

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2021 174

Entscheid vom 18. Februar 2022

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Karl Gasser, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch RA lic.iur. C. _____,

gegen

1. **Bezirksrat Küssnacht**, Seeplatz 2/3, Postfach 176,
6403 Küssnacht,
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 lic.iur. E. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Neubau EFH und
Ersatz Teich)

Sachverhalt:

A. D._____ ist Eigentümer der Liegenschaft KTN F._____, Küssnacht, die im Südwesten der Liegenschaft KTN G._____, Küssnacht, liegt, deren Eigentümer (Gesamteigentum) A._____ und B._____ sind. Aktuell befindet sich auf der Grenze zwischen den beiden Liegenschaften ein Folienteich, wobei das Gros der Fläche auf der Liegenschaft KTN F._____ liegt.

B.1 Am 4. Oktober 2017 reichte D._____ ein Baugesuch für den Bau eines Einfamilienhauses auf KTN F._____ ein, dem der auf KTN F._____ liegende Teil des Folienteiches weichen muss. Gegen dieses Bauprojekt erhoben A._____ und B._____ Einsprache. Nachdem der Bezirksrat Küssnacht die Einsprache abwies und die Baubewilligung erteilte, erhoben sie Verwaltungsbeschwerde, welche der Regierungsrat mit RRB Nr. 864 vom 27. November 2018 insoweit guthiess, als er die Baubewilligung aufhob und die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts betreffend Teich an den Bezirksrat Küssnacht zurückwies.

B.2 Am 3. Juli 2019 reichte D._____ eine Projektänderung ein, welche neu einen Ersatzteich auf KTN F._____ vorsah. Am 29. Januar 2020 bewilligte der Bezirksrat Küssnacht das Projekt; der Regierungsrat hat eine von A._____ und B._____ gegen das Projekt erhobene Beschwerde mit RRB Nr. 573 am 18. August 2020 erneut gutgeheissen (wegen Grenzabstandmissachtung) und die Baubewilligung aufgehoben.

B.3 Am 29. September 2020 reichte D._____ das Gesuch für ein neues Bauprojekt ein, das er indes am 13. November 2020 wieder zurückzog.

B.4 Ein weiteres Gesuch für den Bau eines Einfamilienhauses und Ersatzteiches auf KTN F._____ reichte D._____ am 20. November 2020 ein. Gegen dieses erhoben A._____ und B._____ Einsprache.

C. Gestützt auf den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. März 2021 beschloss der Bezirksrat Küssnacht mit Beschluss Nr. 166 vom 14. April 2021:

1. Die Einsprachen von B._____ und A._____, beide vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. C._____, werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. D._____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. E._____, wird die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses und Ersatz Teich auf Grundstück KTN F._____, Küssnacht, gestützt auf die Erwägungen und unter den darin enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt.

- 3.-6. (verbindliche Pläne, Stellungnahme des Brandschutzexperten und Prüfbericht der H. _____ AG sowie kantonaler Gesamtentscheid als integrierende Bestandteile)
7. Für die Erteilung der Baufreigabe sind folgende Unterlagen beim Ressort Planung, Umwelt und Verkehr zur Prüfung und Genehmigung einzureichen:
 (...)
 - Energienachweis (2-fach)
 (...)
8. Als weitere Auflagen werden verfügt, dass
 - der neue Teich naturnah zu gestalten und die Teichfolie mit einem standortgerechten Kiesgemisch zu überdecken ist;
 - falls der Weiher bepflanzt werden soll, einheimische und standortgerechte Arten zu wählen sind;
 - der bestehende Teich nur im Oktober aufgehoben werden darf und erst dann, wenn der Ersatzteich bereits erstellt worden ist;
 - vor Aufhebung des bestehenden Teichs das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr für eine Begehung vor Ort aufgeboden werden muss. Ohne diesen Augenschein dürfen keine Zuschüttungen am bestehenden Teich vorgenommen werden.
- 9.-15. (Baubeginn, Bauausführung, Meldepflicht, Gebühren, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung)

D. Am 7. Mai 2021 erhoben A. _____ und B. _____ gegen den Beschluss Nr. 166 vom 14. April 2021 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat. Mit RRB Nr. 681/2021 vom 28. September 2021 beschloss dieser die Abweisung der Beschwerde wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Dispositiv-Ziff. 8 des angefochtenen Beschlusses Nr. 166 vom 14. April 2021 wird von Amtes wegen mit folgender Auflage ergänzt:

"Vor der Aufhebung bzw. dem Zuschütten des bestehenden Teiches sind die allenfalls noch darin verbliebenen Tiere einzufangen und in den Ersatzteich umzusiedeln."

- 3./4. (Verfahrenskosten und Parteientschädigung)
- 5.-7. (Rechtsmittelbelehrung und Zustellung)

E. Am 25. Oktober 2021 lassen A. _____ und B. _____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde erheben mit den Anträgen:

1. Es sei in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 28. September 2021 (RRB 681/2021) aufzuheben und damit der Beschluss des Bezirks Küssnacht vom 14. April 2021, Geschäft Nr. 166, Baubewilligung Nr. 2020-152 (Kant. Nr. B2020-1507) sowie der kantonale Gesamtentscheid vom 11. März 2021 gesamthaft aufzuheben und das Baugesuch des Beschwerdegegners sei nicht zu bewilligen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

F. Mit Eingabe vom 4. November 2021 verzichtet der Bezirksrat Küssnacht auf die Einreichung einer Vernehmlassung. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 4. November 2021 vernehmlassend, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

Mit Vernehmlassung vom 15. November 2021 beantragt der Beschwerdegegners:

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und der Regierungsratsbeschluss Nr. 681/2021 vom 28.9.2021 sowie die vorinstanzlich erteilten Bewilligungen (Gesamtentscheid ARE Nr. B2020-1507 vom 11.3.2021 u. Baubewilligungsbeschluss Bezirksrat Küssnacht Nr. 166-2020-152 vom 14.4.2021) seien zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

G. Am 19. November 2021 wurden die Vernehmlassungen den Beschwerdeführern zugestellt mit der Möglichkeit, bis am 10. Dezember 2021 Stellung zu nehmen. Am 24. November 2021 wurde die Vernehmlassung des Amtes für Raumentwicklung vom 19. November 2021, mit welcher dieses die Abweisung der Beschwerde beantragt, nachgereicht.

Am 10. Dezember 2021 ersuchen die Beschwerdeführer um Fristerstreckung bis 30. Dezember 2021, was ihnen gewährt wurde. Am 23. Dezember 2021 moniert der Beschwerdegegners, die Beschwerdeführer würden das Verfahren ungebührlich verzögern, ein allfälliges weiteres Gesuch um Fristerstreckung sei abzuweisen, ggfs. sei eine Notfrist anzusetzen. Am 30. Dezember 2021 ersuchen die Beschwerdeführer um eine weitere Fristerstreckung bis 19. Januar 2022, die ihnen letztmals gewährt wurde.

Am 19. Januar 2022 nehmen die Beschwerdeführer Stellung zu den Vernehmlassungen und ersuchen um Gutheissung der Beschwerde. Hierzu nimmt der Beschwerdegegners am 22. Januar 2022 Stellung.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Mit vorliegend angefochtenem Beschluss hat der Regierungsrat die Verwaltungsbeschwerde gegen die Bewilligung des Bauprojektes Neubau Einfamilienhaus und Ersatz Teich (Projekt-Redimensionierung) auf KTN F._____, Küssnacht, abgelehnt. Mithin hat er die Baubewilligung des Bezirkrates Küssnacht und dessen Abweisung der Einsprache der Beschwerdeführer vom 14. April 2021 resp. den Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. März 2021 (unter Ergänzung der Auflagen) bestätigt.

Vor Verwaltungsgericht rügen die Beschwerdeführer, mit dem angefochtenen Beschluss habe der Regierungsrat Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 verletzt (nachfolgend Erw. 2), er habe die Baubewilligung zu Unrecht trotz unvollständiger Pläne in Bezug auf den Teichbau (schräger Teich/Teichbau unklar) bewilligt (nachfolgend Erw. 3) und schliesslich fehle für die Baubewilligung der energetische Nachweis nach § 17 des Kantonalen Energiegesetzes (KEnG; SRSZ 420.100) vom 16. September 2009, dieser sei zu Unrecht als technische Bewilligung qualifiziert worden (nachfolgend Erw. 4).

2.1.1 Auf den Liegenschaften KTN F. _____ und KTN G. _____ findet sich ein (relativ) runder, ca. 4 x 3 m grosser, künstlich angelegter Folienteich (vgl. RRB Nr. 864/2018 vom 27.11.2018 Erw. 2.2). Der Teich liegt zum überwiegend grossen Teil auf KTN F. _____ und zu einem geringen Teil auf KTN G. _____ (vgl. WebGis SZ; Luftaufnahme, da auf Kartenwerk nicht verzeichnet; eingesehen am 2.2.2022). Mit dem Neubau des geplanten Einfamilienhauses hat der Teich, zumindest soweit er auf KTN F. _____ liegt, zu weichen.

Im RRB Nr. 864/2018 vom 27.11.2018 Erw. 2.2 hatte der Regierungsrat festgestellt, es seien lediglich die ungefähren Masse des Teiches und die künstliche Entstehung bekannt, jedoch lasse sich nicht abschliessend beurteilen, ob der Teich von März bis Juli den geschützten Amphibien als Lebensraum und Laichplatz diene. Für den Regierungsrat sei nicht spruchreif, ob es sich um ein schutzwürdiges Biotop handle. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt (weshalb die Rückweisung erfolgte). Mit Blick auf ein sich gegebenenfalls ergebendes Schutzbedürfnis könne vorsorglich auch in Betracht gezogen werden, vor Ort an anderer Stelle einen adäquaten Ersatzteich zu erstellen.

2.1.2 Im Rahmen der vom Regierungsrat geforderten Sachverhaltsabklärungen erstellte I. _____ (J. _____-Beauftragter; J. _____) im Frühling 2019 ein Gutachten 'Amphibienvorkommen Gartenweiher F. _____' (nachfolgend J. _____-Gutachten; in Vi-act. II-02, Baugesuchsakten blaues Mäppchen). Aufgrund des Gutachtens reichte der Beschwerdegegner am 3. Juli 2019 eine Projektänderung ein (vgl. Ingress Bst. B.2). Diese bestand in der Erstellung eines Ersatzteiches auf KTN F. _____, welchen der Regierungsrat in RRB Nr. 573/2020 vom 18. August 2020 wie folgt beschrieb (Erw. 2.3): "Vorliegend handelt es sich um einen naturnah gestalteten Gartenteich mit einer Länge von 5.65 m und einer Breite von 1.75 m und damit um eine Anlage. Die Tiefe des Teiches muss gemäss Auflagen in der Baubewilligung mindestens 50 cm erreichen und darf maximal 80 cm betragen. Dieser geplante Teich ist ein Ersatz für den bereits

bestehenden Teich, welcher teilweise zugeschüttet werden soll. (...) Es handelt sich demnach gewissermassen um eine Versetzung des sich auf dem Grundstück KTN F. _____ befindenden Teichteils um circa 10 m in Richtung Südosten". Diese Projektänderung beurteilte der Regierungsrat (wie schon die Vorinstanzen) als rechtens (vgl. Erw. 3 bis 5). Den Baubewilligungsentscheid hob er letztlich aufgrund einer Grenzabstandsunterschreitung gegenüber KTN K. _____ auf (vgl. Erw. 6 und 7).

2.1.3 Nachdem der Beschwerdegegner am 29. September 2020 ein überarbeitetes Projekt eingereicht, indes am 13. November 2020 wieder zurückgezogen hatte, gab er am 20. November 2020 ein neues Projekt zur Bewilligung ein. Dieses umfasste wiederum den Neubau eines Einfamilienhauses sowie die Erstellung eines Ersatzteiches auf KTN F. _____. Der Ersatzteich entsprach dabei jenem des Vorgängerprojektes (vgl. Erw. 2.1.2). Eine Einsprache dagegen wiesen das Amt für Raumentwicklung sowie der Bezirksrat Küssnacht ab, was der Regierungsrat mit vorliegend angefochtenem RRB Nr. 681/2021 vom 28. September 2021 bestätigte.

2.2 Vor Verwaltungsgericht machen die Beschwerdeführer geltend, der bestehende Teich sei schutzwürdig und ein Biotop im Sinne von Art. 18 NHG. Eine Verlegung des Teichs sichere den Fortbestand der jetzt im Teich lebenden geschützten Tiere nicht. Dass dies die Eigentümer nicht kümmern, sei durch ein diesbezügliches Strafverfahren erwiesen. Es seien keine Schutzvorkehrungen vorgesehen; es sei unsicher, ob die Lebewesen einen neuen Teich annehmen würden; eine Verlegung sei ein zu grosses Risiko für den Artenschutz. Der neue Ort sei zudem ungeeignet, da zu nahe an der Strasse, deren Verkehr noch zunehmen werde; auch sei der Hang viel zu steil. Es entspreche auch keinem überwiegenden Bedürfnis, das Biotop zu verlegen; das private Interesse eines Bauwilligen sei kein überwiegendes Interesse im Sinne von Art. 14 Abs. 6 Satz 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) vom 16. Januar 1991. Der Regierungsrat habe ohne weitere Begründung auf die Erwägungen von RRB Nr. 573/2020 verwiesen, wonach aufgrund der Grösse, Form und Lage des Baugrundstückes KTN F. _____ eine Bebauung ohne Verschiebung des bestehenden Teiches auf dem Baugrundstück nicht oder nur stark eingeschränkt möglich sei. Gemäss Leitfaden Umwelt Nr. 11 verlange das Gesetz indes ein schrittweises Vorgehen bei der Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung von schutzwürdigem Lebensraum zulässig sei. In einem ersten Schritt müsse entschieden werden, ob Beeinträchtigungen von schutzwürdigen Lebensräumen vollständig vermieden werden könnten, wozu die Standortgebundenheit nachgewiesen und ein Variantenstudium durchgeführt werden müsse. Dies fehle vorlie-

gend. Es werde nicht begründet, warum auf KTN F._____ nicht ohne Verlegung des Teiches gebaut werden könne; immerhin umfasse das Grundstück 765 m² und das jetzige Biotop befinde sich am Rand. Es sei nicht einzusehen, warum nicht mit einer qualitativ hochstehenden und fachlich ausgewiesenen Architektur um das bestehende Biotop herum gebaut werden könne. Der Bauherr müsse beweisen, dass dies nicht möglich sei, was er nicht getan habe.

2.3.1 Um eine Interessenabwägung vornehmen zu können, ist vorab die Frage des Bestandes zu klären. Diesbezüglich kann auf das J._____ -Gutachten von 2019 abgestellt werden. Dieses hatte zum Ziel, den Wert des Gartenweiher auf KTN F._____ / KTN G._____ auf Vorkommen von Amphibien während der Laichsaison 2019 zu untersuchen. Hierzu wurden am späteren Nachmittag des 12. März 2019 (in Anwesenheit der Parteien), in der Nacht vom 25. März 2019 (ohne Parteien) und der Nacht vom 9. Mai 2019 (in Anwesenheit der Parteien) Begehungen durchgeführt. Aufgrund der Funde (erste Begehung: keine; zweite Begehung: 1 bis 2 Laichballen des Grasfrosches, keine anderen Amphibien, aber einzelne Libellenlarven, Wasserwanzen und Mückenlarven; dritte Begehung: 4 adulte Bergmolche [3 m, 1 w], keine anderen Amphibienarten, div. Wasserwanzen, Mauereidechsen, Blindschleiche) gelangte das Gutachten zum Fazit:

Der Folienweiher verfügt über einen kleinen Bestand an Grasfröschen (Kategorie 1-40 Laichballen; [...]) und über einen mittelgrossen Bestand an Bergmolchen (Kategorie 4-10 Adulttiere). Beide Arten sind gemäss Roter Liste nicht gefährdet (...). Damit erhält das Laichgebiet gemäss Berechnungsgrundlage des Bundesamtes für Umwelt (...) 2 Punkte und eine lokale Bedeutung. Der Schwellenwert für nationale Bedeutung läge für den Raum Küssnacht bei 11 Punkten, die Kriterien für regionale Bedeutung sind auch nicht erfüllt (...). Grasfrosch und Bergmolch sind jedoch - wie alle anderen Amphibien - in der Schweiz als Arten geschützt (...).

Zudem äusserte sich das Gutachten zum möglichen weiteren Vorgehen. Dem bestehenden Teich als Laichgewässer komme geringe Bedeutung zu, da die vorhandenen geschützten Tierarten zur Fortpflanzung indes keine Alternative hätten, wurde Folgendes als zielführend betrachtet:

Das bestehende Gewässer kann zugeschüttet und durch einen Folienweiher vergleichbarer Grösse (9 -13 m²) in gut erreichbarer Distanz (< 50 m) ersetzt werden. Dieser Folienweiher muss naturnah gestaltet werden und mindestens zur Hälfte flache Ufer enthalten. Er sollte an seiner tiefsten Stelle wenigstens 0.5 m erreichen, aber 0.8 m nicht überschreiten. Seine Lage darf keine Konflikte bei Wanderaktivitäten von Amphibien mit dem Verkehr der Quartiersträsschen provozieren. Die Folie ist mit einem Kiesgemisch zu überdecken. Eine Bepflanzung ist nicht erforderlich und müsste allenfalls mit einheimischen Arten ausgeführt werden. An die Uferbereiche heran soll kein häufig geschnittener Rasen grenzen und das Einschwemmen von Pestiziden und Düngern ist zu vermeiden. Der Weiher soll regel-

mässig unterhalten werden durch Jäten oder Ausreissen eines Teils der Vegetation im Herbst.

Im Rahmen des Bauablaufes ist dafür zu sorgen, dass alljährlich zwischen Mitte Februar und Ende Juli sicher mindestens ein Gewässer funktionstüchtig vorhanden ist. (...).

2.3.2 Im Rahmen des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung vom 11. März 2021 nahm das Amt für Wald und Natur Stellung zum Baugesuch hinsichtlich des Amphibienteiches. Das Amt übernahm dabei die Feststellungen und Beurteilungen des J. _____-Gutachtens. Es qualifizierte den bestehenden Folienteich aufgrund seiner Bedeutung als Laichteich für Grasfrösche und Bergmolche, die bundesrechtlich geschützt seien, als schutzwürdigen Lebensraum nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG. Den mit dem Bauvorhaben geplanten Ersatzteich beurteilte das Amt sodann als angemessenen Ersatz nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Und wenn die Auflagen bezüglich Aufhebung des bestehenden Folienteiches beachtet werden, sei auch dem Artenschutz nach Art. 20 Abs. 2 NHV genügend Rechnung getragen. Entsprechend beantragte das Amt für Wald und Natur die Erteilung der Baubewilligung unter Auflagen. In der Folge wurden die Einsprachen abgewiesen und die kantonale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen mit Gesamtentscheid vom 11. März 2021 erteilt.

2.3.3 Soweit die Beschwerdeführer vor dem Regierungsrat das J. _____-Gutachten noch als fehlerhaft bemängelt haben (vgl. RRB Nr. 573/2020 vom 18.8.2020 Erw. 3.2 f. sowie RRB Nr. 681/2021 vom 28.9.2021 Erw. 2), halten sie vor Verwaltungsgericht nicht weiter daran fest. Unter Verweis auf die Beurteilung des J. _____-Gutachtens und in Übereinstimmung mit der Qualifikation im Gesamtentscheid vom 11. März 2021 gehen die Beschwerdeführer davon aus, der bestehende Teich sei schutzwürdig und ein Biotop im Sinne von Art. 18 NHG.

Auch der Beschwerdegegner basiert in seiner Vernehmlassung vom 15. November 2021 auf der Beurteilung des J. _____-Gutachtens. Er bestreitet weder das Vorkommen der vorgefundenen Amphibien noch die Bedeutung des Folienteiches als Laichgebiet. Er betont aber, es handle sich um ein solches von lediglich lokaler Bedeutung. Dass die Beurteilung gemäss Gesamtentscheid vom 11. März 2021 falsch wäre, behauptet der Beschwerdegegner nicht.

2.3.4 Mithin gehen die Parteien davon aus, dass es sich beim bestehenden Teich um einen schutzwürdigen Lebensraum nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG i.V.m. Art. 14 Abs. 3 NHV und zwar um einen solchen von lokaler Bedeutung (Art. 18b NHG) handelt. Dies aufgrund des J. _____-Gutachtens, welches den Teich als Laichgebiet für Grasfrösche und Bergmolche ausweisen konnte, welche bei-

des geschützte Tierarten sind (vgl. Anhang 3 NHV), wobei die Anzahl Tierarten und der gefundene Laich einem schutzwürdigen Lebensraum lokaler Bedeutung gleichkommen (vgl. Pellet et al., Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung, Bewertung der Laichgebiete und Definition der Schwellenwerte, BAFU, Juni 2012; Pellet, Nationale, regionale oder lokale Bedeutung? Klassifizierung der Biotope am Beispiel der Amphibienlaichgebiete, NL Inside 2/2014 S. 12 ff.).

Ob es sich beim vorliegenden Folienteich in einer Gartenanlage effektiv um einen schutzwürdigen Lebensraum gemäss Art. 18 NHG handelt, lässt das Gericht offen. Anerkanntermassen handelt es sich beim Folienteich um einen Laichteich für geschützte Amphibien (vgl. Anhang 3 NHV), was eine Voraussetzung ist für die Bewertung als schutzwürdiger Lebensraum (Art. 14 Abs. 3 lit. b NHV). Die Wendung "durch Erhaltung genügend grosser Lebensräume" in Art. 18 Abs. 1 NHG ist eine gewisse Minimalgrösse des Lebensraumes indes eine weitere Voraussetzung (BGE 133 II 220 Erw. 2.3 mit Hinweis auf BGE 121 II 161). Der vorliegende Teich ist objektiv betrachtet nur von geringer Grösse, liegt singulär in einem Privatgarten ohne Vernetzung mit anderen, bedeutenden Laichgebieten. Ob dies genügt, um dem Teich den Schutz nach NHG zukommen zu lassen, kann keinesfalls als eindeutig bezeichnet werden. Da das Projekt - wie nachfolgend aufzuzeigen ist - mit dem geplanten Ersatzteich gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG auch bei Anerkennung eines schutzwürdigen Lebensraums bewilligungsfähig ist, kann die abschliessende Beantwortung der Frage des Vorliegens eines schutzwürdigen Lebensraums nach Art. 18 NHG offengelassen werden.

2.4 Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Umsetzung des geplanten Ersatzteiches und (teilweise) Zuschüttung des bestehenden Teiches verletze Bundesrecht, so kann dem nicht gefolgt werden.

2.4.1 Schutzwürdige Lebensräume sind grundsätzlich zu schützen und zu unterhalten, gleich ob sie von nationaler, regionaler oder nur lokaler Bedeutung sind (Art. 18b Abs. 1 NHG). Eingriffe darin dürfen nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind und einem überwiegenden Bedürfnis entsprechen (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG und Art. 14 Abs. 6 NHV). Lässt sich eine Beeinträchtigung unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so sind Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen anzuordnen (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV; vgl. Gerber, Biotopschutz und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet: dringend benötigt und rechtlich geboten, URP 2018 S. 1 ff., 5). Kann ein technischer Eingriff einen schutzwürdigen Lebensraum beeinträchtigen, darf er somit nur bewilligt werden, sofern er standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Für die Bewertung schutzwürdigen Lebensraums in

der Interessenabwägung sind neben seiner Schutzwürdigkeit nach Art. 14 Abs. 3 NHV insbesondere massgebend (lit. a) seine Bedeutung für die geschützten, gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten, (lit. b) seine ausgleichende Funktion für den Naturhaushalt, (lit. c) seine Bedeutung für die Vernetzung schutzwürdiger Biotope sowie (lit. d) seine biologische Eigenart oder sein typischer Charakter (Art. 14 Abs. 6 NHV).

2.4.2 Vorliegend ist der schutzwürdige Lebensraum genau umrissen und beschrieben (vgl. J. _____-Gutachten; oben Erw. 2.3.1 und 2.3.2). Fest steht ebenso, dass mit der Bewilligung resp. der Umsetzung des Bauprojektes (= technischer Eingriff) der schutzwürdige Lebensraum aufgehoben wird und auch eine Wiederherstellung ausser Frage steht, so dass einzig eine Ersatzmassnahme nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG in Frage kommt. Dies setzt nach dem Gesagten eine Standortgebundenheit des Bauprojektes und ein überwiegendes Bedürfnis voraus.

2.4.3 Die Parzelle KTN F. _____ grenzt südlich (auf einer Länge von rund 50 m) an die Quartierstrasse, westlich (auf 7 m) an KTN L. _____; nordwestlich (auf einer Länge von ca. 32 m) an die Landwirtschaftszone (KTN K. _____) und nordöstlich (auf einer Länge von ca. 39 m) an KTN G. _____. Die Parzelle bildet somit ein Dreieck mit einer Fläche von 765 m²; sie liegt an Hanglage, abfallend zur Strasse hin (von ca. 497 auf ca. 492 m.ü.M; vgl. WebGis SZ).

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Grenzabstand von 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 2.5 m zu wahren; gegenüber KTN K. _____ in der Landwirtschaftszone im Nordwesten gemäss RRB Nr. 573/2020 vom 18.8.2020 Erw. 6.3 ein solcher von mindestens 3 m (vgl. diesbezüglich aber auch BGE 145 I 156 Erw. 5.1 f. und 6.3). Auch entlang der Strasse besteht eine Baulinie von 3 m (vgl. Plan Nr. 101 vom 20.11.2021).

Diese gegebene Situation sowie weitere Bauvorschriften (wie Gebäudehöhe, Dachformen, Garagenvorplätze, Radien, Sichtweiten etc.; vgl. auch Sonderbauvorschriften) schränken das Bauen auf der Bauparzelle KTN F. _____ unbeeinflussbar und stark ein. Wenn nun, wie von den Beschwerdeführern verlangt, der bestehende Folienteich, der ziemlich genau in der Mitte der Grenzlinie KTN F. _____ / KTN G. _____ und auf einer Höhe von rund 497 m.ü.M. liegt sowie ca. 3.5 bis 4 m auf KTN F. _____ hineinreicht, unverändert belassen werden muss und zusätzlich ein den Lebensraum schonender Bauabstand zu wahren wäre (vgl. Perimeterabgrenzung bei Amphibienlaichgebieten von regionaler und lokaler Bedeutung; info fauna J. _____, Mai 2020), dann wäre eine sinnvolle Bebauung - auch mit hochstehender Architektur - realistischerweise

nicht mehr möglich. Soll KTN F._____ zonen- und gestaltungsplankonform überbaut werden können, dann ist dies nachvollziehbarerweise ohne Beeinträchtigung des bestehenden Folienteiches nicht möglich. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen die Voraussetzung der Standortgebundenheit als eine Voraussetzung für eine Ersatzmassnahme nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG bejaht haben.

2.4.4 Die Parzellen KTN F._____ sowie KTN G._____ (und damit auch der bestehende Folienteich) liegen in der Landhauszone WL und bilden zusammen den Gestaltungsplan M._____ (Teil des Gestaltungsplans N._____). Das ganze Gebiet "O._____" ist geprägt durch eine sensible Hanglage und die exponierte Lage am Siedlungsrand. Die typische Bauweise sind Einzelbauten (teilweise MFH), die optisch durchlässig wirken und einen hohen Grünanteil aufweisen (vgl. Konzept zur Revision des Zonenplans und des Baureglements Küssnacht, 7. Januar 2022, S. 7). Das Baugebiet ist dabei weitestgehend überbaut; es bestehen nur noch wenige nicht überbaute Parzellen. So die Parzelle KTN F._____. Sie bildet dabei eine eigentliche Baulücke zwischen KTN L._____ und KTN G._____ an der Zonengrenze.

Gemäss Konzeptionierung der Zonenplanrevision soll an der heutigen Zonierung festgehalten werden. Das westlich angrenzende Gebiet ist gemäss kantonalem Richtplan als mögliches Siedlungsgebiet bezeichnet (vgl. Richtplan des Kantons Schwyz, RRB Nr. 289 vom 24.4.2019), soll indes noch nicht eingezont werden (vgl. Konzept zur Revision des Zonenplans und des Baureglements Küssnacht, 7. Januar 2022, S. 7). Dies ist unter dem Aspekt der Ziele der Raumplanung (Siedlungsentwicklung nach innen; kompakte Siedlungen; vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979), des Grundsatzes der Landschaftsschonung (Art. 3 RPG) sowie der Tatsache, dass noch unverbautes Bauland im Gebiet O._____ besteht, nachvollziehbar. Es bestätigt dies vor allem aber auch das öffentliche Interesse, bestehende Baulücken in der Bauzone zu schliessen. Mit hin ist keinesfalls nur ein privates Interesse des Beschwerdegegners an einer Überbauung zu anerkennen. Vielmehr liegt dies auch im öffentlichen Interesse. Dieses Interesse, die bestehende Baulücke schliessen zu können, kann als gross bezeichnet werden. Wie vorab aufgezeigt wurde, kann diesem öffentlichen Interesse aber nur Nachachtung verschafft werden, wenn der bestehende Folienteich aufgegeben wird.

2.4.5 Hinsichtlich Bewertung des bestehenden Folienteiches kann grundsätzlich auf die obigen Ausführungen verwiesen werden (vgl. oben Erw. 2.3.1 f.). Gemäss den Beschwerdeführern stellt der Teich als Amphibienlaichgebiet einen schutz-

würdigen Lebensraum von lokaler Bedeutung nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG i.V.m. Art. 14 Abs. 3 NHV dar, wovon für die weitere Prüfung auszugehen ist (vgl. aber auch oben Erw. 2.3.4).

Die Bedeutung des Folienteiches beurteilt der Gutachter als gering (vgl. J. _____-Gutachten Kap. D). Es handelt sich um einen relativ kleinen (ca. 3 x 4 m) Teich, der künstlich in einem Privatgarten in der Bauzone eingerichtet ist. Er ist singular positioniert ohne Vernetzung mit bedeutenden Laichgebieten, ohne Einbindung in ein übergeordnetes Netz (Art. 14 Abs. 6 lit. c NHV; Leitfaden Umwelt Nr. 11, BUWAL, S. 28). Als in einem Privatgarten singular angelegter Folienteich verfügt er auch nicht über eine besondere biologische Eigenart oder einen speziellen Charakter einer schützenswerten Naturlandschaft, der nicht ersetzbar wäre (Art. 14 Abs. 6 lit. d NHV; vgl. auch Leitfaden Umwelt Nr. 11, BUWAL, S. 32). Dadurch kommt dem bestehenden Folienteich auch nur eine sehr geringe ausgleichende Funktion für den Naturhaushalt zu (Art. 14 Abs. 6 lit. b NHV). Nichtsdestotrotz ist er für die vorgefundenen, geschützten Tierarten ein vitaler Raum, der für die Tiere in der nahen Umgebung gemäss J. _____-Gutachten alternativlos ist (Art. 14 Abs. 6 lit. a NHV).

Aufgrund dieser Künstlichkeit, Singularität und Kleinheit, Unangebundenheit und geringen Bedeutung erscheint die Beurteilung im Gutachten sowie jene der Vorinstanzen nachvollziehbar, dass der Folienteich als schützenswerter Lebensraum ersetzbar ist und dass ein angemessener Ersatzteich zur Verfügung gestellt werden kann. Denn das Schutzwürdige am bestehenden Teich ist das Laichgebiet als solches. Diesem kann angemessener Ersatz geboten werden. Das Interesse am unveränderten Erhalt des bestehenden Folienteiches ist als gegeben, aber nicht sehr hoch einzustufen.

2.5 Wenn nun aber die Standortgebundenheit zu bejahen ist und ein überwiegendes Bedürfnis für eine Ersatzmassnahme im Sinne eines Ersatzteiches spricht, dann ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen mit der Bewilligung des Bauprojektes auch die Zuschüttung eines Grossteils des bestehenden Folienteiches gutgeheissen haben, sofern gleichzeitig eine angemessene Ersatzmassnahme im Sinne eines neuen Amphibienlaichgebietes als schutzwürdiger Lebensraum umgesetzt wird. Dies gilt es nachfolgend zu prüfen.

3.1 Die Baubewilligung ist gemäss den Beschwerdeführern zu verweigern, weil die Pläne in Bezug auf den Ersatzteichbau unvollständig sind, der Teichbau unklar ist und ein 'schräger Teich' resultiere. Beim Ersatzteich handle es sich um eine Baute, die konkret planlich dargestellt sein müsse. Es müsse auch konkret beschrieben werden, was in den Teich kommen solle. Die vorliegende planliche

Darstellung sei mehr eine Skizze denn ein Baugesuch und damit wider das Gesetz. Entgegen der Meinung des Regierungsrates lasse sich aus dem Grundriss/Schnittplan Nr. 101 vom 20. November 2020 nicht klar entnehmen, was wo geplant sei und wie umgesetzt werde. Wohl werde etwa zur Strasse hin eine Böschungskante 495.00 eingetragen, nicht jedoch so gegenüber KTN G._____ 'rechts' vom Teich. Da wo der Teich gebaut werden solle, würden Höhenkoten fehlen und ebenso Angaben, wie die Problematik Höhenunterschied von bis zu 2.5 m gelöst werde. Der Teich an der Grenze zum Grundstück KTN G._____ müsse in gesicherter Erde liegen, was er dort nicht sei. Er werde mit der Zeit absinken und gegen das Grundstück KTN G._____ auslaufen. Daher seien konkrete Pläne vorzulegen, wie der Teich gegen 'rechts' gebaut werde, wie das Terrain gegen 'rechts' aussehe etc.

3.2 Vorab ist zu wiederholen, dass der bestehende Folienteich als schutzwürdiger Lebensraum angemessen ersetzt werden kann (vgl. oben Erw. 2). Das J._____ -Gutachten hat dabei definiert, wie die angemessene Ersatzmassnahme auszugestaltet ist. So muss der Ersatzteich u.a. mind. 9 m² gross sein, in räumlicher Nähe liegen (max. 50 m entfernt) und seine tiefste Stelle zwischen 50 und 80 cm betragen (vgl. oben Erw. 2.3.1). Damit die Ersatzmassnahme gesichert ist, wurden im Gesamtentscheid Auflagen definiert, welche Bezug zum J._____ -Gutachten nehmen. Verlangt wird, dass der neue Teich naturnah zu gestalten ist. Die Teichfolie ist mit einem standortgerechten Kiesgemisch zu überdecken. Bei Bepflanzung müssen einheimische und standortgerechte Arten gewählt werden. Der bestehende Teich darf nur im Oktober aufgehoben werden und erst dann, wenn der Ersatzteich bereits erstellt worden ist (vgl. Gesamtentscheid vom 11.3.2021 Ziff. II.1; vgl. oben Erw. 2.3.2). Der Bezirksrat Küssnacht hat die Auflagen in der Baubewilligung übernommen und ergänzt, vor Aufhebung des bestehenden Teichs müsse das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr für eine Begehung vor Ort aufgeboten werden. Ohne diesen Augenschein dürften keine Zuschüttungen am bestehenden Teil vorgenommen werden (BRB Nr. 166 vom 14.4.2021, S. 11). Der Regierungsrat hat dies mit dem angefochtenen Beschluss bestätigt und die Auflagen ergänzt, dass vor der Aufhebung und Zuschüttung des bestehenden Teiches die allenfalls noch darin verbliebenen Tiere einzufangen und in den Ersatzteich umzusiedeln sind (RRB Nr. 681/2021 vom 28.9.2021 Dispositiv-Ziff. 2).

Damit sind die Vorgaben für die Ersatzmassnahme definiert und gesichert. Der Behauptung der Beschwerdeführer, die vom heutigen Folienteich abhängigen Tiere seien völlig ungeschützt, der Weiterbestand sei ungesichert und das Bauprojekt biete keine Gewähr fürs Überleben, kann nicht gefolgt werden. Die Vor-

gaben für die Ersatzmassnahme sind klar und die Absicherung in der Baubewilligung vorhanden.

3.3 Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer kann auch nicht die Rede davon sein, aus den Bauplänen ergebe sich nicht klar, wie die Ersatzmassnahme umgesetzt werden solle.

3.3.1 Soweit die Beschwerdeführer befürchten, es werde ein "schräger Teich" gebaut, der als Ersatzteich nicht taue, so entbehrt dies - unabhängig der Baupläne - jeglicher Grundlage. Ein Teich ist naturgemäss nie 'schräg'. Vor Zuschüttung des bestehenden Teiches muss ein Augenschein mit der Baubehörde durchgeführt werden und müssen noch vorhandene Tiere vom bestehenden Teich in den Ersatzteich umgesiedelt werden. Mithin muss der Ersatzteich dann funktionsfähig und entsprechend den Vorgaben und Auflagen bereits bestehen. Es ist ausgeschlossen, dass ein 'schräger' Teich gebaut würde.

3.3.2 Wie die Vorinstanz richtig festgestellt hat, lassen sich dem Plan Nr. 101 vom 20. November 2020 alle relevanten Daten zum Ersatzteich entnehmen.

Er befindet sich auf der Sonnenterrasse südöstlich des Neubaus. Diese Fläche liegt vom Haus bis zur Böschungskante (Richtung Strasse) auf einer Höhe von 495.00 m.ü.M. Mithin auf einer geraden Ebene. Der Abstand zum bestehenden Teich beträgt weit weniger als die zulässige Höchstgrenze von 50 m.

Auf dem Plan ausgewiesen ist eine mit Mindestabstand von 1.5 m parallel zur Parzellengrenze KTN G._____ verlaufende Wasseroberfläche von ca. 5.65 x 1.75 m und damit ein Ausmass von 9.8875 m², was die geforderte Mindestfläche übertrifft. Im Schnitt c-c ausgewiesen ist ebenso die minimale Tiefe von 50 cm. Der Plan weist somit die Mindestanforderungen aus; die effektive Umsetzung kann anlässlich des zwingenden Augenscheins überprüft werden.

Es trifft zu, dass das Baugrundstück an einer Hanglage liegt, der bestehende Teich auf ca. 497.00 m.ü.M. liegt und das Gefälle vom bestehenden Teich zur Strasse hin bis auf ca. 491.50 m.ü.M. verläuft. Auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer (KTN G._____) darf der Beschwerdegegner keine Terrainverschiebungen vornehmen; mithin muss da das bestehende Gefälle bestehen bleiben. Dem Plan Nr. 101 lassen sich die aktuellen Höhenkurven entnehmen (sie sind wohl nicht bis zu KTN G._____ durchgezeichnet, verlaufen aber, was sich dem WebGIS ohne weiteres entnehmen lässt, wenig überraschend ohne harte Richtungsänderung weiter). Bei der südöstlichen Hauskante des geplanten Neubaus beträgt die Terrainhöhe aktuell ca. 496.50 m.ü.M., beim Beginn des geplanten Ersatzteiches ca. 495.50 m.ü.M. und am Ende des Teiches 494.00

m.ü.M. Mit dem Neubau soll eine Abgrabung und Aufschüttung erfolgen, so dass südöstlich des Hauses eine flache Sonnenterrasse auf der Höhe von 495.00 m.ü.M. entsteht. Gemäss Plan beträgt der Abstand zwischen Ersatzteich und KTN G._____ 1.5 m. D.h. in Hausnähe wird ab Beginn des Ersatzteichs senkrecht zu KTN G._____ eine ansteigende Böschung von ca. 0.5 m (Richtung bestehendem Teich zunehmend) entstehen und bis Teichende langsam übergehen in eine abfallende Böschung von ca. 1 m zu KTN G._____ hin. Diese Höhendifferenzen auf einer Distanz von 1.5 m zwischen Teich und Parzellengrenze sind unproblematisch und entsprechen einer Neigung, die sich vergleichbar auch beim bestehenden Teich findet (vgl. auch WebGIS SZ, Darstellung Höhenkurven, Relief Schattierung Bund).

Planmässig ist die Erstellung des Ersatzteiches somit zum einen genügend klar ausgewiesen und zum andern auch umsetzbar. Weshalb der Beschwerdegegner nicht ein ureigenes Interesse haben sollte, den Neubau inkl. Ersatzteich in jeder Hinsicht lege artis nach den gesetzlichen Vorgaben und den Regeln der Baukunst auszuführen (vgl. § 54 PBG), legen die Beschwerdeführer nicht dar. Es bestehen denn hierzu auch keine Hinweise. Kommt hinzu, dass - wie bereits erwähnt - der bestehende Teich erst zugeschüttet werden darf, wenn der Augenschein die Umsetzung der Ersatzmassnahme gemäss Bewilligung bestätigt hat.

3.4 Damit aber erweist sich die Rüge, der Ersatzteich sei gestützt auf die Baugesuchsunterlagen zu Unrecht bewilligt worden, als unbegründet. Im Baugesuch wird ein Ersatzteich erstens hinreichend klar ausgewiesen, der zweitens umsetzbar ist und drittens die Vorgaben gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, wie sie auch im J._____ -Gutachten vorgegeben wurden, erfüllt.

4.1 Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, es fehle an dem für eine Baubewilligung notwendigen Energienachweis. § 17 des KEnG verlange die Beibringung eines Energienachweises im Baubewilligungsverfahren. Die Vorinstanz vertrete zu Unrecht die Meinung, dieser sei eine technische Bewilligung. Denn erstens widerspreche dies dem klaren Wortlaut von § 17 KEnG. Zweitens hänge der Energienachweis stark mit der Bauweise zusammen; so könnten etwa Fenster, eine Dämmung etc. ohne Energienachweis gar nicht bewilligt werden. Ebenso könnten sich Fragen im Zusammenhang mit dem Lärmschutz stellen. Bauweise und Energienachweis würden somit stark zusammenhängen, so dass es gar keine technische Bewilligung sein könne. Es gelte die Einheit des Bauentscheides.

4.2 Gemäss § 17 Abs. 1 KEnG ist der Nachweis, dass die Vorschriften des KEnG eingehalten werden, im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. § 16 Abs. 1 KEnG hält sodann fest, dass sich das Baubewilligungsverfahren nach

dem Planungs- und Baugesetz (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 richtet, wenn Massnahmen nach dem KEnG im Zusammenhang mit dem Errichten oder Ändern von Bauten umgesetzt werden. Das Baubewilligungsverfahren ist in §§ 75 ff. PBG geregelt. Zur Baubewilligung wird in § 81 Abs. 3 PBG festgelegt, dass technische Bewilligungen in der Baubewilligung vorbehalten und nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt werden können. § 44 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; SRSZ 400.111) vom 2. Dezember 1997 definiert die technische Bewilligung als ergänzende Konkretisierungen der Baubewilligung, die Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinungsbild eines Bauvorhabens nicht verändern. Aus § 44 Abs. 3 PBV ergibt sich schliesslich, dass die Baufreigabe erst erfolgen kann, wenn die technische Bewilligung vorliegt.

4.3 Die Beschwerdeführer behaupten zu Unrecht, der Energienachweis könne keine technische Bewilligung darstellen.

4.3.1 Im Bericht zum KEnG führte der Regierungsrat in RRB Nr. 562/2009 vom 26. Mai 2009 zum heutigen § 17 KEnG aus, die Einhaltung der Bestimmungen sei im Baubewilligungsverfahren zu prüfen; § 81 Abs. 3 PBG erlaube, dass technische Bewilligungen, wie der Energienachweis, vorbehalten und nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt würden. Diese Ausführung machte er, nachdem 2007 das PBG teilrevidiert und § 81 Abs. 3 PBG eingeführt worden war. Bereits im Bericht hierzu führte der Regierungsrat unter 'Verbesserung der Energieeffizienz' aus, die technischen Bewilligungen sollen von der eigentlichen Baubewilligung abgekoppelt werden können (RRB Nr. 88/2007 vom 17.1.2007 Erw. 7.9). Und in seiner Stellungnahme zu den Kommissionsergebnissen führte er konkret aus, technische Bewilligungen wie Energie- und Lärmmachweise usw. seien in der kantonalen Baubewilligung vorbehalten, weshalb es systematisch richtig sei, den Vorbehalt von § 81 Abs. 3 PBG zu regeln, da es sich um Vorbehalte in der Baubewilligung der Gemeinde handle (RRB Nr. 1007/2007 vom 7.8.2007).

Mithin ist der Gesetzgeber gemäss Materialien sowohl zum KEnG als auch zum PBG explizit davon ausgegangen, der Energienachweis könne im Rahmen einer technischen Bewilligung erbracht werden.

4.3.2 Der klare Wortlaut von § 17 KEnG spricht nicht dagegen. Verlangt ist explizit, dass der Energienachweis im Baubewilligungsverfahren erbracht wird. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach PBG. Das PBG definiert unter dem Baubewilligungsverfahren, dass technische Bewilligungen nach Rechtskraft der Baubewilligung, aber vor Baufreigabe erfolgen können. Mithin ist auch die technische Bewilligung ausdrücklich Teil des Baubewilligungsverfahrens. Solange sie

nicht vorliegt, kann mit dem Bau auch gar nicht begonnen werden. Hieran ändert die Tatsache, dass sie auch erst nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt werden kann, nichts. Das Baubewilligungsverfahren gemäss PBG sieht dies ausdrücklich so vor.

4.3.3 Die Definition der technischen Bewilligung (§ 44 Abs. 1 PBV) stellt sodann klar, dass sie nur konkretisierend sein kann. Die für das Bauprojekt wesentlichen Punkte wie Erschliessung, Lage, Dimension und Erscheinungsbild müssen mit der Baubewilligung verbindlich festgelegt und bewilligt sein. Die technische Bewilligung kann somit nur einerseits bestätigen, was schon bewilligt ist, und andererseits nur das Bewilligte noch konkretisieren.

Vermag der Bauherr für ein Bauvorhaben, das bereits rechtskräftig bewilligt ist (vgl. § 81 Abs. 3 PBG), den Nachweis zur Einhaltung der Vorschriften des KEnG nicht zu erbringen (vgl. § 17 KEnG), dann ist die Baufreigabe zu verweigern. Sind Änderungen an Erschliessung, Lage, Dimension und/oder Erscheinungsbild des rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens notwendig, damit der Energienachweis erbracht werden kann, dann sind die hierzu notwendigen Projektänderungen in einem Baubewilligungsverfahren zu bewilligen. Damit ist auch klar, dass mit der Definition des Energienachweises als technische Bewilligung für den Nachbarn keine Nachteile entstehen. Entweder wird der Nachweis für das rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben erbracht, oder aber es ist eine Projektänderung notwendig, bezüglich welcher dem Nachbarn wieder alle Verfahrensrechte zur Verfügung stehen. So ist es auch vorliegend.

4.4 In diesem Sinne hat der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid zu Recht auf die Praxis des Verwaltungsgerichts verwiesen und die Beschwerde abgewiesen. Gemäss dieser Rechtsprechung hatte das Gericht unter Verweis auf die Gesetzgebungsmaterialien (vgl. oben Erw. 4.3.1) festgehalten, es könne nicht zweifelhaft sein, dass es der Absicht des kantonalen Gesetzgebers entspreche, wenn der Energienachweis als technische Bewilligung qualifiziert werde. Auch wenn der Energienachweis damit dem Einspracheverfahren entzogen sei, stelle dies keinen Eingriff in geschützte Rechtspositionen dar, da der Energienachweis nur konkretisieren könne. Die Baufreigabe erfolge nur, wenn der Nachweis für das bewilligte Bauvorhaben erbracht werden könne. Andernfalls sei für Änderungen am Bauprojekt die baurechtliche Situation unter Einräumung der Verfahrensrechte Dritter neu zu prüfen (VGE III 2019 182 vom 23.1.2020 Erw. 2.2.3; VGE III 2015 106 vom 28.10.2015 Erw. 4.3; VGE III 2015 61 vom 26.8.2015 Erw. 3.2.6; VGE III 2014 191 vom 28.1.2015 Erw. 5.2; VGE III 2014 186 vom 23.4.2015 Erw. 6).

4.5 Es besteht keine Veranlassung, diese Praxis zu ändern. Gerade auch die von den Beschwerdeführern aufgeführten Beispiele der Fenster, Dämmung etc. belegen, dass diese Praxis rechtmässig ist. Entweder wird der Beschwerdegegner für das vorliegende, bewilligte Bauvorhaben den Energienachweis im Rahmen der technischen Bewilligung erbringen können (worauf die Baufreigabe erteilt wird), oder aber es sind hierzu Änderungen am Bauvorhaben notwendig, was im Rahmen eines Projektänderungsverfahrens eine neuerliche Prüfung unter Einräumung der Verfahrensrechte auch zu Gunsten der Beschwerdeführer zur Folge hätte. Einen Rechtsnachteil erleiden sie damit nicht.

5. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde in allen Punkten als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

6.1 Bei diesem Ergebnis sind die auf Fr. 2'500.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) den Beschwerdeführern (in solidarischer Haftung) aufzuerlegen (§ 72 VRP).

6.2 Nachdem der beanwaltete Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren obsiegt, ist ihm zu Lasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 74 Abs. 1 VRP). Die Parteientschädigung ist in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien sowie in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festzusetzen.

Der nicht anwaltschaftlich vertretene Bezirk Küssnacht hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 74 Abs. 2 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie haben am 5. November 2021 einen Kostenvorschuss in dieser Höhe geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Die Beschwerdeführer haben (in solidarischer Haftung) dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu leisten.
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 Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (3/R)
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
 - den Bezirksrat Küssnacht (R)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 18. Februar 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

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: 25. Februar 2022