

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 108/2018

Urteil vom 26. Oktober 2018

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

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

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bruno Beeler,

gegen

1. B._____, AG,
2. C._____, AG,
3. D._____,
Beschwerdegegner 1-3,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Beat Schelbert,

Gemeinderat Schwyz, Herrengasse 17,
Postfach 253, 6430 Schwyz,
vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Wolf,
Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz.

Gegenstand
Planungs- und Baurecht (Gestaltungsplan Seewen-Feld, Baufelder 2 und 3),

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 20. Dezember 2017 (III 2017 100).

Sachverhalt:

A.
Am 11. Dezember 2015 stellten die B._____, AG, die C._____, AG und D._____
(nachstehend "Gesuchsteller") beim Gemeinderat Schwyz ein Gesuch um Genehmigung des
Gestaltungsplans "Seewen-Feld", Baufelder 2 und 3, auf den Grundstücken KTN 476, 3827, 4058
und 4892. Gegen dieses im Amtsblatt publizierte und öffentlich aufgelegte Gesuch erhob A._____
am 5. Januar 2016 Einsprache. Am 26. April 2016 reichten die Gesuchsteller einen revidierten
Situationsplan Nr. 101, revidierte Sonderbauvorschriften und einen revidierten Planungsbericht ein.
Mit Beschluss vom 22. Juli 2016 wies der Gemeinderat Schwyz die Einsprache ab und erliess den
Gestaltungsplan.
Diesen Gemeinderatsbeschluss focht A._____ mit Beschwerde vom 18. August 2016 beim
Regierungsrat des Kantons Schwyz an. Mit Beschluss vom 25. April 2017 wies der Regierungsrat die
Beschwerde ab und bewilligte den Gestaltungsplan mit einzelnen Änderungen und Auflagen.
Gegen diesen Beschluss führte A._____ am 23. Mai 2017 Beschwerde an das Verwaltungsgericht
des Kantons Schwyz. Dieses wies die Beschwerde mit Entscheid vom 20. Dezember 2017 ab.

B.
Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht vom 2. März 2018
beantragt A._____ die Aufhebung des Entscheids des Verwaltungsgerichts vom 20. Dezember
2017.

Mit Verfügung vom 29. März 2018 hat der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Die Vorinstanz, der Regierungsrat, der Gemeinderat Schwyz und die Beschwerdegegner 1-3 (Gesuchsteller) beantragen die Beschwerdeabweisung. Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE verzichtet auf eine Stellungnahme. Der Beschwerdeführer hat sich nicht mehr geäußert.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid, mit dem eine Beschwerde gegen einen Gestaltungsplan im Sinne von § 24 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG/SZ; SRSZ 400.100) und damit gegen einen (Sonder-) Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 ff. RPG (SR 700) abgewiesen wurde. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 34 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 82 ff. BGG).

Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer eines unmittelbar an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Grundstücks und damit als Nachbar im baurechtlichen Sinne zur Beschwerde legitimiert. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen einzutreten.

2.

Die Ausgangslage stellt sich wie folgt dar:

2.1. Das Gestaltungsplangebiet "Seewen-Feld", Baufelder 2 und 3 (nachfolgend: Gestaltungsplangebiet), welches aus den Grundstücken KTN 476 (3'987 m²), KTN 3827 (5'396 m²), KTN 4058 (820 m²) und KTN 4892 (5'685 m²) besteht, umfasst eine Gesamtfläche von 15'888 m². Die beiden Liegenschaften KTN 4892 und KTN 4058 sind der Wohnzone W2L (zweigeschossig, locker) zugeordnet. Die Liegenschaft KTN 476 ist der Wohnzone W2D (zweigeschossig, dicht) zugeteilt; die Liegenschaft liegt südwestlich von KTN 4892 und ist von diesem Grundstück durch die Freihaltezone (Fa) KTN 3827 ("Chälbertränke"; "Alte Steinerstrasse") getrennt. Das Gebiet südlich und westlich des Gestaltungsplangebiets liegt im Wesentlichen in den Zonen W2D und W3 und ist noch nicht überbaut.

Das Grundstück KTN 476 enthält den Baubereich A, das Grundstück KTN 4892 die Baubereiche B und C, das Grundstück KTN 4058 den Baubereich D und das Grundstück KTN 3827 den Baubereich E (am östlichen Rand). In den Baubereichen A-C ist je ein Mehrfamilienhaus mit jeweils sieben Wohnungen, im Baubereich D ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen und im Baubereich E eine Remise als Einstellraum (teilweise zweigeschossig als Lagerfläche) geplant. Zwei zusätzliche Baubereiche für Keller- und Parkgeschosse sind beim Baubereich A und bei den Baubereichen B und C ausgewiesen. Die Liegenschaft des Beschwerdeführers befindet sich gegenüber des Baubereichs C.

Diese Feststellungen der Vorinstanz werden vom Beschwerdeführer nicht bestritten.

2.2. Der Regierungsrat erwog in seinem Beschluss vom 25. April 2017, das vom Gemeinderat Schwyz mit Beschluss vom 14. November 2014 genehmigte Gesamtkonzept "Seewen-Feld" mit acht Baufeldern bezwecke eine koordinative Abstimmung der einzelnen Teilgestaltungspläne. Dieses Gesamtkonzept habe als Koordinationsinstrument lediglich Richtplancharakter und sei entsprechend nur behördenverbindlich. Mit der Anfechtbarkeit der Teilgestaltungspläne sei das Rechtsschutzinteresse der Nachbarn gewahrt (E. 4). Die Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets könne bejaht werden (E. 5). Der ursprüngliche Zonenzweck der Grundordnung bleibe im Rahmen der gestaltungsplanerischen Möglichkeiten gewahrt (E. 6). Das gesetzliche Erfordernis einer besonderen architektonischen Gestaltung und eines guten Gesamtbildes, welches an ein Gestaltungsplangebiet gestellt werde, sei erfüllt (E. 7). Zwischen den geltend gemachten Vorteilen gegenüber der Normalbauweise und den gewährten Ausnahmen des Gestaltungsplans bestehe ein ausgewogenes Verhältnis (E. 8).

Die Vorinstanz hat diesen Entscheid bestätigt.

3.

Der Beschwerdeführer rügt in formeller Hinsicht eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV, da die Vorinstanz auf einzelne seiner Einwände nicht eingegangen sei.

Die Vorinstanz hat ihren Entscheid sehr eingehend begründet und sich dabei mit sämtlichen entscheidungsrelevanten Rügen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt. Eine Verletzung der Begründungspflicht als Ausfluss des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt nicht vor. Der in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zwar, dass die Behörde die

Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Die Begründungspflicht und der Anspruch auf Begründung sind jedoch nicht bereits dadurch verletzt, dass sich die urteilende Behörde nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2 S. 236).

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Insbesondere hat sich die Vorinstanz zum sog. Hof zwischen den Baubereichen B und C geäußert (angefochtener Entscheid E. 5.5.1). Die Vorinstanz hat auch detaillierte Überlegungen zu den Vorteilen des Gestaltungsplans gegenüber der Normalbauweise angestellt, woraus sich ergibt, dass sie diese Vorteile als "wesentlich" eingestuft hat. Keine Gehörsverletzung kann der Vorinstanz angelastet werden, weil sie in ihrer Entscheidungsbegründung nicht ausdrücklich auf die vom Beschwerdeführer beanstandeten Abgrabungen in den Baubereichen B und C eingegangen ist. Diese Abgrabungen sind Folge der Hanglage. Die Vorinstanz musste nicht zwingend zu diesem für den Entscheid nicht wesentlichen Punkt Stellung nehmen.

4.

4.1. Der Beschwerdeführer erachtet das Gesamtkonzept "Seewen-Feld" als widerrechtlich. Beim Erlass des Gesamtkonzepts habe keinerlei Mitwirkungsverfahren im Sinne der Mindestgarantie von Art. 4 Abs. 2 RPG bzw. § 25 Abs. 1 und 2 PBG/SZ sowie § 8 Abs. 1 der kantonalen Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997 (PBV/SZ; SRSZ 400.111) stattgefunden. Die gesamte Gestaltungsplanung sei mit einem nicht justiziablem Gesamtkonzept vorweggenommen worden. Mit dem Gesamtkonzept werde die zulässige Nutzung des Bodens im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG festgelegt, was jedoch einzig mittels Nutzungsplänen - konkret einem Gestaltungsplan - zulässig wäre.

4.2.

4.2.1. Gemäss Art. 4 RPG unterrichten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz (Abs. 1). Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Abs. 2).

Nach Art. 14 Abs. 1 RPG ordnen Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens.

In § 25 PBG/SZ wird festgehalten, dass der Gemeinderat die Öffentlichkeit über die Zielsetzungen seiner Planungen informiert und dazu Einwendungen und Vorschläge entgegennimmt. Nach Prüfung dieser Eingaben arbeitet er den Entwurf für Zonen- und Erschliessungspläne sowie für die zugehörigen Vorschriften aus und unterbreitet ihn dem zuständigen Departement. Über den Stand der Planung ist periodisch zu informieren (Abs. 1). Hernach wird der Entwurf unter Bekanntgabe im Amtsblatt und in den örtlichen Publikationsorganen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Abs. 2).

§ 8 Abs. 1 PBV/SZ verpflichtet die Gemeinden, die Öffentlichkeit periodisch über den Stand, die Ziele und den Ablauf ihrer Planungen zu orientieren.

4.2.2. Anhang 4.1 des Baureglements der Gemeinde Schwyz vom 26. September 2010 (BauR/Schwyz) enthält Erläuterungen zu den Zonen mit Gestaltungsplanungspflicht gemäss Art. 27 BauR/Schwyz. Demgemäss haben die für einzelne Gebiete umschriebenen Anforderungen Richtplan-Charakter und sind behördenverbindlich. Für das vorliegend interessierende Gestaltungsplan-Pflichtgebiet "Seewen-Feld" wird Folgendes festgehalten: Falls für das Gebiet "Seewen-Feld" Teilgestaltungspläne erarbeitet werden, ist spätestens mit der Eingabe des ersten Teilgestaltungsplans ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet "Seewen-Feld" aufzuzeigen, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Darin sind mindestens die Siedlungsstruktur, die Erschliessung und die Parkierung, die Ver- und Entsorgung sowie die vorgesehenen Frei- und Aussenräume aufzuzeigen. Im Anhang 4.2 BauR/Schwyz werden alsdann die Bestandteile (Situationsplan und Geländeschnitte) und die Inhalte des zu erstellenden Gesamtkonzepts genauer umschrieben.

Gestützt auf diese Grundlagen erliess der Gemeinderat Schwyz mit Beschluss vom 14. November 2014 das Gesamtkonzept "Seewen-Feld" (inkl. Erläuterungsbericht). Die Parteien (d.h. die betroffenen Grundeigentümer) verpflichten sich durch das Gesamtkonzept, "ihre Bebauungen nach den im Konzept ausgeschiedenen verbindlichen Elementen zu entwickeln, damit eine gemeinsame, freiraumgestalterisch und städtebaulich wertvolle Gesamtüberbauung erreicht werden kann". Abweichungen vom Gesamtkonzept werden im vorgegebenen Rahmen als möglich bezeichnet,

"wenn dadurch die Qualität des Konzeptes nicht beeinträchtigt wird oder insgesamt eine bessere Lösung erreicht werden kann".

4.3. Die Vorinstanz hat erwogen, das kommunale Baureglement wie auch der Zonenplan seien im hierfür vorgesehenen gesetzlichen Verfahren (§§ 25 ff. PBG/SZ) erlassen worden. Die in den Anhängen 4.1 und 4.2 BauR/Schwyz formulierten Anforderungen könnten weder als kommunaler Richtplan noch als Nutzungsplan qualifiziert werden. Die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung auch bezüglich der in den Anhängen des Baureglements aufgenommenen Anforderungen seien im Nutzungsplanungsverfahren gewährleistet gewesen.

Werde davon ausgegangen, dass Gestaltungsplangebiete vom Umfang des "Seewen-Felds" nicht insgesamt zeitgleich überbaut werden könnten und zudem verschiedene Bauherrschaften beteiligt seien, dränge es sich in sachlicher Hinsicht auf, das mit dem Gestaltungsplan angestrebte Ziel durch gewisse Leitlinien sicherzustellen. Dies sei denn auch Sinn und Zweck des Gesamtkonzepts, das sich eng an die vom kommunalen Gesetzgeber mit den Anhängen des Baureglements vorgegebenen Anforderungen und Kriterien halte. Mit dem erarbeiteten Gesamtkonzept werde der vorliegend zu beurteilende Teil-Gestaltungsplan nicht vorweggenommen. Vielmehr belasse das Gesamtkonzept einen weiten Spielraum bei der konkreten Ausgestaltung der verschiedenen Baufelder und Teilgestaltungspläne. Mit dem Gesamtkonzept würden keine baulichen Einzelheiten geregelt, die im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren nicht mehr beanstandet werden könnten.

4.4. Die Nutzungsplanung muss grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen. Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, N. 25 zu Art. 2 RPG und N. 22 zu Art. 14 RPG; vgl. Urteil 1P.670/1991 vom 4. Juni 1993 E. 7b, in: ZBI 95/1994 S. 140).

Das Gesamtkonzept "Seewen-Feld" stellt ein Koordinationsinstrument der Behörden dar. Es ist weder Richt- noch Nutzungsplan, weshalb auch die in der Beschwerde angerufenen Mitwirkungsbestimmungen und Rechtsschutzmöglichkeiten (Art. 4 Abs. 2 RPG, § 25 Abs. 1 und 2 PBG/SZ, § 8 Abs. 1 PBV/SZ) nicht zur Anwendung kommen. Entgegen der nicht substantiierten Behauptung des Beschwerdeführers geht das Gesamtkonzept nicht über eine koordinative Abstimmung der einzelnen Teilgestaltungspläne zur allgemeinen Qualitätssicherung und zur Wahrung einer zusammenhängenden Identität des Siedlungsentwicklungsgebiets hinaus. Mit dem Gesamtkonzept "Seewen-Feld" werden insbesondere keine grundeigentümerverbindlichen Festlegungen getroffen, die im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Teilgestaltungspläne nicht mehr justiziabel wären. Der Rechtsschutz des Beschwerdeführers als Nachbar ist vollumfänglich gewährleistet. Der Teilgestaltungsplan für die Baufelder 2 und 3 kann (wie auch die übrigen Teilgestaltungspläne) uneingeschränkt auf seine Übereinstimmung mit der Nutzungsordnung geprüft werden, was auch eine akzessorische Überprüfung des Gesamtkonzepts beinhaltet.

5.

5.1. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Realisierbarkeit der Erschliessung sei nicht nachgewiesen. Die Vorinstanz wende § 25 PBV/SZ und das kommunale Baureglement willkürlich an, indem sie festhalte, das Gestaltungsplangebiet sei grundsätzlich erschliessbar. Insbesondere fehle ein Plan über die Verkehrserschliessung im Sinne von § 46 Abs. 1 lit. c BauR/Schwyz, mittels welchem die gesamte Erschliessungssituation dargestellt werde.

5.2. § 25 PBV/SZ bestimmt, dass der Gesuchsteller die Realisierbarkeit des Gestaltungsplans nachzuweisen hat.

Gemäss Art. 46 Abs. 1 lit. c BauR/Schwyz muss der Gestaltungsplan einen Plan über die Verkehrserschliessung mit Angaben über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge beinhalten.

5.3. Die Vorinstanz hat erwogen, ein Gestaltungsplan sei genehmigungsfähig, wenn Erschliessungsvarianten tatsächlich wie rechtlich realisierbar seien. Von der (rechtlichen und tatsächlichen) Erschliessbarkeit einer Bauzone sei die effektive Erschliessung eines Grundstücks als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung zu unterscheiden.

5.4. Diese Erwägung verletzt kein Bundesrecht. Aus Art. 19 RPG folgt nicht, dass die Erschliessung in einem Sondernutzungsplan bis in alle Details verbindlich geregelt werden müsste. Es ist durchaus möglich und zulässig, Detailfragen der Erschliessung ins Baubewilligungsverfahren zu verweisen (vgl. Urteil 1A.197/2001 // 1P.767/2001 vom 18. April 2002 E. 4.2, in: URP 2002 S. 708 f.; siehe auch

Waldmann/ Hänni, a.a.O., N. 50 zu Art. 19 RPG).

5.5. Bezogen auf den konkreten Fall hat die Vorinstanz weiter ausgeführt, die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebiets sei grundsätzlich bereits durch Anhang 4.1 BauR/Schwyz vorgegeben, welcher die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs über die Steinerstrasse verlange; innerhalb des Gebiets sei ein dichtes und durchgehendes Fuss- und Velowegnetz sicherzustellen. Bereits diese baureglementarischen Vorgaben, welche Eingang ins Gesamtkonzept gefunden hätten, liessen keinen Zweifel an der Erschliessbarkeit des Gestaltungsplangebiets als Ganzes wie auch der einzelnen Teilgestaltungsplangebiete offen. Zur Verkehrserschliessung äusserten sich ferner die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (SBV) vom 25. April 2016. Dort werde unter anderem festgehalten, dass die Erschliessung für den motorisierten Verkehr grundsätzlich ab der (noch zu erstellenden) Erschliessungsstrasse "Grossfeld" erfolge (Art. 12 Abs. 1 SBV). Die Baubereiche D und E sowie die Not- und Lastwagen-Zufahrt zu den Baubereichen B und C würden über die "Alte Steinerstrasse" erschlossen (vgl. Art. 12 Abs. 2 SBV). Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche gewährleisteten die interne Erschliessung der Baubereiche (Art. 12 Abs. 3 SBV).

Diese in den Sonderbauvorschriften definierte Erschliessung folge eng den Vorgaben des Anhangs 4.1 BauR/Schwyz. Wie bereits der Gemeinderat Schwyz zutreffend dargelegt habe, erkläre sich das Fehlen einer Fortführung der Erschliessung auf dem Situationsplan Nr. 101 vom 25. April 2016 damit, dass der Plan den ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Teil der Erschliessungsstrasse nicht abbilde. Die vorgesehene Fortsetzung der Strasse lasse sich indessen dem allgemein einsehbaren Gesamtkonzept entnehmen, welches auch diesbezüglich den baureglementarischen Vorgaben entspreche.

5.6. Das Bundesgericht überprüft die Auslegung und Anwendung des kantonalen und kommunalen Rechts nur auf Willkür hin (vgl. Art. 95 BGG).

Der Beschwerdeführer setzt sich in seiner Beschwerde mit den vorinstanzlichen Ausführungen und Feststellungen nicht substantiiert auseinander. Inwiefern diese Bundesrecht verletzen, d.h. auf einer willkürlichen Anwendung von kantonalem oder kommunalem Recht beruhen sollten (vgl. § 25 PBV/SZ und Art. 46 Abs. 1 lit. c BauR/Schwyz), ist nicht ersichtlich. Im Gestaltungsplan ist dargestellt, wie das Plangebiet zweckmässig erschlossen werden kann (vgl. insoweit auch Mark Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: ZBl 101/2000 S. 411).

6.

6.1. Der Beschwerdeführer rügt, der Zonenzweck der Zone W2L werde übergangen. Die Einordnung der geplanten "übergrossen Bauklötze" in die Umgebung sei nicht gegeben. Die Vorinstanz missachte den Grundsatz, wonach Bauzonen der Grundordnung nicht mit Hilfe von Gestaltungsplänen umfunktioniert werden dürften. Zudem bestehe kein ausgewogenes Verhältnis zwischen den gegenüber der Normalbauweise gewährten Vorteilen und den beanspruchten Ausnahmen des Gestaltungsplans. Im Ergebnis wende die Vorinstanz § 24 Abs. 2 und 3 PBG/SZ und Art. 47 BauR/Schwyz willkürlich an.

6.2.

6.2.1. Gemäss § 24 PBG/SZ enthält der Gestaltungsplan für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m² Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten werden. Für die Kernzone können die Gemeinden die Mindestfläche auf 1'500 m² herabsetzen (Abs. 1). Sofern die Sonderbestimmungen - wie im zu beurteilenden Fall - mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Nutzung grundsätzlich gewahrt bleiben (Abs. 2). Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden (Abs. 3).

6.2.2. Art. 45-47 BauR/Schwyz enthalten Regelungen zu den Gestaltungsplänen.

Nach Art. 45 Abs. 1 BauR/Schwyz sind Gestaltungspläne in den Kernzonen ab einer minimalen Landfläche von 1'500 m² zulässig. Gemäss Art. 45 Abs. 2 BauR/Schwyz setzt der Erlass eines Gestaltungsplans eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn eine vorzügliche architektonische Gestaltung und ein gutes Gesamtbild gegeben sind, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen und mehrere der nachfolgenden Kriterien zusätzlich erfüllt sind: a) zweckmässige, sichere, verkehrsberuhigte und landsparende Erschliessung; b) mindestens 60 % der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge in überdeckten Räumen; c) grosszügige und zweckmässige Gestaltung des Aussenraums sowie gemeinschaftlich nutzbare, zusammenhängende Erholungsflächen; d) gemeinschaftlich nutzbare Erschliessungs-, Versorgungs- und Freizeitanlagen; e) fortschrittliches Energiekonzept, wie namentlich besondere Massnahmen zum Energiesparen und Verwendung erneuerbarer Energien.

Gemäss Art. 47 BauR/Schwyz kann der Gestaltungsplan von den Bauvorschriften abweichen. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben. Die Geschosshöhe kann aber nur um ein Geschoss, die Gebäudehöhe um 3 m und die Ausnützungsziffer höchstens um 10 % erhöht werden.

6.3. Der Gestaltungsplan beansprucht unbestrittenermassen in Abweichung von der Grundordnung eine Erhöhung der Geschosshöhe von zwei auf maximal drei Vollgeschosse in den Baubereichen A, B und C, eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 7 m auf 10 m in den Baubereichen A, B und C respektive von 7 m auf 9 m im Baubereich D sowie eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,45 auf 0,495 im Baubereich A und von 0,35 auf 0,385 in den Baubereichen B, C und D (vgl. Art. 4 SBV).

6.4.

6.4.1. Die Vorinstanz hat erwogen, die Abweichungen von der Grundnutzungsordnung mittels eines Gestaltungsplans dürften nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert werde. Mit Blick auf das Ausmass der Abweichungen von der Grundordnung komme auch der Korrelation zwischen Vorteilen des Gestaltungsplans und den beantragten Abweichungen von der Regelbauweise eine besondere Bedeutung zu. Je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG/SZ bzw. Art. 45 Abs. 2 BauR/Schwyz ins Gewicht fielen, desto grösser dürften die Ausnahmen im Gestaltungsplan sein.

6.4.2. Die Vorinstanz hat festgehalten, die baureglementarische maximale Gebäudehöhe von 7 m werde auf der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandten Ostseite nur gerade im Baubereich C mit 7,75 m um 0,75 m überschritten (bzw. die maximal mögliche Erhöhung von 3 m werde nur in diesem Umfang beansprucht), während für die beiden anderen Baubereiche B und D nicht einmal die zulässige Gebäudehöhe der Grundordnung von 7 m ausgenutzt werde. Beansprucht werde die maximale Gebäudehöhe von 10 m nur auf der talwärts gelegenen, der Liegenschaft des Beschwerdeführers abgewandten Südwestfassade der Baubereiche B und C; im Baubereich D betrage sie auch auf dieser Seite nur 9 m. Vergleichbar präsentiere sich die Situation für den in der W2D gelegenen Baubereich A, in welchem die zusätzliche Gebäudehöhe von 3 m ebenfalls nur talseitig ausgenutzt werde.

Bei einem gesetzlichen Grenzabstand von 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (vgl. § 60 Abs. 1 PBG/SZ), sei bei einer Gebäudehöhe von 7,75 m im Baubereich C ein Grenzabstand von 3,875 m zu wahren; der Situationsplan weise indessen gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers einen Grenzabstand zwischen 6,95 m und 7 m aus. Die gesetzlich zu wahrenden Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen B und C respektive C und D betrügen 8,575 m bzw. knapp über 8 m (vgl. § 63 PBG/SZ i.V.m. § 59 PBG/SZ). Planerisch ausgewiesen seien indes Gebäudeabstände von je über 20 m. Der Gestaltungsplan für die Baufelder 2 und 3 sei, sowohl was die zulässigen (und vorgesehenen) Baumasse in den einzelnen Baubereichen wie auch die Gewährleistung ruhiger Wohnverhältnisse anbelange, mit der zonenrechtlichen Grundordnung der W2L (Baubereiche B, C und D) und W2D (Baubereich A) durchaus vereinbar. Insbesondere seien die einzelnen Bauvolumina locker gesetzt und so angeordnet, dass - namentlich dank grosszügigen Grenz- und Gebäudeabständen, die weit über die gesetzlichen Mindestvorgaben hinausgingen - die Aussicht und die Sichtbezüge der Nachbarn hinreichend gewährleistet würden. Zudem passten sich die Bauten gut in die Hanglage ein. Wie von den Vorinstanzen dargelegt, zeichne sich das Richtprojekt durch eine überzeugende architektonische Gestaltung und eine grosszügig angelegte Aussenraumgestaltung aus.

6.4.3. Die Vorinstanz hat schliesslich geschlossen, der Gemeinderat Schwyz und der Regierungsrat hätten das Verhältnis von Vorteilen und Ausnahmen zu Recht und mit ausführlicher Begründung für ausgewogen erachtet. Wie vom Regierungsrat aufgezeigt, seien das Erschliessungskonzept

(landsparende und verkehrsberuhigte interne Erschliessung mit nahezu vollständiger Trennung zwischen motorisiertem Verkehr und Fuss- und Radverkehr), das Freiraumkonzept (grosszügige Grün-, Spiel- und Erholungsflächen; Obstgarten), das Parkkonzept (95 % der Abstellflächen für Motorfahrzeuge in überdeckten Räumen [Tiefgarage]) und das Energiekonzept (Nutzung erneuerbarer Energien) als vorteilhaft zu bewerten (vgl. Art. 45 Abs. 2 BauR/Schwyz).

6.5. Die Vorinstanz hat sich damit sehr eingehend mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, mit der Einordnung der geplanten Bauten und mit den gegenüber der Normalbauweise gewährten Vorteilen im Verhältnis zu den beanspruchten Ausnahmen befasst. Ihre Ausführungen lassen keine Willkür erkennen. Der Beschwerdeführer stellt den vorinstanzlichen Erwägungen lediglich seine eigene Würdigung der in § 24 Abs. 2 und 3 PBG/SZ und Art. 45 Abs. 2 BauR/Schwyz umschriebenen Voraussetzungen gegenüber, ohne näher darzulegen, weshalb die Gewichtung der Kriterien durch die Vorinstanz (auch im Ergebnis) unhaltbar sein sollte.

7.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat die Beschwerdegegner 1-3 angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die kommunalen und kantonalen Behörden haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung (Art. 68 Abs. 3 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 Beschwerdegegner 1-3 für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 26. Oktober 2018

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

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Stohner