

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 46

Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben
(Verfahren 1C_511/2023)

Entscheid vom 20. Juli 2023

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Monica Huber-Landolt, Richterin
Irene Thalmann, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. _____,

gegen

1. **Bezirksrat Einsiedeln**, Hauptstrasse 78, Postfach 161,
8840 Einsiedeln,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Die A._____ AG (nachstehend Bauherrschaft) ist Alleineigentümerin des Grundstücks KTN __01 (932 m²), C._____, D._____-strasse __02, Einsiedeln. Dieses Baugrundstück liegt in einer Wohnzone 1 (W1). Es grenzt östlich an die D._____-strasse (KTN __03; Kantonsstrasse, im Eigentum des Kantons Schwyz). Weiter östlich liegt der E._____-see.

Die Bauherrschaft reichte am 11. März 2019 beim Bezirksrat Einsiedeln ein Gesuch für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit Tiefgarage auf dem Baugrundstück ein. Eine hiergegen erhobene Einsprache wurde am 28. Juni 2019 wieder zurückgezogen.

Mit Beschluss (BRB) Nr. 2019.176 vom 14. August 2019 erteilte der Bezirksrat die Baubewilligung gestützt auf den Gesamtentscheid des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 12. Juli 2019.

Mit BRB Nr. 146 vom 16. September 2019 erteilte die Bau- und Umweltbehörde des Bezirks Einsiedeln zudem die Bewilligung für eine Wärmepumpe mit Erdwärmenutzung.

Mit BRB Nr. 083 vom 11. Mai 2020 bewilligte die Bau- und Umweltbehörde des Bezirks gestützt auf den Gesamtentscheid des ARE vom 24. April 2020 eine Projektanpassung bzw. eine Vergrösserung der Kellerräume und Änderungen am Sitzplatz im Nordwesten des Wohnhauses.

B. Anlässlich der Baukontrolle vom 13. November 2020 wurden neben anderen unbewilligten Abweichungen von den erteilten Baubewilligungen festgestellt, dass die Bauherrschaft anstelle der bewilligten Wärmepumpe mit Erdwärmenutzung eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Aussenaufstellung installieren und Änderungen bei der Umgebungsgestaltung vorgenommen hatte. Die Bauherrschaft reichte hierfür am 14. Dezember 2020 auf Aufforderung hin ein nachträgliches Baugesuch für die bereits erstellte Luft/Wasser-Wärmepumpe ein. Am 23. Dezember 2020 reichte sie auch noch das geforderte Baugesuch für die unbewilligten Änderungen der Umgebungsgestaltung ein. Im Amtsblatt Nr. __ vom _____ 2021 (S. __) wurden die Baugesuche für die Luft/Wasser-Wärmepumpe (Aussenaufstellung; Projektanpassung zu Neubau mit Wohnhaus mit Tiefgarage; bereits ausgeführt) sowie die Umgebung je einzeln publiziert und öffentlich aufgelegt.

C.1 Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs zur vorgesehenen Nichtbewilligung der unerlaubten Änderungen wegen Missachtung des Gewässerraums verweigerte das ARE mit Gesamtentscheid (B2019-0032-P3) vom 11. Mai 2022

die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2021-0026 betreffend die bereits ausgeführte Luft/Wasser-Wärmepumpe. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wurde die Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe in einen Bereich ausserhalb des Gewässerraums verlangt. Mit BRB Nr. 2022.153 vom 29. Juni 2022 entschied der Bezirksrat unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt:

- 1 Die nachgesuchte Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen abgelehnt.
 - 1.1 Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 ist Bestandteil dieser Baubewilligung. Die entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen sind strikt zu befolgen.
 - 1.2 Gemäss Kapitel IV Dispositiv Ziffer 2 des Gesamtentscheides (GE) sind nachfolgende Massnahmen erforderlich:
 - Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe ausserhalb des GewässerraumsFür die Ausführung der Massnahmen wird dem Gesuchsteller eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung eingeräumt (vgl. Dispositiv Ziffer 3 des GE)
Innert dieser Frist ist ein bewilligungsfähiges Projekt im Sinne der Erwägungen und Ziffer 8 des Sachverhalts beim Bezirk einzureichen.
- 1.3 Vollstreckungsandrohungen
- 2 (Verzeigung)
- 3-6 (Gebühren/Kosten bei verspäteter Meldung meldepflichtiger Bauschritte; Behandlungsgebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

C.2 Gegen diesen BRB Nr. 2022.153 vom 29. Juni 2022 erhob die Bauherrschaft mit Eingabe vom 9. August 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren I [VB 163/2022]):

1. Der Beschluss des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.153 vom 29. Juni 2022 und der dazugehörige Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 seien aufzuheben und die Bewilligung für die Projektänderungen zum Abbruch Wohnhaus (Assek.-Nr. __04), Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage betreffend Luft/Wasser-Wärmepumpe (Aussenaufstellung) auf KTN __01, D. _____-strasse __02, D. _____, sei zu erteilen.
2. Eventualiter sei auf die Anordnung der Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe ausserhalb des Gewässerraums gemäss Ziff. 1.2. des Beschlusses des Bezirkrates Einsiedeln vom 29. Juni 2022 und Ziff. 2 des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 zu verzichten.
3. Subeventualiter seien der Beschluss des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.153 vom 29. Juni 2022 und der dazugehörige Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Vorinstanzen.

Zudem stellte die Bauherrschaft neben dem Antrag (Verfahrensantrag Ziff. 2) auf Vereinigung des Beschwerdeverfahrens mit der Beschwerde gegen den BRB Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 (vgl. nachstehend lit. D.1 f) folgenden Verfahrensantrag:

1. Das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis der Gewässerraum des E._____ -sees im Bezirk Einsiedeln rechtskräftig festgelegt wurde bzw. die laufende Zonenplanrevision im Bezirk Einsiedeln rechtskräftig abgeschlossen ist.

D.1 Mit Gesamtentscheid (2019-0032-P4) verweigerte das ARE die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2021-0022 für die bereits ausgeführten zwei Parkplätze, die Sickersverbundsteine, die Treppe und die Blocksteinmauer. Die Bewilligung für die Einfahrt wurde nach den Vorgaben des Tiefbauamtes erteilt.

Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides des ARE entschied der Bezirksrat mit BRB Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 wie folgt:

- 1 Die nachgesuchte Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen abgelehnt.
 - 1.1 Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 ist Bestandteil dieser Baubewilligung. Die entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen sind strikt zu befolgen.
 - 1.2 Gemäss Kapitel IV Dispositiv Ziffer 2 des Gesamtentscheides (GE) sind nachfolgende Massnahmen erforderlich:
 - Rückführung der beiden Parkplätze und der Sickersverbundsteine, der Treppe und der Blocksteinmauer in den ursprünglichen Zustand, d. h. in den Garten mit einem Zugangsweg (gelb eingezeichnet im Plan AF-Umgebung vom 21. Dezember 2020). Der Einfahrtsbereich in die Kantonsstrasse muss mittels Rabatte, Stellstein oder ähnlichem baulich klar definiert werden. Der Einfahrtsbereich in die Kantonsstrasse ist dabei auf eine Breite von max. 5.50 m zu begrenzen.
 - Die Sichtweiten müssen auf den definierten Einfahrtsbereich nachgewiesen werden. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Fahrzeuge, Einfriedungen, Rabatten, Bäume, Sträucher, Schneedepots, Hagungen oder andere Hindernisse, welche höher als 0.60 m, sind, die notwendige Sichtweite behindern.
 - Die Einfriedungen entlang des Trottoirs sind gegenüber dem Trottoir zu vermessen.
 - Vor dem Rückbau muss ein angepasster Plan der Einfahrt mit den Sichtweiten und den Vermessungen dem Tiefbauamt zur Genehmigung eingereicht werden.
 - 1.3 Für die Ausführung der Massnahmen gemäss Dispositiv-Ziff. 1.2 wird der Bauherrschaft eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung eingeräumt.

- 1.4 Vollstreckungsandrohungen
2. (Verzeigung)
- 3-6 (Gebühren/Kosten bei verspäteter Meldung meldepflichtiger Bauschritte; Behandlungsgebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung).

D.2 Gegen diesen BRB Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 erhob die Bauherrschaft mit Eingabe ebenfalls vom 9. August 2022 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen (Verfahren II [VB 164/2022]):

1. Der Beschluss des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 und der dazugehörige Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 seien aufzuheben und die Bewilligung für die Projektänderungen zum Abbruch Wohnhaus (Assek.-Nr. __04), Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage betreffend Umgebung (in Abweichung zur Baubewilligung) auf KTN __01, D. _____-strasse __02, D. _____, sei zu erteilen.
2. Eventualiter sei auf die Anordnung der Rückführungs- und Rückbaumassnahmen gemäss Ziff. 1.2 des Beschlusses des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 und Ziff. 2. des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 zu verzichten.
3. Subeventualiter seien der Beschluss des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 und der dazugehörige Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Vorinstanzen.

Zudem stellte die Bauherrschaft die gleichen Verfahrensanträge wie im Verfahren I (VB 163/2022; vorstehend lit. C.2).

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 183/2023 vom 7. März 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt über die beiden Beschwerden vom 9. August 2022:

1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2400.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt (...).
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

Zum Sistierungsantrag erwog der Regierungsrat (Erw. 5.3), es könne nicht sein, dass die bereits vor über zwei Jahren ohne Bewilligung erstellten und seither widerrechtlich genutzten Bauvorhaben mittels Verfahrenssistierung weiterhin bestehen blieben bzw. provisorisch genutzt werden dürften, bis sich die Rechtslage möglicherweise irgendwann zugunsten der Beschwerdeführerin ändere und die umstrittenen Bauvorhaben bewilligungsfähig würden.

F. Gegen diesen RRB Nr. 183/2023 (Versand am 14.3.2023) lässt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 4. April 2023 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 183/2023 des Regierungsrates vom 7. März 2023 sei aufzuheben und die Bewilligungen für die Projektänderungen zum Abbruch Wohnhaus (Assek.-Nr. __04), Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage auf KTN __01, D. _____-strasse __02, D. _____, betreffend Luft/Wasser-Wärmepumpe (Aussenaufstellung; Gesuch Nr. 2019-0032-P3 [B.2021-0026]) sowie Umgebung (in Abweichung zur Baubewilligung, bereits erstellt; Gesuch Nr. 2019-0032-P4 [B2021-0026]) seien zu erteilen.
2. Eventualiter seien auf die Anordnung der Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe ausserhalb des Gewässerraums gemäss Ziff. 1.2. des Beschlusses des Bezirksrates Einsiedeln Nr. 2022-153 vom 29. Juni 2022 und Ziff. 2 des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 sowie auf die Anordnung der Rückführungs- und Rückbaumassnahmen gemäss Ziff. 1.2. des Beschlusses des Bezirksrates Einsiedeln Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 und Ziff. 2 des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 zu verzichten.
3. Subeventualiter sei der Beschluss Nr. 183/2023 des Regierungsrates vom 7. März 2023 aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Vorinstanzen.

sowie folgenden Verfahrensanhträgen:

1. Das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis der Gewässerraum des E. _____-sees im Bezirk Einsiedeln rechtskräftig festgelegt wurde bzw. die laufende Zonenplanrevision im Bezirk Einsiedeln rechtskräftig abgeschlossen ist.
2. Es sei ein Augenschein vor Ort mit anschliessender öffentlicher Verhandlung durchzuführen.
3. Es seien die vorinstanzlichen Akten beizuziehen.

G. Mit der Verfügung vom 5. April 2023 betreffend Fristansetzung zur Einreichung einer Vernehmlassung wurden die Vorinstanzen aufgefordert, insbesondere auch Stellung zum Sistierungsantrag zu nehmen.

Mit Vernehmlassung vom 11. April 2023 beantragt das ARE die Abweisung der Beschwerde wie auch des Sistierungsantrags. Ebenso beantragt der Bezirksrat mit Eingabe vom 13. April 2023, die Beschwerde sei unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin abzuweisen und auch dem (erneuten) Sistierungsantrag sei keine Folge zu leisten. Das Sicherheitsdepartement teilt mit Schreiben vom 14. April 2023 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit.

H. Mit Schreiben vom 18. April 2023 legte das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin unter anderem einerseits dar, dass gestützt auf die Erwägungen im angefochtenen RRB und die vernehmlassenden Ausführungen des ARE der Abschluss der Gewässerraumfestlegung, ob und wann die Gewässerräume entlang des E. _____-sees im Zonenplan grundeigentümergebunden festgelegt sein würden, noch keinesfalls in Sichtweite sei. Der Sistierungsantrag sei daher abzuweisen. Andererseits erweise sich ein Augenschein aufgrund einer summarischen Sichtung der aktenkundigen Unterlagen nicht als erforderlich. Die (Nicht-)Wahrung des Gewässerraumes lasse sich ohne weiteres aus den Planunterlagen ablesen.

Der Beschwerdeführerin wurde Frist bis spätestens 28. April 2023 für die Mitteilung angesetzt, ob am Antrag auf eine öffentliche Verhandlung festgehalten werde. Für den Fall des Verzichts wurde gleichzeitig Frist zur Einreichung einer Replik (bis spätestens 9.5.2023) angesetzt.

Hierauf informierte die Beschwerdeführerin das Verwaltungsgericht mit Schreiben vom 28. April 2023, für den Fall der Gutheissung des Antrages auf einen - angezeigten - Augenschein werde auch an der Durchführung einer öffentlichen Verhandlung festgehalten. Andernfalls (Nichtdurchführung eines Augenscheines) werde auch auf eine öffentliche Verhandlung verzichtet.

Mit Schreiben vom 1. Mai 2023 hielt das Verwaltungsgericht an der fehlenden Notwendigkeit eines Augenscheines fest, was einem Verzicht der Beschwerdeführerin auf die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gleichkomme. Die Frist zur Einreichung einer Replik wurde neu auf den 22. Mai 2023 angesetzt.

I. Mit Replik vom 12. Juli 2023 (innert erstreckter Frist) hält die Beschwerdeführerin unverändert an ihren Anträgen gemäss der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 4. April 2023 fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das trapezförmige Baugrundstück grenzt im Osten auf einer Länge von rund 23 m an die D. _____-strasse an. In diesem Bereich liegt es zwischen rund 6 m (nördlich) bis rund 8 m (südlich) innerhalb des Gewässerraumes des E. _____-sees von 20 m.

Seine Ausdehnung nach West beträgt (maximal) rund 32 m, seine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung auf der Westseite beträgt rund 38 m. Das auf dem trapezförmigen Baugrundstück vorbestehende Haus wies Grundmasse von knapp 10 m

(West-Ost) auf gut 12 m (Nord-Süd) auf und stand ungefähr in einem 45°-Winkel zur D. _____-strasse in einer Distanz von (mindestens) gut 11 m.

Die bewilligte Baute (vgl. Plan Nr. 01, Situation_200, rev. 26.6.2020, 1:200) weist demgegenüber Grundmasse von 18 m (unter Einschluss einer Terrasse im Erdgeschoss [EG] von 1.00 m Tiefe auf der Ostseite) auf knapp 17 m auf. Der Winkel der Ausrichtung gegenüber der D. _____-strasse ist spitzer (< 30 °) geworden. Im EG, Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) sind je eine Wohnung geplant. Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt (neben einem Lift von der Garage im UG her) auf der Nordseite über Aussentreppen.

Im Untergeschoss (UG), in welches von der D. _____-strasse her im südlichen Bereich der Ostseite eingefahren wird, sind Autoabstellplätze vorgesehen. Die bestehende (Doppel-)Garage südlich der Neubaute (je knapp 19 m²) bleibt erhalten; ebenso der westlich davon anschliessende (unterirdische) Abstellraum von insgesamt rund 123 m² (EG/"Zwischengeschoss" [ZG]; vgl. am 11.5.2020 genehmigter Plan Nr. 02, Grundrisse, vom 9.3.2020 [Änderungseingabe im Meldeverfahren], 1:100; sowie am 11.5.2020 genehmigter Plan Nr. 04, Fassaden, vom 29.3.2020 [Änderungseingabe im Meldeverfahren], 1:100). Entlang des östlichen Bereichs waren an der Südseite dieses EG/ZG der überdachte Standort Grüncontainer/Container vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Untergeschosses (UG) war ein Technik/Heizung/sanitarische Anlagen-Raum mit einer Erdsonde geplant (am 11.5.2020 genehmigter Plan Nr. 02, Grundrisse, vom 29.3.2020 [Änderungseingabe im Meldeverfahren], 1:100; vgl. Plan Nr. 27, Kanalisation/Werkleitungen, vom 5.10.2019, 1:50; vgl. Baubeschrieb vom 11.3.2019: "das MFH wird mit einer EWP beheizt").

1.2.1 Abweichend von den Baubewilligungen vom 14. August 2019, 16. September 2019 und 11. Mai 2020 sowie den bewilligten Plänen vom 11. Mai 2020 (vgl. vorstehend Ingress lit. A) hatte die Beschwerdeführerin namentlich anstelle der Wärmepumpe mit Erdwärmenutzung im Ostbereich der Südseite der bestehenden Garage eine Wärmepumpe installiert (vgl. nicht bewilligter Plan Nr. 32, AF-Umgebung, vom 21.12.2020, 1:100; nicht bewilligter Katasterplan vom 18./20.11.2020, 1:500).

1.2.2 Des Weiteren wurden abweichend vom bewilligten Plan Nr. 02 (Grundrisse, vom 29.3.2020, 1:100) unter anderem auf dem nordöstlichen Vorplatz (entlang der D. _____-strasse) anstelle des bestehenden Zuganges und Gartens der Boden mit Verbundsteinen belegt, zwei Besucherparkplätze (je 2.35 m x 5.00 m)

und eine Blocksteinmauer errichtet sowie der Treppenzugang erweitert (vgl. nicht bewilligter Plan Nr. 32, AF-Umgebung, vom 21.12.2020, 1:100).

1.3.1 Das ARE erachtete mit dem Gesamtentscheid B2019-0032-P3 vom 11. Mai 2022 (S. 3 f. Ziff. 3) die Wärmepumpe gestützt auf die Beurteilung des Amts für Gewässer als nicht bewilligungsfähig, da sie den Gewässerraum des E._____ -sees tangiere. Solange der Gewässerraum oder ein Verzicht auf eine Ausscheidung z.B. auf Grund eines künstlichen Gewässers nicht grundeigentümerverschrieben in der Nutzungsplanung festgelegt sei, gelte ein Gewässerraum von 20 m gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998. Als Neuanlage bestehe für die Wärmepumpe kein gewässerschutzrechtlicher Bestandesschutz. Ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a bis lit. d GSchV für die Unterschreitung des Gewässerabstandes bestehe nicht. Der Bezirksrat übernahm diese Beurteilung im BRB Nr. 2022.153.

1.3.2 Mit Gesamtentscheid B2019-0032-P4 vom 11. Mai 2022 (S. 4 f. Ziff. 3) erachtete das ARE gestützt auf die Beurteilung des Amts für Gewässer die beiden Parkplätze und die Sickerverbundsteine, die Treppe und die Blocksteinmauer ebenfalls als nicht bewilligungsfähig, da sie sich innerhalb der Uferlinie von 20 m befinden, und verlangte deren Rückführung in den ursprünglichen Zustand (d.h. den Garten mit einem Zugangsweg). Weder handle es sich um bestandesgeschützte Anlagen im Gewässerraum, noch seien sie standortgebunden und lägen auf Grund der privaten Nutzung auch nicht im öffentlichen Interesse. Ein Ausnahmegrund sei nicht ersichtlich. Der Bezirksrat übernahm diese Beurteilung im BRB Nr. 2022.154.

1.4 Der Regierungsrat vereinigte im angefochtenen Beschluss die beiden Beschwerdeverfahren gegen die BRB Nr. 2022.153 und Nr. 2022.154 (Erw. 1). Ein aufsichtsrechtliches Einschreiten, weil die beiden BRB zunächst direkt der Bauherrschaft und nicht deren Rechtsvertreter zugestellt worden waren, erachtete er als nicht angezeigt (Erw. 2). Im Weiteren bestätigte er die Beurteilung des ARE/Amts für Gewässer. Solange die Kantone den Gewässerraum noch nicht festgelegt bzw. auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes nicht ausdrücklich verzichtet hätten, gälten bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV auf einer Breite von 20 m entlang der Gewässer (Abs. 2 lit. c ÜbBSt GschV). Die ohne Bewilligung erstellten Bauvorhaben auf dem Baugrundstück seien innerhalb des Gewässerraumes grundsätzlich nicht bewilligungsfähig (Erw. 5). Gemäss Einschätzung der Planungspersonen könne die grundeigentümerverschriebene Nutzungsplanung mit den Gewässerräumen frühestens im Juni 2024 verbindlich

werden, sofern sie an der Volksabstimmung angenommen und kein Rechtsmittel dagegen ergriffen werde. Der Bezirksrat gehe dagegen sogar von einem noch späteren Termin aus (Erw. 5.2 f.). Eine Ausnahmesituation im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a und lit. a^{bis} GSchV liege nicht vor (Erw. 6.1 ff.). Die Voraussetzungen für die Wiederherstellung seien gegeben (Erw. 8.1 ff.).

1.5 Die Beschwerdeführerin macht unter anderem im Wesentlichen geltend, der Regierungsrat habe am 31. Oktober 2017 ausdrücklich festgelegt, dass der E._____ -see als künstliches Gewässer gelte und auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden könne (S. 6 f. Rz. 6 f.).

Die Vorinstanz schenke der Tatsache, dass für die Anwendung eines übergangsrechtlichen Gewässerraums von 20 m keinerlei öffentliche Interessen sprechen, keine Beachtung. Die vorliegend zu beurteilenden Projektänderungen tangierten keine öffentlichen Interessen, was dadurch belegt werde, dass ein Gewässerraum von 15 m über sämtliche Behörden und Instanzen hinweg als ausreichend erachtet werde. Andernfalls würde der Bezirk Einsiedeln im Rahmen der Zonenplanrevision keine Festlegung des Gewässerraums auf 15 m beabsichtigen oder hätte der Kantonsrat unter Berücksichtigung sämtlicher zuständigen Fachbehörden den Gewässerabstand nicht von 20 m auf 15 m reduziert (§ 66 Abs. 1 PBG, in der seit 1.7.2022 geltenden Fassung) (S. 7 Rz. 8).

Art. 41c Abs. 1 lit. a und lit. a^{bis} GSchV würden verletzt (S. 7 ff. Rz. 9 ff). D._____ sei nebst dem Dorf Einsiedeln das einwohnerreichste Viertel des Bezirks und dicht überbaut. Nur weil die einzelnen Grundstücke im Dorf D._____ nicht bis zum letzten Winkel überbaut seien, sondern - was charakteristisch für Einfamilienhausquartiere sei - grosszügige Gärten und Gartenanlagen aufwiesen, bedeute dies nicht, dass es sich um ein peripheres, locker überbautes Gebiet handle. Bei den beanstandeten Bauten gehe es nicht um ein Gebäude oder eine andere Baute, sondern lediglich um eine Wärmepumpe, die minimal den übergangsrechtlichen Gewässerraum tangiere, sowie eine Umgebungsgestaltung, die nicht nur keine öffentlichen Interessen tangiere, sondern im Vergleich zum früheren Zustand gar eine Aufwertung, insbesondere auch für die Funktionen des Gewässerraums (Freihaltung, Zugänglichkeit, Unterhalt usw.) bedeute. Die Vorinstanz übersehe wohl, dass mit der Kantonsstrasse eine Anlage im Gewässerraum stehe, die aufgrund des Motorfahrzeugverkehrs und den damit verbundenen Immissionen wohl den grösstmöglichen Eingriff in den Gewässerraum bedeute. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei sodann ca. 50 m nördlich des Baugrundstücks ein grosser Parkplatz vorhanden, der seeseitig der Kantonsstrasse und damit auch im Gewässerraum liege. Die Freihal-

tung des übergangsrechtlichen Gewässerraumes auf dem Baugrundstück vermöge keine Funktion mehr zu erfüllen.

Unverhältnismässig seien die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen (S. 9 ff. Rz. 14 ff.).

2.1 Das ARE hat mit der Vernehmlassung vom 11. April 2023 einlässlich und überzeugend dargelegt, dass und weshalb eine Sistierung des Verfahrens vorliegend nicht in Frage kommt (S. 2; vgl. auch vorstehend Ingress lit. G f.). Hierauf kann verwiesen werden.

2.2 Der für die Beurteilung der vorliegenden Streitfrage erhebliche Sachverhalt ist zum einen mit den aktenkundigen Plänen und Unterlagen hinreichend dokumentiert. Zum andern vermitteln die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel einen rechtsgenügenden Einblick ins Baugrundstück sowie die bauliche Struktur des Quartiers und der Umgebung (webGIS; Google Earth; vgl. Urteile BGer 1C_138/2014 vom 3.10.2014 Erw. 5.2; 1C_157/2016 vom 6.9.2016 Erw. 2.2 [i.Sa. P. c. GR Schwyz]; vgl. die vorstehenden Abbildungen). Vom beantragten Augenschein kann daher ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin abgesehen werden.

3.1 Der Regierungsrat hat die massgebenden gesetzlichen Grundlagen umfassend dargelegt (angefochtener RRB Erw. 4 ff.; Art. 36a ff. des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] vom 24.1.1991 betreffend Festlegung des Gewässerraumes durch die Kantone). Für die Breite des Gewässerraumes stehender Gewässer legt Art. 41b Abs. 1 GschV eine Mindestbreite von 15 m gemessen ab der Uferlinie fest. Unter bestimmten - vorliegend nicht interessierenden - Voraussetzungen muss diese Breite erhöht werden (Art. 41b Abs. 2 lit. a bis lit. d GSchV). Die Breite des Gewässerraums kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41b Abs. 3 GSchV). Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, unter anderem wenn das Gewässer künstlich angelegt ist (Art. 41b Abs. 4 lit. c GSchV). Die Kantone haben den Gewässerraum gemäss den Art. 41a (für Fliessgewässer) und 41b GSchV bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen (Abs. 1 der Übergangsbestimmungen [ÜbBst] zur Änderung vom 4.5.2011). Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gilt bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von

mehr als 0.5 ha eine Gewässerraumbreite von 20 m (Abs. 2 lit. c ÜbBst zur Änderung vom 4.5.2011).

3.2 Gemäss der Publikation des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) sowie Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW) "Gewässerraum - Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz" vom Juni 2019 (nachstehend jeweils: Modul [1, 2, 3]) können die Kantone auf die Festlegung des Gewässerraums bei künstlich angelegten Gewässern verzichten, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Überwiegende Interessen, die einem Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums bei künstlich angelegten Gewässern entgegenstehen, sind insbesondere Interessen des Hochwasserschutzes sowie die allenfalls vorhandene besondere ökologische Bedeutung des Gewässers. Als Beispiel eines solchen Gewässers wird der Klingnauer Stausee (AG) genannt (Modul 2, S. 17 f. Ziff. 2.6.3). Unter Bezugnahme auf die Definition des Begriffs der künstlichen Gewässer (Modul 1, S. 14) hat der Bezirksrat die Anforderungen an den Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraumes für den E. _____-see als nicht gegeben erachtet (vgl. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur "Festlegung Gewässerraum E. _____-see" der R+K Büro für Raumplanung vom 6.3.2021, S. 10 Ziff. 2.1.2).

Der Bezirksrat hat also hinsichtlich der Qualifikation des E. _____-sees als künstliches Gewässer eine vom Regierungsrat abweichende bzw. differenzierte Beurteilung vorgenommen, die vorliegend nicht weiter in Frage zu stellen ist. Soweit sich die Beschwerdeführerin unter Bezugnahme auf das Merkblatt des Umweltdepartements "Festlegung der Gewässerräume" vom 20. Dezember 2017/29. März 2018 die gegenteilige (regierungsrätliche) Auffassung zu eigen macht, kann sie hieraus nicht zu ihren Gunsten herleiten. Anzumerken ist, dass die regierungsrätliche Auffassung bzw. der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraumes kaum widerstandslos hingenommen würde und das erwähnte Merkblatt bereits einmal Gegenstand eines Verfahrens war (vgl. VGE III 2019 19 vom 26.6.2019). Konsequenz wäre ein zeitlich kaum bzw. nicht mehr absehbarer Horizont, bis Klarheit über den zu beachtenden (oder nicht zu beachtenden) Gewässerraum bestünde (vgl. vorstehend Ingress lit. H sowie Erw. 2.1; nachstehend Erw. 5.6.2).

3.3 Bis zur Festlegung des Gewässerraumes durch die Kantone (Bezirke und Gemeinden) gilt gemäss der erwähnten gesetzlichen Vorgabe von Abs. 2 lit. c ÜbBst zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 eine Gewässerraumbreite von 20 m. Für die Beachtung und Anwendung dieser Breite bedarf es keines öffentlichen Interesses. Hingegen erfordert die Bewilligung einer Anlage bei an und für

sich gegebenen Voraussetzungen - so auch im Falle von Art. 41c Abs. 1 lit. a und lit. a^{bis} GSchV -, dass einer Bewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, worunter namentlich gegenläufige öffentliche Interessen zu verstehen sind.

4.1 Es ist unbestritten, dass die Luft/Wasser-Wärmepumpe sowie die ohne Bewilligung vorgenommenen Änderungen der Umgebungsgestaltung im Ostbereich des MFH innerhalb des übergangsrechtlich massgebenden Gewässerraumabstandes von 20 m liegen. Unbestritten ist ebenso, dass diese Anlagen weder standortgebunden sind und nicht im öffentlichen Interesse liegen und dass vorliegend auch kein Bestandesschutz (Art. 41c Abs. 2 GSchV) greifen kann. Strittig ist hingegen, ob die Beschwerdeführerin einen Anspruch auf eine (nachträgliche) Bewilligung aus Art. 41c lit. a oder lit. a^{bis} GSchV ableiten kann.

4.2.1 Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem unter anderem die Erstellung zonenkonformer Anlagen in dicht überbauten Gebieten (lit. a) sowie zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen (lit. a^{bis}) bewilligen.

Sinn und Zweck dieser Ausnahmetatbestände ist es, gewisse Bauten und Anlagen im Gewässerraum nicht zu verhindern, falls diese gemäss Baureglement (Bauzone) respektive Raumplanungsgesetzgebung (ausserhalb der Bauzone) grundsätzlich bewilligungsfähig wären. Zudem muss die Massnahme sachlich gerechtfertigt erscheinen, und das grundsätzliche Bauverbot im Gewässerraum darf nicht ausgehöhlt werden. Die Ausnahmetatbestände sind daher, wo notwendig, generell restriktiv auszulegen (Modul 3.1 Ziff. 2.2 mit Hinweis auf BGE 140 II 428 [Dagmersellen] Erw. 7).

In diesem Urteil (BGE 140 II 428; vgl. BGE 143 II 77 [F. _____, Altendorf] Erw. 2.7) hat das Bundesgericht unter anderem dargelegt (Erw. 7), der Begriff "dicht überbautes Gebiet" sei ein Begriff der GSchV und damit des Bundesrechts, der bundesweit einheitlich auszulegen ist. Ein Spielraum der Kantone bestehe nur beim Vollzug im Einzelfall. Der Begriff "dicht überbautes Gebiet" werde nicht nur in Art. 41c Abs. 1 GSchV verwendet, sondern auch in Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV, im Zusammenhang mit der planerischen Festlegung des Gewässerraums: In dicht überbauten Gebieten dürfe der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, unter Unterschreitung des minima-

len Raumbedarfs des Gewässers gemäss Art. 41a Abs. 2 bzw. Art. 41b Abs. 1 GSchV. Eine sachgerechte Planung setze einen genügend gross gewählten Perimeter voraus. Planungsperimeter sei - zumindest in kleineren Gemeinden - in der Regel das Gemeindegebiet. Dabei liege der Fokus auf dem Land entlang der Gewässer und nicht auf dem Siedlungs- oder Baugebiet als Ganzem. Wie die Beispiele im Erläuternden Bericht des BAFU vom 20. April 2011 (Parlamentarische Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer - Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung) zeigten, habe der Verordnungsgeber eine Anpassung des Gewässerraums bzw. Ausnahmegewilligungen vor allem in dicht überbauten städtischen Quartieren und Dorfzentren zulassen wollen, die (wie Basel und Zürich) von Flüssen durchquert werden. In solchen Gebieten sollten die raumplanerisch erwünschte städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht und Baulücken geschlossen werden können. Dagegen bestehe in peripheren Gebieten, die an ein Fliessgewässer angrenzten, regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums. Hier müsse daher der minimale Raumbedarf des Gewässers gemäss Art. 41a Abs. 2 und Art. 41b Abs. 1 GSchV respektiert und von nicht standortgebundenen Anlagen freigehalten werden. Mit dem Begriff "dicht überbaut" habe der Verordnungsgeber zum Ausdruck gebracht, dass eine "weitgehende" Überbauung (wie in Art. 36 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22.6.1979) nicht genüge.

Ebenso verneinte das Bundesgericht mit Urteil 1C_473/2015 vom 22. März 2016 (Hurden) eine dichte Überbauung. Es erwog unter anderem, die Bauparzelle liege im Ortsteil Hurden, der kleinsten der aus fünf Ortschaften bestehenden am Zürichsee gelegenen Gemeinde Freienbach. Die Kernzone dieses Ortsteils liege weiter aussen auf der in den Zürichsee ragenden Landzunge. Die Bauparzelle selbst liege auf einer etwa 31'000 m² grossen Insel, welche vom Festland nur über den Inselweg erreichbar sei. Die betroffene Insel sei aufgrund dieser geographischen Gegebenheiten von den Hauptsiedlungsgebieten sowohl Pfäffikon als auch Hurdens deutlich abgesetzt. Sie selbst sei, entsprechend der Zuweisung zur Landhauszone, locker überbaut. Der Uferbereich sei gemäss dem angefochtenen Entscheid, abgesehen vom Durchstichkanal, mit grösstenteils naturbelassener Ufervegetation besetzt, und Bauten und Anlagen grenzten vorwiegend nicht direkt ans Ufer. Insofern bestünden zwei wesentliche Unterschiede zum Ufergebiet im Fall von Rüslikon. Mit BGE 140 II 437 (betreffend Rüslikon) hatte das Bundesgericht das Bestehen eines dicht bebauten Gebiets trotz relativ viel Grünraum bejaht. Ausschlaggebend war, dass die Bauparzelle nicht peripher, sondern im Hauptsiedlungsgebiet der Agglomeration am linken Seeufer,

das praktisch durchgehend überbaut ist, liegt. Hinzu kam, dass auch die Bauparcelle und die benachbarten Parzellen seeseitig mit Boots- und Badehäusern (bzw. Wochenendhäusern) in dichter Folge überstellt waren, sodass das Ufer – vom See aus betrachtet – auch im fraglichen Bereich als dicht überbaut erschien (Erw. 5.3).

Der Regierungsrat verweist im angefochtenen RRB zudem auf VGE III 2019 29 vom 24. Oktober 2019.

4.2.2 In Würdigung der ergangenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung formuliert die Arbeitshilfe Gewässerraum in Modul 3.2 (Ziff. 2.1) neben der vorerwähnten restriktiven Anwendung der Ausnahmetatbestände folgende Grundsätze für "dicht überbaut":

- Wahl eines genügend gross gewählten Betrachtungsperimeters. In der Regel bedeutet dies – zumindest bei kleineren Gemeinden – den Einbezug des gesamten Gemeindegebiets in die Betrachtung.
- Der Fokus liegt auf dem Land entlang des Gewässers.
- Nicht die Überbauung der Parzellen alleine, sondern deren Lage im Betrachtungsperimeter ist ausschlaggebend für die Beurteilung.
- Eine "weitgehende Überbauung" gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG ist nicht ausreichend.
- Nicht dicht überbaut sind peripher gelegene Gebiete mit wenigen überbauten Parzellen, die an grosse Grünräume angrenzen.
- Eine Verbauung des Ufers respektive beschränkte Aufwertungsmöglichkeiten sind nicht ausreichend zur Annahme von "dicht überbaut".
- Fehlendes raumplanerisches Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums im Sinne der Verdichtung nach innen ist ein Indiz dafür, dass es sich nicht um ein dicht überbautes Gebiet handelt.
- Von einem raumplanerischen Interesse an einer Verdichtung im Gewässerraum kann ausgegangen werden, wenn dieser sich in einer Zentrums- oder einer Kernzone oder einem Entwicklungsschwerpunkt befindet.

4.2.3 Der Regierungsrat hat in Beachtung der dargelegten Rechtsprechung und in Anwendung der sich hieraus ergebenden einschlägigen Grundsätze Folgendes erwogen (Erw. 6.3):

- Das Dorf D. _____, in dem sich das Baugrundstück befindet, erstreckt sich über eine Länge von ca. 700 m entlang des E. _____-sees und weist eine Breite von ca. 400 m auf.

- Das ländliche Dorf grenze folglich bloss an den E. _____-see und sei mehrheitlich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut
- Dazwischen lägen jeweils grosszügige Gärten und Grünanlagen. Das Baugrundstück selber befinde sich in der Zone W1 und sei von Grünflächen und teilweise noch nicht überbauten Parzellen umgeben.
- Selbst entlang der Hauptstrasse bzw. der D. _____-strasse befänden sich quer durch das ganze Dorf diverse nicht versiegelte Grünflächen.
- Damit stehe fest, dass das Bauvorhaben weder in einer Zentrumszone noch in einem Entwicklungsschwerpunkt liege. Vielmehr sprächen diverse Kriterien, wie z.B. die diversen Grünflächen, das Fehlen einer städtischen Überbauung sowie die locker überbaute Dorfumgebung gegen das Vorliegen eines dicht überbauten Gebietes.
- Damit liege sowohl bei der blossen Betrachtung der unmittelbaren Umgebung als auch beim Einbezug des ganzen Dorfes in den Betrachtungsperimeter definitiv kein dicht überbautes Gebiet vor.
- Dies gelte umso mehr, als der Ausnahmetatbestand restriktiv anzuwenden sei.
- Auch die Argumentation, dass bereits eine Strasse zwischen dem Baugrundstück und dem E. _____-see verlaufe und dieser Uferabschnitt daher für den Gewässerschutz nur reduziert schutzwürdig sei, überzeuge nicht. Eine bestehende Verbauung des Ufers respektive beschränkte Aufwertungsmöglichkeiten seien nämlich bei der Annahme von "dicht überbautem" Gebiet nicht entscheidend.

4.2.4 Dieser zu bestätigenden Analyse des Regierungsrates gibt es grundsätzlich nichts beizufügen. Vernehmlassend weist das ARE zu Recht (erneut) darauf hin, dass beim Ortsteil D. _____ weder von einer urbanen Zentrums- oder Kernzone die Rede sein kann noch von einem Hauptsiedlungsgebiet. Die vorinstanzliche Beschreibung von Ausdehnung, Lage und Struktur des Dorfes bzw. Einsiedler Ortsteiles D. _____ lässt sich anhand von webGIS, Google Earth wie auch <https://map.geo.admin.ch> ohne weiteres verifizieren und erweist sich als zutreffend. Der Vergleich beispielsweise mit dem Fall "Rüschlikon" (mit gleich grossen Ausschnitten) illustriert die von den Vorinstanzen zu Recht verneinte dichte Überbauung im vorliegenden Fall:

Zweifelsohne ist D. _____ als kleines, in sich geschlossenes Dorf (Ortsteil) zu erachten und muss entsprechend den gesamten Beurteilungssperimeter bilden. Der abgebildete Ausschnitt zeigt denn auch das gesamte Dorf. Demgegenüber bildet der Ortsbann Rüschlikons entlang dem Zürichsee samt den westlichen

ebenfalls überbauten Hanglagen, der sich gegenüber den nördlich und südlich anschliessenden Gemeinden (Kilchberg; Thalwil) strukturell und optisch nicht abgrenzen lässt, einen zusammenhängenden Siedlungsstreifen (mit Urteil BGer 1C_106/2018 vom 2.4.2019 i.Sa. Rämatt/Oberwil ZG charakterisiert als "Hauptsiedlungsgebiet der Agglomeration am linken Ufer des Zürichsees [...], das praktisch durchgehend überbaut" ist); auf eine periphere Lage deutet nichts hin. Hieran ändern die Grünräume, welche das Siedlungsgebiet mitprägen, wie das Bundesgericht dargelegt hat, nichts. Demgegenüber ist der Ortsteil D._____ klar dem "ländlichen" Raum zuzuordnen; von einer Zentrumsfunktion oder gar einem Entwicklungsschwerpunkt kann - anders als das "regionale Zentrum" Einsiedeln - keine Rede sein (vgl. hierzu Richtplan des Kantons Schwyz, Richtplantext, Stand 26.6.2020, S. 27 [Plan Stand 1.3.2016, 1:130'000, mit Legende]; S. 30 B-1 und B-1.1). Richtig ist zwar, dass der Ortsteil D._____ auf der Richtplankarte Teil Nord (1:25'000, Stand 26.6.2020) mit gelb als "Wohn-, Misch- und Zentrumszone" koloriert ist. Entgegen der Auffassung in der Beschwerde (S. 8 Rz. 10) lässt sich hieraus nicht auf eine Zentrumsfunktion dieses Ortsteils schliessen. Dies wird durch den Verweis der Richtplankarte auf Kapitel B-3 des Richtplantextes (S. 37 ff.) klargelegt, worin abhängig von der Einwohner- und Beschäftigtenzahl zwischen urbanem, periurbanem und ländlichem Raum differenziert wird. Der Bezirk leitet die Beschreibung des Ortsteils D._____ auf seiner Homepage entsprechend mit "die kleine Häusergruppe mitten in diesem Viertel, unweit des Sees" ein (vgl. <https://www.einsiedeln.ch/kulturlieben/portrait/die-viertel-des-bezirkes/> D._____, besucht am 13.7.2023).

Des Weiteren ist im Falle von Rüslikon der gesamte Uferbereich zwischen der Küstenstrasse und dem Zürichsee ebenfalls gleichmässig wie das westlich der Küstenstrasse liegende Gebiet bebaut. Der auf das Land entlang des Gewässers zu richtende Fokus spricht ebenfalls eine deutliche Sprache. Weder mit der Positionierung der Luft/Wasser-Wärmepumpe noch den unbewilligten Anlageteilen (wie Parkplätze, Bodenpflasterung) kann ein Beitrag zu verdichtetem Bauten geleistet werden. Bei einer in der W1 zulässigen Überbauungsziffer (ÜZ) von 20% für Hauptbauten und 8% für Nebenbauten (vgl. Art. 49 Abs. 1 i.V.m. Art. 34 des Baureglements des Bezirks Einsiedeln vom 9.2.2014, Ausgabe 1.5.2015), was bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 932 m² zulässigen Flächen für die Haupt- und Nebenbaute von 186.4 m² bzw. 74'56 m² entspricht, sind diese mit 186 m² bzw. 60.00 m² jedenfalls für die Hauptbaute ausgeschöpft (vgl. Plan Nr. 06, Überbauungsziffer/Schnurgerüst, rev. 05.03.2019, 1:250). Soweit die Bauliegenschaft vorliegend durch die D._____ -strasse vom E._____ -see getrennt wird, drängt sich der Vergleich mit dem vorerwähnten Fall "Rämatt/Oberwil ZG" auf, wo die fraglichen Parzellen durch die - wohl intensiver als

die D. _____-strasse frequentierte - Artherstrasse vom See getrennt waren und die seeseitigen Parzellen ebenfalls eingezont sind.

Der vorinstanzlichen Einstufung, dass die Bauparzelle vorliegend nicht in einem dicht überbauten Gebiet gelegen ist, ist somit zuzustimmen.

4.3.1 Mit Art. 41c lit. a^{bis} GSchV soll Situationen ausserhalb von dicht überbautem Gebiet Rechnung getragen werden können, wo die Raumverhältnisse für das Gewässer aufgrund bestehender Anlagen mit Bestandesschutz auf lange Sicht beengt bleiben werden und das Freihalten einzelner unüberbauter Parzellen keinen grossen Nutzen für die Funktionen des Gewässers bringt. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Ausnahmegewilligung für zonenkonforme Anlagen auf einzelnen unüberbauten Parzellen (d. h. grundsätzlich solche, die keine Gebäude aufweisen) innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen ausserhalb dicht überbauter Gebiete erteilt werden. Auch hierbei dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Vor dem Hintergrund, dass die Ausnahmetatbestände von Art. 41c Abs. 1 lit. a bis d GschV generell restriktiv auszulegen sind, muss es sich zwingend um mindestens eine unüberbaute (d. h. grundsätzlich eine, die keine Gebäude aufweist) Parzelle handeln, damit von einzelnen unüberbauten Parzellen im Sinne von Artikel 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV die Rede sein kann (Modul 3.2 S. 4 f. Ziff. 2.2).

Den Modulen bzw. der Arbeitshilfe kommt zwar kein Gesetzescharakter zu. Indes soll damit zum einen ein schweizweit harmonisierter, aber dennoch flexibler Vollzug der Gewässerraumbestimmungen ermöglicht werden (Modul 1 S. 3 Ziff. 2.1 "Ausgangslage"). Zum andern stellt auch das Bundesgericht regelmässig hierauf ab (vgl. Urteile BGer 1C_453/2020 vom 21.9.2021 [betr. Muota] Erw. 5, 5.2 f.; 1C_567/2020 vom 1.5.2023 Erw. 7.3; 1C_654/2021 vom 28.11.2022 Erw. 4.1; 1C_553/2019 vom 17.5.2021 Erw. 3.1.2). Schliesslich spricht nichts dagegen, dass das Modul betreffend Art. 41c lit. a^{bis} GschV die Absichten des Gesetz- bzw. Verordnungsgebers widerspiegelt, spricht doch der Verordnungswortlaut unmissverständlich von "zonenkonformen Anlagen (...) auf einzelnen unüberbauten Parzellen (...). Dem Regierungsrat kann ohne weiteres beigeplant werden, dass dies vorliegend nicht der Fall ist. Die beanstandeten Anlagen wurden auf einem (schon lange) überbauten Grundstück errichtet. Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführerin, dass eine Ausnahmesituation im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV auch auf einem bereits überbauten Grundstück gegeben sein kann, findet keine Grundlage im Gesetz. Denkbar ist allenfalls, dass auf einem grossen Grundstück, das nur in einem Teilbereich überbaut ist (und das sich entsprechend - zumindest gedanklich - ohne weiteres zwecks Errichtung weiterer Bauten parzellieren liesse), im Interesse des verdichteten Bauens noch eine oder

mehrere Wohnbauten realisiert werden könnten. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Die ÜZ für Hauptbauten auf dem Baugrundstück ist ausgeschöpft (vgl. vorstehend Erw. 4.2.4).

4.3.2 Ergänzend führt der Regierungsrat (angefochtener RRB Erw. 7.1 f.) unter Verweis auf das vorerwähnte Modul 3.2 (Ziff. 2.2) zudem aus, die Ausnahmebestimmung von Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV komme nur zur Anwendung, wenn eine ganze Reihe von aneinander angrenzenden Grundstücken bereits derart mit im Gewässerraum stehenden Bauten überbaut sei, dass dem Gewässerraum in Bezug auf die einzelne unüberbaute Parzelle keine Bedeutung mehr zukomme. Ein solcher Sachverhalt liege nicht vor. Südlich des Baugrundstücks befinde sich das Grundstück KTN __05, welches zum grössten Teil noch nicht überbaut sei. Weiter in südliche Richtung angrenzend liege das Grundstück KTN __06, welches überhaupt nicht bebaut sei. Unmittelbar nördlich des Baugrundstücks entferne sich die D. _____-strasse deutlich von der Uferlinie, wodurch an dieser Stelle keine Gebäude oder nicht standortgebundene Anlagen mehr im Gewässerraum stünden und der Gewässerraum seine Funktion problemlos erfüllen könne. Auf jeden Fall liege keine Situation vor, in welcher der Gewässerraum nördlich und südlich des Baugrundstücks bereits derart verbaut sei, dass die Freihaltung des Gewässerraumes auf dem Baugrundstück sinnlos erschiene. Dementsprechend komme der Ausnahmetatbestand von Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV nicht zur Anwendung.

Dieser regierungsrätlichen Beurteilung kann ebenfalls vollumfänglich beigepflichtet werden.

4.4 Nachdem die unbewilligten Anlagen weder in einem "dicht überbauten" Gebiet (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV) noch auf einer bis anhin einzelnen unüberbauten Parzelle neben ansonsten überbauten Parzellen (Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV) errichtet wurden, erübrigt sich die Prüfung, ob einer Bewilligung allenfalls überwiegende Interessen entgegenstehen.

5.1 Rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6). Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

5.2 Die Bewilligungsbehörde verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abwei-

chung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist (§ 87 Abs. 1 PBG). Die gesetzliche Grundlage ist somit gegeben.

5.3 Das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Gewässerraumes ist bei nicht standortgebundenen Anlagen grundsätzlich auch dann zu bejahen, wenn dieser Raum teilweise bereits überbaut ist (vgl. Urteil BGer 1C_402/2020 vom 25.1.2021 Erw. 4.4). Hieran kann vorliegend auch die zwischen dem Baugrundstück und dem See verlaufende D._____ -strasse nichts ändern. Dieser Umstand kann vielmehr gebieten, den Gewässerraum erst recht von weiteren zusätzlichen Belastungen durch nicht standortgebundene Anlagen frei zu halten ist. Namentlich steht das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Gewässerraumes auch der Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen im Gewässerraum, was vorliegend mit der (teils) im Gewässerraum liegenden Umgebungsgestaltung und der Luft/Wasser-Wärmepumpe der Fall ist, entgegen (vgl. Urteil BGer 1C_43/2015 vom 6.11.2015 Erw. 7.4).

5.4.1 Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (BGE 140 I 2 Erw. 9.2.2).

Die Eignung beschlägt die Frage, ob die behördlich angeordnete Wiederherstellungsmassnahme für das Erreichen des im öffentlichen (oder privaten) Interesse liegenden Zieles überhaupt zweckdienlich ist (vgl. Wiederkehr, in: Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bern 2012, Rz. 1778). Unter dem Aspekt der Erforderlichkeit ist das mildestmögliche Mittel zu ergreifen, d.h. die Massnahme darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht über das Notwendige hinausgehen (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1793). Schliesslich muss ein vernünftiges (ausgewogenes) Verhältnis zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne) bestehen (Wiederkehr, a.a.O., Rz. 1830). Die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne ist primär aus der subjektiven Sicht des Verfügungsadressaten zu beurteilen. Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln bzw. zu den zu seiner Verfolgung notwendigen Beschränkungen stehen. Der Eingriff in Grundrechte darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht einschneidender sein als erforderlich (Urteile BGer 1C_270/2008 vom 6.2.2009 Erw. 3.3; 1A.78/2004 vom 16.7.2004 Erw. 5.1.1 [i.Sa. B. vs. GR Schwyz]; 1A.146/2003 vom 14.6.2004 Erw. 5.1; 1A.119/2002 vom 26.9.2002 Erw. 2.1; BGE 128 I 3 Erw. 3e/cc).

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist, wenn die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 Erw. 6.4; BGE 123 II 248 Erw. 4a; Urteil BGer 1C_405/2012 vom 5.2.2013 Erw. 3.3) oder wenn die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 Erw. 6). Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn der Bauherr bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, er sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt (BGE 136 II 359 Erw. 7.1). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 Erw. 6.4). So wurde beispielsweise erkannt, einer Bauherrin, die bösgläubig ein Attikageschoss errichtete, das die bewilligte und zulässige Fläche um über 100 m² überschritt, könnten für den Rückbau Kosten und sonstige finanzielle Nachteile in der Grössenordnung zwischen 500'000 und 1,3 Mio. Franken zugemutet werden (Urteil BGer 1C_299/2015 vom 13.4.2016 Erw. 4 f.; vgl. Urteil BGer 1C_495/2020 vom 12.8.2021 Erw. 10.1 i.Sa. B. vs. Gemeinderat Wollerau).

5.4.2 Die Eignung und Erforderlichkeit des verlangten Rückbaus zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes - d.h. Einhaltung des übergangsrechtlichen Gewässerraumes von 20 m - kann nicht ernsthaft bestritten werden.

5.4.3 Die Beschwerdeführerin muss sich Bösgläubigkeit vorwerfen lassen. Bereits unmittelbar im Nachgang zur Einreichung des Baugesuchs vom 11. März 2019 wurde sie vom ARE mit Schreiben vom 17. April 2019 darauf aufmerksam gemacht, dass Bauten und Anlagen einen Mindestabstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone einzuhalten haben. Mit E-Mail vom 13. Mai 2019 informierte die Beschwerdeführerin das ARE, "auf Container-PP und Besucher-PP wird im Gewässerraum verzichtet (...)", dies unter Beilage von Planunterlagen, welche die Beschwerdeführerin selber als "Gekriebel" qualifizierte (ebenso im E-Mail vom 16.5.2019 an die gleichen Adressaten). Im Gesamtentscheid vom 12. Juli 2019 führte das ARE explizit aus (S. 6 oben), gemäss den revidierten Unterlagen vom 22. Mai 2019 tangierten der Einfahrtsbereich, ein Teil der bestehenden Garage

sowie der Hauszugang den Gewässerraum. Die übrigen Gebäude sowie die Tiefgarage lägen "nicht im Gewässerraum respektive wurden in den revidierten Unterlagen ausserhalb des Gewässerraumes verschoben". Der Hauszugang werde am selben Ort mit derselben Fläche erstellt wie der bereits bestehende Hauszugang. Die baulichen Massnahmen im Bereich des Hauszuges seien daher im Rahmen des gewässerschutzrechtlichen Bestandesschutzes bewilligungsfähig. Der Einfahrtsbereich liege bereits im bestehenden Zustand im Gewässerraum und sei aufgrund der Lage der anschliessenden D._____ -strasse standortgebunden. Es würden keine zusätzlichen Flächen befestigt.

Mit der Änderungseingabe vom 6. April 2020 (Eingang am 7.4.2020, mit Plan Nr. 01 Situation_200 vom 29.3.2020, 1:200, ohne Revisionsdatum) wurde nur um die Bewilligung für geringfügige Änderungen im Nord- und Ostbereich und klareweise ausserhalb der Uferlinie von 20.00 m im Meldeverfahren ersucht.

Wenn die Beschwerdeführerin in der Folge gleichwohl abweichende und unbewilligte Umgestaltungen der Umgebung und statt der Errichtung der Erdsondenwärmepumpe an einem Standort teils innerhalb des Gewässerraumes eine Luft/Wasser-Wärmepumpe installierte, konnte dies nur willentlich und im Wissen um die Unrechtmässigkeit des Tuns und - entgegen ihrer Auffassung (Replik S. 4 f. Ziff. 6) - nicht in gutem Glauben geschehen.

Der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands ist entsprechend erhöhtes Gewicht beizumessen; die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile, die vorliegend absehbar ausschliesslich finanzieller Natur sind, können entsprechend nur in verringertem Masse berücksichtigt werden. Dies gebietet der Grundsatz der gleichen und willkürfreien Behandlung von Baugesuchstellern sowie das präventive Verhindern von allfälligem eigenmächtigem baurechtlichem Verhalten Dritter ("Nachahmungstäter").

5.4.4 Trotz der Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin rechtfertigt sich vorliegend in Abweichung von den vorinstanzlichen Anordnungen eine differenzierte Beurteilung der Wiederherstellungsmassnahmen.

5.5 Die Luft/Wasser-Wärmepumpe ist im Plan Nr. 32 (AF-Umgebung vom 21.12.2020, 1:100) mit Grundmassen von "60/190" angegeben (gemäss den Herstellerangaben weist das Modell G._____ Grundmasse von 1.950 m auf 0.925 m auf und ist rund 1.395 m hoch; mit 0.60 m wird der zu wahrende Mindestabstand gegenüber einer längsseitigen Wand ausgewiesen). Gemäss dem erwähnten Umgebungsplan tangiert die Luft/Wasser-Wärmepumpe die Uferlinie von 20 m mit maximal rund 0.70 m, den beanspruchten Gewässerraum mit rund 0.65 m². Es ist durchaus vertretbar, diese Unterschreitung als geringfügig zu er-

achten. Zwar argumentiert der Regierungsrat auch mit durch die Verwendung der Luft/Wasser-Wärmepumpe im Gewässerraum verursachten Emissionen. Allerdings spezifiziert er diese Emissionen nicht weiter. Diese dürften sich im Wesentlichen auf die Lärmgeräusche reduzieren, welche wiederum nicht durchgehend anfallen und im Verhältnis zum permanent iterativen Strassenverkehrslärm vernachlässigbar sind. Berücksichtigt werden darf auch, dass Wärmepumpen nur wenig elektrische Primärenergie benötigen, was diese zu einer umweltfreundlichen Heiz- (und Kühl-)Technologie macht, womit sie ein wesentliches Element zur Erreichung der gesetzten energie- und klimapolitischen Ziele bilden (vgl. EnergieSchweiz, Bundesamt für Energie BFE, Die Wärme-Pumpen-Heizung, S. 13), was als öffentliches Interesse gewertet werden kann. Zwar ist hierin ebenfalls ein privates Interesse (Energiesparpotential) zu erkennen und lässt sich damit eine Verletzung des Gewässerraumes grundsätzlich nicht legitimieren, darf aber im Verbund mit der Geringfügigkeit der Gewässerraumverletzung durchaus zu Gunsten der Beschwerdeführerin beim Verzicht auf eine Wiederherstellung bzw. Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe um die erwähnten rund 70 cm beachtet werden.

5.6 Anders verhält es sich mit der Umgebungs- und Vorplatzgestaltung. Dieser (Platz mit Parkplätzen; Treppe im Nordostbereich samt Mauer [diese überwiegend]) befindet sich vollumfänglich mit 6.50 m bis 7.50 m (im Nordbereich) innerhalb der Seeuferlinie von 20 m und tangiert selbst die Uferlinie von 15 m in nicht unerheblichem Masse (vgl. Plan Nr. 32, AF-Umgebung vom 21.12.2020, 1:100).

5.6.1 Die ursprüngliche geplante und auch bewilligte Umgebungs- und Vorplatzgestaltung verunmöglicht eine zonen- und sachgerechte Nutzung des neuen MFH nicht. Dies wird von der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet. Andernfalls wäre die Bewilligung nicht erteilt worden bzw. hätte sie nicht erteilt werden können. Sachliche Gründe, welche einer Wiederherstellung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

5.6.2 Die Beschwerdeführerin bezieht sich insbesondere auf das zeitliche Element und macht namentlich geltend, dass die Gewässerraumfestlegung auf 15 m bevorstehe, und es daher unverhältnismässig wäre, sie zu einem Rückbau zu verpflichten für Bau- und Anlagenteile, welche sie schon bald rechtmässig errichten könnte.

Hierzu führt das ARE mit seiner vom 11. April 2023 unter anderem aus,

- es sei nicht absehbar, ob die Stimmberechtigten die Nutzungsplanänderung an der Urnenabstimmung genehmigen würden;

- die Nutzungsplanänderung müsse auch vom Regierungsrat genehmigt werden;
- zum heutigen Zeitpunkt könne nicht gesagt werden kann, ob und wann der revidierte Nutzungsplan mit den angepassten (grundeigentümergebundenen) Gewässerräumen in Kraft treten werde;
- die GSchV-Übergangsbestimmungen müssten so lange Anwendung finden und von den zuständigen Behörden durchgesetzt werden, bis der Gewässerraum grundeigentümergebunden ausgeschieden sei.

Diesen Ausführungen ist vollumfänglich beizupflichten. Zu ergänzen ist, dass einer zukünftigen Nutzungsplanänderung/-anpassung, die überdies nicht gesichert ist, keine Vorwirkung zukommen kann. Überdies wird, wie gesagt, in nicht unerheblichem Umfang selbst der Gewässerraum von 15 m verletzt.

Unbehelflich ist der Beschwerdeführerin der Hinweis auf die grundsätzliche Möglichkeit der vorzeitigen abschnittswisen Festlegung des Gewässerraumes. Zum einen soll laut der von ihr zitierten Rechtsprechung (Replik S. 3 Ziff. 3 mit Verweis auf Urteile BGer 1C_556+558+562/2013 vom 21.9.2016 Erw. 10.3; VGE III 2019 29 vom 24.10.2019 Erw. 6.4.2) in diesem Fall die Festlegung bzw. der allfällige Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraumes nicht auf die Bauparzelle beschränkt sein, sondern eine planerisch sinnvolle Länge des betroffenen Gewässers einbeziehen. Zum andern besteht keine Pflicht, einen noch nicht festgelegten Gewässerraum im Rahmen eines Baugesuches zu beurteilen und festzulegen. Es dürfte dies vielmehr auf klare Fälle beschränkt sein, um nicht das Baubewilligungsverfahren zu verlängern und die Gesamtplanung nicht zu präjudizieren.

Dies muss umso mehr gelten, wenn im konkreten Fall baurechtlich grundsätzlich keine Not für die Festlegung eines Gewässerraumes besteht, wie das initiale Baugesuch dokumentiert. Überdies und insbesondere kann es nicht Sinn und Zweck künftiger Nutzungsplanungsrevisionen sein, als was auch die nutzungsplanerische Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verstehen ist, widerrechtliche Bauten zu legalisieren (vgl. Urteile BGer 1C_443/2018 sowie 1C_444/2018, beide vom 3.7.2019 Erw. 4.5 [i.S. Gde. Wollerau]).

5.6.3 Das Interesse der Beschwerdeführerin an einem Verzicht auf die Wiederherstellung der Umgebung/Vorplatz reduziert sich mithin auf den finanziellen Aspekt. Mit den Vorinstanzen spricht nichts gegen die Zumutbarkeit dieser Kosten, zumal die Beschwerdeführerin zu diesen keine konkreten Angaben macht.

5.6.4 Insgesamt bleibt hinsichtlich der angeordneten Wiederherstellung der Umgebung/Vorplatz somit auch die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne gewahrt.

Das private Interesse der Beschwerdeführerin an einem Verzicht auf die Wiederherstellung ist im Vergleich zum hohen Interesse an der Wahrung des Gewässerraumes, selbst wenn dieser möglicherweise inskünftig geringer ausfallen dürfte, als bescheiden zu veranschlagen.

Die angeordnete Wiederherstellung ist folglich als rechtmässig zu bestätigen.

5.7 Die Beschwerde ist somit insoweit teilweise gutzuheissen, als der angefochtene RRB Nr. 183/2023 die Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes der Luft/Wasser-Wärmepumpe (angeordnete Verschiebung ausserhalb des Gewässerraumes) bestätigt hat. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

6.1 Die Kosten für den Erlass eines Entscheides oder Zwischenbescheides werden in der Regel der unterliegenden Partei überbunden. Unterliegt sie nur teilweise, werden die Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt (§ 72 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974). Die obsiegende Partei kommt für die Kosten auf, die sie durch ein pflichtwidriges Verhalten im Verfahren verursacht hat (§ 72 Abs. 3 VRP).

Das Erstellen von Bauten ohne Bewilligung und das eigenmächtige Abweichen von bewilligten Bauplänen ist als Pflichtwidrigkeit zu qualifizieren. Die Pflichtwidrigkeit wiegt vorliegend durch die wissentliche und willentliche Verletzung des Gewässerabstandes zudem schwer. Hinzu kommt, dass die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung durch die Vorinstanzen zu bestätigen ist und das Obsiegen der Beschwerdeführerin als marginal zu qualifizieren ist.

Sie hat entsprechend vollumfänglich für die Verfahrenskosten aufzukommen. Ebenso bleibt es bei der Kostenverlegung des angefochtenen RRB.

6.2 Aus den gleichen Gründen ist der Beschwerdeführerin weder für das vorinstanzliche noch das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen.

Der Bezirksrat ist nicht beanwaltet und hat ebenfalls keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 183/2023 vom 7. März 2023 insoweit aufgehoben, als der Regierungsrat die Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hinsichtlich der Luft/Wasser-Wärmepumpe (Verschiebung ausserhalb des Gewässerraumes) bestätigt hat. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 17. April 2023 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe entrichtet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] 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:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - den Bezirksrat Einsiedeln (R; unter Beilage der Replik vom 12.7.2023)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement (EB; unter Beilage der Replik vom 12.7.2023)
 - das Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Replik vom 12.7.2023)
 - das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 20. Juli 2023

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: 21. August 2023