

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2018 11

Entscheid vom 28. August 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt R. _____,

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,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Nachträgliche Baubewilligung; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Eigentümerin des Grundstückes 001._____, Wollerau. Dieses Grundstück liegt teils in der Bauzone W2, teils ausserhalb der Bauzone (südlicher Bereich). Die Bauzonengrenze verläuft in einem Abstand von rund 6.50 m zur Südfassade des Wohnhauses von A._____.

Im Zusammenhang mit einem Baugesuch auf einem Drittgrundstück wurde festgestellt, dass auf diversen Grundstücken der Gemeinde Wollerau im Nichtbau- gebiet Bauarbeiten vorgenommen worden waren (vgl. Gesamtentscheid des ARE vom 10.11.2016 S. 3). Unter anderem wurde auch festgestellt, dass auf KTN 001._____ ausserhalb der Bauzone eine Gartenanlage realisiert worden war, namentlich ein im Zick-Zack-Verlauf angelegter Fussweg.

Auf Verlangen des Kantons forderte der Gemeinderat Wollerau A._____ auf, für die Veränderungen am Grundstück ein Baugesuch einzureichen. Dieser Auf- forderung wurde am 16. Oktober 2015 Folge geleistet. Auf eine Publikation und öffentliche Auflage wurde verzichtet.

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

1. Die nachträgliche kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2015-1413 von A._____, Wollerau, für die Weganlage soweit diese ausserhalb der Bauzone liegt, wird im Sinne der Erwägungen und unter den Auflagen und Nebenbestimmungen der zuständigen Stelle gemäss Kap. II verweigert.
2. Es sind innerhalb von 3 Monaten ab Rechtskraft des Gesamtentscheides
 - die widerrechtlich erstellten Bordsteine zur Einfassung des Wegrandes zurückzubauen,
 - der Kiesbelag durch einen Schotterrasen zu ersetzen.

Fällt die Rechtskraft dieser Verfügung auf die Winterperiode (1. Oktober bis 30. April), so sind die Rückbauten und Terrainanpassungen sowie die Rekultivierung und Begrünung des Terrains im darauf folgenden Frühling (ab dem 1. Mai) zu beginnen und innert 3 Monaten abzuschliessen.

- (3.-8. Strafandrohung; Vollzug und Baukontrolle durch Gemeinde; Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheides durch die Gemeinde; Behandlungsgebühr von Fr. 1'300.--; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 2017.12 vom 9. Januar 2017 entschied der Gemein- derat wie folgt:

1. Die nachträgliche Baubewilligung für die bereits ausgeführten Umgebungsgestaltungen, beinhaltend eine Weganlage, welche mit Bordsteinen eingefasst wurde, auf KTN 001._____ wird nicht erteilt. Auf eine vollständige Rückführung der Weganlage wird im Sinne der Erwägungen unter Ziff. 2.5 vorstehend ausnahmsweise verzichtet.

Hingegen sind die Bordsteine zur Einfassung des Wegrandes als Hartbauten und damit als zonenfremde Anlageteile zu betrachten. Es fehlt an der Standortgebundenheit. Diese Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind deshalb im Sinne der Erwägungen unter Ziff. 2.6 vorstehend rückzubauen. Der detaillierte Umfang der Rückbaumassnahmen sowie die dafür angesetzte Frist ist dem Kantonalen Gesamtentscheid vom 10.11.2016 zu entnehmen.

Der Abschluss der Rückbaumassnahmen ist dem Hochbauamt der Gemeinde zur Abnahme zu melden.

2. Der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 10.11.2016 liegt vor und bildet integrierender 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 kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, weil die sieben Jahre dauernde Verjährungsfrist verwirkt ist (unter Hinweis auf § 92 Abs. 3 PBG).

(4.-6. Gebühren von Fr. 1'909.30; Rechtsmittel; Mitteilung).

B. Gegen den Gesamtentscheid des ARE vom 10. November 2016 sowie den GRB vom 9. Januar 2017 liessen A. _____ mit Eingabe vom 2. Februar 2017 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 10. November 2016 und der Beschluss des Gemeinderates Wollerau Nr. 2017.12 vom 9. Januar 2017 aufzuheben und es seien die Beschwerdegegner anzuweisen, die nachgesuchten Bewilligungen für den ausserhalb der Bauzone liegenden Fussweg zu erteilen;

eventualiter seien die Dispositiv Ziffern 2, 3 und 4 des kantonalen Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 10. November 2016 und es seien die Dispositiv Ziffer 1 Abs. 1 [wohl zu ergänzen: des Gemeinderatsbeschlusses], soweit eine teilweise Rückführung der Weganlage festgesetzt wird, sowie Abs. 2 und 3 aufzuheben;
2. Die Vernehmlassung der Beschwerdegegner und allfällige weitere Vernehmlassungen seien den Beschwerdeführern zur Stellungnahme zuzustellen;
3. Es sei ein Augenschein durchzuführen;
4. Den Beschwerdeführern sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen;

alles unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegner.

C. Mit Beschluss (RRB) Nr. 953/2017 vom 12. Dezember 2017 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).
 3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- (4.-6. Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diesen RRB Nr. 953/2017 (Versand am 19.12.2017) lassen A. _____ mit Eingabe vom 9. Januar 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Akten seien an die Vorinstanz zur vollständigen Durchführung des Beschwerdeverfahrens und zum Neuentscheid zurückzuweisen.
 2. Die Vernehmlassungen der Vorinstanzen seien den Beschwerdeführern umgehend zur Stellungnahme zuzustellen.
 3. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
 4. Den Beschwerdeführern sei für dieses und das vorinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen;
- Alles unter Kostenfolge zu Lasten der Vorinstanzen bzw. der Staatskasse.

E. Mit Vernehmlassung vom 30. Januar 2018 beantragt das Sicherheitsdepartement die Abweisung der Beschwerde; im Wesentlichen wird auf die Begründung des angefochtenen Beschlusses verwiesen. Das ARE beantragt vernehmlassend am 1. Februar 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge; ebenso beantragt der Gemeinderat Wollerau mit Vernehmlassung vom 1. Februar 2018, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

F. Mit Schreiben vom 14. Februar 2018 beantragen die Beschwerdeführer, es sei ihnen eine angemessene Frist für eine Stellungnahme zu den Vernehmlassungen der Vorinstanzen anzusetzen.

Diesem Antrag leistete das Verwaltungsgericht mit Fristansetzung vom 15. Februar 2018 Folge.

G. Mit Schreiben vom 15. März 2018 informierte das Verwaltungsgericht die Beschwerdeführer über den Antrag auf Sistierung in Verfahren, welche eine gleiche Thematik in der Gemeinde Wollerau zum Gegenstand haben. Diese Sistierungsanträge seien mit der in der Gemeinde Wollerau in Angriff genommenen Teilrevision der Nutzungsplanung (vgl. Amtsblatt Nr. _____) begründet worden. Da vorliegend ein gleich gelagerter Sachverhalt zu beurteilen sei, dränge sich entsprechend eine parallele Behandlung und Vorgehensweise auf. Die Beschwerdeführer (sowie der Gemeinderat und das ARE) würden daher eingela-

den, sich bis zum 11. April 2018 zur Frage der Sistierung auch des vorliegenden Verfahrens zu äussern. Der Gemeinderat und das ARE im Besonderen wurden aufgefordert, in einer allfälligen Stellungnahme mit Blick auf das vorliegende Verfahren namentlich einerseits dem Umstand, dass einerseits die geplante Gartenzone nicht als Bauzone, sondern als Schutzzone definiert werde, die keine bauliche Nutzung zulasse, und andererseits den Konsequenzen der "Richtlinien für die Gestaltung privater Gärten in der Gartenzone" gemäss Anhang 2 des Entwurfs vom 16. Januar 2018 zur Teilrevision des Baureglements Rechnung zu tragen; ebenso seien Angaben zum Zeithorizont der Teilrevision der Nutzungsplanung zu machen.

H. Die Beschwerdeführer erklärten sich mit Eingabe vom 28. März 2018 mit einer Verfahrenssistierung einverstanden. Das ARE erklärte mit Schreiben vom 29. März 2018 unter anderem, zum Sistierungsantrag keine Stellung nehmen zu können, da der Inhalt der kommunalen Nutzungsplanung nicht bekannt sei. Das Sicherheitsdepartement erklärte am 5. April 2018 seinen Verzicht auf eine Stellungnahme. Der Gemeinderat äusserte sich mit Schreiben vom 10. April 2018 zu den unterbreiteten Fragen und nahm differenziert zum Sistierungsantrag Stellung.

Die Beschwerdeführer äusserten sich zu den Stellungnahmen der Vorinstanzen am 4. Mai 2018.

I. Am 29. März 2018 hatte das Verwaltungsgericht zwischenzeitlich die den Beschwerdeführern am 9. März 2018 gewährte (Erstreckung der) Frist vorläufig abgenommen.

J. Mit Zwischenbescheid VGE III 2018 85 vom 8. Mai 2018 entschied der Einzelrichter, dass das Verfahren nicht sistiert wird. Den Beschwerdeführern wurde die Frist zur Einreichung einer Stellungnahme zu den Vernehmlassungen der Vorinstanzen neu angesetzt.

K. Mit innert erstreckter Frist eingereicherter Eingabe vom 9. Juli 2018 halten die Beschwerdeführer an ihren mit der Beschwerde gestellten Anträgen fest. Hierzu nahm der Gemeinderat mit Schreiben vom 20. Juli 2018 Stellung mit dem Antrag auf Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das ARE hat im Gesamtentscheid vom 10. November 2016 dargelegt, der südliche Teil des Grundstückes liege gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wollerau [zu etwas mehr als der Hälfte] ausserhalb der Bauzone. Die Weganlage südlich des Wohnhauses liege nahezu vollständig ausserhalb der Bauzone. Der Sachverhalt sei aus den vorliegenden Akten vollumfänglich ersichtlich; ein Augenschein dränge sich nicht auf. Die Bauherrschaft habe sich schriftlich zum Prüfungsergebnis äussern können.

Der Fussweg sei mit der Umgebungsgestaltung zum neu gebauten Wohnhaus angelegt worden. Die Weganlage sei als landschaftsarchitektonisches Element zu qualifizieren. Dadurch werde die Grundnutzung der Wohnzone in die Landwirtschaftszone ausgedehnt, was unzulässig sei. Die Zonengrenze sei bereits deutlich vor der Erstellung der Wohnbaute und der Weganlage rechtskräftig und eindeutig festgesetzt und seither auch nicht verändert worden (Zonenplan der Gemeinde, genehmigt am 6.6.1978 [bzw. vom 6.8.1996, vgl. angefochtener RRB Erw. 4.1]). Insofern sei sich die Bauherrschaft bereits vor der Erstellung von Haus und Weg bewusst gewesen, wie weit sich das Baugebiet erstreckte. Die Weganlage widerspreche dem Grundsatz der konsequenten Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet.

Es sei nicht ersichtlich, dass die Weganlage für die Bewirtschaftung notwendig sei; zudem sei die Parzelle nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche registriert. Der Ausbaustandard des Weges und die Zick-Zack-Linienführung mache eine landwirtschaftliche Nutzung nicht plausibel. Die Vorgaben von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 (namentlich Standortgebundenheit) für die Bewilligung der Weganlage seien nicht erfüllt. Auch eine Bewilligung nach Art. 24c RPG falle ausser Betracht.

Die Verwirkungsfrist von 30 Jahren für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei unrechtmässig erstellten Bauten sei offensichtlich noch nicht verstrichen.

Die Entfernung der Bordsteine zur Einfassung des Wegrandes erweise sich als verhältnismässig. Von einer weitergehenden Rückführung könne abgesehen werden, sofern der Kiesbelag durch einen Schotterrasen ergänzt werde. Zu diesem Zweck sei die Kieschaussierung aufzulockern, etwas Humus beizumengen und ein Schotterrasen anzusäen. Mit dieser Massnahme könnten die negativen Auswirkungen der widerrechtlichen Anlage in einem hinreichenden Ausmass be-

seitigt werden. Diese Vorkehren seien innert drei Monaten seit Rechtskraft der Verfügung vorzunehmen.

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

1.2 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss einen Augenschein als nicht erforderlich erachtet (Erw. 1). Der Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs sei unbegründet; das ARE sei auf die wesentlichen Einwände der Beschwerdeführer eingegangen (Erw. 2). Es sei unbestritten, dass die Beschwerdeführer nach dem Bau des Einfamilienhauses im Jahr 2002 ohne Baubewilligung im südlichen Teil ausserhalb der Bauzone im Jahr 2003 einen Fussweg mit Zick-Zack-Verlauf eigenmächtig erstellt hätten. Der Fussweg sei rund 57 m lang und zwischen 1.50 m und 4.70 m breit sowie mit Kiesbelag und Bordsteinen (Stellstein Beton) versehen. Es sei grundsätzlich unbestritten, dass es sich hierbei um eine bewilligungspflichtige Anlage handle (Erw. 3.2). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer sei es irrelevant, ob die Pflanzen- und Wiesenflächen bewilligt worden seien, da Bepflanzungen in der Regel keine Baubewilligung benötigten. Die Beschwerdeführer betrieben keine dauerhafte, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtete produzierende Landwirtschaft. Ein allfälliger hobbymässiger Gartenbau bzw. Freizeitlandwirtschaft wäre in der Landwirtschaftszone ohnehin nicht zonenkonform (Erw. 4.2). ARE und Gemeinderat würden die Standortgebundenheit der Weganlage zu Recht verneinen. Gemäss Bundesgericht gelte es, die schleichende Ausdehnung der Bauzonen ins Kulturland zu verhindern. Dieses öffentliche Interesse überwiege die privaten Interessen der Beschwerdeführer klar. Die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung sei zu Recht verweigert worden (Erw. 5.2; Bundesgerichtsurteil 1C_533/2015 vom 6.1.2016 Erw. 4.3). Bei einer fünfzehnjährigen Bestehensdauer der widerrechtlichen Anlage sei die dreissigjährige Verwirkungsfrist noch nicht abgelaufen. Eine Vertrauensgrundlage, welche einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entgegenstehe, sei nicht geschaffen worden. Die Beschwerdeführer beriefen sich nicht auf den guten Glauben (Erw. 6.3). Der angeordnete (teilweise) Rückbau der Weganlage erweise sich als verhältnismässig. Aufgrund deren Ausmasse und einer 5 cm-Schicht Bergschotter auf einer 20 cm-Schicht Wandkies könne nicht mehr von einer geringfügigen bzw. bedeutungslosen Abweichung von den Bauvorschriften gesprochen werden (Erw. 6.4 f.). Für die Beschwerdeführer entstehe keine unverhältnismässige Kostenfolge (Erw. 6.6).

1.3 Die Beschwerdeführer halten an der Notwendigkeit eines Augenscheines fest. Die Parteiangaben zu wesentlichen Punkten des Sachverhaltes widersprächen sich. Der Sachverhalt sei ungenügend abgeklärt worden. Aus den Fo-

tos lasse sich insbesondere nicht entnehmen, "inwiefern der Fussweg der Bewerbung und der Zugänglichkeit des betroffenen Grundstücksbereiches diene und wegen der Hanglage nötig" sei. Den Fotos lasse sich auch nicht entnehmen, inwiefern der Rückbaubefehl geeignet sein soll, die langfristige Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, die Erhaltung der Landwirtschaft und des Erholungsraumes oder den ökologischen Ausgleich zu sichern, was nicht nur für die Beurteilung der Zonenkonformität/Standortgebundenheit, sondern auch für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit von ausschlaggebender Bedeutung sei (Beschwerde S. 3 f. Ziff. 3). Die Beschwerdeführer bleiben bei ihrem Standpunkt, der Fussweg sei zur Bewirtschaftung des Landes ausserhalb der Bauzone angelegt worden; der Zick-Zack-Verlauf sei auf die Hanglage zurückzuführen; der eingezeichnete Sitzplatz sei nicht ausgeführt worden (S. 5 lit. b). Das ARE und der Gemeinderat hätten ihnen keine Bösgläubigkeit vorgeworfen; dieser Vorwurf des Regierungsrates sei unhaltbar (S. 5 f. Ziff. 2). Die Verwirkung sei eingetreten; beispielsweise sehe Art. 46 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG-BE) vom 9. Juni 1985 vor, dass nach Ablauf von fünf Jahren seit der Erkennbarkeit der Rechtswidrigkeit die Wiederherstellung nur verlangt werden könne, wenn zwingende öffentliche Interessen es erforderten. Im Kanton Schwyz fehle eine entsprechende Regelung (S. 7 lit. b; vgl. S. 10 Ziff. 5.a f.). Die Umgebungsgestaltung ausserhalb der Bauzone sei mit der Baubewilligung (samt Nachtragsbewilligung) für das Einfamilienhaus erteilt worden; die Gartenanlage habe daher zwangsläufig in das damalige Bewilligungsverfahren einbezogen werden müssen; die Anpflanzungen hätten daher nur als zonenkonform oder als standortgebunden bewilligt werden können. Der Weg zur Bewirtschaftung müsse daher konsequenterweise ebenfalls als standortgebunden erachtet werden (S. 8 f. Ziff. 4.a f.). Der (teilweise) Rückbaubefehl sei auch nicht verhältnismässig (S. 11 f. Ziff. 6.a f.).

1.4 Das ARE weist mit seiner Vernehmlassung unter Bezugnahme auf einen Mitbericht der Abteilung Ortsplanungen unter anderem darauf hin, dass für den Zugang zur Hangbewirtschaftung ein blosser Trampelpfad genügen würde. Von der zuständigen kantonalen Fachstelle sei nie eine Baubewilligung für die Anlagen ausserhalb der Bauzone erteilt worden. Art. 24c RPG könne nur auf altrechtliche Bauten und Anlagen Anwendung finden, was vorliegend nicht zutreffe.

1.5.1 Im Verwaltungsverfahren haben die Beschwerdeführer den (Haupt-)Antrag auf Erteilung der nachgesuchten Bewilligungen für den ausserhalb der Bauzone liegenden Fussweg gestellt (vgl. vorstehend Ingress lit. B). Der Regierungsrat konnte im angefochtenen Beschluss entsprechend zu Recht festhalten, die fehlende Bewilligung für den Fussweg sei unbestritten. Soweit die Beschwerdefüh-

rer vor dem Verwaltungsgericht aus ihrer Argumentation, die Gartenanlage habe zwangsläufig ins Baubewilligungsverfahren einbezogen werden müssen, ableiten wollen, der Fussweg sei bereits rechtskräftig bewilligt worden, setzen sie sich einerseits in Widerspruch zum erwähnten Antrag im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren, andererseits aber auch zum Antrag auf Rückweisung im vorliegenden Verfahren. Hiervon könnte zwangsläufig abgesehen werden, wenn die Anlage (rechtskräftig) bewilligt worden wäre. Im Übrigen erbringen die Beschwerdeführer den Nachweis für die erteilte Baubewilligung für die Gartenanlage nicht.

1.5.2 Vor dem Verwaltungsgericht beantragen die Beschwerdeführer (nur noch) die Aufhebung des angefochtenen RRB und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanzen zur Durchführung des Beschwerdeverfahrens und zum Neuentscheid. Soweit sich der angefochtene Beschluss als rechtmässig erweist, kann indes ohne weiteres von einer Rückweisung abgesehen werden und erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Indes ist der angefochtene Beschluss – wie nachstehend zu zeigen ist (Erw. 3.6.1 ff.) – aus anderen als den geltend gemachten Gründen aufzuheben.

2.1 Was die fehlende raumplanungsrechtliche Bewilligungsfähigkeit der Weganlage ausserhalb der Bauzone anbelangt, kann vollumfänglich auf die umfassenden, überzeugenden und zutreffenden Erwägungen der Vorinstanzen verwiesen werden. Wie das ARE vernehmlassend vorbringt, wäre, selbst wenn eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben wäre, ein ausgebauter Zick-Zack-Weg hierfür nicht nötig, womit es (auch) an der Voraussetzung der Notwendigkeit (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG) fehlen würde. Im Übrigen belegen die aktenkundigen Aufnahmen (RR-act. III/01/B 11), dass namentlich aufgrund des künstlich angelegten Zick-Zack-Weges bei der gestalteten Grundstücksfläche ausserhalb der Bauzone von einem landwirtschaftlichen oder landwirtschaftsähnlichen Grundstück, selbst bei grosszügiger Interpretation, nicht gesprochen werden kann. Zu prüfen bleibt somit die Verhältnismässigkeit der angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen.

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 er-

richtete, 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 (Bundesgerichtsurteil 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 (Bundesgerichtsurteil 1C_43/2015 vom 6.11.2015). Im Rahmen bewilligter baulicher Massnahmen zur hobbymässigen Pferdehaltung hat es neben dem Rückbau des gegenüber dem bewilligten mit der doppelten Fläche realisierten Allwetterplatzes (auf die von der Tierschutzgesetzgebung empfohlene Fläche) und den unbewilligterweise errichteten permanent zugänglichen Ausläufen von den Pferdeboxen auch den Rückbau von Terrainveränderungen geschützt (insoweit sie die Identität der Umgebung beeinträchtigten) (Bundesgerichtsurteil 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 grundlegenden

gendsten 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 Bundesgerichtsurteil 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 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 Beschwer-

deführern 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. Bundesgerichtsurteile 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 Vorab ist festzuhalten, dass der Sachverhalt mit den aktenkundigen Unterlagen hinreichend dokumentiert und erstellt ist. Es ist unbestritten, dass der Plan "Umgebungsprojekt: Revision" (Plan-Nr. 21.41-08 im Massstab 1:100) vom 28. November 2003, der auch die Höhenlinien ausweist, die gestaltete Gartenlandschaft und insbesondere den Zick-Zack-Weg und dessen Ausführung exakt abbildet. Die Präzisierung der Beschwerdeführer, dass der Sitzplatz (am Ende des Fussweges) nicht realisiert worden sei, lässt sich anhand der weiteren Unterlagen (RR-act. III/01/B11) sowie anhand von Google Maps verifizieren. Für die Beurteilung ist diese Tatsache jedoch bedeutungslos. Ein Augenschein war im vorliegenden Fall daher grundsätzlich ohne weiteres entbehrlich, wenngleich er im Gesamtkontext angesichts der verschiedenen Beschwerden mit der gleichen Thematik wohl sinnvoll und wünschenswert gewesen wäre. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer wie auch der Untersuchungsgrundsatz wurden nicht verletzt, wenn kein Augenschein vorgenommen wurde. Soweit der Gemeinderat dieser Rüge der Beschwerdeführer Augenscheine aus den Jahren 2011/2012 entgegenhält (Vernehmlassung S. 2 Ziff. 2.1), sind diese Augenscheine vorliegend – soweit ersichtlich – nicht dokumentiert und sie werden weder im Gesamtscheid des ARE noch im Gemeinderatsbeschluss erwähnt. Abgesehen davon erfolgten sie ausserhalb des vorliegenden Verfahrens. Dies bleibt vorliegend jedoch ohne Konsequenzen für die Beurteilung.

3.3.2 Das Interesse an der strikten Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugelbiet ist auch vorliegend unverändert hoch zu veranschlagen. Die vorerwähnten Unterlagen zeugen beim Zick-Zack-Weg von einer künstlich geschaffenen Anlage, wie sie der Landwirtschaftszone gemeinhin in dieser Ausprägung fremd ist. Ein neutraler Beobachter wird jedenfalls nichts anderes, insbesondere keinen Bezug zu einer Landwirtschaftszone ablesen können. Vielmehr wird namentlich aufgrund des Zick-Zack-Weges der die Vorstellung geweckt, die fragliche Parzellenfläche befinde sich ebenfalls noch in der Bauzone bzw. im Baugelbiet.

Mit dem Gebot der Freihaltung der Landwirtschaftszone von Bauten bzw. Anlagen, welche die Voraussetzungen von Art. 24 RPG (und, wie das ARE ebenfalls zu Recht festgehalten hat, mit denjenigen von Art. 24c RPG) nicht erfüllen, ist der geschotterte und mit Stellsteinen gesäumte Fussweg, der die Wiesen-/Rasen-landschaft prägt, nicht zu vereinbaren. An der Bedeutung dieses Gebotes kann sich nichts ändern, dass und wenn die Zonengrenze zwischen Bau- und Nichtbaugelbiet durch die Liegenschaft der Beschwerdeführer führt und nicht entlang der Zonengrenze. Allfällige Planungsfehler sind mit den Mitteln der Nutzungsplanung zu korrigieren. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer lässt sich mit dem ungünstigen Zonengrenzverlauf auch keine Standortgebundenheit des Fussweges begründen. Die Pflege des südlichen Parzellenteils ist trotz Hanglage nicht von einem derart ausgebauten Fussweg abhängig bzw. nicht hierauf angewiesen. Den Beschwerdeführern war die Tatsache dieses Zonengrenzverlaufes beim Bau der Liegenschaft und der späteren Errichtung der fraglichen Bauten und Anlagen bekannt. Ob sich hieraus auf Bösgläubigkeit schliessen lässt, ist nicht – auch nicht im Lichte des Vertrauensschutzes – ausschlaggebend. Die Beschwerdeführer können auch nichts zu ihren Gunsten ableiten, wenn der im Landwirtschaftsgebiet ihrer Liegenschaft gelegene Teil weder für die Erhaltung der Landwirtschaft noch für die Sicherung der Ernährungsbasis noch zu Erholungszwecken oder als ökologische Ausgleichsfläche erforderlich ist. Die fehlende landwirtschaftliche Nutzung(smöglichkeit) einer Fläche im Nichtbaugelbiet stellt keinen Rechtfertigungsgrund für die Nichtbeachtung des Grundsatzes der Trennung von Baugelbiet und Nichtbaugelbiet dar. Ebenso wenig wird das öffentliche Interesse an der Wahrung der strikten Trennung von Bau- und Nichtbaugelbiet dadurch vermindert, dass dieser Grundsatz offensichtlich in einer Vielzahl von Fällen missachtet wurde, was indessen nunmehr korrigiert werden soll. Die Abweichung vom ausserhalb der Bauzone Erlaubten kann vorliegend insgesamt nicht als unbedeutend qualifiziert werden.

3.3.3 Den Vorinstanzen (insbesondere dem Regierungsrat) ist beizupflichten, dass der angeordnete Rückbau des Fussweges nicht mit unzumutbaren Kosten verbunden ist. Zu deren mutmasslicher Höhe äussern sich die Beschwerdeführer auch nicht. Anderweitige Interessen als dieses finanzielle Interesse sowie das – vernachlässigbare – allfällige Interesse an einer bequemeren Pflege des südlichen Parzellenteils an einem Weiterbestand des ausserhalb der Bauzone erstellten Fussweges sind nicht erkennbar. 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 Weiterbestand der widerrechtlichen Anlagen und Bauten bei Weitem.

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

3.4.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren, sofern der Kanton keine kürzeren Verwirkungsfristen vorsieht. Kürzere Verwirkungsfristen können sich jedoch aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn die Baupolizeibehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen. Darauf kann sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber nur berufen, wer selbst im guten Glauben gehandelt, d.h. angenommen hat und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig bzw. stehe mit der Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 359 Erw. 7 f. mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 1C_427/2014 vom 25.3.2015 Erw. 10.1.1 in Sa. B. vs. VerwGer SZ; vgl. VGE III 2015 22 vom 16.7.2015 Erw. 4.4.3).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Der Kanton sieht auch keine kürzere Verwirkungsfrist vor. Nachdem der Beschwerdeführer den strittigen Fussweg im Jahr 2003 erstellt hat, bestand er im Zeitpunkt des behördlichen Einschreitens erst knapp zehn Jahre. Es kann dem ARE und der Gemeinde auch nicht vorgeworfen werden, sie hätten die gebotene Kontrolltätigkeit unterlassen und erst auf private Anzeige eines Dritten reagiert. Ein bewilligtes Bauvorhaben wird in der Regel mit der Bauabnahme (Baukontrolle) beendet (vgl. § 88 PBG). Mit einem auf einem positiven Menschenbild aufbauenden freiheitlichen Staate, in welchem vom sich verantwortungsvoll, korrekt und auch regelkonform verhaltenden Menschen ausgegangen werden darf, sind periodische bzw. von den Be-

schwerdeführern als "geboten" erachtete Kontrollen prinzipiell nicht zu vereinbaren. Es kann daher den Baubewilligungsbehörden nicht angelastet werden, wenn sie erst auf Anzeige hin aktiv geworden sind.

Unbehelflich ist der Hinweis auf Art. 46 Abs. 3 BauG-BE. Zum einen stellt diese Bestimmung auf die Erkennbarkeit ab. Erkennbar ist ein rechtswidriger Zustand, wenn er von der Behörde bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können und müssen, z.B. bei der Baukontrolle (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band 1, Bern 2013, Art. 46 N. 11a). Vorliegend hatte die Baubewilligungsbehörde nach Abnahme der Baute bis zur Anzeige keinen Anlass, eine Kontrolle vorzunehmen. Eine Verletzung der gebotenen Sorgfalt ist nicht erkennbar. Zum andern aber gilt die Fünfjahresfrist insbesondere nicht, wenn die Wiederherstellung einen bundesrechtlich geregelten Sachverhalt betrifft (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11b), wie es vorliegend zutrifft.

3.4.2 Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes wird, soweit ersichtlich, in der Beschwerde nicht geltend gemacht. Diese Rüge wäre jedoch ebenfalls unbegründet. Die kommunalen und kantonalen Behörden haben zahlreiche Zuwiderhandlungen einer einzelfallbezogenen Überprüfung anhand der massgebenden Sachverhaltselemente unterzogen. Zu verneinen wäre auch ein allfälliger Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_142/2012 vom 18.12.2002 Erw. 5.2 in Sa. 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, ZBl 112/2011 S. 57 ff.). Mit ihrem Vorgehen und Einschreiten gegen widerrechtlich ausserhalb der Bauzone erstellte Bauten und Anlagen haben die kommunalen und kantonalen Behörden zu erkennen gegeben, dass sie nicht gewillt sind, eine rechtswidrige Baupraxis unter unzulässiger Beanspruchung von Nichtbaugelände weiterhin zu dulden.

3.5 Der angefochtene Beschluss ist somit grundsätzlich nicht zu beanstanden, sowohl was die Beurteilung der Nichtbewilligungsfähigkeit des strittigen Fussweges wie auch die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen betrifft.

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

3.6.2 Am 9. März 2018 leitete die Gemeinde formell ein Informations- und Mitwirkungsverfahren im Hinblick auf eine Nutzungsplanungsrevision ein (vgl. Amtsblatt Nr. _____).

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.

3.6.3 Im Erläuterungsbericht (der B. _____ 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.

Gemäss dem "Zonenplan Siedlung - Änderungen" (im Massstab 1:2'000) der R + K vom 16. Januar 2018 soll der gesamte ausserhalb der Bauzone liegende Teil der Liegenschaft der Beschwerdeführer in die Gartenzone überführt werden.

3.6.4 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.

Die Beschwerdeführer gehen zwar mit ihrer Stellungnahme (namentlich zum Schreiben des Gemeinderates vom 10. April 2018) vom 4. Mai 2018 davon aus, dass in der Gartenzone "wenn nicht alle, so doch zumindest ein Teil der hier in Frage stehenden Anlagen bewilligt werden könnten" (S. 2 lit. A). Diese Annahme erscheint nicht unberechtigt. Wie es sich hiermit verhält und welche Anlagen und/oder Bauten allenfalls in der Gartenzone bewilligungsfähig sein werden, kann prospektiv nicht gesagt werden.

3.6.5 Bei dieser Sachlage gebietet es der Grundsatz der Verhältnismässigkeit unter Berücksichtigung der bisherigen Dauer des baurechtswidrigen Zustandes vorläufig bis zum rechtskräftigen Abschluss der Teilrevision der Nutzungsplanung (und der Revision/Anpassung des Gestaltungsplanes) von der Entfernung der Bordsteine zur Einfassung des Wegrandes und dem Ersatz des Kiesbelages durch einen Schotterrasen abzusehen (vgl. vorstehend Erw. 1.1). 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 – auch wenn diese vorliegend unbeziffert bleiben – 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), bleibt es beim Entscheid des Regierungsrates und der Rückbau wird unverzüglich zu erfolgen haben. Für diese Eventua-

lität behalten die zeitlichen Vorgaben des ARE (betreffend die Winterperiode und den Abschluss der Rückbauarbeiten) ihre Gültigkeit.

Wird die Teilrevision der Nutzungsplanung hingegen angenommen, werden die nach dem geltenden Recht nicht bewilligungsfähigen Anlagen und Bauten einer erneuten Überprüfung auf ihre Bewilligungsfähigkeit nach dem revidierten Recht zu unterziehen sein.

4.1 Dieser Verfahrensausgang ist als hälftiges Obsiegen der Beschwerdeführer 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 sowie Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2018 84 vom 8.5.2018) auf insgesamt Fr. 3'000.-- zur Hälfte (Fr. 1'500.--) den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit und zu je einem Viertel (je Fr. 750.--) dem Kanton und der Gemeinde aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

4.3.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung zu Lasten des Kantons und der Gemeinde. 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 je Fr. 500.--, insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Der angefochtene RRB Nr. 953/2017 vom 12. Dezember 2017 wird im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 3.6.5) aufgehoben, soweit die Entfernung der Bordsteine zur Einfassung des Wegrandes und der Ersatz des Kiesbelages durch einen Schotterrasen angeordnet wurden.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen sowie die Kosten des Zwischenbescheids VGE III 2018 85 vom 8.5.2018) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden zur Hälfte (Fr. 1'500.--) den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit sowie zu je einem Viertel (Fr. 750.--) dem Kanton und der Gemeinde auferlegt.

Die Beschwerdeführer haben einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihnen Fr. 1'000.-- aus der Gerichtskasse zurückzuzahlen sind.

Die Gemeinde hat ihr Betreffnis von Fr. 750.-- 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 und die Gemeinde haben den beanwalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen.
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 der Beschwerdeführer (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, 28. August 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: 18. September 2018