Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 667/2017

Urteil vom 18. Juni 2018

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Karlen, Fonjallaz,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Luca Barmettler,

gegen

Konsortium B._____, bestehend aus:

1. C._____ AG,
2. D._____ AG,
Beschwerdegegnerinnen,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Adrian Kennel,

Gemeinderat Arth,
Rathausplatz 6, Postfach 263, 6415 Arth,
Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz.

Gegenstand
Planungs- und Baurecht (Baubewilligung),

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 27. September 2017 (III 2017 72).

Sachverhalt:

A.
Die D._____ AG und die C._____ AG (nachstehend: Bauherrinnen) sind Miteigentümerinnen der Grundstücke KTN 3401 und 3405 in der Gemeinde Arth (nachstehend: Baugrundstücke). Das Baugrundstück KTN 3401 grenzt im Westen an den Hauptast der Tafelstattstrasse, im Süden an ihren östlich abzweigenden Nebenast und im Osten an das Baugrundstück KTN 3405. Die Baugrundstücke wurden zum grossen Teil der Wohnzone W2 und zu einem kleinen Teil der Wohnzone W2a zugeordnet.
A._____ (nachstehend: Nachbar) ist Eigentümer eines Grundstücks, das südlich der Baugrundstücke liegt und von diesen durch den östlichen Nebenast der Tafelstattstrasse getrennt wird.

B.
Am 3. November 2015 stellte das aus den Bauherrinnen bestehende Konsortium B._____ bei der Gemeinde Arth das Gesuch, auf den Baugrundstücken die Errichtung von vier Doppeleinfamilienhäusern mit acht Wohneinheiten und Doppelgaragen zu bewilligen. Gegen das öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob der Nachbar Einsprache. Mit Beschluss vom 11. April 2016 erteilte der Gemeinderat Arth unter gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheids des kantonalen Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 18. März 2016 die Bewilligung für das Bauvorhaben der Bauherrinnen unter Auflagen. Die Einsprache des Nachbarn wies der Gemeinderat ab, soweit er

darauf eintrat. Eine gegen die Baubewilligung eingereichte Beschwerde des Nachbarn wies der Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss vom 28. März 2017 ab. Diesen Beschluss focht der Nachbar mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an, die das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit Entscheid vom 27. September 2017 abwies.

C.
Der Nachbar (Beschwerdeführer) erhebt Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den Anträgen, den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. September 2017 aufzuheben und die Baubewilligung für das Baugesuch der Bauherrinnen auf den Baugrundstücken zu verweigern.
Die Gemeinde Arth, das ARE, der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz verzichten auf eine Vernehmlassung. Die Bauherrinnen (Beschwerdegegnerinnen) beantragen, auf die Beschwerde nicht einzutreten oder sie eventuell abzuweisen.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den angefochtenen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 ff. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerde legitimiert, da er am vorinstanzlichen Verfahren teilnahm, er als Nachbar eine spezifische Beziehungsnähe und an der Abänderung des angefochtenen Entscheids ein schützenswertes Interesse hat (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

1.3. Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft es die Verletzung von Grundrechten jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. In der Beschwerde ist daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern Grundrechte verletzt worden sein sollen (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Dieses Begründungserfordernis gilt nach der Rechtsprechung nicht nur für Grundrechte (vgl. Art. 7-34 BV), sondern für alle verfassungsmässigen Rechte (BGE 133 III 638 E. 2 S. 640; 135 III 232 E. 1.2 S. 234; je mit Hinweisen).

2.

2.1. Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Diese Zufahrt setzt namentlich voraus, dass die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist (vgl. BGE 121 I 65 E. 3a S. 68 mit Hinweisen). Der Begriff der Erschliessung wird für den Wohnungsbau in Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) präzisiert, der zwischen der Grob- und Feinerschliessung unterscheidet. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen (Art. 4 Abs. 2 WEG). Bei der Festlegung der Anforderungen, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat, beziehen sich die Behörden oft auch auf die vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute herausgegebenen Schweizer Normen (SN), die jedoch keine Rechtsnormen sind und denen daher nur Richtlinienfunktion zukommen kann (Urteil 1C 178/2014 vom 2. Mai 2016 E. 3.4 mit Hinweisen).
Die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis. Das entsprechende kantonale Recht

kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen (Urteil 1C 489/2017 vom 22. Mai 2018 E. 3.2 mit Hinweisen). Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a S. 68; Urteil 1C 376/2010 vom 1. Februar 2011 E. 4.3; je mit Hinweisen).
In einem Urteil betreffend die Errichtung eines Einkaufszentrums kam das Bundesgericht zusammenfassend zum Schluss, aus einer möglichen ungenügenden Erschliessung künftiger Bauprojekte in noch unüberbauten Gebieten einer Industriezone könne nicht auf eine ungenügende Erschliessung des zu beurteilenden Bauprojekts geschlossen werden, das im Beurteilungszeitpunkt hinreichend erschlossen sei (Urteil 1C 178/ 2014 vom 2. Mai 2016 E. 4.4 und 4.5).

2.2. Die Vorinstanz ging davon aus, diese Erwägung des Bundesgerichts sei nicht nur für Industrie-, sondern auch für Wohnzonen massgebend. Im vorliegenden Fall könne daher aus einer möglichen ungenügenden Erschliessung künftiger Bauprojekte in Wohnzonen nicht auf die ungenügende Erschliessung des strittigen Bauprojekts geschlossen werden, das im Beurteilungszeitpunkt hinreichend erschlossen sei.

2.3. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe Art. 19 Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG verletzt, wenn sie bei der Beurteilung der strassenmässigen Erschliessung nur die bereits bestehenden Bauten und die genehmigten Bauprojekte und nicht alle eingezonten, aber noch nicht überbauten Grundstücke im Gebiet Tafelstatt berücksichtigt habe. Die Vorinstanz verkenne, dass die Zufahrt in der Lage sein müsse, sämtlichen Verkehr aus der durch sie erschlossenen Bauzone aufzunehmen, wobei die zu erwartende Entwicklung des gesamten Gebiets zu berücksichtigen sei. Die Planung der Erschliessung dürfe sich nicht auf die Bedürfnisse der Gegenwart beschränken, sondern sei auf den gesamten zukünftigen Verkehr auszurichten, um zu verhindern, dass die Erschliessung nur stückweise ermöglicht werde. Das von der Vorinstanz angerufene Urteil 1C 178/2014 vom 2. Mai 2016 sei nicht einschlägig, weil es sich nur zur Erschliessung einer Industriezone geäussert habe, die sich bezüglich der Zwecksetzung erheblich von den vorliegenden Wohnzonen unterscheide, die ruhige und gesunde Wohnverhältnisse schaffen sollen.

2.4. Zutreffend ist, dass das Urteil 1C 178/ 2014 vom 2. Mai 2016 die Erschliessung einer Industriezone betraf, die hinsichtlich ihrer Zwecksetzung nicht mit Wohnzonen gleichgesetzt werden kann. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die von Art. 19 RPG verlangte hinreichende Zufahrt für die betreffende Nutzung des Baulands in allen Zonen die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste zu gewährleisten hat (vgl. E. 2.1 hievor). Zwar ging das Bundesgericht davon aus, bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung müssten grundsätzlich auch die zukünftigen Überbauungsmöglichkeiten auf den erschlossenen Grundstücken mitberücksichtigt werden. Es räumte den kantonalen und kommunalen Behörden bei der Beurteilung dieser Frage jedoch ein erhebliches Ermessen ein (BGE 121 I 65 E. 3a S. 68; Urteil 1C 489/2017 vom 22. Mai 2018 E. 3.5 mit Hinweis). Im Rahmen dieses Ermessens dürfen die Baubehörden die hinreichende strassenmässige Erschliessung eines Bauprojekts bundesrechtskonform gestützt auf die konkrete und vorhersehbare Entwicklung in absehbarer Zeit beurteilen, ohne einen hypothetischen Erschliessungsbedarf weiterer Parzellen zu berücksichtigen (vgl. Urteile
1C 257/2011 vom 3. Oktober 2011 E. 5.2 und 5.3; 1C 489/2017 vom 22. Mai 2018 E. 3.6). Das damit erlaubte Abstellen auf den aktuellen Bedarf und die konkret vorhersehbare Entwicklung steht entgegen der Meinung des Beschwerdeführers mit der vom Bundesrecht verlangten Planung der Erschliessung von Bauland nicht im Widerspruch. So sieht Art. 5 Abs. 1 WEG vor, dass die Grob- und Feinerschliessung der für den Wohnungsbau bestimmten Bauzonen entsprechend dem Bedarf in angemessenen Etappen innerhalb von 10 bis 15 Jahren durchzuführen ist. Auch Art. 19 Abs. 2 PRG lässt zu, dass das Gemeinwesen die Erschliessung bei Bedarf etappiert. Die Zulässigkeit der Etappierung der Erschliessung der Bauzonen erlaubt dem Gemeinwesen jedoch nicht, sich seiner langfristigen Verpflichtung zur gänzlichen Erschliessung dieser Zonen dadurch zu entziehen, dass es Bauvorhaben bereits vor Ausschöpfung der zu ihrer Erschliessung erforderlichen Strassenkapazitäten unter Verweis auf eine ungenügende künftige Erschliessung noch unüberbauten Baulands verweigert (vgl. Urteil 1C 178/2014 vom 2. Mai 2016 E. 4.4).

2.5. Dass im von der Tafelstattstrasse erschlossenen Baugebiet weitere Bauprojekte konkret in Planung wären, behauptet der Beschwerdeführer nicht. Die Vorinstanz verletzte daher Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG nicht, wenn sie bei der Beurteilung der hinreichenden Erschliessung der strittigen Bauvorhaben von der heutigen Überbauung ausging und sie mögliche hypothetische

Bewilligungen weiterer Bauprojekte, die über die gleiche Strasse erschlossen werden müssen, ausser Betracht liess.

3.
Auf die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang § 37 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG) willkürlich angewandt, ist mangels einer hinreichend substanziierten Begründung nicht einzutreten (vgl. E. 1.3 hievor).

4.
Gemäss dem Strassenreglement der Gemeinde Arth vom 4. Januar 1983 (StrR) sind Erschliessungsstrassen mit mehr als 50 anliegenden Motorfahrzeugabstellplätzen mit einer Fahrbahnbreite von 5 m und einem Trottoir von 2 m zu erstellen (Art. 23 Abs. 1 StrR). Zufahrtsstrassen mit weniger als 50 anliegenden Motorfahrzeugabstellplätzen sind mit einer Fahrbahnbreite von 4 m und einem Trottoir von 1,50 m zu erstellen (Art. 24 Abs. 1 StrR). Bestehende Strassen und Wege, die dem Reglement nicht entsprechen, sind weiterhin zulässig, solange sie den Bedürfnissen genügen (Art. 2 Abs. 2 StrR).
Die Vorinstanz führte zusammengefasst aus, der nordwärts führende Teil (Hauptast) der Tafelstattstrasse sei 5 m breit und weise ein 1,5 m breites Trottoir auf, weshalb er die Anforderungen an Erschliessungsstrassen mit mehr als 50 anliegenden Motorfahrzeugabstellplätzen gemäss Art. 23 Abs. 1 StrR bezüglich der Trottoirbreite um 0,5 m unterschreite. Dennoch könne offenbleiben, ob dieser Strassenteil mehr als 50 Motorfahrzeugabstellflächen zu erschliessen und somit Art. 23 Abs. 1 StR zu erfüllen habe, weil gemäss Art. 2 Abs. 2 StrR insoweit eine Abweichung vom Reglement zugelassen werden könne, wenn die bestehende Strasse den Bedürfnissen genüge. Dies treffe vorliegend zu, weil der Hauptast der Tafelstattstrasse die Voraussetzungen nach Art. 23 Abs. 1 StR nur knapp nicht erfülle undhöchstens von mehr als 54 Motorfahrzeugabstellplätzen auszugehen sei, wenn die acht geplanten Besucherparkplätze mitberücksichtigt würden, womit die Grenze der 50 Abstellflächen knapp überschritten würde. Weiter sei die Tafelstattstrasse eine Quartier- bzw. eine Sackstrasse, die nur der Erschliessung der in diesem Quartier gelegenen Grundstücke diene, weshalb ein auf das begrenzte Einzugsgebiet beschränktes Verkehrsaufkommen bestehe und es deswegen
zulässig sei, im Vergleich zu einer Durchgangsstrasse weniger hohe Anforderungen an den Ausbau der Strasse zu stellen.
Der Beschwerdeführer wendet im Wesentlichen ein, da für das ganze Quartier Tafelstatt bei Berücksichtigung der noch unüberbauten 12 Grundstücke insgesamt 80 Parkplätze zu erwarten seien, entspreche die Tafelstattstrasse den Bedürfnissen im Sinne von Art. 2. Abs. 2 StrR offensichtlich nicht. Daran ändere nichts, dass die Tafelstattstrasse nur eine Quartier- bzw. Sackstrasse mit limitiertem Verkehrsaufkommen sei, zumal sie die Voraussetzungen von Art. 23 Abs. 1 StrR klar und nicht bloss knapp nicht erfülle. Die Vorinstanz habe daher diese Regelung in willkürlicher Weise verletzt.
Mit diesen Ausführungen lässt der Beschwerdeführer ausser Acht, dass die Vorinstanz bei der Beurteilung der hinreichenden Erschliessung die bloss hypothetische Errichtung weiterer Bauten auf noch unüberbauten Grundstücken nicht zu berücksichtigen hatte (vgl. E. 2 hievor). Ohne diese künftigen Überbauungen geht der Beschwerdeführer gemäss seiner Sachverhaltsdarstellung vor Bundesgericht davon aus, die Tafelstattstrasse habe insgesamt 56 Abstellplätze zu erschliessen. Die damit geltend gemachte relativ geringe Überschreitung der Grenze von 50 Abstellplätzen betrifft jedoch nur Besucherparkplätze, die gemäss der unangefochtenen Annahme der Vorinstanz üblicherweise weniger häufig frequentiert werden als die Parkplätze der Hausbewohner. Zudem erfüllt der Hauptast der Tafelstattstrassemit einer Fahrbahnbreite von 5 m die Anforderungen an Art. 23 Abs. 1 StrR einzig insoweit nicht, als das Trottoir eine Breite von 1,5 m und nicht von 2 m aufweist. Weshalb das bestehende Trottoir seine Funktion unter den gegebenen Umständen nicht erfüllen könne, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. So sieht zum Beispiel die Gemeinde Freienbach im Kanton Schwyz für die wesentlich höhere Zahl von 300 Motorfahrzeugabstellplätzen
eine Fahrbahnbreite von 4,5 m zuzüglich eines Trottoirs von 1,8 m vor, was einer Gesamtbreite von 6,3 m entspricht (vgl. Urteil 1C 489/2017 vom 22. Mai 2018 E. 3.3). Der Hauptast der Tafelstattstrasse überschreitet diese Gesamtbreite um 20 cm. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz willkürfrei annehmen, diese Strasse genüge im Sinne von Art. 2 Abs. 2 StrR den Bedürfnissen zur Erschliessung von insgesamt 54 Abstellplätzen. Ob die Vorinstanz dabei von zwei Abstellplätzen mehr hätte ausgehen müssen, ist unerheblich, weshalb auf die entsprechende Sachverhaltsrüge des Beschwerdeführers nicht einzutreten ist.

5.
Die Vorinstanz führte aus, der östliche Ast der Tafelstattstrasse erschliesse weniger als 50 Abstellflächen, weshalb er nur Art. 24 Abs. 1 StrR einhalten müsse.
Inwiefern diese Anwendung kommunalen Rechts willkürlich sein soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich, zumal er für den östlichen Ast der Tafelstattstrasse von 38 zu erschliessenden Abstellplätzen ausgeht, wenn von der Berücksichtigung weiterer künftiger Abstellplätze abgesehen wird.

6.

6.1. Nach der Definition in Art. 11 StrR sind Hauszufahrten Wege zu einzelnen Grundstücken. Gemäss Art. 21 Abs. 4 lit. a des Baureglements der Gemeinde Arth (BauR) zählt die für eine hinreichende Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche, ohne Hauszufahrten, nicht zur anrechenbaren Landfläche.

6.2. Die Vorinstanz erwog, die Baubehörde habe unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung des Gemeinderechts davon ausgehen dürfen, die Zufahrtsstrasse zwischen dem Baugrundstück KTN 3405 und dem östlich angrenzenden Grundstück KTN 3409, die diesen Grundstücken und den nördlichen Grundstücken KTN 3404 und 3408 als private Zufahrt diene, sei eine Hauszufahrt im Sinne von Art. 21 Abs. 4 lit. a BauR, da sie nicht dem öffentlichen Verkehr diene, sondern als rein private Zufahrt nur von einigen wenigen ganz bestimmten Berechtigten benutzt werden dürfe. Aus der Definition der Hauszufahrten in Art. 11 StrR ergebe sich nicht ohne weiteres, ob jeweils nur der Weg zu einem einzigen Grundstück gemeint sei oder ob eine Hauszufahrt auch mehrere Liegenschaften erschliessen könne, zumal in der Definition mehrere Grundstücke erwähnt würden.

6.3. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe Art. 21 Abs. 4 lit. a BauR willkürlich angewendet. Das fragliche Strassenstück erschliesse als Stichstrasse drei Grundstücke mit je separaten eigentlichen Hauszufahrten. Es könne daher keine Hauszufahrt sein, weil Art. 11 StrR die Hauszufahrt als Weg zum einzelnen Grundstück definiere. Das fragliche Strassenstück sei damit Teil der Feinerschliessung im Sinne von Art. 4 WEG und bilde eine Erschliessungs- und Zufahrtsstrasse, deren Verkehrsfläche im Sinne von Art. 7 StrR der Erschliessung von Quartieren oder Grundstücken diene.

6.4. Zwar können private Hauszufahrten zur Erschliessung von Grundstücken zur Feinerschliessung im Sinne von Art. 4 WEG gezählt werden (BGE 121 I 65 E. 3c S. 69). Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden,die Definition der Hauszufahrten in Art. 11 StrR, die in der Mehrzahl von Wegen zu einzelnen Grundstücken spricht, schliesse zwingendaus, dass eine Hauszufahrt auch mehrere Liegenschaften erschliesst. Gemäss Art. 7 StrR obliegt der Neu- und Ausbau von Verkehrsflächen, die der Erschliessung von Quartieren oder Grundstücken dienen, den betreffenden Grundeigentümern oder öffentlich-rechtlichen Genossenschaften. Aus dieser Zuständigkeitsregelung, die sowohl Erschliessungs- als auch Zufahrtsstrassen erfasst, kann bezüglich der Definition der Hauszufahrt im Sinne von Art. 11 StrR und Art. 21 Abs. 4 lit. a BauR ebenfalls nichts abgeleitet werden. Die Rüge der willkürlichen Anwendung dieser Bestimmungen erweist sich damit als unbegründet.

7.
Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, der Gemeinderat habe die Strasse im östlichen Bereich des Baugrundstücks KTN 3405 zu Unrecht als Hauszufahrt zur anrechenbaren Landfläche gezählt, weil es für ein Grundstück nur eine Hauszufahrt brauche und die strittige Strasse daher als zweite Hauszufahrt für dieses Grundstück nicht erforderlich sei. Es sei rechtsmissbräuchlich, wenn der Bauherr beliebig viele Hauszufahrten als anrechenbare Landfläche geltend machen könne, weshalb Art. 21 Abs. 4 lit. a BauR krass verletzt worden sei.Diese Willkürrüge ist - soweit sie den Begründungsanforderungen genügt - unbegründet, da Art. 21 Abs. 4 lit. aBauR in der Mehrzahl von Wegen zu einzelnen Grundstücken spricht und der Beschwerdeführer nicht aufzeigt, inwiefern es im vorliegenden Fall missbräuchlich sein soll, am Hang Häuser vorzusehen, die talwärts Garagen und bergwärts offene Parkplätze aufweisen, die je über eine Hauszufahrt erschlossen werden müssen.

8.
Die Vorinstanz führte aus, der Beschwerdeführer gelange beim Baugrundstück KTN 3405 zu einer Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche um 6,85 m2, weil er der Meinung sei, die Strasse entlang der Ostgrenze dieses Grundstücks müsse von der anrechenbaren Landfläche in Abzug gebracht werden. Da dies nicht zutreffe, sei die Berechnung des Regierungsrats nicht zu

beanstanden.
In dieser Erwägung setzte sich die Vorinstanz entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers mit seinen entsprechenden Ausführungen in seiner kantonalen Beschwerde auseinander, weshalb seine Rüge der Verletzung der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV abgeleiteten Begründungspflicht unbegründet ist.
Die Rüge, die Vorinstanz habe in willkürlicher Weise eine Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche um 6,85 m2 verneint, ist ebenfalls unbegründet, weil sie auf der bereits widerlegten Argumentation basiert, die Strasse entlang der Ostgrenze des Baugrundstücks KTN 3405 müsse zwingend von der anrechenbaren Landfläche in Abzug gebracht werden.

9.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

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

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Arth, dem Amt für Raumentwicklung, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Juni 2018

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Gelzer