

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 366/2019

Urteil vom 6. September 2021

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichter Chaix, Bundesrichterin Jametti,
Bundesrichter Haag, Bundesrichter Merz,
Gerichtsschreiberin Dambeck.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hannes Zehnder,

gegen

B. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Heribert Trachsel,

Gemeinde Altendorf,
Dorfplatz 3, Postfach 155, 8852 Altendorf,
vertreten durch Rechtsanwalt Christian Michel,

Regierungsrat des Kantons Schwyz,
Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz.

Gegenstand
Planungs- und Baurecht,

Beschwerde gegen die Entscheide
des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz,
Kammer III, vom 27. Mai 2019 (III 2019 109)
und vom 24. April 2018 (III 2017 170).

Sachverhalt:

A.

B. _____ ist Eigentümer der zwei benachbarten Parzellen KTN 64 und KTN 229 in der Gemeinde Altendorf. Die Grundstücke weisen eine Grösse von 10'000 m² bzw. von 9'375 m² auf und liegen in der Industriezone (Lärmempfindlichkeitsstufe IV). Die Parzelle KTN 64 ist unbebaut, während die Parzelle KTN 229 mit Gewerbebauten überbaut ist. Die beiden Grundstücke befinden sich zwischen dem Bahntrasse im Norden und der Kantonsstrasse im Süden. Westlich der Parzelle KTN 229 befindet sich die Parzelle KTN 58 (639 m²), deren östlicher Randbereich (186 m²) in der Industriezone und der Rest in der Wohnzone 3 Geschosse (W3) liegt.

Der Gemeinderat Altendorf hat vom 6. Mai 2016 bis zum 6. Juni 2016 den Teilzonenplan Stoglen vom 8. April 2016, samt Änderung des Baureglements, Erläuterungsbericht vom 8. April 2016 und Kaufrechtsvertrag vom 1. März 2016, öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Planänderung soll das Grundstück KTN 64 in die Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4; Lärmempfindlichkeitsstufe III), das Grundstück KTN 229 im östlichen Bereich in die WG4 und im westlichen Bereich in die Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3; Lärmempfindlichkeitsstufe III) und der in der Industriezone liegende Bereich der Parzelle KTN 58 in die W3 umgezont werden. Zudem soll für die beiden Grundstücke KTN 64 und KTN 229 eine Gestaltungsplanpflicht gelten.

B.

A. _____, Stockwerkeigentümer einer nahegelegenen Liegenschaft, erhob gegen den Teilzonenplan Stoglen samt Änderung des Baureglements Einsprache, die der Gemeinderat Altendorf

mit Beschluss vom 26. September 2016 abwies.

Die gegen diesen Beschluss erhobene Beschwerde von A. _____ wies der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss vom 22. August 2017 ab, soweit er darauf eintrat.

Diesen Beschluss focht A. _____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz an, das die Beschwerde mit Entscheid vom 24. April 2018 teilweise (im Kostenpunkt) guthiess und im Übrigen im Sinne der Erwägungen (insbesondere E. 7.4) abwies.

C.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Altendorf nahmen die Teilrevision der Nutzungsplanung an der Urnenabstimmung vom 25. Februar 2019 an.

In der Folge prüfte der Regierungsrat des Kantons Schwyz den teilrevidierten Nutzungsplan auf seine Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit kantonalen Plänen und Vorschriften und genehmigte den Teilnutzungsplan Stoglen mit Beschluss vom 14. Mai 2019.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz eröffnete A. _____ den regierungsrätlichen Beschluss vom 14. Mai 2019 mit Entscheid vom 27. Mai 2019. Gleichzeitig stellte es fest, dass dieser Genehmigungsbeschluss keinen Anlass zur inhaltlichen Koordination mit dem verwaltungsgerichtlichen Entscheid vom 24. April 2018 gebe und eröffnete dessen Dispositiv im Sinne der Erwägungen nochmals, fristauslösend und mit der Rechtsmittelbelehrung versehen.

D.

Mit Eingabe an das Bundesgericht vom 5. Juli 2019 erhebt A. _____ Beschwerde gegen die Entscheide des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 27. Mai 2019 und vom 24. April 2018 und beantragt deren Aufhebung. Von der Umzonung des Areals Stoglen in die Zonen WG4, WG3 und W2 [richtig: W3] gemäss Teilzonenplan Stoglen und den Ergänzungen zum Baureglement und den Gestaltungsplan-Richtlinien Gebiet Stoglen sei abzusehen. In prozessualer Hinsicht ersucht er um Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

Das Verwaltungsgericht verzichtet auf eine Vernehmlassung und auf eine Stellungnahme zum Gesuch um aufschiebende Wirkung. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz beantragt in seiner Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Altendorf stellt im Rahmen ihrer Vernehmlassung Antrag auf Abweisung sowohl der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, als auch des Gesuchs um aufschiebende Wirkung. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Vernehmlassung, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und ihr sei keine aufschiebende Wirkung zu gewähren. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) liess sich nicht vernehmen. Zur in der Folge eingegangenen Stellungnahme des Beschwerdeführers reichte der Beschwerdegegner seinerseits eine Stellungnahme ein.

E.

Der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts wies das Gesuch um aufschiebende Wirkung mit Verfügung vom 13. September 2019 ab.

F.

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) reichte dem Bundesgericht auf entsprechende Einladung hin seine Vernehmlassung vom 11. Juni 2021 ein, die den Verfahrensbeteiligten zugestellt wurde. In den hierauf eingegangenen Stellungnahmen halten die Gemeinde Altendorf sowie der Beschwerdegegner an ihren jeweiligen Anträgen fest, worüber die Verfahrensbeteiligten in Kenntnis gesetzt wurden.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht beurteilt gemäss Art. 82 lit. a BGG Beschwerden gegen Entscheide in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts. Beim angefochtenen Entscheid vom 27. Mai 2019 handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid (vgl. Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Der verwaltungsgerichtliche Entscheid vom 24. April 2018 ist demgegenüber ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG, der mit der Beschwerde gegen den Endentscheid mitangefochten werden kann (Art. 93 Abs. 3 BGG; Urteil 1C 337/2017 vom 22. Oktober 2018 E. 1.2 und 1.4 mit Hinweisen). Die Entscheide betreffen das Raumplanungs- und Baurecht, das zum öffentlichen Recht zählt und vom Anwendungsbereich der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht ausgenommen ist (vgl. Art. 82 ff. BGG; BGE 135 II 30 E. 1.1 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer war an den vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und ist als Eigentümer einer Wohnung, die sich in unmittelbarer Nähe zu den von der streitgegenständlichen Teilrevision des Nutzungsplans betroffenen Grundstücken befindet, von der Streitsache direkt betroffen. Er ist damit gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.1 mit Hinweis). Die übrigen

Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, womit auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten ist.

1.2. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde insoweit, als der Beschwerdeführer den

regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss und die Einstufung der Wohn- und Gewerbezone in die Lärmempfindlichkeitsstufe III rügt; weder ist der Beschluss vorliegend Anfechtungsobjekt noch ist die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Des Weiteren beantragt der Beschwerdeführer zwar, der Entscheid der Vorinstanz vom 27. Mai 2019 sei aufzuheben und es sei von der Umzonung des Areals Stoglen in die Zonen WG4, WG3 und W2 [richtig: W3] abzusehen, beschränkt sich im Rahmen der Beschwerdebegründung aber auf die Umzonung der Parzelle KTN 64 in die WG4. Zur Umzonung der Parzellen KTN 229 und KTN 58 in die WG4 bzw. WG3 bzw. W3 äussert er sich nicht, womit die Begründungsanforderungen gemäss Art. 42 BGG nicht erfüllt sind und auch insoweit auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

2.

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet mithin einzig die Umzonung der Parzelle KTN 64 von der Industriezone (Lärmempfindlichkeitsstufe IV) in die Wohn- und Gewerbezone WG4 (Lärmempfindlichkeitsstufe III).

Der Beschwerdeführer rügt, die Umzonung der Parzelle KTN 64 verstosse gegen Art. 24 Abs. 2 USG (SR 814.01) und Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). Die Vorinstanz hätte nach seiner Auffassung Art. 24 Abs. 2 USG hier nicht anwenden dürfen, da eine Umzonung von der Industrie- in die Wohn- und Gewerbezone bzw. eine Umwandlung einer lärmunempfindlichen Nutzung in eine lärmempfindliche Nutzung erfolgen soll. Für diesen Fall gelte ausschliesslich Art. 30 LSV.

3.

3.1. Art. 24 USG bestimmt, dass neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur in Gebieten vorgesehen werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Umzonung von Bauzonen gilt nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen (Abs. 1). Werden die Planungswerte in einer bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzone für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, überschritten, so sind sie einer weniger lärmempfindlichen Nutzungsart zuzuführen, sofern nicht durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil dieser Zone die Planungswerte eingehalten werden können (Abs. 2).

Gemäss Art. 30 LSV dürfen die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.

3.2. Art. 24 USG richtet sich an die Nutzungsplanbehörde und konkretisiert den Planungsgrundsatz gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG (SR 700), wonach Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden sollen. Zudem definiert Art. 24 USG die Mindestanforderungen an die gemäss Art. 15 RPG verlangte Eignung von Bauland mit Bezug auf den Lärmschutz und setzt Randbedingungen für die Erschliessung von Bauzonen gemäss Art. 19 Abs. 2 und 3 RPG (zum Ganzen: BGE 132 II 371 E. 3.1; Botschaft vom 31. Oktober 1979 zu einem Bundesgesetz über den Umweltschutz, BBl 1979 III 800; ROBERT WOLF, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl.

2002, N. 8 zu Art. 24 USG; JÄGER/BÜHLER, Schweizerisches Umweltrecht, 2016, N. 340 f.).

3.3. Die in Art. 24 Abs. 2 USG enthaltenen lärmschutzrechtlichen Vorschriften sind auch zu berücksichtigen, wenn nicht erschlossenes Land umgezont werden soll. Eine Umzonung in eine Bauzone, die alsdann gemäss Art. 24 Abs. 2 USG nicht erschlossen werden darf, ist unzulässig, da ungeeignet im Sinne von Art. 15 RPG (vgl. AEMISEGGER/KISLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 94 i.V.m. N. 88 zu Art. 15 RPG; BEAT STALDER, Raumplanungs- und umweltrechtliche Rahmenbedingungen bei der Ein- und Umzonung von Industrie- und Gewerbearealen, in: URP 2013, S. 288; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, N. 18 zu Art. 15 RPG S. 346 f.; ROBERT WOLF, a.a.O., N. 30 zu Art. 24 USG). Dass die Umzonung den Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 Satz 1 USG (ausnahmslose Einhaltung der Planungswerte) nicht zu entsprechen braucht (Art. 24 Abs. 1 Satz 2 USG), hilft in einem solchen Fall nicht weiter (zum Ganzen: CHRISTOPH SCHAUB, Heute erschlossen, morgen nicht erschlossen? Lärmrechtliche Erschliessungsvoraussetzungen [Art. 24 Abs. 2 USG] bei Umnutzungen, in: URP 2002, S. 724; Cercle Bruit, Vollzugshilfe 2.00: Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten [Stand: 25. September 2020], S. 3).

3.4. Eine Bauzone gilt als im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) erschlossen, wenn die vollständige, der jeweiligen Nutzungszone angepasste Erschliessung

vorhanden ist. Es muss eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehen und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen müssen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (vgl. BGE 117 Ib 308 E. 4a). Dabei ist nicht nur die einzelne Parzelle, sondern ein grösseres Gebiet massgeblich, und zwar der noch nicht (voll) erschlossene Teil einer Zone, soweit er für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen bestimmt ist (vgl. BGE 123 II 337 E. 8c; zum Ganzen: Urteil 1C 182/2019 vom 17. August 2020 E. 3.4).

4.

4.1. Vorliegend war schon im vorinstanzlichen Verfahren unbestritten, dass das von der Teilrevision betroffene Gebiet Stoglen bereits vor dem Inkrafttreten des USG am 1. Januar 1985 der Bauzone zugewiesen worden und die bisher unüberbaute Parzelle KTN 64 jedenfalls in Bezug auf die Zufahrt groberschlossen ist. Hinsichtlich der Erschliessung mit Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen hielt die Vorinstanz für das Bundesgericht verbindlich fest (vgl. Art. 105 Abs. 1 BGG), da sich auf der 10'000 m² grossen Fläche von KTN 64 bis anhin weder eine arealinterne Erschliessungsstrasse noch interne Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Energie und Abwasser (Feinerschliessung) befänden, an welchen dereinst mehr oder weniger nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen wären, sondern der Nachweis für die hinreichende Erschliessung erst noch im Rahmen der Gestaltungsplanung zu erbringen sei, habe der Regierungsrat zutreffend erwogen, dass die nicht überbaute Parzelle KTN 64 noch nicht hinreichend erschlossen sei.

Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz in Bezug auf die Parzelle KTN 64 von einer noch nicht erschlossenen Bauzone im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV ausgegangen ist. Dies wird denn auch weder vom Beschwerdeführer noch vom Beschwerdegegner oder der Gemeinde substantiiert in Frage gestellt. Auch das BAFU erachtet die Ausführungen der Vorinstanz zur Frage, ob die Parzelle KTN 64 als erschlossen gelte, als korrekt und schliesst sich deren Einschätzung an.

4.2.

4.2.1. Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz habe Art. 24 Abs. 2 USG falsch und Art. 30 LSV nicht angewandt. Art. 24 Abs. 2 USG sei gemäss Wortlaut nur auf bestehende Bauzonen anwendbar, die für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, vorgesehen, aber noch nicht erschlossen seien. Für diese Bauzonen gewähre Art. 24 Abs. 2 USG eine Bestandesgarantie, indem sie nicht einer weniger lärmempfindlichen Nutzungsart zuzuführen seien, sofern die Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil dieser Zone eingehalten werden könnten. Nicht unter Art. 24 Abs. 2 USG falle hingegen die vorliegende Konstellation einer Umzonung von der Industrie- in die Wohn- und Gewerbezone bzw. der Umwandlung einer lärmunempfindlichen Nutzung in eine lärmempfindliche Nutzung. Auf diesen Fall komme ausschliesslich Art. 30 LSV zur Anwendung, wonach eine Erschliessung für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erfolgen könne, als die Planungswerte in diesem Gebiet eingehalten seien oder eingehalten werden könnten. Sofern die Planungswerte nicht eingehalten seien, sei eine Erschliessung und eine Einzonung nicht zulässig. Nur für kleine Teile von Bauzonen

könne die Vollzugsbehörde gemäss Art. 30 Satz 2 LSV Ausnahmen gestatten. Der Nachweis, dass im überwiegenden Teil der Zone die Planungswerte eingehalten werden könnten, reiche in diesem Fall nicht aus.

4.2.2. Der Argumentation des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden. Die verordnungsrechtliche Ausführungsbestimmung gemäss Art. 30 LSV konkretisiert und präzisiert nach der Rechtsprechung und gemäss einhelliger Lehre lediglich die in Art. 24 Abs. 2 USG enthaltene Bestimmung (Urteile 1C 331/2011 vom 30. November 2011 E. 2; 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 E. 5, in: ZBl 95/1994, S. 89 ff. und URP 1993, S. 449 ff.; CHRISTOPH JÄGER, in: GRIFFEL/LINIGER/RAUSCH/THURNHERR [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Expertenwissen für die Praxis, 2016, N. 4.274; BEAT STALDER, a.a.O., S. 294; CHRISTOPH SCHAUB, a.a.O., S. 723; PETER HEER, Lärmschutz bei Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen [Art. 24 USG], in: URP 1992, S. 582; HUBER/SCHWENDENER, Lärmschutz und Quartierplanrecht, in: PBG-aktuell 3/1998, S. 9). So hält auch das BAFU im Rahmen seiner Vernehmlassung an das Bundesgericht fest, Art. 30 LSV stipuliere keine von Art. 24 Abs. 2 USG abweichenden oder strengeren Vorgaben, sondern konkretisiere die entsprechenden Vorgaben. In aller Regel werden die beiden Bestimmungen denn auch zusammen genannt und angewandt (z.B. Urteile 1C 182/2019 vom 17. August 2020 E. 3.3; 1C 87/2012 vom 27. November 2012 E. 6.1; 1C 331/2011 vom 30.

November 2011 E. 8; 1A.34/2006 vom 13. November 2006 E. 1 f.; 1A.130/2005 vom 11. Oktober 2005 E. 4). Auch die Vorinstanz brachte zutreffenderweise beide Bestimmungen zur Anwendung (angefochtener Entscheid, insb. E. 5.2 2. Absatz).

Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV handeln von der Zulässigkeit der Erschliessung bestehender Bauzonen aus lärmschutzrechtlicher Sicht. Ihr unterschiedlicher Wortlaut lässt nicht den Schluss zu,

sie hätten unterschiedliche Konstellationen zum Gegenstand, wie dies der Beschwerdeführer meint (vgl. GRIFFEL/RAUSCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, 2011, N. 7 zu Art. 24 USG und ROBERT WOLF, a.a.O., N. 29 zu Art. 24 USG; JÄGER/BÜHLER, a.a.O., N. 342). Dies gilt auch hinsichtlich der betroffenen Bauzonen, die in Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV unterschiedlich umschrieben sind (vgl. RAUSCH/MARTI/GRIFFEL, Umweltrecht, Ein Lehrbuch, 2004, N. 302) : Erfasst sind Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV. Solche Räume dürfen auch in Industriezonen erstellt werden; so auch in der Gemeinde Altendorf (Art. 43 des Baureglements der Gemeinde Altendorf). Damit sind letztlich praktisch alle Bauzonen von Art. 24 USG erfasst (vgl. BEATRICE WAGNER PFEIFER, Umweltrecht, Allgemeine Grundlagen, 2017, N. 530; BEAT STALDER, a.a.O., S. 294; ROBERT WOLF, a.a.O., N. 13 zu Art. 24 USG). Ebenso haben Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV auch mit Blick auf den Anteil der Fläche, auf dem die

Planungswerte eingehalten sein müssen, keinen unterschiedlichen Regelungsinhalt. Gemäss Vernehmlassung des BAFU ist die Möglichkeit, nach Art. 30 Satz 2 LSV für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen zu gestatten, eine Konkretisierung des in Art. 24 Abs. 2 USG enthaltenen Verweises auf den überwiegenden Teil der Zone. Die Vollzugsbehörde kann also für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten, da Art. 24 Abs. 2 USG die Einhaltung der Planungswerte nur für den überwiegenden Teil der Zone verlangt (vgl. BGE 123 II 337 E. 8c f.; CHRISTOPH JÄGER, a.a.O., N. 4.258; ROBERT WOLF, a.a.O., N. 36 zu Art. 24 USG; HUBER/ SCHWENDENER, a.a.O., S. 11). Ein Verstoss gegen den in Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG vorgesehenen Planungsgrundsatz ist damit nicht gegeben (vgl. oben E. 3.2).

4.3.

4.3.1. Art. 24 USG verlangt eine vorausschauende Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Ausscheidung (Abs. 1) und Erschliessung (Abs. 2) von Bauzonen für lärmempfindliche Gebäude. Indem die unterhalb der Immissionsgrenzwerte angesetzten Planungswerte eingehalten werden müssen, wird der Schutz präventiv über das gemäss Art. 15 USG Notwendige hinaus erhöht. Die Bestimmung steht damit im Zeichen des Vorsorgeprinzips (Art. 1 Abs. 2 USG). Gleichzeitig soll sie verhindern, dass Bauzonen festgelegt bzw. erschlossen werden, die später, aufgrund der Anforderungen von Art. 22 USG, unter Umständen nicht wie vorgesehen überbaut werden können. Durch das Abstellen auf die Planungswerte bei der Planung und Erschliessung soll gewährleistet werden, dass die (gemäss Art. 22 USG für die Baubewilligung massgeblichen) Immissionsgrenzwerte auch bei einer mässigen Zunahme der Lärmbelastung noch eingehalten sind (zum Ganzen: Urteil 1C 331/2011 vom 30. November 2011 E. 7; BBI 1979 III 799 f.; ROBERT WOLF, a.a.O., N. 1 zu Art. 24 USG; JÄGER/BÜHLER, a.a.O., N. 344).

Bei einer Nutzungsplanung, die in mehreren Stufen durchgeführt wird, müssen die lärmschutzrechtlichen Massnahmen erst mit derjenigen Planungsstufe verbindlich geregelt werden, welche die Erteilung einer Baubewilligung ohne weitere Nutzungsplanung ermöglicht (vgl. Urteil 1A.271/1995 vom 30. September 1996 E. 3c). Bereits auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung muss jedoch feststehen, dass im Rahmen der späteren Planung eine geeignete Lösung gefunden werden kann (sog. Machbarkeitsnachweis), da es sich andernfalls um eine untaugliche Planung handeln würde (zum Ganzen: ROBERT WOLF, a.a.O., N. 27 und 40 zu Art. 24 USG; DERSELBE, Auswirkungen des Lärmschutzrechts auf Nutzungsplanung und Baubewilligung, in: AJP 1999, S. 1061; Cercle Bruit, a.a.O., S. 2 f.; vgl. dazu auch oben E. 3.3; Urteile 1C 366/ 2017 vom 21. November 2018 E. 3.1; 1A.56/1999 vom 31. März 2000 E. 6a).

Diese Auffassung vertritt auch das BAFU im Rahmen seiner Vernehmlassung an das Bundesgericht, in der es weiter ausführt, da im Baubewilligungsverfahren nach USG und LSV grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte massgebend seien, müsse die Geltung der Planungswerte aus seiner Sicht zwingend auf allen der Baubewilligung vorgelagerten Planungsstufen stufengerecht sichergestellt bzw. verlangt werden. Unterbliebe die planerische Festsetzung der Planungswerte, könnte später bei der Beurteilung des einzelnen Bauvorhabens grundsätzlich nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden, was den Anforderungen von Art. 24 USG nicht entsprechen würde. Seiner Auffassung nach müsse sich die Geltung der Planungswerte auch in denjenigen Fällen aus der Nutzungsplanung ergeben, in denen aufgrund der Lärmsituation ohne Weiteres davon auszugehen sei, dass deren Einhaltung im Baubewilligungsverfahren mit relativ einfachen oder mit einer breiten Palette von gestalterischen und baulichen Massnahmen erreicht werden könne. Im Weiteren gehe es davon aus, dass in Fällen, in denen sich die Einhaltung der Planungswerte bereits auf der Stufe der Nutzungsplanung als schwierig abzeichne, sich eine Gestaltungsplanung als notwendig erweisen könne für

eine detaillierte Analyse der Lärmsituation und die Festlegung der Massnahmen.

4.3.2. Dem verwaltungsgerichtlichen Entscheid vom 24. April 2018 ist zu entnehmen, das Volkswirtschaftsdepartement habe mit Schreiben "2. Vorprüfung" an den Gemeinderat Altendorf vom 17. Juli 2015 vorbehalten, für das Genehmigungsverfahren sei der Nachweis zu erbringen, dass auf

der Parzelle KTN 64 der Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV eingehalten werde oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden könne. Der Regierungsrat habe dann auf der Basis einer eigenen Betrachtung geschlossen, die Bebauung des Gebiets Stoglen mit Wohn- und Gewerbebauten sei (auch ohne Lärmschutzwände) unter Einhaltung der Planungswerte möglich. Die vom Regierungsrat angestellten Überlegungen hinsichtlich der Gebäudeanordnung seien allerdings lediglich allgemeiner Art, womit sich nicht aufzeigen lasse, dass die Parzelle KTN 64 (auch ohne Lärmschutzbauten) unter Einhaltung der Planungswerte überbaut respektive im Rahmen des späteren Gestaltungsplans eine geeignete Lösung gefunden werden könne. Es erscheine geradezu offensichtlich, dass es für den Nachweis der geforderten Einhaltung der Planungswerte eines Machbarkeitsnachweises analog des Lärmschutznachweises bedurft hätte. Der Gemeinderat habe sodann mit seiner Vernehmlassung an das Verwaltungsgericht vom 20. November 2017 eine Machbarkeitsstudie eingereicht.

Aus dieser Machbarkeitsstudie vom 20. November 2017 geht im Wesentlichen Folgendes hervor: Hinsichtlich des Eisenbahnlärms vom nördlich gelegenen Bahntrasse könnten die Planungswerte an den Ost- und Westfassaden späterer Gebäude auf der Parzelle KTN 64 mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand im Abstand von ungefähr 5 m zur Bahnachse sowohl am Tag wie auch in der Nacht weitgehend eingehalten werden. Die Grenzwertüberschreitungen insbesondere an den Nordfassaden könnten mit einem entsprechend gestalteten Grundriss gelöst werden (keine lärmempfindlichen Räume an den Nordfassaden, Loggien). Hinsichtlich des Strassenverkehrslärms von der südlich gelegenen Kantonsstrasse könnten die Gebäude zur Strasse hin im vorderen Teil als Bürogebäude genutzt werden. Da für Betriebsräume ein um 5 dB (A) höherer Grenzwert gelte, wären die Planungswerte so eingehalten. Andernfalls könnten die Planungswerte auch mit einer Lärmschutzwand und entsprechend gestalteten Grundrissen (keine lärmempfindlichen Räume an der Südfassade) eingehalten werden.

Das Verwaltungsgericht hielt in Bezug auf diese Machbarkeitsstudie fest, damit werde hinreichend plausibel aufgezeigt, dass auf der Parzelle KTN 64 im Rahmen des späteren Gestaltungsplans mit planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen im überwiegenden Teil die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV sowohl während des Tages als auch der Nacht eingehalten werden könnten. Es werde in rechtsgenügender Art aufgezeigt, dass im Rahmen des späteren Gestaltungsplans eine geeignete Lösung gefunden werden könne.

4.3.3. Der Vernehmlassung des BAFU vom 11. Juni 2021 ist bezüglich Machbarkeitsstudie zu entnehmen, dass diese mit grossen Unsicherheiten behaftet sei und wesentliche Angaben fehlten, die eine grobe Überprüfung der Berechnungen ermöglichen würden. So gehe aus der Studie beispielsweise nicht hervor, welche Distanz zwischen den massgeblichen Lärmquellen und den Empfangsorten liege oder mit welchen Berechnungsalgorithmen die Ermittlung der Emissionen und der Immissionen erfolgt sei. Auf den Skizzen seien weder die Lärmquellen noch die Parzellengrenzen oder die Länge der nötigen Lärmschutzwände ersichtlich. Bezüglich Eisenbahnlärm sei unklar, wie viele Gleise bei der Berechnung des Bahnlärms berücksichtigt worden seien und ob der Lärm dieser Gleise addiert worden sei. Für die Berechnungen des Strassenverkehrslärms sei der Schwerverkehrsanteil nicht aufgrund von Verkehrszählungen oder Verkehrsprognosen bestimmt, sondern gemäss Anhang 3 Ziffer 33 Absatz 2 LSV berechnet worden. Diese Methode sollte nur dann zur Anwendung kommen, wenn keine ausreichenden Daten aus Verkehrszählungen oder Verkehrsprognosen im Sinne von Anhang 3 Ziffer 33 Absatz 1 LSV vorlägen. Weiche der Schwerverkehrsanteil von den Annahmen ab, könne sich dies mitunter erheblich auf den Lärmpegel auswirken. Schliesslich sei eine aus seiner Sicht ungünstige Gebäudestellung und -anordnung gewählt worden, da sie eine Belärmung bis weit ins Parzelleninnere zulasse, anstatt dort einen möglichst ruhigen Aussenraum zu schaffen.

4.3.4. Dass diese Ausführungen des BAFU unzutreffend wären, ist weder ersichtlich noch wird dies vom Beschwerdegegner oder von der Gemeinde Altendorf in ihren Stellungnahmen geltend gemacht. Letztere hält lediglich fest, das BAFU sei gestützt auf die Aktenlage wohl nicht in der Lage gewesen, die Überprüfung vorzunehmen, und lässt anschliessend ausdrücklich offen, ob die Vorbehalte des BAFU in Bezug auf die Machbarkeitsstudie gerechtfertigt seien.

Vorliegend ist eine stark lärmbelastete Parzelle betroffen und hat sich die Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Vorschriften von Anfang an als schwierig abgezeichnet (vgl. oben E. 4.3.2). Die mangelhafte und nicht nachvollziehbare Machbarkeitsstudie vom 20. November 2017 vermag den Nachweis, dass im Rahmen der späteren Planung eine geeignete Lösung gefunden werden kann, nicht zu erbringen. Es steht damit nicht fest, dass die Parzelle KTN 64 nach ihrer Umzonung gemäss Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV erschlossen werden darf; mithin ob es sich um eine aus lärmschutzrechtlicher Sicht zulässige Umzonung handelt. Um dies beurteilen zu können, bedarf es eines rechtsgenügenden Machbarkeitsnachweises. Darüber hinaus ist (beispielsweise in den behördenverbindlichen Gestaltungsplan-Richtlinien Gebiet "Stoglen" im Anhang zum Baureglement)

sicherzustellen, dass im Rahmen der Gestaltungsplanung die Planungswerte (und nicht etwa die Immissionsgrenzwerte) massgebend sind.

Der Teilnutzungsplan Stoglen genügt den bundesrechtlichen Anforderungen in lärmschutzrechtlicher Hinsicht somit nicht, soweit er die Umzonung der Parzelle KTN 64 in die Wohn- und Gewerbezone WG4 betrifft.

5.

Nach diesen Erwägungen erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Entscheide des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 27. Mai 2019 und vom 24. April 2018 sind aufzuheben, soweit sie die Umzonung der Parzelle KTN 64, Altendorf, betreffen. Die Sache ist zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Altendorf zurückzuweisen. Ein Eingehen auf die weiteren Rügen und Ausführungen des Beschwerdeführers erübrigt sich somit. Die Vorinstanz wird über die Kosten- und Entschädigungsfolgen ihres Verfahrens neu zu befinden haben (vgl. Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 BGG). Der Beschwerdegegner hat dem obsiegenden Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Entscheide des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 27. Mai 2019 und vom 24. April 2018 werden aufgehoben, soweit sie die Umzonung der Parzelle KTN 64, Altendorf, betreffen. Die Sache wird zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Altendorf und zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen des vorinstanzlichen Verfahrens an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdegegner auferlegt.

3.

Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Altendorf, dem Regierungsrat des Kantons Schwyz, dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Bundesamt für Umwelt schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. September 2021

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Kneubühler Dambeck