

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2022 49

Entscheid vom 11. August 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Ingenbohl**, Parkstrasse 1, Postfach 253,
6440 Brunnen,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **C.** _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw D. _____

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung für Stützmauer mit
Hinterfüllung)

Sachverhalt:

A. C._____ ist Alleineigentümer des Grundstückes KTN __01 (1'218 m²), E._____, Ingenbohl. Das seit 1972 rechtskräftig eingezonte Grundstück (vgl. Urteil ZGO 2019 14 des Bezirksgerichts Schwyz vom 27.1.2021 S. 29 Erw. 5.4.3 = Bf-act. 3) liegt mit 1'125 m² in der Wohnzone W2. Der restliche Teil im Nord- und Nordostbereich des Grundstückes befindet sich ausserhalb der Bauzone und ist Waldgebiet. In diesem Bereich wird das Grundstück auch minimal (9 m²) von einer Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) tangiert (vgl. WebGIS-SZ, ÖREB-Kataster-Auszug). Das Grundstück befindet sich zudem im Bereich des BLN-Gebietes Nr. 1606 (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung; Gebiet Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi).

Am 19. November 2020 reichte C._____ (Bauherrschaft) dem Gemeinderat Ingenbohl das Baugesuch für eine Stützmauer mit Hinterfüllung auf seinem Grundstück KTN __01 ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt (Nr. __ vom ____2020, S. ____) publiziert und öffentlich aufgelegt. Am 16. Dezember 2020 erhoben A._____, Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes KTN __02 (857 m²) hiergegen öffentlich-rechtliche Einsprache.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) teilte der Bauherrschaft am 17. Dezember 2020 mit, das Bauprojekt weise lediglich einen Waldabstand von zwei Metern auf, weshalb es nicht bewilligungsfähig sei. Dem kommunalen Bauamt empfahl das ARE aufgrund der Lage des Bauvorhabens im BLN Gebiet Nr. 1606 die Ablehnung des Baugesuchs.

Am 2. März 2021 reichte die Bauherrschaft neben der Einspracheantwort angepasste Projektpläne ein. Das revidierte Projekt wurde vom ARE am 25. März 2021 nach wie vor als nicht bewilligungsfähig beurteilt, worüber das kommunale Bauamt die Bauherrschaft am 16. April 2021 informierte. Am 13. Mai 2021 reichte die Bauherrschaft wiederum geänderte Projektpläne ein.

B. Mit Gesamtentscheid vom 16. September 2021 erteilte das ARE die kantonale Baubewilligung (Disp.-Ziff. 1) und wies die Einsprache ab (Disp.-Ziff. 2). Mit Beschluss (GRB) Nr. 1216 vom 11. Oktober 2021 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt:

1. Die Einsprache der Einsprecher wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Ausnahmbewilligung für die Waldabstandsunterschreitung wird im Sinne der Erwägungen Ziff. 4.2.1 ff. erteilt.

3. Im Sinne der Erwägungen wird die Baubewilligung für Stützmauer mit Hinterfüllung, E. _____, KTN __01, 6440 Brunnen, mit folgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
 - a) Die Bauausführung hat sich an den Plan "Situation 1:100, Schnitt A-A 1:100 und Schnitt B-B 1:100, dat. 20.11.2020, rev. 10.05.2021" mit Bewilligungsvermerk zu halten.
 - b) Die temporäre Baupiste ist mind. ein Monat nach Erstellung der Stützmauer vollständig zurückzubauen.
- 4.-12. (Baubeginn, Meldepflicht, Enthftung, Kosten/Gebühren, Erlöschen der Baubewilligung, Rechtsmittelbelehrung, Zustellung, Beilagen).

C. Gegen diese Baubewilligung erhoben die Eheleute A. _____ mit Eingabe vom 2. November 2021 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien der Beschluss der Gemeinde Ingenbohl vom 11. Oktober 2021, Geschäft Nr. 1216 3/14, (Kant. Nr. B2020-118), und der kantonale Gesamtentscheid vom 16. September 2021 gesamthaft aufzuheben und es sei die Baubewilligung für das Bauobjekt Stützmauer mit Hinterfüllung, KTN __01, 6440 Brunnen, zu verweigern.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten des Beschwerdegegners.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 161/2022 vom 22. Februar 2022 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.
3. Die Beschwerdeführer haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1200.-- zu bezahlen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

E. Gegen diesen RRB (Versand am 25.2.2022, Zustellung am 28.2.2022) lassen die Eheleute A. _____ mit Eingabe vom Montag, 21. März 2022 (am gleichen Tag persönlich überbracht), Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Es seien in Gutheissung der Beschwerde der Beschluss der Regierung des Kt. Schwyz vom 22. Februar 2022 (RRB 161/2022) und damit auch der Beschluss der Gemeinde Ingenbohl vom 11. Oktober 2021, Geschäft Nr. 1216 3/14, (Kant. Nr. B2020-118), und der kantonale Gesamtentscheid vom 16. September 2021 gesamthaft aufzuheben und es sei die Baubewilligung für das Bauobjekt Stützmauer mit Hinterfüllung, KTN __01, 6440 Brunnen, zu verweigern.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten des Beschwerdegegners.

F. Mit Vernehmlassung vom 28. März 2022 beantragt das ARE, die Beschwerde sei aus kantonaler Sicht abzuweisen. Das Sicherheitsdepartement beantragt vernehmlassend am 1. April 2022, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Der Gemeinderat beantragt am 14. April 2022 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Der Beschwerdegegner beantragt mit Vernehmlassung vom 4. Mai 2022, die Baubewilligung sei in Abweisung der Beschwerde zu erteilen, sofern auf die Beschwerde überhaupt einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

G. Die Beschwerdeführer replizieren am 7. Juli 2022 und halten vollumfänglich an ihrer Beschwerde fest.

H. Mit Eingabe vom 3. August 2022 beantragt der Beschwerdegegner, die Baubewilligung sei in Abweisung der Beschwerde zu erteilen, sofern überhaupt auf die Beschwerde einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Sicherheitsdepartement und der Beschwerdegegner beantragen Abweisung der Beschwerde unter Vorbehalt des Eintretens.

§ 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 normiert die Entscheidungsvoraussetzungen (lit. a: Zuständigkeit, lit. b: Partei- und Verfahrensfähigkeit der Parteien, lit. c: Vertretungsbefugnis der Parteivertreter, lit. d: Rechtsmittelbefugnis, lit. e: Zulässigkeit des Rechtsmittels, lit. f: frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches, lit. g: Rechtsanhängigkeit oder Vorliegen einer rechtskräftigen Verfügung oder eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache).

Der angefochtene Beschluss ist bei den Beschwerdeführern bzw. deren Rechtsvertreterin gemäss deren Angaben am (Montag), 28. Februar 2022, eingegangen. Es ist einerseits nicht anzunehmen, dass die Beschwerdeführer falsche Angaben machen; andererseits hätte - träfe die Angabe der Beschwerdeführer nicht zu - das Sicherheitsdepartement mit Sicherheit den Nachweis der Zustellung des am Freitag, 25. Februar 2022 versandten Entscheides bereits per Samstag, 26. Februar 2022 erbracht. Die 20-tägige Beschwerdefrist (§ 56 Abs. 1 VRP) endete somit am Sonntag, 20. März 2022 bzw. am Montag, 21. März 2022 (vgl. § 158 Abs. 2 des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009). Mit der

Beschwerdeerhebung per 21. März 2022 wurde die Beschwerde somit rechtzeitig eingereicht.

Auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind gegeben. Etwas Anderes wird weder vom Sicherheitsdepartement noch vom Beschwerdegegner (belegt) geltend gemacht. Auf die Beschwerde ist also einzutreten.

2.1.1 Das Baugrundstück, das der Beschwerdegegner im Jahr 1989 erworben hat, weist grob gesagt die Form eines "P" auf; der obere Teil dieses "P" hat trapezförmige Umrisse mit einer Basis auf der Südseite von rund 41 m, einem westlichen Schenkel von rund 24 m, einem östlichen Schenkel von rund 35 m und einer nördlichen Grundseite von rund 30 m. Der untere Teil des "P" (Strich) bildet ein Rechteck mit einer Breite (Südseite) von gut 8 m und einer Länge (West- und Ostseite) von knapp 16 m (gemessen aus dem WebGIS-SZ).

Der Niveauunterschied des Grundstückes beträgt vom tiefsten Punkt (ca. 501.5 m.ü.M.) auf der Südseite bis zum höchsten Punkt (ca. 520.5 m.u.M.) an der Nordwestecke rund 19 m, was bei einer Distanz von 40 m einem durchschnittlichen Gefälle von rund 25° oder 47% entspricht. Von dieser Steigung entfallen auf die 16 m des südlichen Grundstücksteils rund 11 m (entsprechend einem durchschnittlichen Gefälle von rund 34° oder 69%). Der Bereich des "Trapez"-Teils des Grundstückes weist einen Höhenunterschied von rund 12 m auf (von ca. 508.5 m.ü.M. bei der Südostecke bis ca. 520.5 m.ü.M.); dies entspricht bei einer Distanz von rund 47 m einem durchschnittlichen Gefälle von rund 14° oder 25%. Dieses durchschnittliche Gefälle wird insofern relativiert, als das Grundstück von seiner West- bis zur Ostgrenze im Zentrum des "Trapez" einen grösseren flachen Teil mit einem Niveauunterschied von nur rund 2 m aufweist, während sich je 5 m Niveauunterschied auf den südöstlichen und den nordwestlichen Teil konzentrieren, wo das Gefälle entsprechend höher ist. Die geplante Stützmauer kommt in den südöstlichen Bereich zu stehen.

Derzeit befinden sich auf dem Baugrundstück eine Tiefgarage (Zufahrt von Süden, "F. _____"), ein Gartensitzplatz mit Cheminée inklusive Überdachung, ein Gartenhaus und eine Spielwiese mit Schutzzaun von drei Metern Höhe für Ballspiele (vgl. Urteil ZGO 2019 14 des Bezirksgerichts Schwyz vom 27.1.2021, S. 16 Erw. II.1.1 sowie S. 28 Erw. 5.4.2).

2.1.2 Das erste Projekt für die Stützmauer sah im Südostbereich des Grundstückes eine in drei Abschnitte unterteilte Stützmauer von insgesamt rund 26 m Länge vor. Diese Stützmauer schliesst östlich an eine bestehende Natursteinmauer von etwas über 10 m Länge an, deren Spezifikationen nicht näher bekannt sind, die indessen ausserhalb des Waldabstandes endet.

Der erste Abschnitt des ersten Projektes von 14.00 m Länge (in West-Ost-Richtung) und einer Höhe von (anwachsend) 2.00 m bis 4.00 m verläuft in einem Abstand von 1.40 m bis 2.00 m gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer. Am Ostende dieses Abschnittes setzt sich ein zweiter Abschnitt in einem leicht stumpfen Winkel in Richtung Nord über eine Länge von 6.20 m und einer Höhe von (abnehmend) 4.00 m bis 2.60 m (?) fort. Vom nördlichen Ende dieses zweiten Abschnittes setzt sich die Stützmauer in einem dritten Abschnitt in einem stumpfen Winkel in Richtung Nordwest über eine Länge von 5.85 m und eine Höhe von (abnehmend) 2.60 m (?) bis 0 m fort, in diesem Bereich mit einem (minimalen) Abstand zur Waldgrenze von 2.00 m (vgl. Plan Nr. 01 Stützmauer vom 19.11.2020).

Das ARE hielt in seiner Beurteilung ("Rechtliches Gehör") vom 17. Dezember 2020 zuhanden der Bauherrschaft fest, dass gemäss kantonaler Praxis für Terrainveränderungen auch im Ausnahmefall ein Abstand von 4 m zum Wald und 6 m ab Stockgrenze einzuhalten sei. Zuhanden der Gemeinde erachtete das ARE gleichentags ("Zwischenbericht") die Stützmauer aufgrund ihrer Dimensionierung und der damit verbundenen Terrainveränderungen als mit den Zielen des Landschaftsschutzes in einem BLN-Gebiet im Sinne von Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN; SR 451.11) vom 29. März 2017 nicht vereinbar.

2.1.3 Mit der ersten Projektüberarbeitung wurde der zweite Abschnitt von 6.20 m auf 3.70 m verkürzt und der dritte Abschnitt auf 7.40 m verlängert. Dadurch wurde die Mauer am Eckpunkt zweiter/dritter Abschnitt gleichzeitig auf 3.50 m erhöht. Der Waldabstand konnte auf 4 m reduziert werden (vgl. Plan Nr. 01A Stützmauer vom 1.2.2021 rev.).

Mit Zwischenbericht vom 25. März 2021 zuhanden der Gemeinde erachtete das ARE diese Stützmauer nach wie vor als nicht mit Art. 5 Abs. 1 VBLN vereinbar.

2.1.4 Mit dem am 13. Mai 2021 eingereichten Projekt (Pläne im Originalmassstab 1:100 sowie verkleinert, von der Bauherrschaft handschriftlich datiert auf den 10.5.2021) wurde die Stützmauer im ersten Abschnitt um 5 m auf eine Länge von 9 m verkürzt (Kürzung im Ostbereich) mit einer Höhe von 1.30 m bis 3.00 m. In einem nahezu rechten Winkel wird die Stützmauer im Osten neu nach Norden geführt mit einer Länge von 8.30 m und auf 0 m abnehmender Höhe. Mithin besteht die Stützmauer nunmehr nur noch aus zwei Abschnitten und einer Länge von insgesamt 17.30 m sowie einer Höhe von maximal 3.00 m gegenüber rund 26 m bzw. 25 m und maximal 4.00 m Höhe der beiden Vorprojekte. Gleichzeitig

wird der minimale Waldabstand auf rund 6.50 m vergrössert (gemessen aus dem Plan vom 10.5.2021).

2.2.1 Das Amt für Wald und Natur (AWN) erteilte seine Zustimmung zur Waldabstandsunterschreitung. Mit der geplanten Stützmauer solle die Terrainsituation verbessert und stabilisiert werden. Durch sie entstünden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Wald und dessen Bewirtschaftung. Es handle sich auch nicht um ein schadenempfindliches Objekt, welches vor negativen Auswirkungen durch den Wald geschützt werden müsse. Aufgrund der Lage und Form der Parzelle seien Veränderungen ausserhalb des Waldabstandes nur sehr begrenzt möglich, da praktisch die ganze Parzelle innerhalb des Waldabstandes liege. Es seien aus forstrechtlicher Sicht somit besondere Verhältnisse gegeben, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen könnten (Gesamtentscheid S. 3 Ziff. II.a sowie S. 4 unten). Die geplante Stützmauer sei mit dem revidierten Projekt vom 10. Mai 2021 sowohl in der Länge wie in der Höhe namhaft redimensioniert worden. Sie ordne sich dadurch erheblich besser ins Landschaftsbild ein und sei mit den Zielen des Landschaftsschutzes nach Art. 5 Abs. 1 VBLN vereinbar. Aus Sicht des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzes bestünden daher keine Einwände (Gesamtentscheid S. 3 f. Ziff. II.b sowie S. 5 oben).

2.2.2 Der Gemeinderat übernahm die Beurteilung des AWN betreffend die Ausnahmegewilligung hinsichtlich des Waldabstandes (Baubewilligung, S. 3 Ziff. 4.2.1 ff.). Ebenso schloss er sich der Beurteilung des AWN betreffend die Einordnung der Stützmauer ins Landschaftsbild ein. Es sei jedoch darauf zu achten, dass die Stützmauer bestmöglich in das Gelände eingepasst werde (Baubewilligung, S. 3 Ziff. 4.3). Bei der Beurteilung der Einsprache der Beschwerdeführer führte er unter anderem unter Bezugnahme auf deren Vorbringen aus, dass es sich beim Bauvorhaben nicht um eine Deponie, sondern eine Stützmauer handle. Der ökologische Wert des Waldes und dessen Bewirtschaftung würden nicht tangiert. In Anbetracht der Tatsache, dass sich neben der neu projektierten Stützmauer bereits eine bestehende Natursteinmauer (auf KTN __03) und in der unmittelbaren Umgebung weitere Stützmauern bestünden, sei der Eingriff ins Landschaftsbild (BLN) als nicht schwerwiegend zu betrachten; das Schutzobjekt werde nicht übermässig beeinträchtigt. Die Einholung eines ENHK-Gutachtens sei nicht erforderlich, da nicht die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 zur Diskussion stehe, sondern eine kantonale Baubewilligung (S. 4 Ziff. 4.5.3).

2.2.3 Im regierungsrätlichen Verfahren hielt das AWN mit Stellungnahme vom 15. Dezember 2021 (z.H. des ARE) an seiner Beurteilung betreffend die Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes fest. Die Stützmauer könne nicht an einem anderen Ort realisiert werden; nur am geplanten Ort könne sie ihre Funktion erfüllen und sei daher relativ standortgebunden (S. 2 Ziff. 8). Im Gebiet "E. _____" bis "G. _____" befänden sich nahezu sämtliche Bauten am Waldrand teilweise innerhalb des Waldabstandes. Bei der Bauparzelle handle es sich aktuell um eine der wenigen unüberbauten Parzellen (Baulücke). Die Verweigerung einer Ausnahmebewilligung widerspräche dem Gebot der Gleichbehandlung (S. 2 Ziff. 9). Angesichts der Geringfügigkeit der Erweiterung des Gartens bzw. der Hangsicherung handle es sich keineswegs um eine maximale Ausnützung der Parzelle. Allfällige weitergehende Überbauungs- und Nutzungsabsichten seien in späteren Verfahren zu beurteilen.

2.3 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB im Wesentlichen, im vorliegenden Baubewilligungsverfahren gehe es ausschliesslich um eine Stützmauer mit Hinterfüllung. Die Planunterlagen seien weder widersprüchlich noch unvollständig. Zutreffend sei zwar, dass der Beschwerdegegner keinen vom Geometer unterzeichneten Katasterplan eingereicht habe. Dennoch habe das Bauprojekt auf seine Verträglichkeit mit dem massgebenden Recht überprüft werden können. Gemäss den Ausführungen des Gemeinderates werde bei Stützmauern ohnehin kein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan verlangt. Die Höhenkoten seien im Plan vom 10. Mai 2021 eingezeichnet (Erw. 2.4).

Die geplante Stützmauer halte einen Waldabstand von teils nur 6.5 m ein und unterschreite somit den gesetzlichen Waldabstand von 15 m um bis zu 8.5 m (Erw. 3.5). In Anlehnung an die Beurteilung des AWN führte der Regierungsrat weiter aus, mindestens drei Viertel der Bauparzelle lägen innerhalb des Waldabstandes. Art und Zweckbestimmung der geplanten Stützmauer, aber auch die Form, Lage und Topographie des Grundstücks legten eine Abweichung von den Waldabstandsvorschriften nahe; ausserhalb des Waldabstandes könne die Stützmauer ihren Zweck nicht erfüllen (Erw. 4.4). Sämtliche Gebäude auf den Grundstücken westlich des Baugrundstückes oberhalb der Zufahrtsstrasse im Gebiet "Schwertern" und "G. _____" lägen innerhalb des Waldabstandes. Der Abstand zu den Hauptgebäuden betrage teilweise lediglich rund 10 m zur Waldgrenze. Die meisten Grundstücke wiesen zudem Vorplätze und Gartenanlagen auf, die sich ebenfalls innerhalb des Waldabstandes befänden. Es wäre für den Beschwerdeführer eine unzumutbare Härte, wenn lediglich er den Waldabstand von 15 m einhalten müsste (Erw. 4.5). Es gäbe keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Stützmauer nicht nach den Regeln der Kunst gebaut würde oder

nicht über die erforderliche Statik verfügen würde und für das Grundstück der Beschwerdeführer eine Gefährdung bedeuten könnte (Erw. 5.4). Die Frage der hinreichenden Einordnung ins Landschaftsbild, insbesondere ins BLN-Gebiet Nr. 1606, werde vor dem Regierungsrat nicht mehr aufgeworfen (Erw. 6).

3.1 Die Beschwerdeführer rügen mit ihrer Beschwerde, der angefochtene Entscheid sei "massiv falsch (...), und zwar sowohl in Bezug auf den Sachverhalt als auch in der Subsumtion" (S. 5 Ziff. 7). Der Entscheid leide an diversen falschen Sachverhaltsfeststellungen, Willkür und mangelnder Begründung; er verletze das rechtliche Gehör (S. 10 f. Rz. 1 ff.). Es fehle eine Begründung, warum es sich um eine Baulücke handeln soll (S. 11 Ziff. 4 ff.). Es stimme nicht, dass sämtliche Gebäude westlich des Baugrundstückes oberhalb der Zufahrtsstrasse im Gebiet "Schwertern" und "G. _____" im Waldabstand lägen. Zudem bestehe kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (S. 11 f. Ziff. 7). Der ausserhalb des Waldabstandes liegende überbaubare Teil des Grundstückes bzw. die Meinung des Regierungsrates, mindestens drei Viertel lägen innerhalb des Waldabstandes, sei nicht erstellt (S. 12 Ziff. 8). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung im Sinne von § 73 PBG zur Unterschreitung des Waldabstandes seien nicht erkennbar (S. 13 ff. Ziff. 1 ff.). Laut der regierungsrätlichen Beurteilung (angefochtener RRB Erw. 5.4) befinde sich das Grundstück nicht in einem durch Naturgefahren (insbesondere Hangrutschungen) bedrohten Bereich (S. 15 Ziff. 9). Festgehalten wird auch an der Rüge unklarer und rechtswidriger Pläne (S. 18 f. Ziff. 1 ff.).

3.2 Die Argumentation der Beschwerdeführer, die Regierung übersehe, dass das Baugesuch nur eine Stützmauer zwecks Stabilisierung und Abgrenzung vom Nachbargrundstück vorsehe und dass es nicht um einen zukünftigen Bau gehe (Beschwerde S. 5 Ziff. 8.a), ist unbegründet. Der Regierungsrat hat vielmehr in Übereinstimmung mit den Beschwerdeführern ausdrücklich klargestellt, dass es beim konkreten Baubewilligungsverfahren "ausschliesslich um eine Stützmauer mit Hinterfüllung" gehe (angefochtener RRB Erw. 2.4; vgl. vorstehend Erw. 2.3; vgl. auch Vernehmlassung des Gemeinderates, S. 1 Ziff. II.B.). Dies wird ausdrücklich auch vom Beschwerdegegner (Bauherrschaft) anerkannt.

Unverständlich ist die Rüge, es fehle teils auch "die Begründung, warum der Sachverhalt so sei" (Beschwerde, S. 10 Ziff. 3). Der Sachverhalt ist im Baubewilligungsverfahren festzustellen; die Kausalitäten eines Sachverhaltes sind demgegenüber in einem Baubewilligungsverfahren in der Regel nicht zu erstellen.

Die Vermutung der Beschwerdeführer, der Beschwerdegegner wolle den zivilrechtlich wunderbaren Baumbestand vernichten, wodurch ihre Eigentumsfreiheit

gefährdet werde (Beschwerde, S. 3 f. Ziff. 5 ff.), wird aufgrund der Akten vorliegend nicht erhärtet. Soweit die Beschwerdeführer auf einen diesbezüglichen Prozess vor den Zivilgerichten (Bezirksgericht, Kantonsgericht) verweisen (Beschwerde, S. 3 Ziff. 6), lassen sie überdies selber erkennen, dass es sich hierbei nicht um eine verwaltungsrechtliche Streitigkeit handelt.

Unbegründet ist auch die Rüge, der Verlauf des Waldabstandes sei nicht konkret nachgewiesen (Beschwerde, S. 12 Ziff. 8.f). Das WebGIS weist die Stockgrenzen aus (Geokategorie Wald/Flora/Fauna > Stockgrenze). Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der im Waldfeststellungsverfahren vermessenen Stockgrenze. (§ 35 Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz [VVzPBG; SRSZ 400.111] vom 2.12.1997), womit auch der Verlauf des Waldabstandes (Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze) gemäss § 67 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 definiert ist, die somit 17 m ausserhalb der Stockgrenze liegt (hierzu vgl. Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements, S. 2 Ziff. 5). Nicht gefolgt werden kann der pauschalen und angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft wider besseres Wissens geäusserten Behauptung der Beschwerdeführer, beim betroffenen Gelände handle es sich um eine "völlig flache Ebene" (Beschwerde, S. 13 Ziff. 9). Es kann auf die topographische Beschreibung des Baugrundstückes verwiesen werden (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1).

Nicht klar und auch nicht ersichtlich ist, dass bzw. inwiefern das Koordinationsgebot nach Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 und der Grundsatz der Einheit des Bauentscheides gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 28. Juni 2000 verletzt sein sollte (Beschwerde, S. 16 f. Ziff. 1 ff.). Es spricht nichts dagegen, dass sich eine Stützmauer in mehr oder weniger steilem Gelände unabhängig von allfälligen anderen/späteren Bebauungsplänen auf seine Bewilligungsfähigkeit hin überprüfen lassen kann. Entsprechend müssen allfällige derartige Überlegungen bei der Beurteilung auch ausser Betracht gelassen werden.

4.1 Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3; eingefügt durch Ziff. 1 der Än-

derung des WaG vom 18.3.2016, in Kraft seit 1.1.2017). Laut der Botschaft vom 21. Mai 2014 (BBI 2014, S. 4924) zur Änderung des Bundesgesetzes über den Wald kann der Waldabstand im Fall von überwiegenden öffentlichen Interessen mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Stellen jeweils ausnahmsweise unterschritten werden.

Der Mindestabstand sollte in der Regel 15 m nicht unterschreiten (Pfeifer, Umweltrecht, Besondere Regelungsbereiche, Zürich/St. Gallen 2013, Rz. 1425; Bundesgerichtsurteile 1C_415/2014 vom 1.10.2015 Erw. 2.1; 1C_288/2012 vom 24.6.2013 Erw. 6.2, mit Hinweis auf die bundesrätliche Botschaft vom 29.6.1998 zum WaG [BBI 1998 III, S. 173 ff., S. 198]).

Der Regelung des Waldabstands in Art. 17 WaG liegen sowohl baupolizeiliche als auch forstrechtliche Überlegungen zugrunde. Durch einen genügenden Abstand kann der Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung bewahrt werden (zur Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion als Zweck des WaG vgl. Art. 1 lit. c WaG). Der Waldabstand ermöglicht eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes und trägt dem ökologischen Wert des Waldrands Rechnung (Bundesgerichtsurteil 1C_415/2014 vom 1.10.2015 Erw. 2.5). Der Waldrand ist für die Qualität des Waldes wesentlich. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt wären (Bundesgerichtsurteil 1C_119/2008 vom 21.11.2008 Erw. 2.4 [= nicht publ. Erw. von BGE 135 II 30] mit Hinweisen).

4.2 Wie erwähnt (vgl. Erw. 3.2 hiervoor) normiert im kantonalen Recht § 67 Abs. 1 PBG, dass Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten haben. Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der im Waldfeststellungsverfahren vermessenen Stockgrenze (§ 35 Abs. 2 VVzPBG).

4.3.1 Die zuständige Bewilligungsbehörde kann für Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den im PBG oder in den Bauvorschriften der Gemeinde festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen (§ 73 Abs. 1 PBG), insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (lit. a), dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (lit. b), Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen (lit. c) oder dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann (lit. d). Eine Ausnahmebewilligung muss mit den öffentlichen Interessen

vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (§ 73 Abs. 2 PBG).

Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat (§ 76 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 60 Abs. 1 erstes Alinea BauR). Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes (§ 76 Abs. 3 PBG). Gemäss § 47 Abs. 2 VVzPBG wird über die Zustimmung zu Ausnahmen im Sinne von § 76 Abs. 3 PBG mit der kantonalen Baubewilligung entschieden. Zu Ausnahmen vom Waldabstand nimmt das AWN Stellung (vgl. § 47 Abs. 3 VVzPBG).

4.3.2 Die Ausnahmeregelung stellt im öffentlichen Baurecht ein allgemeines Rechtsinstitut dar, das bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen (Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 1985, § 155 N 6). Derartige Härtefälle können als Folge besonderer Umstände auftreten, mit denen die notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen nicht gerechnet haben. Die strikte Anwendung der Norm in diesen Fällen würde zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist daher immer, dass solche besonderen Umstände vorliegen. Ob dies im konkreten Fall zutrifft, ist sorgfältig zu prüfen, da eine leichtfertige Erteilung von Ausnahmebewilligungen die verfassungsrechtlichen Gebote der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger verletzen würde (BGE 112 Ib 51 Erw. 5). Der Zweck der Ausnahmebewilligung besteht nicht darin, einem Bauherrn zu einer optimalen Lösung zu verhelfen oder eine maximale Ausnützung zu ermöglichen. Es sollen weder Idealvorstellungen noch Maximalwünsche ermöglicht werden (vgl. VGE III 2015 55 vom 16.7.2015 Erw. 3.2). Ob die besonderen Voraussetzungen, welche eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen, vorliegen, ist eine Rechtsfrage, welche der freien Überprüfung des Verwaltungsgerichts unterliegt (vgl. Baumann, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 67 N 1-3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Bd. I, Bern 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 Rz. 7).

Der unbestimmte Rechtsbegriff der "besonderen Verhältnisse" ist mit der Einschränkung "wenn und soweit" verknüpft. Die Umschreibung der Ausnahmesituation enthält mithin auch ein begrenzendes Moment. Es ist somit anhand des konkreten Projektes und allenfalls weiterer Umstände zu prüfen, ob eine unzumutbare Härte oder eine Ausnahmesituationsvoraussetzung gegeben ist (VGE III 2017 60 vom 28.8.2017 Erw. 2.3.2 mit Hinweisen, u.a. auf VGE III 2015 172 vom

27.1.2016 Erw. 5.1.2; EGV-SZ 2010 B 8.10 Erw. 3.1.5; VGE 1048/97 vom 6.2.1998 Erw. 7 = EGV-SZ 1998 Nr. 8 Erw. 7).

Ist das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung zu bejahen, so ist bei der Erteilung derselben weiter abzuklären, durch welche von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist. Bei der Beurteilung dieser Ermessensfrage auferlegen sich Regierungsrat und Verwaltungsgericht praxismässig Zurückhaltung. Das Verwaltungsgericht darf sodann im Gegensatz zum Regierungsrat nur einschreiten, wenn das Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (EGV-SZ 2010 B 8.10 Erw. 3.1.5; VGE 672/95 vom 22.12.1995; VGE 613/90 vom 20.11.1990; EGV-SZ 1990 Nr. 19 und 1993 Nr. 60). Rechtsfehlerhaft ist ein nicht pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen, d.h. ein in Missachtung des Gleichbehandlungsgebots, des Willkürverbots und des Verhältnismässigkeitsprinzips zustande gekommenes Ermessen (VGE III 2015 172 vom 27.1.2016 Erw. 5.1.2; VGE III 2008 15 vom 24.4.2008 Erw. 2.3.2 mit weiteren Hinweisen).

4.3.3 Die Richtlinien des AWN vom 1. März 2018 (revidiert) betreffend die Waldabstandsvorschriften äussern sich zu den Ausnahmen von den kantonalen Waldabstandsvorschriften. Einleitend (S. 2 Ziff. 1) wird auf die "nur sehr zurückhaltend[e]" Gewährung von Ausnahmen durch den Regierungsrat und das Verwaltungsgericht hingewiesen. Als besondere Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG werden Fälle genannt (S. 5 f., Ziff. 5.1),

- in denen die Überbauung eines eingezonten und bereits parzellierten Grundstücks nicht mehr möglich ist, falls die Waldabstandsvorschriften in vollem Umfang eingehalten werden müssen,
- in denen die Mehrzahl der bestehenden umliegenden Bauten den gesetzlichen Waldabstand unterschreitet (Baulücke),
- in denen die Baute auf den Standort (in Waldnähe) angewiesen ist.

Besondere Verhältnisse werden hingegen verneint, wenn

- durch eine Reduktion des Waldabstandes die Anzahl der Häuser oder das Bauvolumen vergrössert werden kann,
- der Waldrand nicht geradlinig verläuft,
- der Wald sich an einem Steilhang befindet,
- einzelne Bauten in der Umgebung den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten,
- im Wald eine vorübergehend unbestockte Fläche besteht oder

- durch eine Reduktion eine gute Einordnung ins Baugebiet oder eine architektonisch ansprechende Lösung ermöglicht wird.

Zudem muss die Abweichung mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein, und dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt sein (S. 6, Ziff. 5.2 f.). Für kleine Anlagen ist in jedem Fall der Mindestabstand von 6 m ab Stockgrenze einzuhalten. Als Kleinanlagen gelten unter anderem Parkplätze (S. 6, Ziff. 6.3; vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_321/2017 vom 7.8.2018 Erw. 5.2.2 [i.Sa. S. vs. Gemeinderat Freienbach]).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wird von der Bauherrschaft die Begründung der Ausnahmesituation verlangt, welche beinhaltet (S. 9, Ziff. 9.4),

- inwiefern besondere Verhältnisse bestehen, welche die Einhaltung des Waldabstandes verunmöglichen,
- Informationen über geprüfte Alternativvarianten und Abklärungen sowie
- Nachweis des Bedarfs (insbesondere bei Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe relevant).

Diese Richtlinien haben zwar keinen Gesetzescharakter, sind jedoch Ausdruck des Wissens und der Erfahrung bewährter Fachstellen und in diesem Sinne beachtlich (vgl. Urteile BGer 1C_609/2014 vom 3.8.2015 Erw. 3.5 mit Hinweisen; 1A.148/2005 vom 20.12.2005 Erw. 3.6, i.Sa. Obersee-Center, Lachen]).

4.4.1 Es kann bei einer abstrakten Betrachtung durchaus gesagt werden, dass Art und Zweckbestimmung wie auch die angestrebte Dauerhaftigkeit (Art. 73 Abs. 1 lit. c PBG) einer Stützmauer eine Abweichung von den Waldabstandsvorschriften nahelegen können. Angesichts der Topographie des Baugrundstückes ist dies an und für sich auch vorliegend nicht auszuschliessen. Ebenso ist eine Stützmauer entsprechend zwangsläufig standortgebunden.

Indes ist der Beschwerdegegner nunmehr seit über 30 Jahren Eigentümer des Baugrundstückes und dieses seit 50 Jahren eingezont (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1 sowie Ingress lit. A). Soweit ersichtlich lassen sich indes einerseits weder den Akten noch den Parteivorbringen oder der Beurteilung des AWN wie auch der Vorinstanzen Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass die Hangstabilität in dieser Zeit Probleme geboten hätte. Andererseits wird dies auch durch die Tatsache belegt, dass die zunächst geplante Stützmauer in ihren Dimensionen massiv reduziert werden konnte. Eine interventionsbedürftige Hanginstabilität hätte dies kaum erlaubt. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die bestehenden Anlagen (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1) infolge der Topographie bis anhin irgendwie in Mitleidenschaft gezogen wurden und einer Hangsicherung bedurften und bedürfen. Hinzu kommt, dass es der Beschwerdegegner selber als richtig erachtet,

dass sich das Grundstück nicht in einem durch Naturgefahren - wozu auch Hangrutsche u.ä. gehören - bedrohten Bereich befindet (Vernehmlassung, S. 17 Rz. 54). Dies stimmt zwar nur insoweit, als der kleinflächige Bereich der blauen Gefahrenzone das Grundstück in einem ausserhalb der Bauzone liegenden Bereich betrifft. Implizit anerkennt der Beschwerdegegner damit indes, dass sich keine Stützmauer als Massnahme gegen allfällige Naturgefahren aufdrängt.

Die Stützmauer, die als Anlage zu qualifizieren ist (vgl. Richtlinien AWN Ziff. 6.3), entbehrt folglich ihrer Zweckbestimmung. Der Nachweis eines Bedarfes wurde nicht erbracht (vgl. vorstehend Erw. 4.3.3 letztes Lemma) bzw. der Bedarf lässt sich einzig an eine spätere, derzeit noch nicht näher geplante Überbauung knüpfen (hierzu vgl. nachstehend Erw. 4.4.4). Sachimmanent kann daher eine Bewilligung für eine unnötige Baute/Anlage unter Verletzung von Waldabstandsunterschreitung bzw. unter Gewährung einer Ausnahmegewilligung a priori nicht in Frage kommen. Zwangsläufig kann die Bewilligungsvoraussetzung gemäss § 73 Abs. 1 lit. c PBG daher nicht greifen. Ebenso kann die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung so auch keine unzumutbare Härte (§ 73 Abs. 1 lit. a PBG) darstellen.

4.4.2 Der Regierungsrat schliesst (auch) aus dem Vergleich mit den umliegenden überbauten Grundstücken auf eine unzumutbare Härte (§ 73 Abs. 1 lit. a PBG), wenn dem Beschwerdeführer die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes verweigert würde (angefochtener Entscheid Erw. 4.5), ebenso der Beschwerdegegner (vgl. z.B. Eingabe vom 3.8.2022, S. 3 f. Rz. 4). Der Abstand zu den Hauptgebäuden betrage teilweise lediglich rund 10 m zur Waldgrenze; die meisten anderen Grundstücke wiesen zudem Vorplätze und Gartenanlagen auf, die sich ebenfalls innerhalb des Waldabstandes befänden.

Dieser Beurteilung kann nicht gefolgt werden. Zum einen bezieht sich der Regierungsrat bei seinem Vergleich auf mit Wohnhäusern überbaute Grundstücke. Die Überbauung von Grundstücken mit Gebäuden als Bauten ist vom blossen Bau einer Stützmauer als Anlage zu unterscheiden. Es wird also Gleiches mit Ungleichem verglichen, womit der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht greifen kann. Zum andern setzt ein Vorplatz definitionsgemäss grundsätzlich eine Baute voraus. Des Weiteren ist/wäre eine Gartenanlage auf dem Baugrundstück unbeschrieben einer Hauptbaute nicht auf eine Stützmauer angewiesen, welche den Waldabstand unterschreitet. Dies wird durch die bestehenden baulichen Einrichtungen und Anlagen bestätigt (vgl. vorstehend Erw. 2.1.1). Insofern kann es keine unzumutbare Härte darstellen, wenn infolge der Verweigerung der Stützmauer im Waldunterabstand eine allfällige Erweiterung dieser bestehenden Bauten und Anlagen verunmöglicht wird.

4.4.3 Auch bei der Bejahung des Ausnahmetatbestandes gemäss § 73 Abs. 1 lit. c PBG hat der Regierungsrat (sinngemäss) den Gleichbehandlungsgrundsatz mitberücksichtigt, da es sich beim Baugrundstück um die einzige nicht überbaute Liegenschaft im Gebiet "E. _____" handle (angefochtener RRB Erw. 4.4). Wenn er - wie auch der Beschwerdegegner (vgl. Eingabe vom 3.8.2022, S. 7 Rz. 15) - im Baugrundstück eine Baulücke (zum Begriff der Baulücke vgl. BGE 132 II 2018 Erw. 4.2 ff.) sieht, ist dies zwar entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht zu beanstanden, wie der Blick in den Zonenplan (Zonenplan Siedlung, Mst. 1:2'500., vom 9.2.2020, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 320/2021 vom 18.5.2021) wie auch ins WebGIS-SZ zeigt. Dies kann gemäss den Richtlinien AWN (vgl. vorstehend Erw. 4.3.3) besondere Verhältnisse begründen. Allerdings bezieht sich der Regierungsrat bei seinem Vergleich wie gesagt auf mit Wohnhäusern überbaute Grundstücke, womit es an einem gleichen/vergleichbaren Sachverhalt fehlt.

4.4.4 Der Bewilligungsvoraussetzung der unzumutbaren Härte müsste genau genommen auch die vom Regierungsrat unter § 73 Abs. 1 lit. c PBG abgehandelte praktische Verunmöglichung einer zonenkonformen Überbauung bei durchgehender Einhaltung des Waldabstandes (angefochtener RRB Erw. 4.4) zugeordnet werden. Der Beschwerdegegner habe jedoch Anspruch auf eine sinnvolle zonenkonforme Überbauung seiner Parzelle gemäss den geltenden Bauvorschriften (angefochtener RRB Erw. 4.4). Der Beschwerdegegner bestätigt vernehmlassend, dass mit der Stützmauer das Grundstück faktisch überbaubar gemacht werden soll (Vernehmlassung, S. 4 Rz. 10 und S. 16 f. Rz. 53; Eingabe vom 3.8.2022 S. 4 Rz. 5). Eine Verweigerung hätte zur Folge, dass das Grundstück künftig nicht überbaut werden könnte (Vernehmlassung, S. 5 Rz. 14.1 f.).

Zutreffend ist der Anspruch auf zonenkonforme Überbauung des Grundstückes gemäss den geltenden Bauvorschriften (Vernehmlassung, S. 15 Rz. 47); hierzu gehören auch allenfalls erforderliche Ausnahmegewilligungen. Die Zonenkonformität der Stützmauer wird denn grundsätzlich auch nicht in Abrede gestellt. Bewilligungsvoraussetzung ist jedoch auch die Einhaltung gesetzlicher Abstände unter Einschluss allfälliger Ausnahmegewilligungen. Bei der Beurteilung des Waldabstandes im Rahmen der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit einer Stützmauer, was anerkanntermassen einzig Prüfgegenstand ist, ist jedoch nicht eine allfällige spätere - mithin derzeit nur virtuelle - Überbauung mitzubehalten. So ist im Rahmen des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens einer Stützmauer auch nicht zu prüfen und entscheidungsrelevant, ob das Baugrundstück dereinst aufgrund seiner Situierung und Topographie eine sinnvolle Überbauung ermöglicht. Steht ein konkretes Bauprojekt zur Beurteilung an, wird zunächst zu prüfen sein,

ob eine Ausnahmesituation vorliegt und das Bauvorhaben überhaupt einer Ausnahmebewilligung bedarf und, wenn diese Frage zu bejahen ist, wie (d.h. in welchem Umfang) der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist (vgl. vorstehend Erw. 4.3.2).

Nicht zu verkennen ist, dass das Grundstück unter Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 15 m wohl nur schwierig und mit einem eher klein dimensionierten Gebäude überbaut werden kann. Mit dem Plan "Situation 1:200 vom 28. April 2021 wurde die überbaubare Fläche einer Hauptbaute (wie auch einer Nebenbaute) unter Einhaltung des Mindestabstandes gemäss der Richtlinie AWN (Ziff. 6.1 f., wonach auch im Ausnahmefall ein Freihaltestreifen von 10 m ab Stockgrenze für Hauptbauten bzw. von 6 m für Nebenbauten gilt) planerisch festgehalten. Es ergibt sich eine Fläche für eine Hauptbaute von rund 14 m (Westseite und Nordseite) sowie von rund 15 m bzw. rund 18 m (Südseite bzw. Ostseite), was unter Gewährung der gemäss der Richtlinie AWN maximal zulässigen Unterschreitung des Waldabstandes die Realisierung eines Wohnhauses von immerhin über 200 m² erlauben würde. Bei Einhaltung des Waldabstandes von 15 m halbiert sich diese Fläche approximativ auf rund 100 m².

Hinzu kommt ein zusätzlicher Streifen von (maximal) 4 m im Waldabstandsreich (Ost- und Nordseite) für allfällige Nebenbauten. Eine Dimensionierung einer Hauptbaute von rund 200 m² liegt im Rahmen der Hauptbauten auf den umliegenden Grundstücken bzw. eher darüber (z.B. Gebäude der Beschwerdeführer rund 10 m x 15 m; Gebäude auf KTN __04: rund 8 m x 11 m; KTN __05: rund 10 m x 12 m; auf KTN __06: rund 12 x 13 m, KTN __07: rund 11 m x 14 m, etc. [gemessen aus dem WebGIS]).

Indes geht es nicht an, ohne ein konkretes Bauprojekt die Frage der (noch) sinnvollen zonenkonformen Ausnützung des Baugrundstückes mit und ohne Ausnahmebewilligung zu beurteilen. Da Ausnahmebewilligungen nur restriktiv zu gewähren sind und keinem Optimierungszweck dienen dürfen, wird es dabei unter Umständen unumgänglich sein, dass Alternativen geprüft werden müssen. Eine Ausnahmebewilligung zur Waldabstandsunterschreitung lässt sich jedenfalls selbst dann nicht ohne weiteres rechtfertigen, wenn ohne Unterschreitung des Waldabstandes eine Baute unter Ausschöpfung der maximal zulässigen Überbauungsziffer nicht möglich wäre. Grundsätzlich besteht kein unbeschränkter Anspruch auf eine maximale Ausnützung einer Bauparzelle, gelten doch nach ständiger Rechtsprechung Nutzungsbeschränkungen regelmässig nicht als besonders schwerer und daher entschädigungspflichtiger Eingriff, falls auf den fraglichen Liegenschaften noch eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung möglich bleibt. Die Eigentumsgarantie als Wertgarantie gewährleistet nicht, dass eine

Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenutzt werden kann (vgl. BGE 123 II 481 Erw. 6d mit Hinweisen).

Wie weit zur Realisierung einer der Ausnahmesituation gerecht werdenden Baute allfällige Substruktionen (Stützmauern) erforderlich sind und inwieweit hierfür ebenfalls eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich ist, kann mithin sachimmanent erst im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuches für ein Wohnhaus auf dem Baugrundstück beurteilt werden. Wird über die Bewilligungsfähigkeit der Stützmauer bzw. den noch adäquaten Umfang einer Waldabstandsunterschreitung durch dieselbe losgelöst vom Bauvorhaben, dem die Stützmauer erklärermassen dienen soll, entschieden, fehlt es an einer entscheidenderheblichen Grundlage für die Beurteilung des Masses der zu gewährenden Abweichung vom Regelabstand.

Kurzum: es ist nicht erkennbar, inwiefern durch die Verweigerung der Bewilligung für die Stützmauer eine zonenkonforme Überbauung verunmöglicht werden sollte. Die Verweigerung der Stützmauer stellt hinsichtlich eines Baugesuchs für eine allfällige Überbauung weder eine *res iudicata* noch eine unzumutbare Härte dar.

Anzufügen ist, dass das Baugrundstück mittlerweile bereits mehr als dreimal den 15-jährigen Planungshorizont (vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG; § 18 Abs. 1 PBG) überdauert hat (vgl. vorstehend Ingress lit. A). Auch dieser zeitliche Aspekt spricht gegen eine unzumutbare Härte, wenn die Ausnahmegewilligung zur Waldabstandsunterschreitung durch eine Stützmauer mit Blick auf eine sinnvolle zonenkonforme Überbauung des Grundstückes nicht erteilt wird. Dies wird bestätigt durch die vom Beschwerdegegner mit der Eingabe vom 3. August 2022 (vgl. S. 8 f. Rz. 23 ff.) als Beilage eingereichten Planunterlagen für das mittlerweile am 27. Juli 2022 bei der Gemeinde eingeebte Baugesuch. Der verkleinerte Plan Nr. 121 (Ansichten, im Original mit Massstab 1:100) vom 27.7.2022 zeigt auf den Ansichten Ost Süd und Ost eine Stützmauer. Wie weit sie im Grundsatz und in ihrer allfälligen Dimensionierung für eine sinnvolle Überbauung angesichts der Waldnähe des Grundstückes erforderlich ist, wird bei der Beurteilung des Baugesuchs zu prüfen sein. Es ist aufgrund dieser Baupläne jedenfalls nicht ersichtlich und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegend strittige Stützmauer eine *conditio sine qua non* für eine Überbauung der Parzelle ist, und dass die Verweigerung der Baubewilligung entsprechend zu einer besonderen Härte, sprich Verunmöglichung einer (sinnvollen) Überbauung, führen würde. Für eine vorgängige separate Beurteilung und Bewilligung einer Stützmauer besteht mithin, wie dargelegt, kein Anlass.

4.4.5 Nach Auffassung des Beschwerdegegners führt die Ausnahmegewilligung unter anderem auch deshalb zu einer besseren Lösung, weil die projektierte

Stützmauer die Abgrenzung zum Grundstück der Beschwerdeführer verbessere, die bereits vorhandene Natursteinmauer ergänze und sich gut in das Landschaftsbild einpasse (Vernehmlassung, S. 6 Rz. 15 f.).

Diese Interpretation mag bei einer relativen Betrachtung insofern zutreffen, als dass sich das von den Vorinstanzen bestätigte (dritte) Projekt besser in die Landschaft einpasst als die Vorgängerprojekte. Indes steht sie dennoch im offensichtlichen Widerspruch zur Beurteilung des AWN wie des Gemeinderates, der den Eingriff ins (BLN-)Landschaftsbild als "nicht schwerwiegend" qualifizierte (vgl. vorstehend Erw. 2.2). Dies darf nicht mit einer guten Einordnung gleichgesetzt oder sogar als bessere Lösung qualifiziert werden. Anzuführen ist in diesem Zusammenhang, dass niemand behauptet, dass mit der Stützmauer die Bewilligungsvoraussetzung gemäss § 73 Abs. 1 lit. d PBG verwirklicht werden könnte.

4.5 Angesichts der dargelegten Rechts- und Sachlage wurde die Ausnahmebewilligung im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu Unrecht erteilt. Eine Ausnahmesituation im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG für eine Stützmauer - was allein zu beurteilen ist - ist zu verneinen. Unerheblich bleibt somit die Vereinbarkeit der Stützmauer mit öffentlichen Interessen (keine Beeinträchtigung von Schutzziele der Waldgesetzgebung) und das Fehlen der Verletzung nachbarlicher Interessen. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen.

4.6 Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführer ist bei diesem Ergebnis nicht weiter einzugehen. Es gilt indes festzuhalten, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht verletzt wurde, namentlich der angefochtene Entscheid ausführlich und einlässlich begründet wurde, woran nichts ändern kann, dass das Verwaltungsgericht zu einem anderen Ergebnis kommt. Es lässt sich dem WebGIS auch ohne weiteres entnehmen, dass eine Vielzahl westlicher Grundstücke entlang der Waldgrenze Bauten im Waldunterabstand aufweisen, was vorliegend jedoch, wie dargelegt, nicht entscheidrelevant ist. Ein treuwidriges Verhalten einer Verfahrenspartei bzw. des Beschwerdegegners gegenüber den Behörden (vgl. Beschwerde, S. 4 Ziff. 9) kann nicht ausgemacht werden. Unbegründet ist auch die Kritik an den Baugesuchsunterlagen. Die Oberkante der Stützmauer ist auf 514.50 m.ü.M. vorgesehen. Die jeweiligen Endpunkte der Mauer (A, B, C) befinden sich entsprechend auf dieser Höhe. Bei Punkt B beträgt die Mauerhöhe 3.00 m, womit der Fuss auf 511.50 m.ü.M. zu liegen kommt, wie planerisch ausgewiesen. Bei einer Mauerhöhe von 1.30 m bei Punkt A lässt sich einfach eine Mauerfusshöhe von 513.20 m.ü.M. ermitteln, auch wenn sie planerisch, soweit ersichtlich, so nicht annotiert wird.

5.1 Nachdem die Beschwerde gutzuheissen, der angefochtene RRB Nr. 161/2022 sowie der mitangefochtene GRB Nr. 1216 vom 11. Oktober 2021 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 16. September 2021 aufzuheben sind, sind die Kosten und Parteientschädigungen des regierungsrätlichen Verfahrens neu zu verlegen und diejenigen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu regeln.

5.2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- sind neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) dem Beschwerdegegner und der Gemeinde aufzuerlegen.

5.2.2 Der Beschwerdegegner und die Gemeinde haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Verfahren neu eine Parteientschädigung von je Fr. 600.-- (total Fr. 1'200.--) zu bezahlen.

5.3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'400.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu je einem Drittel (je Fr. 800.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

5.3.2 Der Beschwerdegegner, die Gemeinde und der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese ist in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; 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 festzulegen. Vorliegend darf auch mitberücksichtigt werden, dass die Beschwerde teils an der Sache vorbeigeht (S. 2 ff. lit. A und lit. B je Ziff. 1 ff.) und unter "bisheriger Ablauf" (S. 7 ff.) nur Zusammenfassungen wiedergibt. In Berücksichtigung der erwähnten Kriterien und Umstände erweist sich eine Parteientschädigung von je Fr. 700.--, insgesamt Fr. 2'100.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), noch als gerechtfertigt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 161/2022 (sowie der mitangefochtene GRB Nr. 1216 vom 11.10.2021 sowie der Gesamtentscheid des ARE vom 16.9.2021) aufgehoben.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- werden neu je zur Hälfte (je Fr. 750.--) dem Beschwerdegegner und der Gemeinde aufgelegt.
- 2.2 Der Beschwerdegegner und die Gemeinde haben den beanwalteten Beschwerdeführern für das regierungsrätliche Verfahren neu eine Parteientschädigung von je Fr. 600.--, insgesamt also Fr. 1'200.--, zu bezahlen.
- 3.1 Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'400.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu je einem Drittel (je Fr. 800.--) dem Beschwerdegegner, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

Der Beschwerdegegner sowie die Gemeinde haben ihre jeweiligen Betreffnisse (je Fr. 800.--) innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Die Beschwerdeführer haben am 29. März 2022 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- geleistet, der ihnen aus der Gerichtskasse zurückzuerstaten ist.

- 3.2 Der Beschwerdegegner, die Gemeinde und der Kanton haben den beanwalteten Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 700.-- (inkl. Barauslagen und MwSt), insgesamt also Fr. 2'100.--, 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 Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

5. Zustellung an:

- die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (2/R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners vom 3.8.2022)
- den Rechtsvertreter des Beschwerdegegners (2/R)
- den Gemeinderat Ingenbohl (R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners vom 3.8.2022)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners vom 3.8.2022)
- das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdegegners vom 3.8.2022)
- sowie das Bundesamt für Umwelt (BAFU), 3003 Bern (A; z.K.).

Schwyz, 11. August 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: 31. August 2022