

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 168

Entscheid vom 30. März 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, Postfach 140, 8808 Pfäffikon, vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Vorinstanzen,
4. D. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. E. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Wiederherstellung)

Sachverhalt:

A. A._____ (nachstehend Bauherrschaft) sind seit _____ 2011 Baurechtsnehmer des Grundstückes KTN F._____, G._____, H._____ -weg __, im Halte von 1'489 m² (nachstehend Baugrundstück); D._____ ist Baurechtsnehmer des sich nördlich anschliessenden Grundstückes KTN I._____ (1'284 m²), H._____ -weg __; beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der J._____. Die beiden Grundstücke grenzen im Westen an den K._____ -kanal (KTN L._____) an, der sich vom M._____ -kanal, der rund 110 m südwestlich des Baugrundstückes den N._____ mit dem O._____ verbindet, bis zum rund 140 m nördlich gelegenen Hafen P._____ erstreckt. Die Grundstücke KTN F._____ und KTN I._____ sind der Landhauszone 2 zugeordnet; das Seegrundstück KTN L._____ dem Übrigen Gemeindegebiet.

Mit Beschluss (GRB) Nr. 448 vom 7. Dezember 2017 (nicht aktenkundig) bewilligte der Gemeinderat Freienbach der Bauherrschaft eine neue Umgebungsge- staltung auf KTN F._____ und verwies gleichzeitig die Prüfung der Rechtmässigkeit des bestehenden Holzsteges und des Plattenbelages im Bereich des Seeufers in ein separates Verfahren. Mit in Rechtskraft erwachsenem Beschluss (RRB) Nr. 737 vom 16. Oktober 2018 (nicht aktenkundig) wies der Regierungsrat die von D._____ gegen den GRB Nr. 448 vom 7. Dezember 2017 erhobene Beschwerde ab (vgl. RRB Nr. 632/2021 vom 14.9.2021 Sachverhalt lit. A).

B.1 Mit Baugesuch vom 26. Januar 2018 (Eingang bei der Gemeinde am 2.2.2018) ersuchte die Bauherrschaft um die nachträgliche Bewilligung für einen Badesteg und einen Sitzplatz. Gegen das im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2018 (S. ____) publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob neben Dritten auch D._____ am 14. März 2018 Einsprache mit dem Antrag auf Verweigerung der Baubewilligung.

B.2 Mit Gesamtentscheid vom 17. Dezember 2018 erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Baubewilligung wie folgt:

1. Die kantonale Baubewilligung für den Sitzplatz (...) wird im Sinne der Erwägungen erteilt.
2. Die kantonale Bewilligung für den Badesteg (...) wird im Sinne der Erwägungen verweigert. Über den Rückbau entscheidet die Gemeinde Freienbach.
3. Die Einsprache von D._____ wird aus kantonaler Sicht teilweise gutgeheissen.
4. (...).

5. Die Gemeinde Freienbach wird ersucht, über die Einsprachen zu entscheiden und den kommunalen Bauentscheid (inkl. allfälliger Rückführungsmassnahmen) zusammen mit dem kantonalen Gesamtentscheid den Parteien zu eröffnen.

6.-8. (...).

Mit GRB Nr. 4 (7.15.4) vom 17. Januar 2019 hiess der Gemeinderat - unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE vom 17. Dezember 2018 - die Einsprache von D. _____ "im Teil der Nichtbewilligung für die Steganlage und deren Rückbau teilweise gut" und wies sie im Übrigen ab (Disp.-Ziff. 1). Die nachträgliche Bewilligung für den Sitzplatz wurde erteilt (Disp.-Ziff. 4). Weiter beschloss der Gemeinderat was folgt:

5. Die nachträgliche Bewilligung für den Badesteg (...) wird im Sinne der Erwägungen verweigert.
6. Drei der vier Pfähle auf der Westseite der Steganlage sind innert zwei Monaten nach Rechtskraft dieser Verfügung direkt über dem Holzsteg abzutrennen. Die Entfernung ist schriftlich zur Anzeige zu bringen und die Baukontrolle ist zur Abnahme einzuladen.
7. (Vollstreckungsandrohungen).

8.-14. (...).

B.3 Gegen diesen GRB Nr. 7.15.4 vom 17. Januar 2019 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 17. Dezember 2018 erhob D. _____ Verwaltungsbeschwerde, welche vom Regierungsrat mit nicht weiter angefochtenem RRB Nr. 427 vom 18. Juni 2019 wie folgt gutgeheissen wurde:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der zweite Satz der Dispositivziffer 2 und Dispositivziffer 5 des angefochtenen Gesamtentscheides der Vorinstanz 2 vom 17. Dezember 2018 sowie die Dispositivziffern 6 und 7 des Beschlusses Nr. 4 der Vorinstanz 1 vom 17. Januar 2019 werden aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanzen zum Entscheid zurückgewiesen.

2.-6. (...).

Unter anderem stellte der Regierungsrat fest, dass das ARE, das Verkehrsamt sowie das Amt für Umweltschutz den Steg auf die Vereinbarkeit mit in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Lage des Steges ausserhalb der Bauzone und im Seeuferabstand; Qualifikation des Steges durch das Verkehrsamt als Schiffssteg; Situierung im Gewässerraum des Zürichsees) hätten beurteilen müssen (Erw. 6.6). Zudem falle der Entscheid über den Abbruch des Steges, soweit dieser ausserhalb der Bauzone liege, allein in die Kompetenz des ARE (Erw. 7.2). Soweit Widersprüche zwischen den Ämtern betreffend die Rückführung des Steges bestanden hätten, hätte das Volkswirtschaftsdepartement entscheiden müssen (Erw. 7.5).

C. Mit Gesamtentscheid vom 29. Oktober 2020 entschied das ARE neu wie folgt:

1. Der kantonale Gesamtentscheid (...) vom 17. Dezember 2018 wird mit den nachfolgenden Anordnungen von Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ergänzt.
2. Zur Wiederherstellung des rechtskonformen Zustandes sind folgende Massnahmen umzusetzen:
 - Die vier Stahlpfosten sind ersatzlos zu entfernen, wobei der Rückbau der Pfosten unter vorgängiger Anmeldung respektive Absprache mit dem Fischereiaufseher zu erfolgen hat;
 - Der 7.10 m lange Steg, das heisst die Holzlattung und das darunter liegende Trägergerippe, ist auf einer Länge von mindestens 5.60 m vollständig und ersatzlos zu entfernen. (In der Folge verbleibt am nordöstlichen Kopfende des Stegs eine 1.50 m breite und 1.75 m lange Plattform.)
 - Die ins Wasser führende Badeleiter kann an die Plattform versetzt werden.
3. Für die oben genannten Rückführungsmassnahmen wird der Bauherrschaft eine Frist von zwei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung gewährt. Der Rückbau ist mit dem Fischereiaufseher abzusprechen. Soweit es der Fischereiaufseher anordnet, kann die Rückbaufrist um weitere zwei Monate auf insgesamt maximal vier Monate verlängert werden.
4. (Vollstreckungsandrohungen).
5. Die Einsprache von D. _____ wird aus kantonaler Sicht teilweise gutgeheissen.
- 6.-10. (Eröffnung Gesamtentscheid; Vollzug und Kontrolle; Bearbeitungsgebühr; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Mit GRB Nr. 18 (7.15.4) vom 14. Januar 2021 beschloss der Gemeinderat was folgt:

1. Die Einsprache von D. _____ wird gutgeheissen.
2. Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 4 vom 17. Januar 2019 wird mit nachfolgenden Anordnungen von Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ergänzt.
3. Zur Wiederherstellung des rechtskonformen Zustands ist die Steganlage samt den vier Pfosten und der Badeleiter vollständig zu entfernen. Der Rückbau ist schriftlich zur Anzeige zu bringen und die Baukontrolle ist zur Abnahme einzuladen.
4. (Frist zur Rückführung gemäss Disp.-Ziff. 3 des Gesamtentscheides des ARE).
5. (Vollstreckungsandrohungen).
6. (Baukontrolle/Vollzug).

7. Der Bauherrschaft wird der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 29. Oktober 2020 eröffnet. Dieser bildet Bestandteil dieses Beschlusses und ist in allen Teilen zu beachten.

8.-10. (Gebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

D. Gegen diesen GRB Nr. 18 vom 14. Januar 2021 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 29. Oktober 2020 erhob die Bauherrschaft mit Eingabe vom 8. Februar 2021 Beschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag, die beiden angefochtenen Beschlüsse seien aufzuheben und von einer Anordnung zum Rückbau des Stegs sei abzusehen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdegegners bzw. des Staates.

E. Mit RRB Nr. 632/2021 vom 14. September 2021 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Dispositivziffern 2 und 5 des angefochtenen Gesamtentscheides der Vorinstanz 2 [ARE] vom 29. Oktober 2020 lauten neu wie folgt:
"2. Zur Wiederherstellung des rechtskonformen Zustandes ist die Steganlage samt den vier Stahlpfosten und der Badeleiter vollständig zu entfernen.
3.-4. (...).
5. Die Einsprache von D. _____ wird aus kantonaler Sicht gutgeheissen."
3. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt (...).
4. Die Beschwerdeführer haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1500.-- und der Gemeinde eine solche von Fr. 1000.-- zu bezahlen.

5.-7. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

F. Gegen diesen RRB Nr. 632/2021 (Versand am 21.9.2021) erhebt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 12. Oktober 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Regierungsratsbeschluss Nr. 632/2021 vom 14. September 2021 aufzuheben.
2. Es sei von einer Anordnung zum Rückbau des Stegs abzusehen.
3. Eventualiter sei der Vollzug der Rückbauanordnung aufzuschieben und es sei den Beschwerdeführern Gelegenheit zu geben, innert zwei Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids ein Baugesuch für eine Badeplattform einzureichen. Verstreicht diese Frist ungenutzt, seien sie zu verpflichten, den Rückbau innert 2 Monaten (auf Anordnung des Fischereiaufsehers verlängerbar auf insgesamt vier Monate) vorzunehmen. Reichen die Beschwerdeführer innert Frist ein entsprechendes Baugesuch ein, sei der Vollzug der Rückbauanordnung zu sistieren bis zwei Monate nach Abschluss

des neuen Baubewilligungsverfahrens (auf Anordnung des Fischereiaufsehers verlängerbar auf insgesamt vier Monate).

4. Subeventualiter sei den Beschwerdeführern eine Frist zum Rückbau des Badestegs von einem Jahr (auf Anordnung des Fischereiaufsehers verlängerbar auf maximal 14 Monate) ab Rechtskraft des Entscheids einzuräumen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdegegners bzw. des Staates.

G. Das Sicherheitsdepartement und das ARE beantragen mit Vernehmlassungen vom 25. Oktober 2021 bzw. 3. November 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer, ebenso der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 16. November 2021 und der Gemeinderat am 14. Dezember 2021.

H. Mit Stellungnahme (Replik) vom 14. Februar 2022 zu den Vernehmlassungen halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen gemäss der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Oktober 2021 fest. Mit Schreiben vom 21. Februar 2022 teilt der Beschwerdegegner seinen Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit; ebenso der Gemeinderat am 28. Februar 2022.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Die westliche, in nordöstlicher Richtung verlaufende Begrenzung der Bauliegenschaft von rund 23 m Länge (mit einem leichten "Knick" nach rund 15 m) trennt gleichzeitig die Bauzone vom Nichtbaugebiet (d.h. dem K. _____-kanal). Der streitbetroffene rechteckige Steg von 7.10 m Länge und 1.75 m Breite befindet sich ungefähr in der Mitte dieser Westbegrenzung und verläuft mit seiner Längsseite schräg zur Uferlinie (mit sich gegen Nordosten verkürzendem Abstand zur Uferlinie). Knapp die Hälfte der Fläche (nach Massgabe der Planunterlagen; vgl. RRB Nr. 427/2019 vom 18.6.2019 Erw. 6.2) befindet sich über dem K. _____-kanal (d.h. auf KTN L. _____), der andere Teil auf der Bauliegenschaft. Wasserseitig ist der Steg an vier (Stahl-)Pfosten befestigt. Zwischen den beiden nördlichen Pfosten ist eine (Bade-)Leiter angebracht. Vom Nordostrand des Stegs führen vier Stufen zum (bewilligten) Sitzplatz (vgl. Pläne Situation/Grundriss 1:100 sowie Situation 1:500 vom 26.1.2018).

1.2 Das ARE führte im Gesamtentscheid vom 29. Oktober 2020 unter anderem namentlich Folgendes aus:

- Für den Zweck als Badesteg bzw. für einen gefahrlosen SeeEinstieg genüge eine Plattform mit Einstiegsleiter. Am nordöstlichen Stegkopf im Bereich der

Treppe zum Sitzplatz dürfe demnach eine Plattform im Ausmass von maximal 1.50 m x 1.75 m belassen werden. Voraussetzung dafür sei, dass die Plattform ausschliesslich landseitig in der Bauzone verankert werde und wasserseitig freiauskragend sei (S. 4 Ziff. 1).

- Hiergegen spreche auch aus Sicht der Schiffskontrolle nichts. Das Belassen der Seeleiter sei erlaubt, allenfalls sei eine Versetzung notwendig. Sofern erforderlich seien bei der auskragenden Plattform auskragende Streben anzubringen. Die verbleibende Plattform ermögliche auch das im K. _____ -kanal erlaubte Ein- und Aussteigenlassen (über den Bug) ab Schiffen. Der Rückbau umfasse also die Kürzung des Stegs von 7.10 m auf 1.50 m und die Entfernung der vier Stahlpfähle (S. 6 Ziff. 2).
- Laut dem Amt für Gewässer sei auf dem Luftbild der Gemeinde von 2010 ein Steg von 7.10 m Länge und 1.10 m Breite erkennbar. Bei der Verbreiterung auf 1.75 m seien die Gewässerschutzbestimmungen vom 1. Januar 2011 anzuwenden. Die Stegerweiterung müsse mit Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 beurteilt werden. Die Erweiterung des Stegs sei standortgebunden zum bestehenden Steg, liege auf Grund der privaten Nutzung jedoch nicht im öffentlichen Interesse. Das Gebiet werde zudem nicht als dicht überbaut beurteilt, womit keine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Die Stegerweiterung habe eine Flächenvergrösserung von über 45% zur Folge und gehe somit über den Bestand hinaus bzw. werde nicht als massvolle Erweiterung beurteilt und sei nicht bewilligungsfähig. Betreffend die erforderlichen Massnahmen schloss sich das Amt für Gewässer dem ARE und der Schiffskontrolle an (S. 6 f. Ziff. 3.a).
- Das ARE habe die nachträgliche Ausnahmegewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 im Gesamtentscheid vom 17. Dezember 2018 verweigert; diese Verweigerung sei rechtskräftig geworden. Der Regierungsrat habe mit RRB Nr. 427/2019 lediglich die Rückführungsmassnahmen, nicht aber den Bauabschlag an sich, aufgehoben (S. 9 lit. c).
- Ein vollständiger Abbruch der Steganlage sei weder rechts- noch verhältnismässig (S. 11 lit. d).

1.3 Der Gemeinderat erachtete den Gesamtentscheid des ARE im mitangefochtenen GRB Nr. 18 vom 14. Januar 2021 als widersprüchlich. Mit den auskragenden Streben, welche gemäss der Schiffskontrolle (Verkehrsamt) anzubringen seien, seien indirekt Bauarbeiten für einen Stegteil bewilligt worden, welcher jedoch rechtskräftig verweigert worden sei. Kanalseitig sei ein U-Profil aus Stahl an

den vier Pfosten befestigt, über welchem der Steg verlegt worden sei. Würden die Pfosten entfernt, müsse auch das U-Profil und damit der gesamte Belag beseitigt werden. Ein blosses Abtrennen sei daher nicht möglich. Damit gehe einher, dass die gesamte Badesteganlage entfernt werden müsse. Der Einwand der Unverhältnismässigkeit vermöge daher nicht zu greifen. Folglich sei der vollständige Rückbau anzuordnen. Es bleibe der Bauherrschaft überlassen, im Anschluss ein neues Baugesuch für die Badeplattform mit einer Grundfläche von 1.50 m x 1.75 m einzureichen (S. 5 Ziff. 3).

1.4 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss einen Augenschein nicht als nötig erachtet (Erw. 3).

Der Gemeinderat und das ARE hätten ihre Begründungspflicht nicht verletzt (Erw. 4).

Die Verhältnismässigkeit des angeordneten Rückbaus sei zu bejahen (Erw. 5). Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei hoch zu gewichten. Alleine mit einem Nutzungsverbot könnten die Rechtsverletzungen nicht behoben werden. Mildere Massnahmen als ein vollständiger Rückbau seien nicht gegeben (Erw. 5.4). Die privaten Interessen der Beschwerdeführer seien demgegenüber gering zu veranschlagen (Erw. 5.5).

Die Beschwerdeführer könnten sich nicht auf eine Verwirkung des Wiederherstellungsanspruches der Behörden infolge Zeitablaufs (30 Jahre) berufen (Erw. 6.1 ff.). Ebenso sei die Anrufung einer Gleichbehandlung im Unrecht unbefählich; die Ausgangslage beim K. _____-kanal sei anders als bei der Halbinsel Q. _____ / R. _____. Zudem habe die Gemeinde eine dort allfällige rechtswidrige Praxis mittlerweile aufgegeben (Erw. 7.1 ff.).

2.1.1 Die Beschwerdeführer rügen zunächst eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung. Der Badesteg bestehe seit mindestens 30 Jahren (Beschwerde S. 7 ff. Rz. 24 ff.). Bei seiner Beweiswürdigung ver falle der Regierungsrat in Willkür, wenn er sich nur auf seine Feststellungen aus dem früheren RRB 427/2019 vom 18. Juni 2019 berufe und die neuen Beweismittel insoweit einseitig würdige, als sie seine frühere Hypothese stützten. Zusammenfassend sei festzuhalten (Beschwerde S. 16 Rz. 53; vgl. Replik S. 3 Rz. 5 f., S. 7 Rz. 25 ff., S. 10 Rz. 43), dass der Regierungsrat

- auf dem Luftbild 1989 den länglichen, weissen Steg, der sich prominent vom dunkelgrünen Wasser und der Böschung abhebe, übersehe;
- auf den Luftbildern 1998 und 2005 in der länglichen, rechteckigen Fläche ein Boot oder Pedalo erkennen wolle, obwohl diese sich in der Form klar vom

abgebildeten Badesteg unterschieden; erst auf dem Luftbild 2006 wolle er einen Steg erkennen;

- die Bilder aus der Verkaufsbroschüre von S._____ und aus der Dokumentation des Ing. T._____ aus den Jahren 2010 und 2011 ebenfalls nur oberflächlich würdige; unberücksichtigt lasse er, dass der abgebildete Steg morsch sei und das Holz teilweise sogar durchsacke - ein Zustand, der nur durch jahrzehntelangen Wettereinfluss entstehen könne;
- sich hinsichtlich der Zeugenaussagen einzig zur Bestätigung der Eheleute U._____ äussere und deren Aussagekraft betreffend den Zustand des Badestegs für unsicher erachte;
- alle anderen Zeugenaussagen unbeachtet lasse mit der Begründung, diese könnten ungenau oder eine Gefälligkeitsaussage sein; bei näherer Betrachtung hätte der Regierungsrat erkennen müssen, dass es sich einzig bei den Aussagen von Frau S._____ und Herrn V._____ um Gefälligkeitsaussagen handle, während die anderen ein zuverlässiges und zutreffendes Bild über das Alter des Badestegs abgaben.

Alsdann rügen die Beschwerdeführer eine unrichtige Rechtsanwendung, da der Rückbauanspruch nach dreissig Jahren verwirkt sei (Beschwerde S. 16 f. Rz. 54 f.) bzw. schon zu einem früheren Zeitpunkt verwirkt sei (Beschwerde S. 17 f Rz. 56 ff.). Schliesslich sei der angeordnete Rückbau unverhältnismässig (Beschwerde S. 19 f. Rz. 62 ff.).

2.1.2 Soweit die Beschwerdeführer die fristgerechte Einreichung der Vernehmlassung seitens der Beschwerdegegner per 16. November 2021 in Frage stellen (Replik S. 7 Rz. 31), ist klarzustellen, dass den Beschwerdegegnern die Frist zur Einreichung der Vernehmlassung am 4. November 2021 bis 14. Dezember 2021 erstreckt worden war. Abgesehen davon ergibt sich aus dem Untersuchungsgrundsatz, dass nach Ablauf von (richterlichen) Fristen eingereichte Eingaben, auch wenn sie grundsätzlich aus dem Recht zu weisen sind, zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts berücksichtigt werden können (Griffel, in: Kommentar VRG, § 26 b N 26; Donatsch, ebenda, § 58 N 39; Daum, in: Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 43 N 3; Herzog, ebenda, Art. 91 N 4).

2.2 Unbestritten (und unbestreitbar) ist vor dem Verwaltungsgericht, dass die Verweigerung der (nachträglichen) Baubewilligung für den Bade-(bzw. Boots-) Steg mit dem nicht angefochtenen RRB Nr. 427 vom 18. Juni 2019 in Rechtskraft erwachsen ist. Von der Gutheissung der Beschwerde war der im damaligen Verwaltungsbeschwerdeverfahren nicht angefochtene Satz 1 der Dispositivziffer 2 des Gesamtentscheides des ARE vom 17. Dezember 2018 (Verweigerung der

kantonale Bewilligung für den Badesteg) wie auch die Dispositivziffer 5 des GRB Nr. 4 vom 17. Januar 2019 nicht betroffen (vgl. vorstehend Ingress lit. B.2 und B.3).

3.1.1 Mit dem bereits vom Regierungsrat angeführten Urteil 1C_469/2019 und 1C_483/2019 vom 28. April 2021 (= BGE 147 II 309; seither bereits verschiedentlich bestätigt, vgl. z.B. Urteile BGer 1C_381/2020 vom 27.7.2021 Erw. 3.4.1; 1C_709/2020 vom 24.8.2021 Erw. 4.1; 1C_197/202 vom 12.11.2021 Erw. 2.1.4 [frz.]; 1C_572/2020 vom 30.11.2021 Erw. 8.1 i.Sa. E. vs. Gemeinderat Lauerz) hat das Bundesgericht entschieden, dass hinsichtlich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei illegalen Bauten ausserhalb der Bauzone keine Verwirkung dieses Anspruchs bzw. dieser Pflicht nach 30 Jahren eintritt (Regeste). Was die Beschwerdeführer hiergegen vorbringen (Replik S. 4 Rz. 7 ff., S. 8 Rz. 33) ist unbehelflich.

Unter anderem führte das Bundesgericht aus, die Verwirkung stehe seit jeher unter dem Vorbehalt wichtiger öffentlicher Interessen, wozu neben dem Schutz von Polizeigütern im engeren Sinne (Sicherheit und Gesundheit von Personen) auch andere zwingende öffentliche Interessen des Umwelt-, Gewässer-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes zählten (Erw. 5.4 mit Hinweis).

Der Rechtssicherheit und -gleichheit sei ausserhalb der Bauzone am besten gedient, wenn klar sei, dass eine rechtswidrige Nutzung nicht geduldet werde, auch wenn sie über lange Zeit nicht entdeckt bzw. beanstandet worden sei (Erw. 5.4).

Die Beseitigung rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone diene der Durchsetzung des für die Raumplanung fundamentalen Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet; mit der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 sei dieser Grundsatz ausdrücklich als Ziel der Raumplanung in Art. 1 Abs. 1 RPG verankert worden. Daraus folge, vereinfacht gesagt, ein Bauverbot ausserhalb der Bauzone: Diese soll von allen nicht landwirtschaftlichen und nicht standortgebundenen Bauten freigehalten werden. Dieses Ziel werde vereitelt, wenn illegale Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht beseitigt, sondern auf unbestimmte Zeit geduldet werden. Dadurch unterscheide sich die Interessenlage wesentlich von derjenigen in der Bauzone, wo das Bauen grundsätzlich zulässig sei und es nur um die Einhaltung der Vorgaben zu Art und Umfang der Nutzung gehe. Die zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden seien bundesrechtlich verpflichtet, die Beseitigung formell und materiell rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone anzuordnen. Könnten sie sich dieser Verpflichtung durch Untätigkeit entziehen, so würde damit die einheitliche Anwendung des Bundesrechts und der verfassungsmässige Trennungsgrundsatz in Frage gestellt (Erw. 5.5). Dage-

gen wiege das private Interesse, weiterhin von illegalen Bauten und Nutzungen ausserhalb der Bauzone profitieren zu können, nicht schwer (Erw. 5.6).

Speziellen Situationen des Vertrauensschutzes könne mit massgeschneiderten Lösungen im Einzelfall Rechnung getragen werden. Sei die Bauherrschaft gutgläubig und habe die Baubehörde durch ihr langjähriges Nichteinschreiten (ausnahmsweise) einen Vertrauenstatbestand geschaffen, könne dem durch Ansetzung einer längeren Wiederherstellungsfrist Rechnung getragen werden, bis zur Amortisation getätigter Investitionen. Dagegen sei nicht einzusehen, weshalb der blosser Zeitablauf, trotz fehlender Vertrauensgrundlage und sogar bei Bösgläubigkeit, dazu führen soll, dass eine illegale Nutzung, die dem fundamentalen raumplanungsrechtlichen Trennungsgrundsatz widerspreche, auch künftig beibehalten werden dürfe, und zwar auf unbestimmte Zeit. Der fortschreitende Kulturlandverbrauch und die starke Zersiedlung der Landwirtschaftszone geböten vielmehr eine konsequente Anwendung des Trennungsgrundsatzes. Dies lasse keinen Raum für die "Ersitzung" von rechtswidrigen Nutzungen ausserhalb der Bauzone (Erw. 5.6).

3.1.2 Innerhalb der Bauzonen bleibt es bei der grundsätzlichen Verwirkung des behördlichen Anspruches auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit 30 Jahre nach dem Bauabschluss.

Kürzere Verwirkungsfristen können sich aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Ein solcher Schutz kann zum Tragen kommen, wenn die Behörden den baurechtswidrigen Zustand über Jahre hinaus duldeten, obwohl ihnen die Gesetzeswidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen (BGE 136 II 359 Erw. 7.1 mit Hinweisen). Daraus kann jedoch nur ein berechtigtes Vertrauen ableiten, wer in guten Glauben annahm und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig bzw. stehe mit der Baubewilligung in Einklang (Urteil BGer 1C_171/2017 vom 3.10.2017 Erw. 4.1 i.Sa. M. vs. Bezirksrat Einsiedeln mit Hinweisen auf BGE 136 II 359 Erw. 7 f.; BGE 132 II 21 Erw. 6.3; Urteil BGer 1C_533/2015 vom 6.1.2016 Erw. 3.1).

Andererseits ist eine Wiederherstellung auch nach dreissig Jahren noch möglich, wenn sie zum Schutz von Polizeigütern im engeren Sinn (Sicherheit und Gesundheit von Personen) erforderlich ist (BGE 107 Ia 121 Erw. 2 S. 125 f.). Auch andere zwingende öffentliche Interessen können eine Wiederherstellung unabhängig vom Zeitablauf rechtfertigen, so erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, des Ortsbildes oder der Landschaft (Urteil BGer 1C_726/2013 vom 24.11.2014 Erw. 4, mit Hinweis auf BGE 107 Ia 121 Erw. 2; Zaugg/Ludwig, Bau-

gesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 46 N 11d+e sowie 11a mit Hinweis auf die bernische Praxis).

Ein Eigentümer hat sich als Rechtsnachfolger des Voreigentümers (Verkäufer o.ä.) auch dessen allfälligen bösen Glauben anrechnen zu lassen, da der Verkäufer sonst den Fortbestand eines ohne Baubewilligung geschaffenen gesetzeswidrigen baulichen Zustands erreichen könnte, indem er seine Baute auf einen Dritten überträgt und dabei das Fehlen einer Baubewilligung verschweigt (Urteil BGer 1C_572/2020 vom 30.11.2021 Erw. 9.3 i.Sa. E. vs. Gemeinderat Lauerz).

3.2.1 Sofern vorliegend die Wiederherstellungsverpflichtung den ausserhalb der Bauzone liegenden Teil des Bootssteges betrifft, können die Bemühungen der Beschwerdeführer, ein Alter des Bootssteges von mehr als dreissig Jahren nachzuweisen, angesichts dieser jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht weiterhelfen. Eine Prüfung der Verhältnismässigkeit des Rückbaus erübrigt sich insoweit, wobei diese im vorliegenden Fall so oder anders zu bejahen ist (vgl. nachstehend Erw. 4.1 ff.).

3.2.2 Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann auch ein allfälliger Vertrauensschutz, der aus einem längeren Nichteinschreiten den Behörden abgeleitet werden könnte, an der Verpflichtung zum Rückbau nichts ändern. Nachdem die Beschwerdeführer ein Alter der Steganlagen von über dreissig Jahren behaupten, müssten auch allfällige Investitionen durch die bisherige Nutzung des Steges längstens amortisiert sein. Nichts anderes gilt jedoch auch für eine allenfalls erheblich kürzere bisherige Nutzung des Steges. Einer längeren Frist für den Rückbau als zwei Monate (mit Verlängerungsmöglichkeit um weitere zwei Monate) bedarf es nicht.

3.2.3 Gemäss den Darlegungen des Gemeinderates (vgl. vorstehend Erw. 1.3) ist ein bloss teilweiser Rückbau des Stegs aus technischen Gründen nicht möglich, womit zwangsläufig ein vollständiger Rückbau erfolgen muss; es liegt denn auch auf der Hand, dass ein (Boots-)Steg regelmässig auch die angrenzende Landfläche, welche vorliegend der Bauzone zugeordnet ist, mitbeanspruchen muss. Dies wird soweit ersichtlich von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Vielmehr bestätigen sie die gemeinderätliche Beurteilung implizit mit ihrem Eventualantrag; insbesondere fällt auf, dass kein (Eventual-)Antrag auf einen Teilrückbau auf die von den Vorinstanzen (ARE) diskutierte Dimensionierung der Plattform von 1.75 m x 1.50 m (oder allenfalls eine andere Dimensionierung) gestellt wird. Abgesehen davon befinden sich von der Plattform von 1.75 m x 1.50 m, welche am nordöstlichen Kopfende des Stegs nach der Beurteilung des ARE verbleiben könnte, rund 1/3 bis 1/4 der Fläche ebenfalls ausserhalb der

Bauzone und müssen daher zwingend zurückgebaut werden, wie bereits der Regierungsrat festhielt (vgl. angefochtener RRB Erw. 5.2).

3.2.4 Eine Baute, die sich über mehrere Zonen erstreckt, muss den Bestimmungen aller betroffenen Zonen entsprechen. Dabei ist nicht bloss der Standort der Baute massgebend, sondern es sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarzonen zu berücksichtigen. Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) hält dies für die Lärmimmissionen ausdrücklich fest, indem insofern die Planungswerte "in der Umgebung" nicht überschritten werden dürfen. Gleiches gilt aber auch in raumplanerischer Hinsicht (BGE 145 I 156 Erw. 6.2 [i.Sa. S. vs Gemeinderat Wollerau] = ZBI 2019 S. 155 ff. mit Kommentar A. Marti). Aus dieser Rechtsprechung ist zu folgern, dass auch Wiederherstellungsmassnahmen einer Baute/Anlage, die sich über zwei (oder mehrere) Zonen erstreckt, einer einheitlichen Behandlung bedürfen und nicht je nach Zone differenziert zu beurteilen sind.

3.2.5 Dessen unbesehen (technische Bedingtheit eines Rückbaus des Stegs, soweit er in der Bauzone liegt; einheitliche Behandlung einer sich über mehrere Zonen erstreckenden Baute/Anlage) erweist sich der angeordnete Rückbau des Stegs auch als rechtmässig, soweit der in der Bauzone gelegene Teil betroffen ist, wie nachstehend zu zeigen ist.

3.3.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beginnt die Verwirkungsfrist (betreffend die Wiederherstellung bei widerrechtlichen Bauten/Anlagen in der Bauzone) erst mit der Fertigstellung der Baute (Gebäude) oder des streitigen Bauteils (Gebäudeteils) zu laufen (BGE 136 II 359 Erw. 8.3). Wird eine Baute also im Laufe der 30 Jahre verändert und/oder erweitert, tritt keine Verwirkung ein; vielmehr wird mit jeder wesentlichen Veränderung und Erweiterung erneut ein rechtswidriger Zustand geschaffen, der die Verwirkungsfrist auslöst. Hingegen tritt die Verwirkung grundsätzlich ein, wenn die Grösse, die Funktion und auch die Raumeinteilung während des Laufs der dreissigjährigen Verwirkungsfrist weitgehend unverändert geblieben sind (Waldmann, in: FHB Öffentliches Bau-recht, Rz. 6.47).

3.3.2 Die Beschwerdeführer machen unter anderem geltend, gemäss Angaben früherer Eigentümer (Eheleute U. _____) habe bereits 1997 ein Steg bestanden, "welcher dermassen alt war, dass sie einzelne Holzstücke davon ersetzen mussten". Nach deren Schätzung sei der Steg mindestens zehn Jahre alt gewesen. Die Masse hätten sie auf 6 m bis 7 m auf 1.3 m geschätzt. Die gleichen Eheleute hätten etwas später bestätigt, dass bei ihrem Eigentumsantritt 1997 "ein alter, morscher Steg in besagter Länge" bestanden habe (Beschwerde S. 10 f.

Rz. 33 f. mit Hinweis auf die entsprechenden schriftlichen Bestätigungen). Des Weiteren zeigten die Bilder einer Verkaufsdokumentation, welche die S._____ im Jahr 2010 mit Blick auf den Verkauf des Grundstückes habe erstellen lassen, dass ein Steg bestanden habe. Es sei erkennbar, dass die Planken des Stegs morsch gewesen seien, sich landseitig teilweise abgesenkt hätten und dass sowohl die Planken als auch die Pfähle von Moos befallen gewesen seien. Der Steg müsse mindestens 7 m lang gewesen sein (Beschwerde S. 12 Rz. 38). Nachdem U1._____ das Baurecht am Baugrundstück erworben habe, habe 2011 die J._____ als Grundeigentümerin die Böschung im Kanal H._____ -weg/Seefeldweg sanieren müssen. In diesem Zusammenhang habe sich U1._____ entschieden, den alten morschen Steg durch einen neuen, gleich grossen Steg zu ersetzen. Dies bestätige auch der mit der Böschungssanierung betraute Ingenieur (T._____ + Partner, W._____; Beschwerde S. 14 Rz. 47 f. mit Hinweis auf Beilage 9 [Scheiben der T._____ + Partner vom 29.4.2020 an die J._____] zur Eingabe vom 4.6.2020 im gemeinderätlichen Verfahren). Mit diesem Schreiben bezifferte der Ingenieur die Steglänge auf 7 m; die Breite sei aber zwischen 2010 und 2013 von etwa 1.2 m auf 1.7 m vergrössert worden. Die Beschwerdeführer verweisen weiter auf eine Luftaufnahme vom 27. Juni 2011, welche einen Überblick über die Sanierungsarbeiten zeigt (Beschwerde S. 14 Rz. 49).

Gestützt auf diese Beweisführung folgern die Beschwerdeführer, dass "der heute bestehende Steg (...) im Jahre 2011 als Ersatz für den alten Steg mit einer Länge von 7 m und einer Breite von mindestens 1.30 Metern installiert" worden sei (Beschwerde S. 15 Rz. 52).

3.3.3 Selbst wenn mit den Beschwerdeführern (und zu ihren Gunsten) von einer Breite des vorbestehenden Stegs von 1.30 m ausgegangen würde, was allerdings im Widerspruch zu andern Angaben (vgl. vorstehend Erw. 1.2.1) und zur Schätzung des Ingenieurs T._____ zukommt, dessen Angaben berufs- und qualifikationsbedingt diesbezüglich im Vergleich mit den anderen von den Beschwerdeführern angerufenen Gewährsleuten eine höhere Zuverlässigkeit zugebilligt werden müsste, muss im Jahr 2011 der Steg somit um (mindestens) rund 35% erweitert worden sein. Dies müsste/muss als eine erhebliche Erweiterung qualifiziert werden, welche die Verwirkungsfrist von 30 Jahren (neu) ausgelöst hätte. Mithin kann die Verwirkung auch hinsichtlich des in der Bauzone gelegenen Teils des Steges nicht greifen (vgl. auch Vernehmlassung des ARE S. 3).

3.3.4 Dem Rechtsvorgänger (U1._____) der Beschwerdeführer konnte auch kaum entgangen sein, dass die Neuerrichtung des Stegs mit der erwähnten Erweiterung, welche offensichtlich im Rahmen der generellen Sanierung der Ufer-

böschungen erfolgte (vgl. vorstehend Erw. 3.3.2; Fotodokumentation zur Beilage 9 der Eingabe der Beschwerdeführer vom 4.6.2020), einer Baubewilligung bedurft hätte. Die Argumentation der Beschwerdeführer, in den 90-er Jahren sei es üblich gewesen, Badestege an Seeufern ohne Bewilligung zu erstellen (Beschwerde S. 18 Rz. 60), kann daher - abgesehen davon, dass die Bauzeit des 2010 vorbestehenden Stegs gerade nicht erstellt ist - nicht verfangen. Der Rechtsvorgänger U1._____ der Beschwerdeführer muss sich jedenfalls den Vorwurf des bösen Glaubens gefallen lassen, den sich die Beschwerdeführer ihrerseits anrechnen lassen müssen (vgl. vorstehend Erw. 3.1.2).

3.3.5 Unbesehen der vorstehenden Erwägungen gelingt es den Beschwerdeführern mit ihrer Argumentation unter Einschluss der vorgelegten Dokumente und Beweisofferten nicht, rechtsgenügend nachzuweisen, dass bereits vor 1987 (d.h. 30 Jahre vor Einleitung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens) ein Steg bestanden hat. Die Beschwerdeführer können denn auch keine Pläne, Fotoaufnahmen oder andere Dokumente vorlegen, welche echtzeitlich für das Jahr 1987 einen bestehenden (oder damals errichteten) Steg nachweisen können. Das Jahr 1987 erschliessen sie gewissermassen gestützt auf die Angabe der Eheleute U._____, welche indessen erst 1997 Eigentümer des Baurechts am Baugrundstück wurden (vgl. Beilage 1 zur Eingabe der Beschwerdeführer vom 4.6.2020 im Baubewilligungsverfahren). Hingegen erklärte V._____ welcher seinerseits 1987 Eigentümer des Baurechts wurde, dass (damals) kein Steg bestanden habe. Ihm ist als Eigentümer von 1987 bis 1997 grundsätzlich die höhere Glaubwürdigkeit zuzubilligen, auch wenn die Beschwerdeführer von einer Gefälligkeitsbestätigung ausgehen.

Indes bestätigen die weitgehend vagen Angaben der vormaligen Eigentümer, die keine näheren bzw. exakten Angaben zum Errichtungszeitpunkt des Steges machen können, die Berechtigung der - sinngemässen - regierungsrätlichen Feststellung (angefochtener RRB Erw. 6.4.3), dass Zeugenaussagen zu weiter zurückliegenden Ereignissen grundsätzlich nur geringe Beweiskraft zukommt. Entsprechend stellt die Zeugenbefragung auch nur ein subsidiäres Beweismittel dar (vgl. § 24 Abs. 2 VRP). Die Beweislosigkeit hinsichtlich des Zeitpunktes der Errichtung des Steges wirkt sich zu Lasten der Beschwerdeführer aus, die hieraus einen Anspruch auf Beibehalten des Steges ableiten (vgl. Art. 8 ZGB).

Im Übrigen kann betreffend die Feststellungen zum Bestehen des/eines Steges auf die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanzen verwiesen werden (mit angefochtener GRB Nr. 18 Erw. 5; angefochtener RRB Erw. 6.4.1 ff.; Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 2 Ziff. 2 f.; Vernehmlassung Gemeinderat S. 3 f. Ziff. 4).

3.3.6 Es kann somit festgestellt werden, dass der behördliche Anspruch auf Abbruch des Steges auch betreffend dessen in der Bauzone gelegenen Teil - sofern von einer Einzelbetrachtung bzw. Differenzierung nach Lagen in- und ausserhalb der Bauzone auszugehen ist - nicht verwirkt ist. Zu prüfen bleibt die Verhältnismässigkeit der Anordnung.

4.1 Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (BGE 140 I 2 Erw. 9.2.2). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands 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 gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 Erw. 6). Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn der Bauherr bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, er sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt (BGE 136 II 359 Erw. 7.1). 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). So wurde beispielsweise erkannt, einer Bauherrin, die bösgläubig ein Attikageschoss errichtete, das die bewilligte und zulässige Fläche um über 100 m² überschritt, könnten für den Rückbau Kosten und sonstige finanzielle Nachteile in der Grössenordnung zwischen 500'000 und 1,3 Mio. Franken zugemutet werden (Urteil BGer 1C_299/2015 vom 13.4.2016 Erw. 4 f.; vgl. Urteil BGer 1C_495/2020 vom 12.8.2021 Erw. 10.1 i.Sa. B. vs. Gemeinderat Wollerau).

4.2 Die gesetzliche Grundlage für die Verpflichtung der Beschwerdeführer zur Entfernung des widerrechtlichen Stegs ist mit § 87 Abs. 2 PBG gegeben.

4.3 Der Regierungsrat hat sich im angefochtenen Beschluss umfassend zum öffentlichen Interesse am Rückbau auch des in der Bauzone gelegenen Teils des Stegs geäussert (Erw. 5.2 ff.). Er hat zutreffend dargelegt, dass Art. 3 Abs. 2

RPG die Schonung der Landschaft gebietet. Insbesondere sollen See- und Flusssufer von Bauten und Anlagen freigehalten werden (lit. c).

Freihalten impliziert den Verzicht auf neue Bauten und Anlagen im Uferbereich (Tschannen, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich, 2019, Art. 3 N 57). Diesem Verzicht auf Neubauten ist der Rückbau widerrechtlicher (privater) Bauten gleichzustellen. Ein privater Steg ist anders als beispielsweise ein öffentliches Bad oder eine öffentliche Hafenanlage klarerweise nicht von öffentlichem Interesse. Die Voraussetzungen für eine (Ausnahme-)Bewilligung für den Steg im Sinne von Art. 41c GSchV sind ebenso klarerweise nicht gegeben (vgl. vorstehend Erw. 1.2). Aus der Vorgabe, dass im Gewässerraum grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden dürfen, ergibt sich e contrario das öffentliche Interesse an einer Entfernung jener widerrechtlich erstellten Bauten, welche dem nicht entsprechen.

Evident ist des Weiteren, dass der kantonale Gewässerabstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone (§ 66 Abs. 1 PBG) vollständig unterschritten bzw. verletzt wird. Dies gilt, wie der Regierungsrat klargestellt hat (angefochtener RRB Erw. 5.2), auch für den allenfalls auf eine Plattform von 1.75 m x 1.50 m verkleinerten Steg.

Der Regierungsrat weist zudem auf seinen RRB Nr. 1825 vom 24. Oktober 1995 hin (angefochtener RRB Erw. 5.3), wonach seit 1995 für neue private Bootsanlegestellen grundsätzlich keine Bewilligungen mehr zur Benützung von kantonalem Strandboden erteilt werden, sowie den RRB Nr. 348 vom 24. Februar 1975, wonach im K. _____-kanal Bootsstege bereits seit dessen Erstellung verboten sind. Auch in diesen Regelungen artikuliert sich das öffentliche Ziel der Freihaltung des Seeufers von privaten Bootsanlegestellen. Selbst wenn zwischen Baugebiet und Nichtbaugbiet zu differenzieren wäre (vgl. vorstehend Erw. 3.2.4), müssen diese Regelungen konsequenterweise auch Konsequenzen für den auf dem Festland - vorliegend in der Bauzone - gelegenen Bereich der Bootsanlegestelle zeitigen.

Es ist dem Regierungsrat somit vorbehaltlos beizupflichten, dass das öffentliche Interesse an einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hoch zu gewichten ist.

4.4.1 Der Rückbau des Stegs, soweit er in der Bauzone liegt (wie auch insgesamt), erweist sich zweifelsfrei sowohl als erforderlich wie auch als geeignet zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und der Gewährleistung der vorerwähnten Zielsetzung der Freihaltung des Seeufers von Bauten, welche nicht von öffentlichem Interesse sind.

4.4.2 Was das allfällige gegenläufige Interesse der Beschwerdeführer anbelangt, kann vollumfänglich auf die zu bestätigenden regierungsrätlichen Erwägungen verwiesen werden (Erw. 5.5). Die Beschwerdeführer haben bloss ein privates Interesse an der Nutzung (zu Hobby- und Erholungszwecken; vgl. Vernehmlassung des Beschwerdegegners S. 10 Rz. 19) des - auch allenfalls reduzierten - Stegs als Seeestieg. Ihm und dem Seeweg kommt keine Erschliessungsfunktion zu. Ein Boot kann im nahe gelegenen Hafen P. _____ eingestellt werden. Die Kosten für einen Rückbau dürfen sich in Grenzen halten und können angesichts der bisherigen langen Zeit einer (widerrechtlichen) Nutzung sowie dem fehlenden guten Glauben, den sich die Beschwerdeführer von ihrem/ihren Rechtsvorgänger/n anrechnen lassen müssen (vgl. vorstehend Erw. 3.3.4), nicht ins Gewicht fallen und sind zu vernachlässigen. Es bleibt auch dabei, dass eine Schädigung des Seegrunds und der Unterwasserwelt infolge der Wiederherstellungsarbeiten (vgl. Beschwerde S. 20 Rz. 66), d.h. der Entfernung der vier Pfosten, welche in den Seeboden gerammt sind, ausgeschlossen werden kann (vgl. hierzu angefochtener RRB Erw. 5.5.). Einerseits muss der Rückbau vom Fischereiaufseher begleitet werden; andererseits sind (auch) Rückbauarbeiten von Gesetzes wegen lege artis durchzuführen (vgl. § 54 PBG).

4.5 An der Rüge der Ungleichbehandlung bzw. des Anspruches auf Ungleichbehandlung im Unrecht halten die Beschwerdeführer - soweit ersichtlich - vor dem Verwaltungsgericht zu Recht nicht mehr fest. Es kann hierfür vollumfänglich auf die zutreffenden Erwägungen im angefochtenen Beschluss (Erw. 7.1 f.) verwiesen werden.

4.6 Die Hauptanträge Ziff. 1 und Ziff. 2 sind gestützt auf die vorstehenden Erwägungen abzuweisen.

4.7 Den Eventualantrag begründen die Beschwerdeführer mit der Möglichkeit der Koordination eines Abbruchs des bestehenden Stegs mit dem Bau eines neuen Badestegs (Beschwerde S. 20 f. Rz. 68 f.). Mag eine solche Koordination aus subjektiver Sicht vorteilhaft sein und können ihr selbst objektiv gewisse Vorteile nicht abgesprochen werden (Baustellenerschliessung, Baulärm, etc.), ist auch dieser Eventualantrag abzuweisen. Zum einen stehen offensichtlich die persönlichen Kommoditäten infolge der dadurch erzielten nahtlosen Nutzung des Stegs bzw. einer Nachfolgelösung im Vordergrund. Zum andern setzt eine Nachfolgelösung ein Baubewilligungsverfahren voraus, das noch nicht eingeleitet wurde und angesichts der Situierung des potentiellen Bauvorhabens nicht nur erhebliche Zeit beanspruchen dürfte, sondern dessen Ausgang völlig unklar ist (vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements S. 3 Ziff. 6). Überdies ist nicht ersichtlich, gestützt auf welche gesetzliche Grundlage eine solche Koordination

gewährt werden könnte. Vielmehr stünde eine (weitere) Verzögerung eines Rückbaus im Widerspruch zur mit der Rückbauverpflichtung anvisierten möglichst zeitnahen Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes im Zeichen der angestrebten Rechtssicherheit sowie des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Schliesslich duldet das hohe öffentliche Interesse an der Freihaltung des Seeufers von (widerrechtlichen) Bauten keinen weiteren Aufschub des Rückbaus, der, wie dargelegt, den Steg in seiner Gesamtheit betrifft.

Ebenso ist analog der Subeventualantrag abzuweisen. Für eine Verlängerung der Frist zum Rückbau besteht kein Anlass. Der vorliegende Sachverhalt lässt sich mit demjenigen, der dem zitierten Präjudiz (vorstehend Erw. 3.1.1) zugrunde lag (ausserhalb der Bauzone rückzubauender Werkhof für den [in der Bauzone] ein Ersatzstandort gefunden werden musste), nicht ansatzweise vergleichen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich die Investitionen in den Bootsteg (längst) amortisiert haben (vgl. auch vorstehend Erw. 3.2.2). Jedenfalls machen die Beschwerdeführer hierzu (vgl. Beschwerde S. 21 Rz. 70) wie auch insgesamt zu den zu erwartenden Rückbaukosten, die sich verhältnismässig bescheiden ausnehmen dürften (vgl. vorstehend Erw. 4.1 i.f.; Urteil BGer 1C_533/2015 vom 6.1.2016: Rückbaukosten von bis Fr. 100'000.-- und damit verbundener Wertverlust von bis Fr. 200'000.--; BGE 111 1b 213 "Gontenschwil": Vermögensverlust von Fr. 2 Mio. zzgl. Abbruch- und Wiederherstellungskosten), keine näheren Angaben.

5. Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

6.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- den Beschwerdeführern (unter solidarischer Haftbarkeit) aufzuerlegen.

6.2 Die Beschwerdeführer haben, ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit, dem beanwalteten Beschwerdegegner und der beanwalteten Gemeinde eine Parteienschädigung auszurichten. 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 im Falle der Gemeinde auf Fr. 500.-- und im Falle des Beschwerdegegners auf Fr. 2'000.-- (je inkl. Barauslagen und MwSt), festgelegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 15. Oktober 2021 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben der beanwalteten Gemeinde Freienbach eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- und dem beanwalteten Beschwerdegegner eine solche von Fr. 2'000.-- (jeweils 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] vom 17.6.2005).

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 (2/R; unter Beilage der Eingaben des Beschwerdegegners vom 21.2.2022 sowie des Gemeinderates vom 28.2.2022)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R; unter Beilage der Eingabe des Gemeinderates vom 28.2.2022)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderates Freienbach (2/R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners vom 21.2.2022)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingaben des Beschwerdegegners vom 21.2.2022 sowie des Gemeinderates vom 28.2.2022)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingaben des Beschwerdegegners vom 21.2.2022 sowie des Gemeinderates vom 28.2.2022)
 - das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A)
 - und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A).

Schwyz, 30. März 2022

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: 1. April 2022