

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2017 175

III 2017 178

## 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

1. **A.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer (Verfahren III 2017 175),  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Z.\_\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer (Verfahren III 2017 178),  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Z.\_\_\_\_\_.

### 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 (Verfahren III 2017 175 und 178),
4. **B.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner (Verfahren III 2017 175),  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Z.\_\_\_\_\_.

5. **A.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner (Verfahren III 2017 178),  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Y.\_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes)

## Sachverhalt:

A. A.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer des Grundstückes KTN 001.\_\_\_\_\_ (334 m<sup>2</sup>), Wollerau. Als Eigentümer von KTN 001.\_\_\_\_\_ sind sie gleichzeitig Miteigentümer des südlich an KTN 002.\_\_\_\_\_ bis KTN 003.\_\_\_\_\_ angrenzenden Grundstückes KTN 004.\_\_\_\_\_ (1'659 m<sup>2</sup>), welches im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke KTN 002.\_\_\_\_\_ bis KTN 005.\_\_\_\_\_ steht. B.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer des Grundstückes KTN 006.\_\_\_\_\_ (467 m<sup>2</sup>), welches westlich von KTN 001.\_\_\_\_\_ und durch die Grundstücke KTN 007.\_\_\_\_\_ und KTN 003.\_\_\_\_\_ von diesem getrennt liegt. Die Grundstücke KTN 002.\_\_\_\_\_ bis KTN 006.\_\_\_\_\_ liegen teils in der Bauzone W2, teils ausserhalb der Bauzone; das Grundstück KTN 004.\_\_\_\_\_ 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. 2017.14 vom 9.1.2017 S. 2 Ziff. 1.1; Gestaltungsplan "C.\_\_\_\_\_" vom 19.12.2005 gemäss dem angefochtenen RRB Nr. 652/2017 vom 29.8.2017 Erw. 1.3). Auf KTN 001.\_\_\_\_\_ verbleibt zwischen der (südlichen) Hausfassade und der Bauzonengrenze ein rund 2 m schmaler Baulandstreifen (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 10.11.2016 S. 3; Grundriss Umgebung 1:250 vom 4.7.2014 [= Verfahren RR-act. II/01/Beilage 8]). Zwischen KTN 001.\_\_\_\_\_ und KTN 007.\_\_\_\_\_ verläuft ein Verbindungsweg, welcher beim gemeinsamen südlichen Grenzpunkt dieser beiden Grundstücke nach Westen dreht und in den Pilgerweg mündet.

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 auf dem ausserhalb der Bauzone gelegenen Bereich von KTN 001.\_\_\_\_\_ sowie auf KTN 004.\_\_\_\_\_ Gartenböschungen mit Natursteinen abgesichert worden waren. Das ARE wies den Gemeinderat Wollerau deshalb an, von den betreffenden Grundeigentümern, so auch von A.\_\_\_\_\_, ein nachträgliches Baugesuch einzuverlangen. Am 1. Juli 2014 reichten A.\_\_\_\_\_ ein nachträgliches Baugesuch ein, das im Amtsblatt Nr. 15 vom 10. April 2015 (S. 821) 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 B2015-0474 von A.\_\_\_\_\_, 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 in Bezug auf die Nichtbewilligung der Gartenanlage gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.
- (4.-7. Vorbehalt des baurechtlichen kommunalen Entscheids; Behandlungsgebühr von Fr. 910.--; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 2017.14 vom 9. Januar 2017 entschied der Gemeinderat (unter Ausstand des Gemeindepräsidenten als Miteigentümer von KTN 004.\_\_\_\_\_) wie folgt:

1. Die nachträgliche Baubewilligung für die bereits ausgeführten Umgebungsgestaltungen, beinhaltend die Böschungsverbauung auf KTN 001.\_\_\_\_\_ und teilweise auf 004.\_\_\_\_\_ 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. 1'597.10; Geltungsdauer der Baubewilligung; Rechtsmittel; Mitteilung).

**B.** Gegen diesen GRB Nr. 2017/14 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. 2017/14, sei aufzuheben. Stattdessen sei die Rückführung anzuordnen.
2. Disp.-Ziff. 3 des Gemeinderatsbeschlusses vom 9. Januar 2017, Beschluss-Nr. 2017/14, 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. 2017/14, bzw. der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 10. November 2016, Baugesuch-Nr. B2015-0474, 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. 652/2017 vom 29. August 2017 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird in Bezug auf den Rückbau der südlichen Natursteinreihen gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der angefochtene Gesamtentscheid der Vorinstanz 2 vom 10. November 2016 und der angefochtene Beschluss Nr. 2017.14 der Vorinstanz 1 vom 9. Januar 2017 werden insoweit aufgehoben, als darin auf den Rückbau der südlichen Natursteinreihen verzichtet worden ist. Die Sache wird zur genauen Festlegung des Rückbaus der südlichen Natursteinreihen an die Vorinstanz 2 zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1000.-- werden zur Hälfte (Fr. 500.--) den Beschwerdeführern auferlegt (...). Zu einem Viertel werden die Verfahrenskosten den Beschwerdegegnern auferlegt (...).
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.  
(4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

**D.1** Gegen diesen RRB Nr. 652/2017 (Versand am 5.9.2017) lassen A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 23. September 2017 (Postaufgabe am 25.9.2017) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen (Verfahren III 2017 175):

1. Die Ziff. 1 des Beschlusses Nr. 652/2017 der Vi3 vom 29. August 2017 sei aufzuheben, soweit darin der Gesamtentscheid B2015-0474 der Vi2 vom 10. November 2016 und der Beschluss Nr. 2017.14 der Vi1 vom 9. Januar 2017 aufgehoben werden und der Gesamtentscheid der Vi2 und der Beschluss Nr. 2017.14 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. 652/2017 der Vi3 vom 29. August 2017 seien aufzuheben, die Kosten des Vi3-Verfahrens seien den Bg aufzuerlegen und die Bg seien zu verpflichten, den 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 die Beschwerdeführer das ARE gebeten hätten, die vom Regierungsrat angeordneten Rückbaumassnahmen mit ihnen gemeinsam zu besprechen und nach einer Lösung zu suchen.

**D.2** Mit Eingabe vom 26. September 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) erheben auch B.\_\_\_\_\_ fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit dem Antrag (Verfahren III 2017 178),

Der Beschluss des Regierungsrats Nr. 652/2017 vom 29. August 2017 sei aufzuheben. Stattdessen sei der Rückbau der südlichen und westlichen

Natursteinreihen anzuordnen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge für sämtliche Instanzen.

**E.** Mit einer gemeinsamen Vernehmlassung vom 29. September 2017 für die beiden Verfahren beantragt das Sicherheitsdepartement die Vereinigung der beiden Verfahren sowie die Abweisung der Beschwerden unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführer. 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 die beiden Verfahren einstweilen, nahm den Parteien die Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung ab (soweit eine solche noch nicht eingereicht worden war) und setzte den Beschwerdeführern Ziff. 1 Frist an zur Mitteilung betreffend den Stand der Verhandlungen mit dem ARE.

**G.** Mit je separaten Vernehmlassungen vom 11. Oktober 2017 verweist der Gemeinderat auf seine Stellungnahme vom 20. Februar 2017 im regierungsrätlichen Verfahren und verzichtet auf eine weitere Stellungnahme, ohne einen konkreten Antrag zu stellen.

**H.** Mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 (mit Kopie auch ans Verwaltungsgericht) teilte das ARE den Beschwerdeführern Ziff. 1 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 der südlichen Steine 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).

**I.** Mit einer gemeinsamen Vernehmlassung vom 20. November 2017 beantragt das ARE die Vereinigung der beiden Verfahren und sinngemäss die Abweisung der beiden Beschwerden.

Die Beschwerdegegner Ziff. 5 beantragen vernehmlassend am 22. November 2017 die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführer Ziff. 2, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer Ziff. 2 (Verfahren III 2017 178). Zudem beantragen sie neben einem Augenschein auch eine öffentliche Verhandlung (S. 2 Ziff. I.6).

Die Beschwerdegegner Ziff. 4 beantragen mit Vernehmlassung vom 23. November 2017 die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführer Ziff. 1 unter Kosten- und Entschädigungsfolge (Verfahren III 2017 175).

Der Gemeinderat beantragt mit einer gemeinsamen Vernehmlassung vom 23. November 2017 für beide Verfahren die Vereinigung derselben. Die Beschwerde im Verfahren III 2017 175 sei abzuweisen. Ein Augenschein wird nicht für erforderlich erachtet. Betreffend die Beschwerde im Verfahren III 2017 178 verweist der Gemeinderat auf seine Vernehmlassung vom 11. Oktober 2017.

**J.** Mit einem gemeinsamen Schreiben vom 11. Dezember 2017 für die Verfahren III 2017 175 und 178 (sowie III 2017 174) lassen die Beschwerdeführer Ziff. 1 (wie auch der vom selben Rechtsanwalt vertretene Beschwerdeführer im Verfahren III 2017 174 [mit gleicher Thematik]) am Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung festhalten.

**K.** 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.

**L.** 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](http://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 äussert sich die Beschwerdeführer Ziff. 2 (Beschwerdegegner Ziff. 4) 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 teilen die Beschwerdeführer Ziff. 1 mit, die ihnen 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 sie ersuchen gleichzeitig um Einsicht in weitere Akten. Hierzu nahm das Verwaltungsgericht mit Schreiben vom

14. Februar 2018 Stellung, wobei gleichzeitig zu von den Beschwerdeführern Ziff. 1 konkret bezeichneten Grundstücken ergänzende Angaben gemacht wurden.

**M.** Mit Eingabe vom 14. März 2018 beantragen die Beschwerdeführer Ziff. 1 eine formelle Sistierung der Verfahren bis zum Abschluss des von der Gemeinde Wollerau am letzten Freitag formell eingeleiteten Nutzungsplanverfahrens (...).

Dieser Sistierungsantrag wurde 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 der Beschwerdeführer Ziff. 1.

**N.** 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 Ziff. 4 machen mit Stellungnahme vom 11. April 2018 geltend, der Sistierungsantrag ziele 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 äussern sich die Beschwerdeführer Ziff. 1 mit Eingabe vom 25. April 2018.

**O.** Mit Zwischenbescheid VGE III 2018 83 vom 8. Mai 2018 hat der Einzelrichter den Sistierungsantrag abgewiesen.

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Die Beschwerdeführer Ziff. 1 haben gemäss eigenen Angaben im Jahre 2005 auf der Westseite des Grundstücks KTN 001.\_\_\_\_\_ entlang des tiefer gelegenen Verbindungswegs zwischen KTN 001.\_\_\_\_\_ und KTN 007.\_\_\_\_\_ (vgl. vorstehend Ingress lit. A) und im Jahr 2010 südlich ihrer Liegenschaft KTN 001.\_\_\_\_\_ auf dem (gegenüber dem südlichen Teil von KTN 001.\_\_\_\_\_ höher gelegenen) Grundstück KTN 004.\_\_\_\_\_ zwei Reihen Natursteine verlegen lassen (angefochtener Entscheid Erw. 5; Beschwerde S. 4 Ziff. II.1.1.A).

Aus den aktenkundigen Planunterlagen ergibt sich, dass sich die südlichen, auf dem Grundstück KTN 004.\_\_\_\_\_ auf zwei Stufen mit einem Abstand von rund 1.5 m angeordneten Natursteinreihen entlang nahezu der gesamten Grundstücksgrenze zu KTN 001.\_\_\_\_\_ auf einer Länge von rund 15 m erstrecken mit einer leichten Biegung am Westrand in südwestliche Richtung. Diese beiden Natursteinreihen bestehen jeweils aus einer doppelten Lage von Natursteinquadern (vgl. RR-act. III/B 6 [Foto vom 10.4.2015; Zonenplan 1:250 vom 19.4.2015]). Sie liegen vollständig in der Landwirtschaftszone.

Die westlichen zwei Reihen Natursteine entlang des Verbindungsweges messen rund 15 m (westliche Reihe) bzw. 12 m (östliche Reihe); den Abschluss bildet entlang der Grundstücksgrenze zu KTN 004.\_\_\_\_\_ eine Steintreppe zur Überwindung des Niveaus von KTN 001.\_\_\_\_\_ zum tiefer gelegenen Verbindungsweg von einer Länge von knapp 3 m (vgl. RR-act. III/B 6 [undatierte Foto; Zonenplan 1:250 vom 19.4.2015]). Diese Anlage (Natursteinreihe, Steintreppe) liegt grossmehrheitlich (rund 80 %) in der Landwirtschaftszone.

**1.2** Mit Stellungnahme vom 16. Juni 2015 im Einspracheverfahren (RR-act. III/B 12 S. 3 ff. Ziff. II.A.1) legten die Beschwerdeführer Ziff. 1 unter anderem dar, im Jahr 1983 sei der Gestaltungsplan "D.\_\_\_\_\_" mit dem Gebiet A (Baugebiet Wohnzone W2) und dem Gebiet B (Nichtbaugebiet; übriges Gemeindegebiet) vom Regierungsrat erlassen worden. Die Grenze der beiden Baubereiche habe sich dabei unmittelbar den Südfassaden der heutigen Liegenschaften KTN 002.\_\_\_\_\_ bis 003.\_\_\_\_\_ entlang von Osten nach Westen gezogen und nicht etwa entlang der Grundstücksgrenzen. Bereits damals seien gewisse Bauten im Nichtbaubereich vorgesehen worden, wie aus den Gestaltungsplanunterlagen ersichtlich sei. Es sei auch offensichtlich, dass alle Häuser nur auf der Südseite des Planareals, also im Nichtbaubereich, die Möglichkeit gehabt hätten, Sitzplätze zu erstellen. Bereits damals seien Anlagen (Sitzplätze, Trennwände, Balkone) im Nichtbaubereich bewilligt worden.

Die Böschungen gegenüber KTN 004.\_\_\_\_\_ sowie zum Verbindungsweg hin seien instabil, da sie aufgrund des in der Gegend massiven Wasserdruckes stark

durchfeuchtet seien. Um die Situation gegenüber dem öffentlichen Weg zu verbessern, sei schon 2005 eine Gartenunternehmung beauftragt worden, den Hang auf der Liegenschaft KTN 001. \_\_\_\_\_ mit zwei Reihen Blockwurfsteinen zu sichern. Man sei davon ausgegangen, dies sei ohne Baubewilligung zulässig. Da sich diese Massnahme bewährt habe, habe man sich entschlossen, die Liegenschaft KTN 004. \_\_\_\_\_ in gleicher Weise zu sichern. Auch hier sei man davon ausgegangen, dass keine Baubewilligung erforderlich sei. Der Hang habe auch in diesem Fall nachhaltig stabilisiert werden können. Im Rahmen der ursprünglichen Bauarbeiten sei auf der Südseite der Liegenschaft (d.h. ausserhalb der Bauzone) ein Sitzplatz errichtet worden und gegenüber der Liegenschaft KTN 002. \_\_\_\_\_ - auch ausserhalb der Bauzone - mit rund 20 Holzpfehlen ein Sichtschutz errichtet worden, der mittlerweile, da die Holzpfehle verfault seien, durch eine Mauer ersetzt worden sei. Diese Arbeiten seien also mutmasslich vor rund 30 Jahren bewilligt worden. Die einzige Funktion der Natursteinreihen sei die nachhaltige Sicherung der Böschungen (S. 6 Ziff. 2.2).

**1.3** Das ARE erachtete den seit rund 30 Jahren (womit ein Anspruch auf Wiederherstellung verwirkt sei) bestehenden Sitzplatz als "vernachlässigbar", soweit dieser geringfügig in das Baufeld (B) gemäss dem Gestaltungsplan hineinrage (RR-act. III/B 3 S. 2 f. [Fachbericht vom 10.4.2015]). Es bestehe indes grundsätzlich kein Anspruch, die private Nutzung der Bauparzelle in die Landwirtschaftszone auszudehnen. Aus Sicht des ARE sei die Böschungsverbauung nicht die einzig mögliche Lösung. Eine flach geneigte, langgezogene Böschung sei per se stabiler. Zudem könne ein erdverlegtes Drainagesystem auch Abhilfe schaffen, sofern sich die Wasserproblematik als derart gravierend erweise. Dieses System werde auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken eingesetzt. Die Bauherrschaft könne sich auch nicht darauf berufen, dass die Bauzonengrenze zu nahe am Wohnhaus liege und keine angemessene Aussenraumgestaltung zulasse; die fragliche Zonengrenze sei bereits vor Erstellung der Wohnbaute rechtskräftig geworden.

Berücksichtige man, dass die Böschungsverbauung erstellt worden sei, um das Problem mit dem Hangwasserdruck und den dauernd durchnässten Bodenstellen zu beheben und dass damit im Vergleich zum stetig vernässten Wiesland keine wesentlich intensivere Nutzung resultiere, erachte das ARE den Rückbau nicht als gerechtfertigt und zielführend. Es handle sich bei den Verbauungen um einen verhältnismässig kleinräumigen Eingriff. Ein sofortiger Rückbau sei nicht verhältnismässig, weshalb die Anlagen einstweilen toleriert werden könnten. Sie seien aber nicht bestandesgeschützt. Zulässig seien einzig Unterhaltmassnahmen. Wenn die Lebensdauer der Anlage abgelaufen sei, sei eine sachgerechte Lö-

sung zu suchen, die einen möglichst kleinen, wenig künstlichen Eingriff in die Landschaft darstelle.

Diese Beurteilung gemäss dem Fachbericht des ARE fand Eingang in dessen Gesamtentscheid wie auch in den Gemeinderatsbeschluss vom 9. Januar 2017 (Erw. 2.5).

**1.4** Der Regierungsrat führte im angefochtenen Entscheid aus, die Baubewilligungsverweigerung sei von der Bauherrschaft nicht angefochten worden und werde auch im Verwaltungsbeschwerdeverfahren nicht als unrechtmässig gerügt. Streitgegenstand sei somit nur noch die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Erw. 3.2). Der Sitzplatz, der vollständig innerhalb der Baubereiche des Gestaltungsplanes liege, aber teils in die Landwirtschaftszone hineinrage, sei nicht Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs gewesen (Erw. 3.3). Angesichts der mangelhaften Planunterlagen (Katasterplan vom 17.6.2014 ohne eingezeichnete Natursteine; Grundrissplan vom 10.4.2015 mit zu wenig detailliert dargestellten Natursteinen und zu kleinem Massstab [1:250 statt 1:100 oder 1:50]; Fehlen von Schnittplänen mit genauen Höhenangaben) sei es fraglich, wie die Vorinstanzen die Bewilligungsfähigkeit der Natursteinmauern überhaupt hätten prüfen können bzw. ob sie sie überhaupt hätten prüfen dürfen. Ob auf eine Rückbauanordnung habe verzichtet werden dürfen, könne aber auch mit den vorhandenen Planunterlagen geklärt werden. Eine Rückweisung zur Einholung von vollständigen Baugesuchsunterlagen erübrige sich somit (Erw. 4). Betreffend die beiden südlichen wie auch die beiden westlichen Natursteinreihen erachtete der Regierungsrat einen Rückbau als geeignete und erforderliche Massnahme. Den Rückbau der beiden südlichen Natursteinreihen beurteilte er auch als verhältnismässig. Betreffend die beiden westlichen Natursteinreihen hätten die Vorinstanzen indessen zu Recht auf einen Rückbau verzichtet. Diese beiden Natursteinreihen hätten keine grossen Auswirkungen auf Raum und Umwelt und beeinträchtigten die Nichtbauzone nicht stark. Das öffentliche Interesse an einem Rückbau falle nicht sehr stark ins Gewicht. Demgegenüber sei beim privaten Interesse zu berücksichtigen, dass die Entfernung mit Kosten verbunden sei und die Böschung wohl anderweitig stabilisiert werden müsste (Erw. 6.2 ff.). Der Vertrauensschutz stehe einem Rückbau nicht entgegen (Erw. 6.5). Zur genauen Festlegung des Rückbaus der südlichen Natursteinreihen sei die Sache ans ARE als für die Baubewilligung bzw. -verweigerung zuständige Instanz zurückzuweisen. Das ARE habe von der Bauherrschaft hinreichende Baupläne einzuverlangen und ihr die Möglichkeit einzuräumen, einen Vorschlag zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einzureichen (Erw. 6.6).

**1.5** Die Bauherrschaft (Beschwerdeführer Ziff. 1) akzeptiert die fehlende Bewilligungsfähigkeit der Natursteinreihen (Beschwerde S. 4 Ziff. 1.2). Was den geforderten Rückbau betreffe, habe der Regierungsrat den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt (Beschwerde S. 5 Ziff. 2.2). Die Annahme, es handle sich nicht um eine geringfügige Abweichung von den Bauvorschriften, sei willkürlich. Die von den Natursteinreihen ausgehende Einwirkung auf die Umgebung sei bei einem Augenschein zu erheben. Zudem setze sich der Regierungsrat in Widerspruch zur Beurteilung des Gemeinderates und des ARE. Der Regierungsrat übersehe auch, dass die auf KTN 001. \_\_\_\_\_ liegende Fläche seit der Erstellung der Überbauung vor rund 30 Jahren nie den Charakter offenen Wieslands gehabt habe, sondern immer als Gartenanlage benutzt worden sei und immer eine Böschung gegenüber KTN 004. \_\_\_\_\_ bestanden habe. Trotz der Natursteinreihen könne auf KTN 001. \_\_\_\_\_ keine wesentlich intensivere Nutzung als auf KTN 004. \_\_\_\_\_ erfolgen. Die Stabilisierung der Böschung sei immer ein Problem gewesen; alle anderen Massnahmen seien gescheitert. Errichtungskosten von rund Fr. 9'200.-- stünden Entfernungskosten von rund Fr. 8'000.-- gegenüber, wobei hierin die Kosten für anderweitige Massnahmen zur Hangsicherung nicht enthalten seien. Die geringe Gewichtung der privaten Interessen sei daher nicht zu verstehen und nur damit erklärbar, dass der Regierungsrat von der tatsächlichen Situation schlicht keine Ahnung habe. Auch bei Entfernung der Natursteinreihen werde der von KTN 001. \_\_\_\_\_ in der Landwirtschaftszone liegende Teil weiterhin als Gartenanlage und Aussenbereich des Wohnhauses genutzt und die vom Regierungsrat monierte Freihaltung der Landwirtschaftszone schon an den topographischen Begebenheiten scheitern (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 2.3.1 f.).

Mit der Beschwerde reichen die Beschwerdeführer Ziff. 1 einen "Auszug aus dem Zonenplan von Wollerau mit der Zonengrenze, der Liegenschaft KTN 001. \_\_\_\_\_ und dem Bereich der hier strittigen Natursteinreihen (rot markiert)" ein (S. 3 f. Ziff. II.1.1 mit Beilage 3). Der rot markierte Bereich erstreckt sich entlang der Südgrenze von KTN 001. \_\_\_\_\_, jedoch vollständig innerhalb dieser Parzelle. Es ist diesbezüglich festzuhalten, dass diese planerische Darstellung im Widerspruch zu den Baugesuchsunterlagen steht (RR-act. III/01/B6 [Zonenplan vom 10.4.2015 mit eingezeichneten Natursteinreihen und Fotos], vgl. vorstehend Erw. 1.1), wonach sich die beiden Natursteinreihen samt (Neu-)Bepflanzung vollständig auf KTN 004. \_\_\_\_\_ befinden.

**1.6** Die Beschwerdeführer Ziff. 2 beantragen den Rückbau auch der westlichen Natursteinreihen. Die diesbezügliche Argumentation des Regierungsrates sei willkürlich und überschreite das Ermessen (Beschwerde S. 5 Ziff. 3). Es könne

nicht argumentiert werden, einerseits stellten auch die westlichen Natursteinreihen eine grosse und bedeutungsvolle Abweichung von den Bauvorschriften dar und einzig mit dem Rückbau könne der Zweck der Landwirtschaftszone erfüllt werden, andererseits seien die Auswirkungen auf Raum und Umwelt nicht sehr gross. Es dürfe nicht verkannt werden, dass die Reiheneinfamilienhäuser bereits seit dem Jahr 1986 bestünden, das Problem mit dem Hangwasserdruck und den dauernd durchnässten Bodenstellen aber offenbar erst seit 2005 von Bedeutung sei. Auch der Regierungsrat zweifle in Erw. 6.4 des angefochtenen Beschlusses die Erforderlichkeit der Hangstabilisierung an. Dies sei vom Regierungsrat auch nicht fundiert abgeklärt worden; jedenfalls ergebe sich aus den Akten nicht das Gegenteil. Zudem habe nicht nachgewiesen werden können, dass die Hangsicherung mittels Quadersteinen die einzig mögliche Lösung sei. Das ARE habe im Gesamtentscheid bessere Alternativen aufgezeigt (Beschwerde S. 6 Ziff. 4 f. und S. 8 Ziff. 7). Massgebend sei der fundamentale raumplanungsrechtliche Grundsatz der Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet. Nur ausnahmsweise könne von einer Wiederherstellung abgesehen werden. Besonderes Gewicht sei auch den Gesichtspunkten der Rechtssicherheit, der rechtsgleichen Behandlung und der Präjudizwirkung beizumessen (Beschwerde S. 7 Ziff. 6).

**2.1** Vorliegend steht einzig zur Beurteilung, ob der Regierungsrat zu Recht den Rückbau der südlichen Natursteinreihen angeordnet und von einer Restitution bei den westlichen Natursteinreihen abgesehen hat, oder ob er – im Sinne des Antrages der Beschwerdeführer Ziff. 1 – in jedem Fall auf eine Wiederherstellung hätte verzichten müssen oder ob er – im Sinne des Antrags der Beschwerdeführer Ziff. 2 – auch Wiederherstellungsmassnahmen bei den westlichen Natursteinreihen hätte anordnen müssen.

**2.2.1** Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage (wie sie vorliegend mit § 87 Abs. 2 PBG gegeben ist) 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 unterbleiben, 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. 7.5 f.; BGE 132 II 21 Erw. 6.4; BGE 129 II 396 Erw. 4.2.1 mit Verweis auf das alte Bundesgesetz vom 8. Oktober 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 Grundstückes an 281 m<sup>2</sup> 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 Grundstücks 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. Ebenso wenig wird das öffentliche Interesse der Wahrung der strikten Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet dadurch vermindert, dass dieser Grundsatz offensichtlich in einer Vielzahl von Fällen missachtet wurde. Zu bejahen sind auch 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. Auf diese Bestimmung der SBV beziehen sich auch die Beschwerdeführer Ziff. 2 (Beschwerde S. 3 Ziff. III.A.1).

Aufgrund dieser Bestimmung ist es fraglich, wie weit sich die Beschwerdeführer Ziff. 1 (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 können. Gerade aufgrund dieser Bestimmung wären die Beschwerdeführer Ziff. 1 als juristische Laien – 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. Diesbezüglich ist auch auf das Schreiben der Beschwerdegegner Ziff. 4 (= Beschwerdeführer Ziff. 2) vom 3. März 2010 an die Beschwerdeführer Ziff. 1 hinzuweisen, womit sie diesen unter anderem mitteilten, sie hätten für ein eigenes Bauvorhaben "wohlweislich ein Baugesuch eingereicht", obwohl sie hierzu ihres Erachtens nicht verpflichtet gewesen wären.

**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 Sonderbauvorschriften in Art. 11 Abs. 3 SBV eine öffentliche Fusswegverbindung durch die Landwirtschaftszone vorsehen. Durch eine solche Bestimmung wird vielmehr in begrenzendem Sinn klar gestellt, 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 knappen Raum zwischen Haus und Zonengrenze, welcher keinen bzw. nur einen kleinen Sitzplatz ermöglichen, andererseits auf den (angeblich) fehlenden Charakter offenen Wieslandes des Nichtbaubereichs (d.h. des Gebietes B des Gestaltungsplanes). 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 entsprechenden 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 diesem folgend der Gemeinderat) hat sowohl die Bewilligungsfähigkeit der beiden Natursteinreihen im Süden bzw. im Westen als auch die Verhältnismässigkeit restitutorischer Massnahmen gemeinsam und ohne Differenzierung der beiden Anlagen geprüft. Der Regierungsrat hingegen hatte die (fehlende) Bewilligungsfähigkeit der beiden Natursteinreihen, die im Verwaltungsbeschwerdeverfahren unbestritten blieb, nicht mehr zu prüfen. Indes hat er die Verhältnismässigkeit eines Rückbaus der beiden Natursteinreihen zu Recht je einzeln geprüft. Es ist denn aufgrund der aktenkundigen (Plan-)Unterlagen und Fotoaufnahmen auch evident, dass nicht nur von einer "Böschungsverbauung" (im Singular) und/oder von einer einheitlichen Anlage die Rede sein kann. Zwar haben die beiden Natursteinreihen (angeblich) eine gleiche Funktion (Hangsicherung), jedoch sind nicht die gleichen Böschungen betroffen. Soweit die Beschwerdeführer Ziff. 1 geltend machen, bereits bei der Erstellung der Gebäude im Gestaltungsplangebiet seien Anlagen im Nichtbaubereich bewilligt worden,

lässt sich den Akten hierfür nichts entnehmen. Abgesehen davon läge in diesem Fall eben anders als vorliegend eine Baubewilligung vor und/oder wäre ein allfälliger Anspruch auf Wiederherstellung möglicherweise verwirkt, wie dies auch für den Sitzplatz der Beschwerdeführer Ziff. 1 gilt (vgl. vorstehend Erw. 1.3). Eben-  
sowenig lässt sich mit allfälligen früheren Bewilligungen gestützt auf den Gleichbehandlungsanspruch (hierzu nachstehend Erw. 3.5.1 f.) ein Verzicht auf restitutorische Massnahmen rechtfertigen, zumal es auch an der Vergleichbarkeit der jeweiligen Ausgangslage (rechtsgültige Bewilligung einerseits; fehlende Bewilligungsfähigkeit andererseits) fehlt.

**3.4.1** Die Akten (Planunterlagen und Foto) zeigen vorliegend eine schön gestaltete – gemäss der Beurteilung des Regierungsrates entsprechend auch optisch besser (als die westlichen Natursteinreihen) einsehbare Anlage –, welche funktional weniger auf die Stabilisierung einer infolge Wasserdrucks und Feuchtigkeit rutschgefährdeten Böschung, als vielmehr auf einen passenden südlichen Abschluss des (dadurch gleichzeitig in südlicher Richtung) verlängerten Gartensitzplatzes hindeutet. Im Schreiben der Beschwerdeführer Ziff. 1 vom 1. März 2010 an die Nachbarn ist denn auch die Rede von der Befestigung des Hanges "am Ende unseres Gartens". Zudem ersuchen die Beschwerdeführer Ziff. 1 die Nachbarn in diesem Schreiben insbesondere um das Einverständnis "für diese Verschönerung des Hanges".

Zwar kann damit mit den beiden Natursteinreihen zweifelsohne auch die Böschung gesichert werden. Das ARE als Fachinstanz hat jedoch ausführlich dargelegt, welche Alternativen bestehen, ohne dass damit in gleicher Weise bauliche Massnahmen im Landwirtschaftsland erforderlich werden. Die Argumentation der Beschwerdeführer Ziff. 1, die Stabilisierung der Böschung sei immer ein Problem gewesen, ist hingegen nicht überzeugend. Mit der Stellungnahme vom 16. Juni 2015 im Einspracheverfahren haben die Beschwerdeführer Ziff. 1 eine Stellungnahme vom 29. Mai 2015 der mit der Realisierung der beiden Natursteinreihen betrauten Gartenbauunternehmung eingereicht (RR-act. II/01/15), welche von einer steilen Böschung sowie einem starken Wasserdruck spricht. Aufgrund der Eigenschaft der Gartenbauunternehmung als (Werk-)Auftragsnehmerin der Beschwerdeführer Ziff. 1 kann dieser Beurteilung jedoch nur geringe Beweiskraft zugewilligt werden. Insbesondere ist diese Beurteilung inhaltlich auch nicht nachvollziehbar angesichts der Tatsache, dass seit dem Gestaltungsplan bzw. dem Bau der Liegenschaft bis zur Errichtung der beiden Natursteinreihen im Jahre 2010 bereits über 25 Jahre verstrichen waren und nicht dargelegt wurde/wird, dass bzw. welche Massnahmen bis anhin deswegen ergriffen werden mussten. Die Böschungen weisen auch nicht eine derartige Höhe auf, dass eine Sicherung

mit je zwei Natursteinreihen unverzichtbar wäre. Das private Interesse an einer Stabilisierung mittels der bereits ausgeführten Anlage ist insgesamt als gering zu veranschlagen.

Demgegenüber ist das Interesse an der strikten Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet auch vorliegend unverändert hoch. An der Bedeutung dieses Grundsatzes ändert sich nichts, auch wenn der fragliche Bereich des Nichtbaugebiets nicht mehr regelmässig und ordnungsgemäss zonenkonform bewirtschaftet werden sollte. 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 006.\_\_\_\_\_ führt und andererseits Nichtbaugebiet in einen Gestaltungsplanperimeter einbezogen wurde. Diesbezüglich ist indes zu beachten, dass die Sonderbauvorschriften explizit eine Beibehaltung des Charakters des offenen Wieslandes verlangen. Das öffentliche Interesse an der Beachtung des erwähnten Grundsatzes im konkreten Fall ist im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung als hoch zu veranschlagen.

Errichtungs- und Entfernungskosten von unter Fr. 10'000-- sind seitens des privaten Interesses nicht von besonderem Gewicht, selbst wenn in den Entfernungskosten anderweitige Massnahmen zur Hangsicherung nicht erforderlich sind. Diesbezüglich ist anzufügen, dass – wie bereits angesprochen – zum einen die Notwendigkeit einer Hangsicherung auf KTN 004.\_\_\_\_\_ nicht erstellt ist. Zum andern besteht angesichts der Höhe der Böschung insbesondere auch keine Gefährdung der Liegenschaft KTN 001.\_\_\_\_\_ durch allfällige Rutschungen auf KTN 004.\_\_\_\_\_.

Der Regierungsrat hat insgesamt somit grundsätzlich auch die Verhältnismässigkeit der angeordneten restitutorischen Massnahme (Rückbau der südlichen Natursteinreihen) im engeren Sinne zu Recht bejaht.

**3.4.2** Dem Regierungsrat kann auch gefolgt werden, wenn er hinsichtlich des Rückbaus der westlichen Natursteinreihen die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne verneint hat und in Übereinstimmung mit dem ARE und dem Gemeinderat von der Anordnung des Rückbaus dieser beiden Natursteinreihen abgesehen hat.

Im Unterschied zu den südlichen Natursteinreihen befinden sich diese beiden Natursteinreihen zumindest mit einem kleinen Teil im dem Baugebiet zugeordneten Bereich von KTN 001.\_\_\_\_\_. Soweit ersichtlich wurde bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit dieser beiden Natursteinreihen keine entsprechende Differenzierung vorgenommen. Auch wenn alle Natursteinreihen (die südlichen

wie die westlichen) als (nachträglich) nicht bewilligungsfähig erachtet werden, bedarf es keiner restitutorischen Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, soweit sich die beiden westlichen Natursteinreihen im Baugebiet befinden. Im Gegensatz zu den beiden südlichen Natursteinreihen beeinträchtigen diese westlichen Natursteinreihen das Nichtbaugebiet nicht besonders, und sie sind insbesondere auch weniger gut einsehbar. Im Unterschied zu den südlichen Natursteinreihen treten sie, wie der Vergleich der aktenkundigen Fotoaufnahmen zeigt, nicht erheblich in Erscheinung. Hinzu kommt, dass sie (im Baubereich wie im Nichtbaubereich) einen öffentlichen Fussweg säumen. Mithin steht die durch diese beiden Natursteinreihen erzielte Böschungssicherung auch im Zeichen des öffentlichen Interesses an der Gewährleistung der Begehbarkeit des Fussweges wie auch an der Geringhaltung des Unterhaltsaufwandes, selbst wenn diese beiden Natursteinreihen gleichzeitig der Stabilität des Sitzplatzes dienen. Die allfälligen Kosten für den Rückbau der beiden Natursteinreihen, soweit sie im Nichtbaugebiet liegen, dürften auch in diesem Fall absolut betrachtet wie auch im Vergleich mit den Gestehungskosten nicht allzu hoch ausfallen. Im Gesamtkontext mit dem vergleichsweise geringen öffentlichen Interesse an ihrer Entfernung dürfen auch sie zu Gunsten des privaten Interesses an einem Nichtrückbau in die Waagschale gelegt werden. Insgesamt ist daher unter Berücksichtigung des den kommunalen und kantonalen Behörden zuzugestehenden Ermessensspielraumes (vgl. vorstehend Erw. 2.2.2) der Verzicht der Vorinstanzen auf die Anordnung des Rückbaus der westlichen Natursteinreihen nicht zu beanstanden. Ob auch die Anordnung des Rückbaus vertretbar gewesen wäre, ist mithin nicht weiter zu prüfen. Zu ergänzen ist, dass angesichts der dargelegten Rechts- und Sachlage auch die Anordnung des Abbruch der Steintreppe, welche sich beim Abschluss der beiden westlichen Natursteinreihen befindet, was von den Vorinstanzen nicht eigens thematisiert wurde, unverhältnismässig wäre.

**3.4.3** Von einem Augenschein konnten die Vorinstanzen im vorliegenden Fall absehen, auch wenn ein solcher – namentlich angesichts der Vielzahl von zu beurteilenden Zuwiderhandlungen – zweifelsohne seine Berechtigung gefunden hätte. Mit den vorhandenen (Plan-)Unterlagen lässt sich die Frage der Anordnung eines Rückbaus (wie auch die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit) 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 zunächst genaue Baupläne betreffend die südlichen Natursteinreihen einzuverlangen und den Beschwerdeführern Ziff. 1 Gelegenheit einzuräumen hat, einen rechtsgenügenden Vorschlag für die Wiederherstellung des rechtmässigen

Zustandes einzureichen (angefochtener Entscheid Erw. 6.6). Sofern aus Gründen der Hangstabilität wie auch des Wasserdruckes im Nichtbaugebiet von KTN 001.\_\_\_\_\_ bzw. auf KTN 004.\_\_\_\_\_ tatsächlich Massnahmen erforderlich sein sollten, empfiehlt sich diesbezüglich eine Koordination mit den allfälligen Wiederherstellungsvorkehrungen, sofern solche durchzuführen sein werden.

**3.5.1** Vorliegend können die Beschwerdeführer Ziff. 1 auch aus dem Gleichbehandlungsgebot bzw. einem allfälligen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht nichts zu ihren Gunsten herleiten (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegner Ziff. 5 = Beschwerdeführer Ziff. 1 vom 22.11.2017 S. 3 Ziff. II.A.2).

Insbesondere haben die verwaltungsgerichtlichen Abklärungen 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. L). Der Hinweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz kann daher nicht verfangen.

**3.5.2** Vorliegend sind entsprechend auch die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht nicht erfüllt. Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den massgeblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Schliesslich dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C\_142/2012 vom 18.12.2012 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.).

Die kommunalen und kantonalen Behörden haben klar zu erkennen gegeben, dass sie nicht gewillt sind, eine rechtswidrige Baupraxis unter unzulässiger Beanspruchung von Nichtbaugebiet weiterhin zu dulden, und die erwähnte einzelfallbezogene Überprüfung vorgenommen. 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 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.

**3.6** Wie bereits der Regierungsrat festgehalten hat, steht dem angeordneten Rückbau der südlichen beiden Natursteinreihen grundsätzlich auch der Vertrauensschutz nicht entgegen (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 6.5). Aussagen und/oder das baurechtliche (Fehl-)Verhalten Dritter kann keine Vertrauensbasis abgeben. Eine behördliche Zusicherung irgendwelcher Art liegt soweit ersichtlich nicht vor; eine solche wird von den Beschwerdeführern Ziff. 1 auch nicht belegt geltend gemacht. Im Gegenteil haben sie, wie erwähnt, die Natursteinreihen ohne entsprechende Meldung an die Baubehörden errichtet.

**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 machen die Beschwerdeführer Ziff. 1 geltend (vorstehend Ingress lit. M), 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. Un-

ter 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 E. \_\_\_\_\_ 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 die Beschwerdeführer Ziff. 1 anerkennen (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 der südlichen Natursteinreihen 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 den Beschwerdeführern Ziff. 1 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 abzusehen.

**4.1** Dieser Verfahrensausgang ist als hälftiges Obsiegen der Beschwerdeführer Ziff. 1 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 83 vom 8.5.2018) von insgesamt Fr. 4'000.-- zur Hälfte (Fr. 2'000.--) den Beschwerdeführern Ziff. 1 (unter solidarischer Haftbarkeit) und zu je einem Viertel (Fr. 1'000.--) den Beschwerdegegnern Ziff. 4 (= Beschwerdeführer Ziff. 2, unter solidarischer Haftbarkeit) und dem Kanton aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Der Gemeinderat, der keinen Antrag gestellt hat, wird nicht kostenpflichtig.

**4.3.2** Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer Ziff. 1 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 der Beschwerdeführer Ziff. 1 und der Beschwerdegegner Ziff. 4 werden wettgeschlagen.

**Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Der angefochtene RRB Nr. 652/2017 vom 29. August 2017 wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 3.7.5) aufgehoben, soweit der Rückbau der südlichen Natursteinreihen angeordnet wurde.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen zzgl. Kosten der öffentlichen Verhandlung und des Zwischenbescheids VGE III 2018 83 vom 8.5.2018) von insgesamt Fr. 4'000.-- werden zur Hälfte (Fr. 2'000.--) den Beschwerdeführern Ziff. 1 (unter solidarischer Haftbarkeit) sowie zu je einem Viertel (je Fr. 1'000.--) den Beschwerdegegnern Ziff. 4 (= Beschwerdeführer Ziff. 2, unter solidarischer Haftbarkeit) sowie dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführer Ziff. 1 und Beschwerdeführer Ziff. 2 haben Kostenvorschüsse von je Fr. 2'500.-- bezahlt. Es sind ihnen daher Fr. 500.-- (Beschwerdeführer Ziff. 1) bzw. Fr. 1'500.-- (Beschwerdeführer Ziff. 2) aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

3. Der Kanton hat den beanwalteten Beschwerdeführern Ziff. 1 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 Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 1 (= Beschwerdegegner Ziff. 5) (2/R)

- den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer Ziff. 2 (= Beschwerdegegner Ziff. 4) (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