

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2017 174

Entscheid vom 22. Juni 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Y._____,

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **B.**_____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Z._____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Wiederherstellung des rechtmässigen
Zustandes)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Eigentümer des Grundstückes KTN 001._____ (399 m²), Wollerau. Als Eigentümer von KTN 001._____ ist er gleichzeitig Miteigentümer des südlich an KTN 001._____ bis KTN 002._____ angrenzenden Grundstückes KTN 003._____ (1'659 m²), welches im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke KTN 001._____ bis KTN 004._____ steht. B._____ sind Eigentümer des Grundstückes KTN 005._____ (467 m²), welches westlich von KTN 001._____ und durch die Grundstücke KTN 006._____ bis KTN 005._____ von diesem getrennt liegt. Die Grundstücke KTN 001._____ bis KTN 002._____ liegen teils in der Bauzone W2, teils ausserhalb der Bauzone; das Grundstück KTN 003._____ befindet sich vollständig ausserhalb der Bauzone. Diese Grundstücke bilden Bestandteil des Gestaltungsplans "C._____", der vom Regierungsrat am 1. März 1983 genehmigt wurde (mitangefochtener Gemeinde-ratsbeschluss Nr. 2017.13 vom 9.1.2017 S. 2 Ziff. 1.1; Gestaltungsplan "C._____" vom 19.12.2005 gemäss dem angefochtenen RRB Nr. 651/2017 vom 29.8.2017 Erw. 1.3). Auf KTN 001._____ verbleibt zwischen der (südlichen) Hausfassade und der Bauzonengrenze nur ein rund 0.6 m schmaler Bau-landstreifen (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 10.11.2016 S. 3; Bf-act. 3 [Auszug aus dem Zonenplan im Massstab 1:500]).

Im Jahr 2012 wurde festgestellt, dass auf diversen Grundstücken der Gemeinde Wollerau im Nichtbaugelände Bauarbeiten vorgenommen worden waren (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 10.11.2016 S. 3). Unter anderem wurde auch festgestellt, dass der Sitzplatz und der Balkon auf KTN 001._____ teils und ein Biotop mit Böschungsverbauung gänzlich ausserhalb der Bauzone, zu einem kleinen Teil zudem auf dem gegenüber KTN 001._____ höher gelegenen Wiesland KTN 003._____ liegen. Das ARE wies den Gemeinderat Wollerau deshalb an, von den betreffenden Grundeigentümern, so auch von A._____, ein nachträgliches Baugesuch einzuverlangen. Am 5. Juli 2014 reichte A._____ ein nachträgliches Baugesuch ein, das im Amtsblatt 2015 (...) publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Hiergegen erhoben B._____ am 24. April 2015 Einsprache mit dem Antrag, das Baugesuch sei abzuweisen, eventualiter sei der Rückbau anzuordnen.

Mit Gesamtentscheid vom 10. November 2016 verfügte das ARE was folgt:

1. Die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2015-0472 von A._____, Wollerau, wird im Sinne der Erwägungen verweigert.
2. Auf Rückführung der Anlagen wird einstweilen verzichtet. Die Anlagen gelten jedoch nicht als bestandesgeschützt.

3. Die Einsprache wird gutgeheissen, soweit kantonale Zuständigkeit besteht und eine Nichtbewilligung beantragt ist und abgewiesen in Bezug auf die beantragte Rückführung.

(4.-7. Vorbehalt des baurechtlichen kommunalen Entscheids; Behandlungsgebühr von Fr. 940.--; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 2017.13 vom 9. Januar 2017 entschied der Gemeinderat (unter Ausstand des Gemeindepräsidenten als Miteigentümer von KTN 003._____) wie folgt:

1. Die nachträgliche Baubewilligung für die bereits ausgeführte Umgebungsgestaltung sowie den Gartenteil auf KTN 001._____ und teilweise auf 003._____ wird nicht erteilt. Auf eine Rückführung wird im Sinne der Erwägungen unter Ziff. 2.5 vorstehend ausnahmsweise aber verzichtet.
2. Der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 10.11.2016 liegt vor und bildet integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Deren Bedingungen und Auflagen sind zu beachten.
3. Die Bauherrschaft wird für ihr eigenmächtiges Handeln, d.h. das Bauen ohne Baubewilligung gerügt. Auf eine Verzeigung beim zuständigen Bezirksstaatsanwalt wird ausnahmsweise und unpräjudiziell verzichtet.
4. Die Einsprache von B._____ wird gutgeheissen, sofern öffentlich-rechtliche Belange davon betroffen sind. Für die Klärung der vorgebrachten privatrechtlichen Belange wird auf den Zivilweg verwiesen.

(5.-8. Gebühren von Fr. 1'628.60; Geltungsdauer der Baubewilligung; Rechtsmittel; Mitteilung).

B. Gegen diesen GRB Nr. 2017/13 vom 9. Januar 2017 erhoben B._____ am 1. Februar 2017 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Disp.-Ziff. 1 Satz 2 des Gemeinderatsbeschlusses vom 9. Januar 2017, Beschluss-Nr. 2017/13, sei aufzuheben. Stattdessen sei die Rückführung anzuordnen.
2. Disp.-Ziff. 3 des Gemeinderatsbeschlusses vom 9. Januar 2017, Beschluss-Nr. 2017/13, sei aufzuheben und es sei die Vorinstanz anzuweisen, eine Verzeigung bei der zuständigen Bezirksanwaltschaft gestützt auf § 92 des kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie gemäss Praxis des kantonalen Amtes für Raumentwicklung zu veranlassen.
3. Disp.-Ziff. 2 des Gemeinderatsbeschlusses vom 9. Januar 2017, Beschluss-Nr. 2017/13, bzw. der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 10. November 2016, Baugesuch-Nr. B2015-0472, seien soweit aufzuheben, als dass sie mit den Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1 + 2 vorstehend im Widerspruch stehen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

C. Mit Beschluss (RRB) Nr. 651/2017 vom 29. August 2017 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der angefochtene Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 10. November 2016 und der angefochtene Beschluss Nr. 2017.13 der Vorinstanz 1 vom 9. Januar 2017 werden insoweit aufgehoben, als darin auf den Rückbau des Gartenteichs verzichtet worden ist. Die Sache wird zur genauen Festlegung des Rückbaus des Gartenteichs an die Vorinstanz 2 zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1000.-- werden zur Hälfte (Fr. 500.--) dem Beschwerdegegner auferlegt (...). Ebenfalls zur Hälfte werden die Verfahrenskosten auf die Staatskasse genommen. (...).
3. Den Beschwerdeführern wird eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 800.-- zugesprochen, welche je zur Hälfte (Fr. 400.--) vom Beschwerdegegner und aus der Staatskasse zu bezahlen ist.

(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen RRB Nr. 651/2017 (Versand am 5.9.2017) lässt A. _____ mit Eingabe vom 23. September 2017 (Postaufgabe am 25.9.2017) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Die Ziff. 1 des Beschlusses Nr. 651/2017 der Vi3 vom 29. August 2017 sei aufzuheben, soweit darin der Gesamtentscheid B2015-0472 der Vi2 vom 10. November 2016 und der Beschluss Nr. 2017.13 der Vi1 vom 9. Januar 2017 aufgehoben werden und der Gesamtentscheid der Vi2 und der Beschluss Nr. 2017.13 der Vi1 seien zu bestätigen, evtl. sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vi3 zurück zu weisen.
2. Die Ziff. 2 und 3 des Beschlusses Nr. 651/2017 der Vi3 vom 29. August 2017 seien aufzuheben, die Kosten des Vi3-Verfahrens seien den Bg aufzuerlegen und die Bg seien zu verpflichten, dem Bf für das Vi3-Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten.
3. Das Verfahren sei vorläufig zu sistieren.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Bg.

Der Sistierungsantrag wurde damit begründet, dass der Beschwerdeführer das ARE gebeten habe, die vom Regierungsrat angeordneten Rückbaumassnahmen mit ihm zu besprechen und nach einer Lösung zu suchen.

E. Mit Vernehmlassung vom 29. September 2017 beantragt das Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Gleichzeitig erklärt es sich einverstanden mit der Verfahrenssistierung, wodurch der angefochtene RRB jedoch nicht in Frage gestellt werde.

F. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2017 sistierte der verfahrensleitende Richter das Verfahren einstweilen, nahm den Parteien die Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung ab (soweit eine solche noch nicht eingereicht worden war) und setzte dem Beschwerdeführer Frist an zur Mitteilung betreffend den Stand der Verhandlungen mit dem ARE.

G. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 (mit Kopie auch ans Verwaltungsgericht) teilt das ARE dem Beschwerdeführer unter anderem mit, es sei nicht befugt, mit dem Rechtsvertreter der Bauherrschaft einen "günstigen" Rückbauvorschlag auszuhandeln. Das ARE vertrete aufgrund des (angefochtenen) RRB neu die Ansicht, dass ein vollständiger Rückbau des Gartenteichs auf der Parzelle KTN 001._____ notwendig sei, um den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen. Es werde daher die Aufhebung der Verfahrenssistierung beantragt.

Hierauf hob das Verwaltungsgericht die Verfahrenssistierung mit Schreiben vom 2. November 2017 auf und setzte den Parteien neu Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung an (soweit eine solche noch nicht eingereicht worden war).

H. Mit Vernehmlassung vom 16. November 2017 hält das ARE in Übernahme seiner Ausführungen im Schreiben vom 26. Oktober 2017 unter anderem fest, es könne von seiner Ansicht (dass ein vollständiger Rückbau des Gartenteichs notwendig sei) bzw. von den Erwägungen des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses nur abweichen, wenn das Verwaltungsgericht die Beschwerde des Bauherrn gegen den Rückbau des Gartenteichs gutheisse und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückweise. Auf eine explizite Antragsstellung werde verzichtet.

I. Der Beschwerdeführer nimmt mit Eingabe vom 18. November 2017 Bezug auf die Eingabe des ARE vom 26. Oktober 2017 und beantragt die Durchführung eines Augenscheins sowie einer öffentlichen Verhandlung und die Einholung eines Amtsberichts beim Bauamt Wollerau betreffend vergleichbare Verfahren betreffend die Beurteilung von Bauten im Nichtbaugebiet.

J. Die Gemeinde beantragt mit Vernehmlassung vom 23. November 2017 (Postaufgabe am 22.11.2017) die Gutheissung der Beschwerde; ein Augenschein wird nicht für notwendig erachtet. Die Beschwerdegegner beantragen vernehmlassend am 23. November 2017, die Beschwerde sei abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

K. Mit einem gemeinsamen Schreiben vom 11. Dezember 2017 für das vorliegende Verfahren III 2017 174 sowie die Verfahren III 2017 175 und 178 (welche einen vergleichbaren Sachverhalt auf einer Nachbarparzelle betreffen) lässt der

Beschwerdeführer am Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung festhalten.

L. Am 26. Januar 2018 wurde die öffentliche Verhandlung durchgeführt. In deren Rahmen konnten die Parteien replizieren bzw. duplizieren und sich zu den jeweiligen Parteivorträgen noch einmal äussern.

M. Mit einem gemeinsamen Schreiben für die drei Verfahren III 2017 174+175+178 vom 26. Januar 2018 unterbreitete das Verwaltungsgericht dem ARE und dem Gemeinderat verschiedene Fragen zur Behandlung der gemäss den Akten 25 Fällen von Bauten im Nichtbaugebiet und ersuchte den Gemeinderat um die Edition der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan 1983 (diejenigen zum Gestaltungsplan 2005 sind – gemäss Mitteilung des Sicherheitsdepartements – im Internet unter www.ortsplanung.ch/wollerau greifbar).

Der Gemeinderat reicht am 26. Januar 2018 die Sonderbauvorschriften vom 1. März 1983 sowie vom 16. Mai 1994 (je inkl. dem Original-Gestaltungsplan) ein. Hierzu äusseren sich die Beschwerdegegner mit Schreiben vom 1. Februar 2018.

Am 6. Februar 2018 beantwortet der Gemeinderat und am 9. Februar 2018 das ARE die ihnen am 26. Januar 2018 unterbreiteten Fragen, jeweils unter Einreichung verschiedener Unterlagen.

Mit Schreiben vom 13. Februar 2018 teilt der Beschwerdeführer mit, die ihm zugestellte Eingabe des Gemeinderates vom 6. Februar 2018 bestehe "im Wesentlichen aus abgedeckten Passagen" [das Verwaltungsgericht hatte die den Parteien zugestellten Unterlagen des ARE und des Gemeinderates soweit erforderlich anonymisiert] und nützten nichts, und ersuchte gleichzeitig um Einsicht in weitere Akten. Hierzu nahm das Verwaltungsgericht mit Schreiben vom 14. Februar 2018 Stellung, wobei gleichzeitig zu vom Beschwerdeführer konkret bezeichneten Grundstücken ergänzende Angaben gemacht wurden.

N. Mit Eingabe vom 14. März 2018 beantragt der Beschwerdeführer
eine formelle Sistierung der Verfahren bis zum Abschluss des von der Gemeinde Wollerau am letzten Freitag formell eingeleiteten Nutzungsplanverfahrens (...).

Dieser Sistierungsantrag wird damit begründet, dass ein Informations- und Mitwirkungsverfahren im Hinblick auf eine Nutzungsplanrevision eingeleitet worden sei. In deren Rahmen soll neu eine "Gartenzone" geschaffen werden, welche die verschiedenen zurzeit strittigen Gartengestaltungen ermöglichen und legitimieren soll. Hiervon betroffen sei auch die Liegenschaft des Beschwerdeführers.

O. Mit Schreiben vom 15. März 2018 setzte der instruierende Richter den Parteien Frist an, um zum Sistierungsantrag Stellung zu nehmen. Der Gemeinderat und das ARE wurden aufgefordert, in ihrer Stellungnahme namentlich den Umständen Rechnung zu tragen, dass das Ziel der Harmonisierung der Zonengrenze mit den Grundstücksgrenzen offensichtlich nicht konsequent umgesetzt werde und dass die geplante Gartenzone nicht als Bauzone, sondern als Schutzzone definiert werde, die keine bauliche Nutzung zulasse (vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16.1.2018 S. 10 Ziff. 3.2, Änderung 1-3). Zudem seien Angaben zu den Konsequenzen der "Richtlinien für die Gestaltung privater Gärten in der Gartenzone" für die Beurteilung der konkreten Verfahren sowie zum Zeithorizont der Teilrevision der Nutzungsplanung zu machen.

Hierzu äussern sich das ARE mit Schreiben vom 29. März 2018 und der Gemeinderat mit Eingabe vom 10. April 2018. Die Beschwerdegegner machen mit Stellungnahme vom 11. April 2018 geltend, der Sistierungsantrag zielle auf eine jahrelange Verzögerung des Verfahrens ab; es werde die speditive Weiterführung des Verfahrens mit Entscheid beantragt. Die beantragte Sistierung sei abzuweisen. Das Sicherheitsdepartement verzichtet auf eine Stellungnahme.

Zu diesen Stellungnahmen äussert sich der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 25. April 2018.

P. Mit Zwischenbescheid VGE III 2018 82 vom 8. Mai 2018 hat der Einzelrichter den Sistierungsantrag abgewiesen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das ARE hat im Gesamtentscheid vom 10. November 2016 dargelegt, dass der Balkon, die Sichtschutzwand und der Sitzplatz teilweise in die Landwirtschaftszone hineinragten. Nach geltendem Recht könne eine derartige Nutzung in der Landwirtschaftszone nicht mehr bewilligt werden. Diese Bauten und Anlagen lägen jedoch grossmehrheitlich innerhalb des im Gestaltungsplan für Vorbauten, Lauben und Kleinbauten festgelegten Baubereichs. Sie seien überdies vor rund 30 Jahren erstellt worden (Genehmigung Gestaltungsplan im Jahre 1983; Erstbezug des Wohnhauses 1986). Der Anspruch auf Wiederherstellung gelte gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nach 30 Jahren ab dem Erstellungszeitpunkt als verwirkt. Vor diesem Hintergrund seien diese Bauten vernachlässigbar, soweit diese geringfügig das Baufeld gemäss Gestaltungsplan überragten. Die raumplanungsrechtliche Baubewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 für die

(seit 13 Jahren bestehende) Gartenanlage (Biotop) könne nicht erteilt werden; eine Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG falle zum Vorneherein ausser Betracht, weil das Biotop das Mass einer teilweisen Änderung des landwirtschaftlichen Wieslandes übersteige und die Anlage überdies nicht altrechtlich sei. Berücksichtige man jedoch, dass das Biotop erstellt worden sei, um das Problem mit dem Hangwasserdruck und den dauernd durchnässten Bodenstellen zu beheben und dass damit im Vergleich zum stetig durchnässten Wiesland keine wesentlich intensivere Nutzung resultiere, erachte das ARE den Rückbau im konkreten Fall nicht als gerechtfertigt und zielführend. Nicht ausschlaggebend, aber letztlich auch nicht vernachlässigbar sei, dass das Biotop bereits seit über 13 Jahren bestehe. Es handle sich um einen verhältnismässig kleinräumigen Eingriff mit einem gewissen ökologischen Wert. Bei einem Rückbau wäre zudem höchstwahrscheinlich eine andere Anlage zur Behebung der Staunässe erforderlich. Vor diesem Hintergrund sei ein sofortiger Rückbau nicht verhältnismässig, weshalb die Anlagen einstweilen toleriert würden, ohne bestandesgeschützt zu sein. Einzig Unterhaltmassnahmen seien zulässig. Wenn die Lebensdauer abgelaufen sei, sei eine sachgerechte Lösung zu suchen, die einen möglichst kleinen Eingriff in die Landschaft zur Folge habe (S. 4 f. Ziff. 2).

Der Gemeinderat übernahm die Argumentation des ARE in seinen Beschluss vom 9. Januar 2017.

1.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Beschluss unter anderem, Balkon, Sichtschutzwand und Sitzplatz seien nicht Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs vom 5. Juli 2014 gewesen, daher müsse nicht näher darauf eingegangen werden (Erw. 3.3). Der Katasterplan vom 17. Juni 2014 sei ungenügend (weder sei eine Böschung noch der Gartenteich eingezeichnet); zudem fehlten Schnittpläne mit Höhenangaben der Abschlussmauer des Gartenteiches und der Böschung (bzw. deren Bepflanzung). Immerhin liege der Grundrissplan vom 14. Februar 2002 in den Akten mit genauer Lage des Gartenteiches. Es sei daher fraglich, ob die Baugesuchsunterlagen für die Vorinstanzen zur Beurteilung der Böschungssicherung genügend gewesen seien. Die Frage einer allfälligen Rückbauanordnung könne jedoch anhand dieser Planunterlagen geprüft werden, womit sich eine Rückweisung erübrige (Erw. 4).

Die Böschung selber bzw. die diesbezüglichen Terrainveränderungen seien nicht Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens. Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers sei die Böschung im Jahre 1986 erstellt worden. Ein Rückbau stehe also nicht zur Diskussion. Die Bepflanzungen habe er in den Jahren 1994, 1996 und 2002 erneuern lassen. Eine Entfernung dieser Bepflanzungen lasse sich nicht rechtfertigen, da Bepflanzungen in der Regel keiner Baube-

willigung bedürften (Erw. 6.2). Der Gartenteich sei immerhin rund 5 m lang. Nordseitig werde er von einer 50 cm hohen und 40 cm breiten Steinmauer umfasst. Im südlichen Bereich lägen gemäss dem Grundrissplan vom 14. Februar 2002 lose Steine. Da gemäss den Angaben des Gärtners der Teich höher gebaut wurde, sei zu schliessen, dass im Bereich des Teiches auch Terrainveränderungen vorgenommen worden seien. Angesichts dieses Ausmasses des Gartenteiches könne nicht mehr von einer geringfügigen bzw. bedeutungslosen Abweichung von den Bauvorschriften gesprochen werden (Erw. 6.3). Der Grundsatz von Art. 16 Abs. 1 RPG, wonach die Landwirtschaftszone möglichst weitgehend von Bauten und Anlagen frei zu halten sei, sei auch in die Sonderbauvorschriften (SBV) vom 19. Dezember 2005 (Art. 5 SBV) übernommen worden. Der Gartenteich widerspreche somit nicht nur dem RPG, sondern auch den SBV. Eine Nichtbeseitigung würde dem Grundsatz der Trennung von Nichtbaugebiet und Baugebiet zuwiderlaufen. Der Rückbau des Gartenteichs sei somit eine geeignete und erforderliche Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Erw. 6.4). Die privaten Interessen könnten das öffentliche Interesse nicht überwiegen. Der Rückbau erweise sich als verhältnismässig (Erw. 6.5).

1.3 Der Beschwerdeführer macht vorab auf den "ausserordentlich ungewöhnlichen Verlauf der Bauzone auf der Liegenschaft" aufmerksam. Die Bauzone verlaufe unmittelbar der Südfassade entlang. Der ganze südliche Bereich der Liegenschaft liege ausserhalb der Bauzone. Der zur Diskussion stehende Gartenteich (effektiv handle es sich "wohl um einen Brunnen") sei eine Anlage mit einer Ausdehnung von rund 6 m², was nur gerade rund 1.5 % der mit 399 m² ohnehin eher kleinen Liegenschaft ausmache. Er sei im Jahre 2002 erstellt worden, nachdem in den Vorjahren verschiedene Gärtner den Hang zu entwässern und zu sichern versucht hätten, was trotz der Installation von 33.5 m Sickerleitungen gescheitert sei. In Bezug auf die Liegenschaft KTN 007. _____, die westlich übernächste Liegenschaft in der gleichen Häuserzeile, habe der Regierungsrat zutreffend festgestellt, dass es sich beim dortigen Biotop mit einer Fläche von rund 7 m² nicht um einen grossen Eingriff in das Nichtbaugebiet handle, und richtigerweise auf eine Rückbauverpflichtung verzichtet. Der gleiche Massstab sei vorliegend anzuwenden (Beschwerde S. 3 f. Ziff. II.1.1 A). Dass der Gartenteich nicht bewilligungsfähig sei, werde akzeptiert (S. 5 Ziff. 1.2).

Der Regierungsrat habe im Gegensatz zum ortskundigen Gemeinderat und zum ARE ohne jede Ortskenntnis und ohne Augenschein den Rückbau angeordnet. Der rechtserhebliche Sachverhalt sei unrichtig und unvollständig festgestellt worden; zudem habe der Regierungsrat sein Ermessen missbraucht (S. 5 Ziff. 2.1). Es sei widersprüchlich, wenn es zwar fraglich sei, ob die Baugesuchsunterlagen

genügend seien, um die Bewilligungsfähigkeit des Gartenteichs zu prüfen, mit Blick auf die angeordnete Rückbauverpflichtung jedoch vom ARE hinreichende Baupläne einzuverlangen sind, auf welchen die genauen Ausmasse des Gartenteichs ersichtlich sind (S. 5 f. Ziff. 2.2.1). Mit seiner Beurteilung, es könne angesichts der Ausmasse des Gartenteichs und der massiven Steinmauer nicht mehr von einer geringfügigen bzw. bedeutungslosen Abweichung von den Bauvorschriften gesprochen werden, setze sich der Regierungsrat in Widerspruch zum ARE und zum Gemeinderat, welche einen kleinräumigen Eingriff mit einem gewissen ökologischen Wert erkannt hätten (S. 6 Ziff. 2.2.2). Auch die Entfernung des Gartenteichs ändere nichts daran, dass der auf KTN 001. _____ liegende Bereich in der Landwirtschaftszone weiterhin als Gartenanlage und Aussenbereich des Wohnhauses genutzt werde und die vom Regierungsrat monierte Freihaltung der Landwirtschaftszone schon an den topographischen Begebenheiten scheitere (S. 7 Ziff. 2.3.2).

1.4.1 Das Sicherheitsdepartement macht vernehmlassend am 29. September 2017 geltend, die Ausmasse des Gartenteichs könnten dem Grundrissplan vom 14. Februar 2002 entnommen werden, seien im angefochtenen Entscheid (Erw. 6.3) genannt worden und würden vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Mit diesem Grundrissplan und der Handzeichnung des Gartenteichs könne der vorinstanzliche Verzicht auf eine Wiederherstellung überprüft werden. Ein Augenschein sei nicht angezeigt. Der Gartenteich verfüge über eine massive, ca. 5 m lange und 50 cm hohe und 40 cm breite Steinmauer. Der Beschwerdeführer begründe den behaupteten ökologischen Wert des Gartenteichs bzw. Brunnens nicht. Aus der langjährigen Nutzung der südlichen Rasenfläche als Garten könne nicht abgeleitet werden, dass der Garten ausserhalb der Bauzone beliebig mit Bauten bzw. Anlagen bebaut werden darf. Ein Rückbau bedeute nicht, dass die Fläche landwirtschaftlich genutzt werden müsse. Es fehle an der Vergleichbarkeit mit dem Biotop auf KTN 007. _____, das nur von losen Steinen umfasst werde. Zudem komme ihm ein grösserer ökologischer Wert zu. Jenes Biotop befinde sich zwischen einem Reiheneinfamilienhaus und einem Verbindungsweg. Der Grundsatz des offenen Wieslandes könne beim Aussenbereich auf KTN 007. _____ auch mit einem Rückbau des Biotops nicht erreicht werden.

1.4.2 Das ARE schliesst sich mit seiner Vernehmlassung vom 16. November 2017 der regierungsrätlichen Beurteilung an (vgl. vorstehend Ingress lit. I).

1.4.3 Der Gemeinderat anerkennt vernehmlassend am 23. November 2017, dass eine genügende Einschätzung der gebauten Situation möglich ist, ohne dass ein Augenschein abgehalten wird. Die Einschätzung des Regierungsrates

lasse allerdings Zweifel aufkommen, ob diese Unterlagen entsprechend gewürdigt worden seien. Die baulichen Begebenheiten seien aufgrund der Baugesuchsunterlagen bekannt. Sowohl die Fläche von rund 6 m² als auch die gartenseitige Begrenzung der Wasserfläche mittels einer kleinen Abschlussmauer seien aus den eingereichten Unterlagen ersichtlich. Ersichtlich sei ebenfalls der Niveauunterschied zwischen der Gartenanlage und dem südlich angrenzenden Wiesland von KTN 003._____. Dieser betrage gemäss den Daten der amtlichen Vermessung (Höhenkurven WebGIS Gemeinde Wollerau) mindestens 3.0 m. Zwischen dem Wiesland auf KTN 003._____ und demjenigen Grundstücksteil auf KTN 001._____, welches in der Landwirtschaftszone liege, bestehe aufgrund der Topographie kein Zusammenhang. Auf KTN 001._____ wie auch auf den benachbarten Grundstücken KTN 006._____, KTN 007._____, KTN 002._____ und KTN 005._____ habe es nie eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben noch werde eine solche zu erwarten sein. Dass es sich beim Biotop auf KTN 001._____ wohl um die verhältnismässigste Lösung für die Hangwasserprobleme auf der Liegenschaft handle, zeige die praktisch identische Ausführung auf KTN 007._____. Das Nichtvorhandensein eines Fussweges bei KTN 001._____ sei nicht massgebend, denn stattdessen sei eine doppelt so hohe Böschung (wie bei KTN 007._____) vorhanden, so dass ein Zusammenhang zwischen dem Garten auf KTN 001._____ und dem Wiesland auf KTN 003._____ ebenso ausgeschlossen werden könne wie bei KTN 007._____. Unberücksichtigt geblieben sei auch der ökologische Mehrwert des Biotops gegenüber einer wohl zulässigen Ausführung einer drainierten Rasenfläche.

Die Mehrzahl der 2011 festgestellten Verstösse durch bauliche Gestaltungen auf Grundstücksteilen in der Landwirtschaftszone habe durch eine analoge Haltung des ARE und des Gemeinderates erledigt werden können (Verweigerung der Baubewilligung, jedoch Dulden). Einige wenige Objekte hätten eine Rückbauverfügung erhalten. Der Gemeinderat habe sich deshalb veranlasst gesehen, sich bezüglich der Situation entlang der Zonengrenzen von Bauzone und Nichtbaugebiet Gedanken zu machen. Er sei derzeit an der Vorbereitung einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung, in deren Rahmen auch geprüft werden soll, ob entlang der Siedlungsränder eine Gartenzone angelegt werden könne. Eine erste Vorabklärung beim ARE im November 2016 sei positiv beantwortet worden.

1.4.4 Die Beschwerdegegner vertreten mit ihrer Vernehmlassung vom 23. November 2017 die Ansicht, es sei nicht ersichtlich, welche andere Lösung als der vollständige Rückbau der Böschungssicherung und des Gartenteichs gefunden werden könne. Am Verlauf der Bauzone, was vom Beschwerdeführer als Novum

geltend gemacht werde, sei nichts Besonderes, zumal auch Reiheneinfamilienhäuser, also an der Bauparzellengrenze zusammengebaute Einfamilienhäuser, in der Schweiz nichts Ungewöhnliches seien (S. 3). Ein rechtsgenügender Nachweis für die Behauptung, die Sicherungsmassnahmen seien gegen das angebliche Hangwasser geeignet, werde nicht erbracht. Dieser Punkt sei auch von den Vorinstanzen nicht fundiert abgeklärt worden (S. 4 und S. 8). Auch der geltend gemachte ökologische Wert des Gartenteiches werde nicht belegt (S. 6). Bei der besagten Anlage handle es sich um einen grossen und künstlichen Eingriff in die Landschaft, der mit dem RPG nicht vereinbar sei. Dies gehe aus den Planunterlagen hervor und bedürfe keines Augenscheines (S. 4 und S. 6 f.). Der Gartenteich sei mit dem Biotop auf KTN 007._____ nicht vergleichbar (S. 6 und S. 8). Die Entfernung des Gartenteiches, der eigentlich ein Brunnen sei, sowie die Entfernung der massiven 5 m langen, 50 cm hohen und 40 cm breiten Steinmauer ändere einiges. Einerseits werde so der seit Jahren vorherrschende rechtswidrige Zustand beseitigt, und andererseits werde der Rechtssicherheit, dem Rechtsfrieden und der Gleichbehandlung der Bürger Genüge getan (S. 9).

2.1 Vorliegend steht einzig zur Beurteilung, ob der Regierungsrat zu Recht den Rückbau des Gartenteiches angeordnet hat. Die fehlende Bewilligungsfähigkeit des Gartenteiches wird anerkannt.

2.2.1 Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

2.2.2 Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen deshalb grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen). Bei der Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten sind indessen die allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts zu beachten. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) sowie der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV). Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann insbesondere un-

terbleiben, soweit diese unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen, oder sie kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (BGE 136 II 359 Erw. 6-10). Bei der Prüfung, ob ein Abbruch im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, ist den kommunalen und kantonalen Behörden ein gewisser Ermessensspielraum zuzugestehen, wenn es um die Beurteilung lokaler Gegebenheiten geht und sich ausgesprochene Ermessensfragen stellen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_406/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.2).

2.2.3 Die bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend Wiederherstellungsmassnahmen bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist streng. Beispielsweise hat es einen rund 1.5 m hohen Zaun mit Pfosten in der Höhe von 1.7 m bis 1.8 m in der Landwirtschaftszone als eine gewichtige Abweichung von den Bauvorschriften beurteilt, zumal die privaten Interessen (Schutz der Liegenschaft und Tiere) durch einen Zaun innerhalb der Bauzone gewährleistet werden können (Urteil 1C_270/2014 vom 4.6.2014). Geschützt hat es auch den von den Vorinstanzen angeordneten Rückbau von sechs nicht bewilligten Pfählen, die im Rahmen der bewilligten Erneuerung eines Bootshafens in den See gerammt worden waren, um daran Boote befestigen zu können (1C_43/2015 vom 6.11.2015). Im Rahmen bewilligter baulicher Massnahmen zur hobby-mässigen Pferdehaltung hat es neben dem Rückbau des gegenüber dem bewilligten mit der doppelten Fläche realisierten Allwetterplatzes (auf die von der Tierschutzgesetzgebung empfohlene Fläche) und der unbewilligterweise errichteten permanent zugänglichen Ausläufe von den Pferdeboxen auch den Rückbau von Terrainveränderungen geschützt (insoweit sie die Identität der Umgebung beeinträchtigten) (1C_179/2013 vom 15.8.2013). In diesen Entscheiden – wie in zahlreichen weiteren – betonte das Bundesgericht auch stets die Bedeutung des Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet als ein grundlegendes bzw. eines der grundlegendsten Prinzip(ien) des Raumplanungsrechts (vgl. auch BGE 141 II 245 Erw. 2.1 ff. + Erw. 7.5f.; BGE 132 II 21 Erw. 6.4; BGE 129 II 396 Erw. 4.2.1 mit Verweis auf das alte Bundesgesetz vom 8.10.1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung [aGSchG], heute Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] vom 24.1.1991, mit welchem erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde; Bundesgerichtsurteil 1C_202/2012 vom 8.1.2014 Erw. 5.1.1).

Im Sachverhalt, der dem Urteil 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016 zu Grunde lag, hatten die Eigentümer auf dem ihrem Wohnhaus benachbarten, in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück, auf welchem zu Gunsten ihres Grund-

tückes an 281 m² eine Dienstbarkeit lastete ("ausschliessliches und alleiniges Bepflanzungs- und Gestaltungsrecht"), einen Sitzplatz (mit Pergola, Stützmauern, Gartenzaun etc.) errichtet. Das Bundesgericht bestätigte auch in diesem Fall den von den aargauischen Behörden (unter dem Vorbehalt, dass ein innert angesetzter Frist einzureichendes Umzonungsgesuch erfolglos bleiben sollte) angeordneten Rückbau. Unter anderem führte das Bundesgericht aus (Erw. 3.3), selbst wenn es vormals Praxis zahlreicher aargauischer Gemeinden gewesen wäre, bis an den Zonenrand bauen zu lassen und das anschliessende Land der Gartennutzung zuzugestehen (wie es die Beschwerdeführer geltend machten), könne dies (wenn überhaupt) allenfalls das Vertrauen begründet haben, das Land ohne bauliche Massnahmen zu privaten Zwecken nutzen zu dürfen (z.B. als Spielwiese, Obstgarten oder ähnliches), nicht aber, darauf Bauten und Anlagen ohne Bewilligung erstellen zu dürfen. Im konkreten Fall hatte die Gemeinde in der Baubewilligung (vom 13.2.1995) zudem ausdrücklich festgehalten, dass keine Bauten ausserhalb der Bauzone zulässig sind. Die Beschwerdeführer (Bauherrschaft) hätten – so das Bundesgericht – auch und gerade als juristische Laien bei der Baubehörde nachfragen müssen, bevor sie auf eigene Faust bauliche Veränderungen vorgenommen hätten. Soweit sie auf Aussagen anderer (Privat-) Personen vertraut hätten, könne dies von vornherein keinen Vertrauensschutz im Sinne von Art. 9 BV begründen, da dieser an das Vertrauen des Bürgers in ein staatliches Verhalten anknüpfe (Erw. 3.5). Weiter hielt das Bundesgericht auch fest, es sei nicht ersichtlich, inwiefern allfällige Fehler des kommunalen Bauamts das öffentliche Interesse an der Beseitigung illegaler Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone minderten, deren Nutzung bundesrechtlich geregelt sei und in erster Linie in der Zuständigkeit des Kantons liege (Erw. 4.3). Was schliesslich die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Wiederherstellungskosten und den durch den Rückbau des Sitzplatzes verursachten Wertverlust des Grundstückes anbelangte, erachtete das Bundesgericht die Erwägungen der

Vorinstanz keineswegs als zynisch, welche den Beschwerdeführern vorhielt, sie hätten nicht in guten Treuen von der Zulässigkeit ihrer baulichen Investitionen ausgehen dürfen und daher auf eigenes Risiko gehandelt. Sie hätten seit rund 20 Jahren von der rechtswidrigen Situation profitiert, aber keinen Anspruch darauf, diese auch in Zukunft fortzusetzen. Vielmehr bestätigte das Bundesgericht, dass die geltend gemachte Wertminderung des Grundstückes lediglich eine Wertschöpfung beseitige, die durch die unzulässige bauliche Inanspruchnahme der Landwirtschaftszone entstanden sei und – bei korrektem Vorgehen – gar nicht eingetreten wäre. Hinzu komme, dass die Wertminderung nur realisiert werde, wenn

die Beschwerdeführer ihr Haus verkaufen wollten. Blieben sie dort wohnen, so träfen sie nur (aber immerhin) die eigentlichen Rückbaukosten (Erw. 4.2).

2.3.1 Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne; Zumutbarkeit), d.h. den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht (BGE 128 I 1 Erw. 3e/cc). Ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 Erw. 6.4; BGE 123 II 248 Erw. 4a; Bundesgerichtsurteil 1C_405/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.3).

2.3.2 Die Eignung beschlägt die Frage, ob die behördlich angeordnete Wiederherstellungsmassnahme für das Erreichen des im öffentlichen (oder privaten) Interesse liegenden Zieles überhaupt zweckdienlich ist (vgl. Wiederkehr, in: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bern 2012, Rz. 1778). Unter dem Aspekt der Erforderlichkeit ist das mildestmögliche Mittel zu ergreifen, d.h. die Massnahme darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht über das Notwendige hinausgehen (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1793). Schliesslich muss ein vernünftiges (ausgewogenes) Verhältnis zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung bestehen (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1830).

2.3.3 Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (einer nicht bewilligten und nicht bewilligungsfähigen Baute) kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 Erw. 6). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 Erw. 6.4; vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_171/2017 vom 3.10.2017 Erw. 5.1 i.Sa. M. vs. Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln; 1C_342/2014 vom 23.3.2015 Erw. 5.4 i.Sa. B. vs. Gemeinderat Lachen).

3.1 Mit § 87 Abs. 2 PBG ist die gesetzliche Grundlage für den angeordneten Rückbau zweifelsfrei gegeben.

3.2 Im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen und der dargelegten Rechtsprechung namentlich zur Bedeutung der Trennung des Nichtbaugebiets vom Baugebiet ist vorliegend auch das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu bejahen. Das gleiche gilt für die Eignung und Erforderlichkeit des angeordneten Rückbaus zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

3.3.1 Die SBV des Gestaltungsplanes bestimmen in Art. 5, dass auf der fraglichen Fläche, welche zum Gestaltungsplangebiet B gehört, das in der Landwirtschaftszone liegt, weder Bauten noch Anlagen erstellt werden dürfen und der Charakter des offenen Wieslandes beizubehalten ist.

Aufgrund dieser Bestimmung ist es fraglich, wie weit sich der Beschwerdeführer (wie selbstredend auch allfällige andere Grundeigentümer, welche entgegen diesen Vorgaben der SBV Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone errichtet haben) auf den guten Glauben berufen kann. Gerade aufgrund dieser Bestimmung wäre der Beschwerdeführer als juristischer Laie – analog zum vorstehend erwähnten Bundesgerichtsurteil 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016 – gehalten gewesen, sich vorsichtshalber bei den Baubehörden nach dem Bewilligungserfordernis für die geplanten baulichen Massnahmen zu erkundigen oder diese wenigstens über ihre Absichten in Kenntnis zu setzen, zumal Art. 86 Abs. 2 Satz 2 BauR (vgl. § 75 Abs. 6 PBG) für geringfügige Bauvorhaben das Meldeverfahren als genügend bezeichnet.

3.3.2 Die Vorgabe von Art. 5 SBV lässt sich auch nicht dadurch relativieren (vgl. Vernehmlassung des Gemeinderates im regierungsrätlichen Verfahren S. 2), dass dieselben SBV in Art. 11 Abs. 3 SBV eine öffentliche Fusswegverbindung durch die Landwirtschaftszone vorsehen. Durch eine solche Bestimmung wird vielmehr in begrenzendem Sinn klargestellt, welche Abweichungen vom raumplanungsrechtlichen Grundsatz der Trennung vom Baugebiet und Nichtbaugebiet und vom überdies in den SBV geregelten grundsätzlichen Verbot des Erstellens von Bauten und Anlagen noch als zulässig erachtet werden.

Unbehelflich sind auch die Hinweise einerseits auf den Verlauf der Bauzonengrenze unmittelbar vor der Südfassade des Gebäudes, andererseits auf den (angeblich) fehlenden Charakter offenen Wieslandes des Nichtbaubereichs. Das PBG des Kantons Schwyz sieht zwar Grenzabstände vor, aber keine Mindestabstände gegenüber der Zonengrenze (vgl. EGV-SZ 2010 B 8.1 Erw. 5.2.3; vgl. VGE III 2017 101 vom 3.10.2017 Erw. 2.3 [eine Beschwerde gegen diesen

Entscheid ist beim Bundesgericht unter der Verfahrensnummer 1C_668/2017 hängig]). Wird ein Gebäude direkt an die Zonengrenze gebaut, lässt sich hieraus mithin kein Anspruch auf die Nutzung des angrenzenden Nichtbaugebiets als Sitzplatz ableiten. Soweit der Nichtbaubereich allenfalls nicht mehr als offenes Wiesland d.h. nicht mehr als Landwirtschaftsland zu verstehen ist, muss dem mit einer (vom Gemeinderat auch angesprochenen) Anpassung der Zonenordnung Rechnung getragen werden. Eine Berechtigung zur landwirtschaftszonenfremden baulichen Gestaltung des betreffenden Bodens lässt sich hieraus nicht ableiten.

3.3.3 Das ARE (und der Gemeinderat) hat auf die Anordnung eines Rückbaus verzichtet. Indessen hat es betont, dass "an der privaten Gartenanlage ausserhalb der Bauzone" einzig Unterhaltmassnahmen zulässig sind. Wenn die Lebensdauer der Anlage abgelaufen sei, sei eine sachgerechte Lösung zu suchen, die einen möglichst kleinen Eingriff in die Landschaft zur Folge habe (Gesamtscheid des ARE vom 10.11.2016 S. 5 unten; GRB vom 9.1.2017 S. 3 Ziff. 2.5). Mithin ist dieser Verzicht auf einen (sofortigen) Rückbau in doppelter Hinsicht zu relativieren: zum einen wird der Rückbau im Kern suspensiv bedingt aufgeschoben (mit blosser Unsicherheit bezüglich des Zeitpunkts des Eintritts). Wenn zum andern für diesen Fall ein möglichst kleiner Eingriff in die Landschaft verlangt wird, bedeutet dies sinngemäss, dass die bestehende Lösung (Gartenteich) für die ihm zugeschriebene Zweckerreichung – wenn auch geeignet – nicht zwingend erforderlich ist bzw. eine verhältnismässige Lösung anzustreben ist.

3.4.1 Die aktenkundigen Planunterlagen (Plan 1:100 vom 14.2.2002 betr. "Rhododendrongarten mit Teich" sowie die Handskizze der Teichanlage vom 11.7.2014 (Eingang bei der Gemeinde) lassen trotz der berechtigten Kritik an deren Umfang und Qualität grundsätzlich eine rechtsgenügeliche Beurteilung zu. Auch der Gemeinderat anerkennt vernehmlassend, dass ein Augenschein entbehrlich ist, auch wenn ein solcher – namentlich angesichts der Vielzahl von zu beurteilenden Zuwerhandlungen – zweifelsohne seine Berechtigung gefunden hätte. Mit den vorhandenen (Plan-)Unterlagen lässt sich die Frage der Anordnung eines Rückbaus (wie auch die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit) dennoch beantworten, ohne dass dadurch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt wurde. Indes hat der Regierungsrat zu Recht auch angeordnet, dass das ARE als für die Beurteilung der materiellen Rechtmässigkeit wie auch der Anordnung von Rückbaumassnahmen zuständige Behörde mit Blick auf die Wiederherstellung zunächst genaue Baupläne betreffend die exakten Ausmasse des Gartenteiches einzuverlangen und dem Beschwerdeführer Gelegenheit einzuräumen habe, einen rechtsgenügelichen

Vorschlag für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einzureichen (angefochtener Entscheid Erw. 6.7).

3.4.2 Die Planunterlagen zeigen eine künstlich geschaffene Gartenlandschaft. Wie die Bezeichnung auf dem zeichnerischen Plan aus dem Jahr 2002 zeigt, entspricht dies auch der (ursprünglichen) Absicht. Hieran ändert die Kleinräumigkeit des Gartenteichs nichts. Soweit der Beschwerdeführer die Dimensionierung dieser Anlage im Verhältnis zur gesamten Liegenschaftsfläche betrachtet (1.5 %), ist dies insofern zu relativieren, als nur der südliche Bereich der Parzelle KTN 001._____ (Sitzplatz) als Verhältnisgrösse zu betrachten ist, womit die absolut verhältnismässig geringen Ausmasse der Gartenanlage in einem anderen Licht erscheinen. Mit diesem Gartenteich findet bei einer objektiven Betrachtungsweise in erster Linie der Sitzplatz am Südrand der Parzelle KTN 001._____ seinen gestalterischen Abschluss. Damit wird insinuiert, die gesamte Parzellenfläche befinde sich im Baugebiet. Der von den SBV geforderte Charakter eines offenen Wieslandes ist in diesem Bereich nicht mehr erkennbar bzw. wurde unkenntlich gemacht. Der ökologische Mehrwert des Gartenteiches ist, wenn überhaupt ein solcher bestehen sollte, gering. Gerade nicht (mehr) bewirtschaftetes offenes Wiesland entwickelt sich mit der Zeit regelmässig zu ökologisch wertvollen (Mager-) Wiesen, welche den allfälligen ökologischen (Mehrwert) einer künstlich geschaffenen Gartenteichanlage aufwiegen.

Der Regierungsrat durfte diesen Gartenteich als einen Fremdkörper im Nichtbaugebiet zu Recht nicht mehr als geringfügige Abweichung von den Bauvorschriften qualifizieren. Dieser Beurteilung folgt im Übrigen mittlerweile auch das ARE als Fachinstanz.

3.5.1 Dem Plan (wie auch der Handskizze) sind keinerlei Hinweise zu entnehmen, dass eine Böschungssicherung und/oder eine Behebung von Staunässe im Vordergrund standen. Der (nordseitigen) Mauer als Begrenzung des Gartenteiches kann eine solche Funktion jedenfalls nicht zugeschrieben werden. Es kann diesen (wie der Regierungsrat bereits sinngemäss festgestellt hat, rudimentären, für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit wie der allfälligen Anordnung des Rückbaus jedoch – auch gemäss Auffassung des Gemeinderates [vgl. vorstehend Erw. 3.4] – noch knapp genügenden) Planunterlagen nicht entnommen werden, dass Wasserdruck aus südlicher Richtung in diesen Gartenteich gelenkt wird bzw. werden soll. Sollte es zutreffen, dass mit dem Gartenteich auch der Staunässe (wirksam) begegnet werden könnte, ist es nicht nachvollziehbar, dass ein entsprechender Schutz nur im östlichen Teil des Südbereichs von KTN 001._____, nicht aber auch im westlichen Teil erforderlich ist. Auch wenn die Böschung von der höher gelegenen Liegenschaft KTN 003._____

im östlichen Teil markanter ausfällt als im westlichen Teil, ist davon auszugehen, dass auch in diesem Teil dasselbe Problem bestehen müsste, zumal es auch für westlich anschliessende Parzellen (so z.B: KTN 007._____) beklagt wurde. Hinweise auf Abklärungen beispielsweise zu Lage, Intensität, Perioden etc. dieser Staunässen finden sich in den Akten jedoch nicht. Erwähnt werden vorgängige, erfolglose Installationen von Sickerleitungen; indessen werden auch diesbezüglich keine näheren Angaben gemacht. Das hauptsächliche erkennbare private Interesse besteht primär in der schönen Gartengestaltung. Das private Interesse an der Beibehaltung der Anlage wiegt daher nicht allzu schwer.

3.5.2 Das Interesse an der strikten Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet ist demgegenüber auch vorliegend unverändert hoch zu veranschlagen. An der Bedeutung dieses Grundsatzes ändert sich auch im vorliegenden Fall nichts, wenn der fragliche Landstreifen, wie der Gemeinderat geltend macht, nie landwirtschaftlich genutzt wurde und eine solche Nutzung auch zukünftig nicht zu erwarten ist. Seine Bedeutung lässt sich auch nicht durch die planerisch wenig sinnvolle Vorgehensweise relativieren, dass einerseits die Grenze zwischen Bau- und Nichtbaugebiet mitten durch die Parzelle KTN 005._____ führt und andererseits Nichtbaugebiet in einen Gestaltungsplanperimeter einbezogen wurde. Allfällige Planungsfehler sind mit den Mitteln der Nutzungsplanung zu korrigieren. Vorliegend fällt zudem ins Gewicht, dass die SBV explizit eine Beibehaltung des Charakters des offenen Wieslandes verlangen. Damit wird in den SBV die Bedeutung dieses Grundsatzes gerade auch im Rahmen des Gestaltungsplanes betont. Dies kann folglich nicht nur Geltung haben für den Fall, dass die fraglichen Bereiche auch landwirtschaftlich genutzt werden (können). Die fehlende landwirtschaftliche Nutzung(smöglichkeit) einer Fläche im Nichtbaugebiet stellt keinen Rechtfertigungsgrund für die Nichtbeachtung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet dar. Ebenso wenig wird das öffentliche Interesse an der Wahrung der strikten Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet dadurch vermindert, dass dieser Grundsatz offensichtlich in einer Vielzahl von Fällen missachtet wurde, was indessen nunmehr korrigiert werden soll (vgl. vorstehend Ingress lit. A und Erw. 1.4.3).

Das öffentliche Interesse an der Wahrung des (fundamentalen) raumplanungsrechtlichen Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet überwiegt mithin vorliegend das private Interesse des Beschwerdeführers am (vorläufigen) Weiterbestand der widerrechtlichen Gartenteichanlage.

3.5.3 Weder werden die Kosten der Erstellung der Gartenteichanlage noch die Kosten eines allfälligen Rückbaus vom Beschwerdeführer thematisiert bzw. kon-

kretisiert. Es kann ohne weiteres angenommen werden, dass die mutmasslichen Kosten den angeordneten Rückbau nicht unverhältnismässig machen.

3.5.4 Der Regierungsrat hat insgesamt somit auch die Verhältnismässigkeit der angeordneten restitutorischen Massnahme im engeren Sinne zu Recht bejaht.

3.6.1 Dem angeordneten Rückbau steht grundsätzlich auch nicht entgegen, dass die Gartenteichanlage mittlerweile bereits seit rund sechzehn Jahren besteht. Es kann hierfür auf die Ausführungen im angefochtenen RRB verwiesen werden (Erw. 6.6).

3.6.2 Dem Beschwerdeführer ist auch der Hinweis auf das Biotop auf KTN 007._____, bei welchem von der Anordnung des Rückbaus abgesehen wurde, unbehelflich.

Vernehmlassend hat der Regierungsrat dargelegt, dass und weshalb es an der Vergleichbarkeit (nur lose Steine; grösserer ökologischer Wert; Lage) mit dem vorliegend zu beurteilenden Fall fehlt. Die verwaltungsgerichtlichen Abklärungen haben zudem ergeben, dass der Gemeinderat und das ARE bei über 30 Liegenschaften am Siedlungsrand (Garten-)Anlageteile, welche ausserhalb der Bauzone errichtet worden waren, je einzeln und unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigenheiten auf ihre nachträgliche Bewilligungsfähigkeit hin überprüft haben. Über diese verwaltungsgerichtlichen Abklärungen wurden die Parteien in rechtsgenügender Weise orientiert, und sie konnten hierzu Stellung nehmen (vgl. Ingress lit. N). Der Beschwerdeführer kann sich daher nicht auf den Gleichbehandlungsgrundsatz berufen.

3.6.3 Ein allfälliger Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_142/2012 vom 18.12.2002 Erw. 5.2 [in Sachen V. AG vs. Gemeinderat Arth] mit Verweis auf BGE 136 I 65 Erw. 5.6; vgl. 126 V 390 Erw. 6; 123 II 248 Erw. 3c; Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, ZBI 112/2011 S. 57 ff.) kann überdies a priori deswegen verneint werden, weil die kommunalen und kantonalen Behörden zu erkennen gegeben haben, dass sie nicht gewillt sind, eine rechtswidrige Baupraxis unter unzulässiger Beanspruchung von Nichtbaugebiet weiterhin zu dulden. Sie haben, wie vorstehend erwähnt, zahlreiche Zuwiderhandlungen einer einzelfallbezogenen Überprüfung anhand der massgebenden Sachverhaltselemente unterzogen. Eine generelle Tolerierung der Missachtung des fundamentalen, im Bundesrecht normierten raumplanungsrechtlichen Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet in einzelnen wie auch in einer Vielzahl von Fällen wäre denn auch nicht nur nicht mit der

rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümer zu vereinbaren, sondern würde auch die Rechtssicherheit unterwandern und könnte eine unerwünschte Präjudizwirkung entfalten. Daher kann es im Übrigen bereits im Grundsatz keine Rolle spielen, ob das Nichtbaugelände noch mehr oder wenig intensiv bewirtschaftet wird, was gleichermassen für nicht bewirtschaftetes wie auch nicht bewirtschaftbares Land ausserhalb der Bauzone gilt.

3.7.1 Im Lichte der vorstehend bejahten grundsätzlichen Verhältnismässigkeit restitutorischer Massnahmen ist indessen dem folgenden Umstand Rechnung zu tragen.

3.7.2 Mit Eingabe vom 14. März 2018 macht der Beschwerdeführer geltend (vorstehend Ingress lit. O), am 9. März 2018 sei formell (vgl. Amtsblatt 2018) ein Informations- und Mitwirkungsverfahren im Hinblick auf eine Nutzungsplanungsrevision eingeleitet worden.

Der Gemeinderat führt hierzu mit Stellungnahme vom 10. April 2018 unter anderem aus, der Planungsvorschlag sei vorgängig dem ARE zur Beurteilung vorgelegt worden. Mit Schreiben vom 10. November 2016 habe das ARE die Schaffung einer Gartenzone als denkbare Lösung bestätigt. Es sei vorgesehen, in Bereichen mit bereits parzellierten und/oder als Gartenanlagen genutzten Flächen in der Landwirtschaftszone eine Gartenzone auszuscheiden. Diese erlaube eine unterschwellige Gestaltung mit naturnah gestalteten Gehweg- und Sitzplatzflächen sowie kleineren Geländebefestigungen. Die Konsequenzen der "Richtlinien für die Gestaltung privater Gärten der Gartenzone" seien aus Sicht des Gemeinderates abschätzbar. Es gehe dem Gemeinderat nicht darum, einige wenige bereits ausgeführte Umgebungsgestaltungen durch die Einführung der Gartenzone zu legalisieren. Vielmehr werde damit eine einheitliche Gestaltung dieser siedlungsnahen Aussenräume angestrebt. Für die vor Verwaltungsgericht hängigen Verfahren bedeute dies, dass wohl nicht in allen Fällen eine totale Übereinstimmung mit den beabsichtigten Neuerungen erreicht werden könne. Derzeit werde die öffentliche Mitwirkung durchgeführt (bis 20. April 2018). Es folgten die Bereinigungen und die Einreichung der Unterlagen ans ARE zur Vorprüfung. Unter der Annahme einer Behandlungsdauer von rund drei Monaten könnten die Unterlagen ab etwa Mitte November 2018 öffentlich aufgelegt werden. Sofern keine wesentlichen Einwände geltend gemacht würden, könne die Vorlage frühestens an der Gemeindeversammlung vom 3. April 2019 respektive an der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 behandelt werden. Alternative Termine seien der 3. Oktober 2019 bzw. 25. November 2019.

3.7.3 Im Erläuterungsbericht (der D._____ Raumplanung AG vom 16.1.2018) nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 zur Teilrevision der Nutzungsplanung wird festgehalten (S. 10 Ziff. 3.2), aufgrund der unzweckmässigen Zonenabgrenzungen seien ausserhalb der Bauzone diverse Gartenanlagen (z.B. Stützmauern, Einfriedungen usw.) erstellt worden. Da ein Rückbau dieser Gärten nicht verhältnismässig sei, werde eine Gartenzone geschaffen, um die unzweckmässige Zonenabgrenzung zu korrigieren. Mit der Gartenzone werde der Übergang zwischen der Bauzone und der Landwirtschaftszone bei den betroffenen Grundstücken geregelt bzw. definiert. Die neue Gartenzone sei keine Bauzone und werde als Schutzzone gemäss § 16 PBV definiert; sie lasse damit keine bauliche Nutzung zu.

3.7.4 Der vom Gemeinderat in Aussicht gestellte Planungshorizont dürfte zwar sehr optimistisch sein. Zudem kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass selbst bei einer zügigen Verabschiedung der Teilrevision (inklusive regierungsrätlicher Genehmigung) die strittigen (Garten-)Anlagen per se als bewilligt gelten können. Dennoch ist nicht zu verkennen, dass der Gemeinderat alles daran setzt, die geplante Revision möglichst zügig umzusetzen. Wie der Beschwerdeführer anerkennt (Eingabe vom 25.4.2018), wird des Weiteren eine Anpassung des Gestaltungsplanes erforderlich werden. Es sprechen jedoch keine Anhaltspunkte gegen eine (revisionsweise) Harmonisierung des Gestaltungsplanes mit der allfällig revidierten Nutzungsplanung.

3.7.5 Bei dieser Sachlage gebietet es der Grundsatz der Verhältnismässigkeit unter Berücksichtigung der bisherigen (tolerierten) Dauer des baurechtswidrigen Zustandes vorläufig bis zum rechtskräftigen Abschluss der Teilrevision der Nutzungsplanung (und der Revision/Anpassung des Gestaltungsplanes) von einem Rückbau des Gartenteichs abzusehen. Mit der Teilrevision wird gerade der Zweck verfolgt, die bis anhin widerrechtlichen Anlagen bzw. Anlageteile (weitgehend) zu legalisieren. Dieser wesentliche Zweck der Teilrevision wird indessen vereitelt, wenn die Anlagen bzw. Anlageteile unverzüglich zurückzubauen sind, was auch verfahrensökonomisch keinen Sinn macht. Vor diesem Hintergrund erhalten im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung auch die für den Rückbau erforderlichen privaten Mittel ein anderes Gewicht, wenn es im Bereich des Wahrscheinlichen liegt, dass dem Beschwerdeführer für die Neuerrichtung (d.h. den zeitlich verschobenen Ersatz) von Anlagen bzw. Anlageteilen, die mit den bestehenden identisch sind, schon – gemessen ab der bisherigen Dauer der bestehenden (widerrechtlichen) Anlagen – innert relativ kurzer Zeit eine Bewilligung erteilt werden kann.

Wird die Teilrevision der Nutzungsplanung verworfen (oder wird ihr die regierungsrätliche Genehmigung versagt), womit auch eine Gestaltungsplanrevision nicht mehr in Frage kommt, wird der Rückbau unverzüglich zu erfolgen haben. Wird die Teilrevision der Nutzungsplanung hingegen angenommen und in der Folge auch der Gestaltungsplan entsprechend revidiert, werden die nach dem geltenden Recht nicht bewilligungsfähigen Anlagen bzw. Anlageteile einer erneuten Überprüfung auf ihre Bewilligungsfähigkeit nach dem revidierten Recht zu unterziehen sein. Erweisen sie sich auch nach dem revidierten Recht nach wie vor nicht als bewilligungsfähig, werden sie unverzüglich zurückzubauen sein. Hiervon ist im Falle ihrer Bewilligungsfähigkeit zwangsläufig abzusehen.

4.1 Dieser Verfahrensausgang ist als hälftiges Obsiegen des Beschwerdeführers zu qualifizieren.

4.2 Betreffend die Verlegung der Verfahrenskosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens drängt sich keine Änderung auf, zumal sich die vorliegend entscheiderelevanten Sachverhaltselemente erst im Verlaufe des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens verdeutlicht haben.

4.3.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen zzgl. Kosten der öffentlichen Verhandlung sowie des Zwischenbescheids VGE III 2018 82 vom 8.5.2018) von insgesamt Fr. 4'000.-- zur Hälfte (Fr. 2'000.--) dem Beschwerdeführer, zu einem Viertel (Fr. 1'000.--) dem Beschwerdegegner und zu je einem Achtel (je Fr. 500.--) dem Kanton und der Gemeinde aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

4.3.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung zu Lasten des Kantons. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt. Die Parteientschädigungen des Beschwerdeführers und der Beschwerdegegner werden wettgeschlagen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Der angefochtene RRB Nr. 651/2017 vom 29. August 2017 wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 3.7.5) aufgehoben, soweit der Rückbau des Gartenteichs angeordnet wurde.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen zzgl. Kosten der öffentlichen Verhandlung und des Zwischenbescheids VGE III 2018 82 vom 8.5.2018) von insgesamt Fr. 4'000.-- werden zur Hälfte (Fr. 2'000.--) dem Beschwerdeführer, zu einem Viertel (Fr. 1'000.--) den Beschwerdegegnern (unter solidarischer Haftbarkeit) und zu je einem Achtel (je Fr. 500.--) dem Kanton und der Gemeinde auferlegt.

Der Beschwerdeführer hat einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, womit ihm Fr. 500.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Beschwerdegegner und die Gemeinde haben ihr Betreffnisse von Fr. 1'000.-- bzw. Fr. 500.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

3. Der Kanton hat dem beanwalteten Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen. Weitere Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Gemeinderat Wollerau (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 3003 Bern.

Schwyz, 22. Juni 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 11. Juli 2018