

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 77

Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben
(Verfahren 1C_587/2023)

Entscheid vom 28. September 2023

Besetzung

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

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Wollerau**, Hauptstrasse 15, Postfach 335,
8832 Wollerau,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. **C. _____ AG,**
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. D. _____,
5. E. _____,

6. F. _____,
 7. G. _____,
 8. H. _____,
 9. I. _____,
 10. J. _____,
 11. K. _____ AG,
 12. L. _____,
 13. M. _____,
 14. N. _____,
 15. O. _____,
 16. P. _____,
 17. Q. _____,
 18. R. _____,
 19. S. _____,
 20. T. _____,
 21. U. _____,
 22. V. _____,
 23. W. _____,
- Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung)

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss (RRB) Nr. 986/2016 vom 6. Dezember 2016 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Schwyz den Gestaltungsplan (GP) "X._____" inkl. Sonderbauvorschriften (SBV), welcher die damaligen Grundstücke KTN __01, __02 (teils) und __03 (heute KTN __01, __04, __05, __06, __07, __08 und __03) umfasst. Das Grundstück KTN __01 (2'743.8 m², davon 17.4 m² Waldfläche) befindet sich in der Wohnzone 2 Geschosse (W2), KTN __03 (4'886.4 m² davon 25 m² Waldfläche) in der Wohnzone 3 Geschosse (W3) und KTN __02 (1'399.6 m², davon 1'230 m² Waldfläche) ebenfalls in der W3 (vgl. Erläuterungsbericht zum GP vom 16.11.2015 rev. 29.02.2016).

Mit Beschluss (GRB) Nr. 2016 vom 11. Oktober 2016 erteilte der Gemeinderat Wollerau der C._____
AG (nachstehend: Bauherrschaft) die Baubewilligung für den Ausbau der Erschliessungsstrasse. Mit GRB Nr. 2017.59 vom 18. April 2017 wurde eine Projektänderung an der Strasse bewilligt. Mit GRB Nr. 2017.180 vom 14. August 2017 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern (MFH), ein Einfamilienhaus (EFH) sowie eine Tiefgarage. Es folgten weitere Baubewilligungen für eine Projektänderung (GRB Nr. 2019.154 vom 29.10.2019), eine Gebäudeschutzleitung (GRB Nr. 2018.143 vom 14.5.2018) und eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage (GRB Nr. 2018.145 vom 14.5.2018).

B. Mit Eingabe vom 17. März 2021 (RR-act. II/01/11) erhob die A._____
AG (deren einziges Verwaltungsratsmitglied der die Einsprache unterzeichnende B._____
ist), Eigentümerin der im Süden und Südwesten an das GP-Areal angrenzenden Grundstücke KTN __09 und KTN __10, beim Gemeinderat Wollerau gegen die Baubewilligung vom 29. Oktober 2019 (GRB Nr. 2019.154) nachträgliche Baueinsprache mit den folgenden Rechtsbegehren:

1. Es sei dem Baugesuch die nachgesuchte Bewilligung nicht zu erteilen, respektive die bereits erteilte Baubewilligung aufzuheben.
2. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen und nicht einheimische und nicht ortstypische Pflanzen zu entfernen und stattdessen die Bepflanzung entsprechend den Bestimmungen des bewilligten Gestaltungsplanes vorzunehmen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchstellers.

C. Am 12. Juli 2021 fand ein Augenschein im Beisein der Einsprecherin, der Bauherrschaft und der Eigentümer statt (RR-act. II/01/24). Am 17. Juni 2022 reichte die Bauherrschaft das nachträgliche Baugesuch für "Umgebung, Zaun, Stützmauer, UFC [Unterflurcontainer]" ein. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt

Nr. 25 vom 24. Juni 2022 (S. 1669) publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhob die A._____ AG mit Eingabe vom 10. Juli 2022 Einsprache mit den folgenden Anträgen (RR-act. II/01/21):

1. Es sei dem Baugesuch die nachgesuchte Bewilligung nicht zu erteilen.
2. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen und sowohl die Stützwände sowie die Terrainaufschüttungen im Waldabstand zurückzubauen.
3. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen und nicht einheimische und nicht ortstypische Pflanzen zu entfernen und stattdessen die Bepflanzung entsprechend den Bestimmungen des bewilligten Gestaltungsplanes vorzunehmen.
4. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen und sowohl den Zaun als auch jene Teile des Unterflurcontainers im Waldabstand zurückzubauen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchstellers.

D. Mit Gesamtentscheid (Baugesuch-Nr. B2022-0333) vom 19. September 2022 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung unter den Nebenbestimmungen der zuständigen Stellen (Disp.-Ziff. 1). Die Einsprache wurde aus kantonaler Sicht abgewiesen (Disp.-Ziff. 2).

Mit GRB Nr. 2022.323 vom 10. Oktober 2022 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung wie folgt:

1. Das Bauvorhaben wird mit Auflagen bewilligt. Die Bauausführung hat sich genau an die genehmigten Projektpläne vom 17.6.2022 sowie die Pflanzenliste vom 22.7.2021 zu halten. Jede Änderung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

Es wird gestützt auf GRB Nr. 2013.192 vom 24.6.2013 auf § 92 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz hingewiesen:

(...).

2. (Gesamtentscheid des ARE).
3. Die Ausnahme bezüglich der geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes durch den Unterflur-Container sowie den ihn umgebenden Zaun wird gestützt auf den kantonalen Gesamtentscheid vom 19.9.2022 gewährt.
4. Die Ausnahme für die Unterschreitung des Waldabstandes im Umfang von maximal 5.66 m durch die vier Stützmauern auf der Nordostseite des Gebäudes Diamant wird gewährt.
5. Die Einsprache der A._____ AG wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. (Gebühren).
6. Baurechtliche Auflagen
 - 6.1 (...).

6.2 Die Ersatzpflanzungen haben gemäss der Pflanzenliste vom 22.7.2021 zu erfolgen. Die von der Gesuchstellerin vorgeschlagenen Anpassungen werden nicht gewährt.

7. Allgemeine Auflagen

7.1 (...).

7.4 Bei der Umgebungsgestaltung, der Bepflanzung von Freiflächen und der Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume, Hecken, Sträucher, Blumen etc.) zu verwenden. Die Broschüre "Schöni Höfner Gartepflanzä" enthält eine Auswahl an möglicher, einheimischer Bepflanzung. Es dürfen keine Pflanzen ab der Schwarzen Liste von InfoFlora (www.infoflora.ch) verwendet werden.

8.-11. (Gebühren; Geltungsdauer; Rechtsmittel; Mitteilung).

E. Gegen diese Baubewilligung erhob die A._____ AG mit Eingabe vom 1. November 2022 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 2022 323 des Gemeinderates Wollerau vom 10. Oktober 2022 sei mit Bezug auf die Ziffern 1 - 5 aufzuheben und dementsprechend sei die Einsprache der A._____ AG mit Bezug auf die im Waldabstandsbereich liegenden Terrainaufschüttungen, Stützmauern und Unterflurcontainer sowie auch hinsichtlich der Bepflanzung gutzuheissen; das diesen Punkten zugrunde liegende Baubewilligungsgesuch sei dementsprechend abzuweisen;
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungspflichten zulasten der C._____ AG, eventuell zu Lasten der Vorinstanzen.

F. Mit RRB Nr. 322/2023 vom 25. April 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 1500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt (...).
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1000.-- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Der Gemeinde Wollerau wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 4.-6. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

G. Gegen diesen RRB (Versand am 2.5.2023) erhebt die A._____ AG mit Eingabe vom 22. Mai 2023 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Regierungsrates Nr. 322/2023 vom 25. April 2023 sei aufzuheben und die gegen den Beschluss Nr. 2022 323 des Gemeinderates Wollerau vom 10. Oktober 2022 eingereichte Beschwerde sei gutzuheissen.
2. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanzen.

Des Weiteren wird "nochmals ein Augenschein vor Ort zur Feststellung des Ausmasses und der Lage der Aufschüttungen und der nicht den Vorschriften der Sonderbauvorschriften entsprechenden Bepflanzung beantragt" (S. 4 Ziff. 8).

H. Mit der Verfügung vom 23. Mai 2023 betreffend Fristansetzung zur Einreichung einer Vernehmlassung stellte der instruierende Richter fest, dass die Beigeladenen sich vor dem Regierungsrat nicht hatten vernehmen lassen. Ohne anders lautende schriftliche Mitteilung werde daher ihr Desinteresse am vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren angenommen.

I. Das Sicherheitsdepartement beantragt mit Vernehmlassung vom 26. Mai 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Das ARE beantragt vernehmlassend am 1. Juni 2023 unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin die Abweisung der Beschwerde, soweit kantonale Zuständigkeit besteht. Der Gemeinderat teilt mit Schreiben vom 12. Juni 2023 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit und beantragt die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

Die Beschwerdegegnerin sowie die Beigeladenen liessen sich innert Frist (15.6.2023) nicht vernehmen. Androhungsgemäss wird daher Desinteresse der Beigeladenen am vorliegenden Beschwerdeverfahren angenommen. Der guten Ordnung halber werden sie gleichwohl im Rubrum aufgelistet (ohne Entscheidung).

J. Mit Eingabe vom 10. Juli 2023 teilt die Beigeladene Ziff. 22 dem Verwaltungsgericht ihren Unmut über bauliche Tätigkeiten und Nutzungen in der Umgebung mit, hält aber gleichzeitig fest, dass dieses Vorbringen "nicht direkt auf die Klage B. _____ eingeht".

K. Mit Eingabe vom 11. Juli 2023 repliziert der Beschwerdeführer und hält an seinen Anträgen fest. Am 17. Juli 2023 äussert er sich zur Eingabe der Beigeladenen Ziff. 22 vom 10. Juli 2023. Es folgten keine weiteren Eingaben der Verfahrensbeteiligten.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Themata des Augenscheins vom 12. Juli 2021 (RR-act. II/01/24) waren die "Geländegestaltung im Waldabstandsbereich" sowie die "Bepflanzung im GP-Areal 'X. _____' ". Dabei wurden im Vergleich mit dem GP samt SBV sowie den Baubewilligungen vom 14. August 2017 und 29. Oktober 2019 unter anderem folgende Feststellungen gemacht:

[S. 2] Art. 17 Abs. 8 SBV (Waldrandaufwertung mittels Blumenwiese, einheimischen Sträuchern und Einzelbäumen, zur Verbesserung der Biodiversität. Die Bepflanzung aller Umgebungsflächen erfolgt gemäss den Angaben des LEK Höfe.

Zum bewilligten Umgebungsplan ist festzuhalten, dass dieser zwar detaillierte Inhalte zur vorgesehenen Bepflanzung enthält. Insbesondere ist eine Pflanzenliste nach Bereichen integriert. Die aufgeführten Pflanzen werden ausschliesslich mit der lateinischen Bezeichnung erwähnt. Wie sich zwischenzeitlich herausgestellt hat, befinden sich auf dieser Pflanzenliste entgegen der Festlegungen im Gestaltungsplan und den Auflagen in der Baubewilligung Pflanzen, welche nicht den Kriterien des LEK Höfe entsprechen. Weiter ergibt sich, dass die Bepflanzung nicht strikt nach dieser bewilligten Plangrundlage und der Pflanzenliste erfolgte. Der bewilligte Umgebungsplan kann deshalb aus Sicht der Gemeinde nur bedingt als verbindlich betrachtet werden.

[S. 3] Standort 1 Aussenparkplatz / UFC-Sammelstelle

(Grundlagen: ...)

Feststellungen Terrain:

Das Terrain im Bereich des Waldanstosses entspricht dem ursprünglichen Terrain. Der Zaun verläuft entlang der Waldgrenze, mit einem Abstand von ca. 2.0 m zur Stockgrenze. Anschliessend an den Aussenabstellplatz wurde eine UFC-Sammelstelle ausgebildet. Im Gestaltungsplan ist keine Sammelstelle an dieser Lage definiert. Auch im bewilligten Umgebungsplan ist keine Sammelstelle an dieser Lage vorgesehen. Mindestens Teile der oberirdisch in Erscheinung tretenden Bestandteile der Sammelstelle (Sichtschutzwände) tangieren den Waldabstand von 15.0 m. Diese Bestandteile sind gemäss Rücksprache mit dem Kanton bewilligungspflichtig.

[S. 4] Standort 2 Notzufahrt / Rasenspirale

(Grundlagen ...).

Feststellungen Terrain

Feststellungen Bepflanzung:

Y. _____ weist darauf hin, dass gemäss Gestaltungsplan einheimische Pflanzen vorgeschrieben sind. Aufgrund der Pflanzenliste (Teil des bew. Umgebungsplans) wurden Abweichungen festgestellt. Im Gestaltungsplan wurden neben einheimischen Pflanzen auch nicht einheimische Pflanzen verwendet, welche Probleme verursachen können. Als Beispiel wird Bambus erwähnt. (...).

[S. 6] Standort 3 östlicher Waldrand zwischen Haus C und D

(Grundlagen ...).

Feststellungen Terrain:

Das Gelände steigt vom Waldrand zum Haus D steil an. Der Zaun verläuft hier ca. 2.0 m ausserhalb der Stockgrenze. Die ausgebildete Böschung beginnt ca. 0.50 m bis 0.80 m vom Zaun entfernt und weist damit einen Abstand zur Stockgrenze von 2.50 m bis 2.80 m auf.

Die Böschung wird gegen Norden mit jeweils zwei vertikal und horizontal versetzt angeordneten Stützkonstruktionen aus Betonwinkeln oberhalb und unterhalb des Zugangswegs gehalten. Die Stützmauern sind Bestandteil der erteilten Baubewilligung und weisen gegenüber der Stockgrenze Abstände von mindestens 8.0 m auf.

(...).

Im Bereich der nördlichen Arealgrenze wurde das Terrain terrassiert und mit einer Böschung gegen den Waldrand gestaltet. Der Zaun verläuft auf dem GP-Areal und befindet sich damit bis zu ca. 2.0 m ausserhalb der Wald- bzw. ca. 4.0 m ausserhalb der Stockgrenze im Abstand von ca. 0.50 m zum Zaun beginnt die Böschung nach Süden anzusteigen. Die Böschung weist damit bis zu ca. 4.50 m Abstand gegenüber der Stockgrenze auf. Der Bereich zwischen Zaun und oberer Böschungskante stellt keine intensiv genutzte Umgebungsfläche dar. Die aktuell ermittelten Terrainhöhen wurden mit den Höhenangaben des Baugesuchs sowie Terrainangaben von 2013 verglichen. Das aktuell gestaltete Terrain liegt teilweise leicht unter demjenigen der Baubewilligung. Ausnahme bildet der nordöstliche Bereich der Aufschüttung auf KTN __05, welcher um max. 1.00 m vom bewilligten Umgebungsplan abweicht, wobei die Abweichungen auch auf unterschiedliche Aufnahmetechniken des Terrains zurückzuführen sind. Die zuständige kantonale Fachstelle (Amt für Wald und Natur) hält aufgrund dieser Grundlagen dafür, dass die Abweichungen in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu behandeln sind.

Feststellung Bepflanzung:

(...).

Umfassungszaun:

(...).

Weiteres Vorgehen:

Terraingestaltung:

Die Feststellungen zur Terraingestaltung im Waldabstand werden der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Kenntnis gebracht. Deren Stellungnahme dient als Grundlage für die weitere Beurteilung allfällig bewilligungspflichtiger Bestandteile.

Bepflanzung:

Bezirk und Gemeinde werden zusammen mit dem ausführenden Gartenbauunternehmen anhand der Planungsvorgaben und der definitiven Pflanzenliste (abweichend vom bew. Umgebungsplan) eine Bereinigung bzgl. der Bepflanzung vornehmen.

Die bereinigte Grundlage ist den Eigentümern zur Kenntnis zu bringen. Pflanzen, welche als nicht verträglich mit den geltenden Bestimmungen sowie den Vorgaben des LEK Höfe betrachtet werden, müssen entfernt bzw. ersetzt werden.

1.1.2 Mit Schreiben vom 1. April 2022 äusserte sich das Amt für Wald und Natur (AWN) zur Frage des kommunalen Hochbauamts, ob die festgestellten baulichen Abweichungen im GP-Areal ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren erforderten. Zu den Terrainveränderungen im Waldabstandsbereich führte das AWN unter Bezugnahme auf den Augenschein vom Sommer 2021 und nachgereichte Planunterlagen aus, die Terrainveränderungen hielten einen gewissen Mindestabstand vom Wald ein. Die Abweichungen zum bewilligten Projekt seien - insbesondere was die Stützmauern östlich der Gebäude C und D betreffe - dennoch teilweise signifikant und rechtfertigten die Durchführung eines nachträgliches Baubewilligungsverfahrens. Die realisierte, in den bewilligten Plänen nicht enthaltene UFC-Sammelstelle befinde sich mindestens teilweise innerhalb des Waldabstandes. Dieser Projektteil erfordere ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren. Sofern Teile der Anlage im Waldabstand verblieben, sei es für diese Beurteilung nicht relevant, ob die oberirdisch wahrnehmbaren Bestandteile freiwillig zurückgebaut würden. Der Zaun am Waldrand geniesse Bestandesgarantie. Das AWN empfahl jedoch "dringend, diesen Aspekt ebenfalls abzuhandeln, damit allfällige rechtliche Unsicherheiten ebenfalls geklärt werden".

1.2.1 Gemäss den Planunterlagen (vgl. Plan Nr. 2325-03-301, Kataster/Situation, vom 10.6.2022, 1:500; Plan Nr. 2325-03-100, Umgebungsgestaltung Baueingabe: Zaun, vom 10.6.2022, 1:200; Plan Nr. 2325-03-101, Umgebungsgestaltung Baueingabe: Stützmauer, vom 10.6.2022, 1:100) wurden im Bereich östlich und zwischen den Häusern C und D vier Stützmauern errichtet. Sie weisen einen Abstand (von Norden nach Süden) von 1.31 m zum Böschungsfuss, 1.15 m zwischen erster und zweiter Mauer, 2.58 m zwischen zweiter und dritter Mauer sowie 2.59 m zwischen dritter und vierter Mauer auf. Zudem lassen sich den Planunterlagen folgende metrische Angaben entnehmen (Mauern von Norden nach Süden):

Mauer	Mauerlänge	Abstand zur Stockgrenze (Waldgrenze)	Höhe	Höhe Oberkant
1.	7.00 m	12.91 m (10.91 m)	0.80 m bis 1.05 m	492.94 m.ü.M.
2.	6.00 m	13.74 m (11.74 m)	0.80 m bis 1.05 m	494.36 m.ü.M.
3.	8.00 m	11.34 m (9.34 m)	1.30 m	495.95 m.ü.M.
4.	6.50 m	12.48 m (10.48 m)	1.30 m	496.75 m.ü.M.

Laut dem Baubeschrieb vom 10. Juni 2022 (RR-act. II/01/4 S. 1) sind die Stützmauern notwendig, "da dadurch die Auffüllung entlang des Gebäudes erhöht und

die Mächtigkeit des Baukörpers D reduziert werde und somit (...) [Satzfortführung auf S. 2 nicht verständlich bzw. wohl Bezugnahme auf die kantonalen Waldabstandsvorschriften].

1.2.2 Der UFC ist südlich des Hauses E platziert. Er besteht aus einem im Boden versenkten Behälter von 1.80 m x 1.80 m sowie 2.45 m Tiefe und wird über eine Einwurfsäule von rund 1.20 m Höhe gefüllt. Der kürzeste Abstand dieser Anlage zur Stockgrenze beträgt 13.93 m (vgl. erwähnter Plan Umgebungsgestaltung Baueingabe UFC). Gemäss dem Baubeschrieb (S. 2) garantiert die Positionierung "am äusseren Rand", dass die Sichtwinkel der PP- und der TG-Ausfahrt eingehalten würden. Die umschliessende Sichtschutzwand solle für ein einheitliches Bild und gliedere den unschönen Containerplatz somit in die Umgebung ein. Die Sichtschutzwand solle ebenfalls dafür, dass beim überfüllten Container, oder seitlich deponiertem Müll, der Abfall nicht vom Wind davongetragen werde. Dies sei im privaten sowie öffentlichen Interesse und im Interesse der Natur/des Waldes.

1.2.3 Der Gartenzaun mit einer Höhe von 1.00 m folgt im Ostbereich im Wesentlichen der Grundstücksgrenze (vgl. erwähnter Plan Umgebungsgestaltung Baueingabe Zaun). Laut Baubeschrieb (S. 3 ff.; festzuhalten ist, dass die Abbildungen bei den Bereichen 3 und 4 identisch sind und der Bereich 4 nicht demjenigen gemäss dem Plan "Umgebungsgestaltung Baueingabe: Zaun" entspricht) wurde der Zaun im Sinne einer Sanierung des bestehenden Zauns durch einen einheitlichen Diagonalzaun wiederhergestellt. Der Förster habe aus Sicherheitsgründen empfohlen, entlang der Waldgrenze im östlichen Bereich einen Diagonalzaun zu erstellen. Dies sei so ausgeführt worden, um die Stockgrenze des Waldes nicht zu beeinträchtigen. Der Zaun sei an wenigen Stellen etwas neben der bewilligten Zaunlinie installiert worden.

1.3.1 Das AWN beantragte mit Fachbericht/Stellungnahme vom 23. Juni 2022 (RR-act. III/02/3) z.H. Gesamtentscheid des ARE vom 19. September 2022 den Unterschreitungen des Waldabstandes nachträglich zuzustimmen (S. 2 f. Ziff. 1). Die Terrainanpassungen beim südöstlichen Waldrand seien in Absprache mit dem Revierförster Z. _____ ausgeführt worden. Weitere ausgeführte Terrainanpassungen wichen nur unwesentlich von der ursprünglichen Baubewilligung ab und hätten aus forstrechtlicher Sicht keine wesentlichen negativen Auswirkungen zur Folge.

Die Stützmauern seien aufgrund ihres Zweckes zur Böschungsstabilisierung standortgebunden. Sie hielten gegenüber der Waldgrenze den auch für Ausnahmefälle geltenden Mindestabstand von 4 m (entsprechend 6 m ab Stockgrenze)

ein. Die bereits erteilte Bewilligung entspreche den kantonalen Waldabstandsvorschriften und der kantonalen Praxis.

Der Zaun entlang der Waldgrenze sei auf Empfehlung des Revierförsters erstellt worden. Dessen Linienführung diene aufgrund des dahinter steil abfallenden Geländes der Sicherheit. Zwei Servicetore (planerisch ist im Plan "Umgebungsgestaltung Baueingabe: Zaun" soweit ersichtlich nur ein Durchgang südlich des "Bereich 5" ausgewiesen; im Baubeschrieb wird kein Durchgang erwähnt) ermöglichen den Zugang zur Pflege und Bewirtschaftung des Waldes.

Die Anlage des UFC inkl. Umzäunung unterschreite den Waldabstand um gut 3 m. Es resultiere ein Mindestabstand von ca. 12 m (14 m gegenüber der Stockgrenze). Die Auswirkungen auf den Wald seien marginal, ein Rückbau wäre deshalb unverhältnismässig.

1.3.2 Der Gemeinderat führte in der mitangefochtenen Baubewilligung vom 10. Oktober 2022 betreffend die Terrainveränderungen im Waldabstand ergänzend aus, beim südöstlichen Waldrand entspreche das ausgeführte Terrain mehr dem ursprünglichen als dem bewilligten. Die Böschungen seien so ausgeführt, dass sie nicht gegen den Wald abrutschten. Die leicht ansteigende Böschung sei zur Ergänzung des Waldsaumes entsprechend bepflanzt worden. Sowohl die Terrainanpassungen als auch die Bepflanzung in diesem Bereich seien in Absprache mit dem Revierförster ausgeführt worden. Die Zustimmung des Kantons liege vor (S. 5 Ziff. 2.2). Beim östlichen/nördlichen Waldrand steige das gestaltete Gelände vom Waldrand zum Haus D steil an. Die ausgebildete Böschung weise einen Abstand zur Stockgrenze von 2.50 m bis 2.80 m auf. Im Bereich der nördlichen Arealgrenze sei das Terrain terrassiert und mit einer Böschung gegen den Waldrand gestaltet worden. Die Böschung weise bis zu ca. 4.50 m Abstand gegenüber der Stockgrenze auf. Der Bereich zwischen Böschungsfuss und oberer Böschungskante stelle keine intensiv genutzte Umgebungsfläche dar. Die aktuell ermittelten Terrainhöhen seien mit den Höhenangaben des Baugesuchs sowie Terrainangaben von 2013 verglichen worden. Das aktuell gestaltete Terrain liege teilweise leicht unter demjenigen der Baubewilligung. Ausnahme bilde der nordöstliche Bereich der Aufschüttung auf KTN __05, welcher um max. 1.00 m vom bewilligten Umgebungsplan abweiche, wobei die Abweichungen auch auf unterschiedliche Aufnahmetechniken des Terrains zurückzuführen seien (S. 5 f. Ziff. 2.2).

Zur Bepflanzung führte der Gemeinderat unter anderem aus, die Bereinigung der Pflanzenliste sei am 22. Juli 2021 im Nachgang zum Augenschein vom 12. Juli 2021 erfolgt. Die Bepflanzung der Böschung beim Haus D sei in Absprache mit dem Kreisförster angelegt worden. Es sei davon auszugehen, dass die verwen-

deten Pflanzen den massgebenden Anforderungen entsprechen. Die Pflanzenliste soll in einigen Punkten angepasst werden; so sollen drei Pflanzen (gewöhnlicher Blasenbaum, Bienenesche und Strauch-Kiefer) verwendet werden dürfen, da diese Pflanzen für eine grössere Biodiversität stünden (S. 6 f. Ziff. 2.6).

1.4 Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen erwo-gen, der Gemeinderat habe am 12. Juli 2022 einen Augenschein vor Ort durch-geführt. Die massgeblichen Verhältnisse seien aus den Akten ersichtlich. Auf den beantragten Augenschein könne verzichtet werden (E. 2).

Strittig seien im Wesentlichen die Umgebungsbepflanzung mit einheimischen und ortstypischen Pflanzen sowie Terrainveränderungen, Stützmauern und ein Unterflurcontainer, welche sich im Waldabstandsbereich befänden (E. 3.2). Die bereinigte Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 sei der Beschwerdeführerin am 18. Oktober 2022 während laufender Rechtsmittelfrist nachträglich und vor der Beschwerdeerhebung am 1. November 2022 zugestellt worden. Es sei ihr daher kein Nachteil daraus erwachsen bzw. eine Gehörsverletzung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren, in dem zudem ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt worden sei, sei angesichts der umfassenden Kognition des Regierungsrates und geheilt worden (E. 4.2).

Die beteiligten Fachleute des Bezirks, der Gemeinde und des Gartenbauunternehmens hätten die in der bereinigten Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 aufgeführte Pflanzen als mit der im Gestaltungsplan geforderten Bepflanzung verträglich beurteilt (E. 5.1). Mit der Auflage, dass die Ersatzpflanzungen gemäss der Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 zu erfolgen habe und nicht einheimische bzw. nicht ortstypische Pflanzen zu entfernen bzw. zu ersetzen seien, habe der Gemeinderat den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Einwänden im Zusammenhang mit der Bepflanzung hinreichend Rechnung getragen. Demgemäss liege auch keine zusätzliche Abweichung von der Grundnutzungsordnung gemäss Regelbauweise (mehr) vor. Es obliege dem Gemeinderat im Rahmen der Baukontrolle bzw. ihrer baupolizeilichen Befugnisse die korrekte Umsetzung der Auflage zu überprüfen (E. 5.2).

Das ARE habe im Gesamtentscheid vom 19. September 2022 den Unterschreitungen des Waldabstandes durch Terrainaufschüttungen, Stützmauern, den Unterflurcontainer sowie einen Zaun zwar nachträglich zugestimmt. Es habe aber ausdrücklich festgehalten, dass das betroffene Gebiet einem Gestaltungsplan unterliege, in welchem externe Abstandsunterschreitungen nach der kantonalen Rechtspraxis nicht zulässig seien, weshalb diese nicht nachträglich bewilligt werden könnten. Das ARE habe darauf geprüft, ob aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf den Rückbau verzichtet werden könne (E. 8; diese Ausführungen sind

insofern zu präzisieren, als dies weder dem Gesamtentscheid des ARE vom 19.9.2022 noch dem dort zitierten Fachbericht des AWN vom 23.6.2022 [RR-act. III/02/3] zu entnehmen ist; der Hinweis auf die Unzulässigkeit externer Abstandsunterschreitungen im Gestaltungsplanbereich wird vom AWN erst im Mitbericht zur Beschwerde vom 7.12.2022 Ziff. 3 gemacht [Beilage zur Vernehmlassung des ARE vom 14.12.2022 im Verwaltungsbeschwerdeverfahren und in dieser zitiert, S. 3 f.]. Gemäss der Stellungnahme des AWN vom 7. Dezember 2022 wichen die nachträglichen Terrainanpassungen nur unwesentlich von der ursprünglichen Baubewilligung ab und hätten aus forstrechtlicher Sicht keine wesentlichen negativen Auswirkungen zur Folge. Eine Rückführung würde keine relevante Verbesserung bewirken. Auf eine Rückführung sei aus Gründen der Verhältnismässigkeit zu verzichten (E. 8.1). Die Stützmauern seien aufgrund ihres Zweckes zur Böschungstabilisierung standortgebunden. Das AWN habe die Folgen der destabilisierten Böschung höher bzw. gravierender eingeschätzt als die Beeinträchtigung des Waldes durch die Stützmauern. Im Sinne der Verhältnismässigkeit habe das ARE auf die Anordnung des Rückbaus verzichtet (E. 8.2). Für den Unterflurcontainer habe das ARE auch keine nachträgliche Baubewilligung erteilt, jedoch aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung auf den Rückbau verzichtet (E. 8.3). Diese Beurteilungen seien insgesamt nachvollziehbar (E. 9). Auch bei einer allfälligen Bösgläubigkeit des Bauherrn sei der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (E. 9.1). Der Verzicht auf die Anordnung des Rückbaus bedeute indessen nicht, dass eine nachträgliche (Ausnahme-)Bewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes erteilt worden sei. Den im Waldabstand erstellten Anlagen und Terrainanpassungen komme folglich keine Bestandesgarantie im Sinne von § 72 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 zu, da sie nicht rechtmässig erstellt worden seien (E. 9.2). Der Zaun sei vorbestehend gewesen, womit dieser unter die Bestandesgarantie falle. Die Linienführung diene aufgrund des dahinter steil abfallenden Geländes als (Absturz-)Sicherheit, was wiederum die Standortgebundenheit des Zauns begründe. Er erweise sich als nachträglich bewilligungsfähig (E. 9.3).

2.1 Die Beschwerdeführerin bestätigt mit ihrer Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht, dass sie mit ihrer (nachträglichen) Baueinsprache die Entfernung nicht einheimischer und nicht ortstypischer Pflanzen und stattdessen eine Bepflanzung entsprechend den Bestimmungen des bewilligten GPs beantragt hat. Des Weiteren habe sie beantragt, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und die Stützwände sowie die Terrinaufschüttungen im Waldabstand zurückzubauen als auch für den neu erstellten Zaun entlang des Waldrandes und

den Unterflurcontainer und den diesen umgebenden Zaun ein Baugesuch einzureichen (S. 4 Ziff. II.2).

Auf die Durchführung eines Augenscheines sei zu Unrecht verzichtet worden. So hätte beispielsweise festgestellt werden können, dass im GP-Gebiet unter anderem japanische Fächerahorne (*acer palmatum*), portugiesische Kirschlorbeere (*prunus lusitanica* "Angustifolia" und 1'200 Sauergräser (*carex foliosissima* "Irish green") gesetzt worden seien, die nicht auf der Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 ausgewiesen seien (S. 5 f. Ziff. 8 ff.).

Das rechtliche Gehör sei durch den Gemeinderat und das ARE verletzt worden (S. 6 Ziff. 17).

Sinn und Zweck der SBV sei nicht die Verhinderung von Neophyten, sondern die aktive Schaffung eines hohen ökologischen Mehrwerts durch das Setzen von einheimischen und ortstypischen Pflanzen (S. 6 f. Ziff. 18 ff., vgl. S. 16 f. Ziff. 51).

Der Regierungsrat bestätige, dass sowohl die Terrainanpassungen (Aufschüttungen) ebenso wie die Stützmauern und der Unterflurcontainer formell und materiell widerrechtlich und daher auch nicht bewilligungsfähig seien. Falsch sei aber die Annahme der Geringfügigkeit der Abweichungen von den SBV und den bewilligten Umgebungsplänen. Vorab habe der Regierungsrat die Aufschüttungen im nord-/nordöstlichen Bereich der Überbauung im angefochtenen RRB nicht erwähnt und sich nicht mit der Argumentation der Beschwerdeführerin und der als Beilage 10 eingereichten Stellungnahme des AWN vom 1. April 2022 auseinandergesetzt. Die - selber nie bewilligten - Stützmauern seien nur erforderlich geworden, weil viel mehr aufgeschüttet worden sei als ursprünglich bewilligt (S. 8 f. Ziff. 24 ff.). Die Beschwerdegegnerin habe im Baugesuch vom 27. Februar 2017 mit Ergänzungen vom 22. März bzw. 29. Mai 2017 nicht auf einen Unterabstand zum Wald hingewiesen und auch keine Ausnahme vom Waldabstand begründet, wie dies Ziff. 9.1 der Richtlinien des AWN für die Waldabstandsvorschriften (2018) verlange. Aus den beigelegten Fotos gehe das ursprünglich gewachsene Terrain hervor. Die Terrainveränderungen von bis zu 2.35 m Höhe reichten bis zu 15 m tief in den Waldabstandsbereich hinein; der absolut zwingende Mindestabstand von 6 m zur Stockgrenze werde auf einer Länge von rund 120 m um bis zu 4 m unterschritten. Sie beliefen sich auf eine Fläche von geschätzt 900 m² und über 1'000 Kubikmeter und seien alles andere als geringfügig (S. 9 ff. Ziff. 28 ff.; vgl. S. 16 Ziff. 47; vgl. Replik S. 10 f. Ziff. 7). Die von der Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 23. November 2022 (Ziff. 2.3) aufgezeigten Terrinaufschüttungen auf der Nordseite benötigten auch vier Stützwände von je über 1 m Höhe zur Stabilisierung. Sie reichten bis zu 5.66 m in den Waldabstand hinein, wie die Baueingabe zeige. Angesichts der Bösgläubigkeit der Bauherrschaft sei ein

Rückbau sehr wohl mit dem Prinzip der Verhältnismässigkeit vereinbar (S. 12 ff. Ziff. 36 ff.; vgl. S. 15 Ziff. 45; Replik S. 11 Ziff. 8). Es werde nicht aufgezeigt, dass die Entfernung der erst nach Bauvollendung erstellten Stützmauern die Statik der Wohnüberbauung gefährden könnte (vgl. Replik S. 11 f. Ziff. 9 f.).

Die Unterschreitung des Waldabstandes durch den UFC um gut 3 Meter sei keine geringfügige Unterschreitung; die anders lautende Beurteilung des Regierungsrates sei reine Willkür. An der Beachtung des gesetzlichen Waldabstandes bestehe ein gewichtiges öffentliches Interesse (S. 14 f. Ziff. 40 ff.). Den widerrechtlich erstellten Bauten käme keine Bestandesgarantie zu (S. 16 f. Ziff. 51).

Fest stehe, dass die Terrainveränderungen, der UFC, die Stützmauern und die fehlerhafte Bepflanzung formell und materiell rechtswidrig seien (S. 18 Ziff. 56).

2.2.1 Die Beschwerdeführerin hält in der Beschwerde fest, der Zaun sei in der Verwaltungsbeschwerde nicht beanstandet worden. E. 9.3 des angefochtenen RRB sei daher fehl am Platz (S. 17 f. Ziff. 52 ff.). Die Thematik des Zauns, der sich gemäss - soweit ersichtlich unbestrittener - Darstellung der Vorinstanzen auf die Bestandesgarantie berufen kann, ist im vorliegenden Verfahren daher nicht mehr weiter zu verfolgen.

2.2.2 Beizupflichten ist dem Regierungsrat, dass die Frage, ob die Bepflanzung gemäss der Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 erfolgte, nicht im vorliegenden Verfahren zu prüfen ist. Dem Verwaltungsgericht kommt keine Kompetenz zur Baukontrolle zu. Die Baukontrolle/Bauabnahme, welche auch die Umgebungsgestaltung inklusive Bepflanzung gemäss den bewilligten Plänen und Dokumenten umfasst, obliegt der Gemeinde (§ 88 PBG sowie Art. 91 des kommunalen Baureglements [BauR] vom 7.3.2010/28.2.2016, insbesondere Abs. 3). Die Beschwerdeführerin verwies bereits in ihrer Verwaltungsbeschwerde vom 1. November 2022 (S. 8 f. Ziff. 20 f.) auf das Protokoll des Augenscheins vom 12. Juli 2021, womit die Bauherrschaft angewiesen wurde, Pflanzen, welche nicht als verträglich mit den geltenden Bestimmungen sowie den Vorgaben der LEK-Höfe betrachtet werden, zu entfernen bzw. ersetzen. Vernehmlassend weist das Sicherheitsdepartement darauf hin (S. 2 Ziff. 1), dass es der Beschwerdeführerin jederzeit freisteht, beim Gemeinderat eine baupolizeiliche Anzeige zu erstatten, falls nach ihrer Auffassung Pflanzen gesetzt wurden, welche nicht auf der bereinigten Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 enthalten sind. Hieran können die replizierenden Ausführungen der Beschwerdeführerin nichts ändern (S. 3 ff. lit. B Ziff. 1 ff.). Mit Bezug auf die Kontrollpflicht der Gemeinde kann sich nichts ändern, ob allfällige nicht mit der bereinigten Pflanzenliste und den Vorgaben der LEK-Höfe konforme Bepflanzungen "neu" festgestellt wurden oder nicht. Sollte die Gemeinde ihrer

Kontrollpflicht nicht rechtsgenügend nachkommen, was allerdings nicht anzunehmen ist, besteht kein Zweifel, dass der Regierungsrat die Gemeinde hierzu aufsichtsrechtlich anhalten wird (vgl. § 61 der Verfassung des Kantons Schwyz [KV; SRSZ 100.100] vom 24.11.2010; § 91 Abs. 1 PBG; § 84 des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke [Gemeindeorganisationsgesetz, GOG; SRSZ 152.100] vom 25.10.2017). Angesichts der (vorgängigen) Kontrollpflicht der Gemeinde ergibt sich gleichzeitig, dass sich ein Augenschein des Regierungsrates zwecks Prüfung der Übereinstimmung der tatsächlich gesetzten Pflanzen mit den Vorgaben des GP/SBV sowie insbesondere der Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 erübrigt. Hierin kann keine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers gesehen werden.

Soweit sich die Rügen der Beschwerdeführerin gegen die Bepflanzung richten, ist auf die Beschwerde daher nicht einzutreten.

2.2.3 Soweit sich die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde (sinngemäss) und Replik (vgl. S. 7 ff. lit. C Ziff. 1 ff.; S. 13 oben) gegen eine allfällige nachträglich erteilte Baubewilligung für die Terrainveränderungen, die Stützmauern sowie den UFC richten will, hat der Regierungsrat klärend hervorgehoben, dass eine solche nicht erteilt wurde. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens kann daher nur die Rechtmässigkeit des vorinstanzlichen Verzichts auf eine Wiederherstellung sein.

3.1 Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (BGE 140 I 2 E. 9.2.2). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 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 E. 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 E. 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 Franken und geltend gemachten 1,3 Mio. Franken zugemutet werden (Urteil BGer 1C_299/2015 vom 13.4.2016 E. 4 f.; vgl. Urteil BGer 1C_495/2020 vom 12.8.2021 E. 10.1 i.Sa. B. vs. Gemeinderat Wollerau).

3.2 Die gesetzliche Grundlage für die Verpflichtung der Bauherrschaft zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist mit § 87 Abs. 2 PBG gegeben.

3.3.1 Laut Bundesgericht kommt "bei der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands den öffentlichen Interessen an einem ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungs- und des Umweltrechts ein massgebendes Gewicht zu" (Urteil BGer 1C_397/2007 vom 27.5.2008 E. 3.4; vgl. Urteil BGer 1C_495/2020 vom 12.8.2021 E. 10.4).

Der Regelung des Waldabstands in Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 liegen sowohl baupolizeiliche als auch forstrechtliche Überlegungen zugrunde. Der Waldabstand dient einerseits der Abwehr polizeilicher Gefahren, die vom Wald ausgehen können (umstürzende Bäume, Schatten, Feuchtigkeit). Andererseits dient der Waldabstand aber auch der Walderhaltung. Durch einen genügenden Abstand kann der Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung bewahrt werden; des Weiteren ermöglicht der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes und trägt dem ökologischen Wert des Waldrands Rechnung. An der Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands besteht deshalb ein gewichtiges öffentliches Interesse. Der Waldabstand ist stets einzuhalten, es sei denn, es liege eine Ausnahmesituation (§ 73 PBG) vor (vgl. Urteil BGer 1C_415/2014 vom 1.10.2015 E. 2.5 mit Hinweis auf Urteil BGer 1C_119/2008 vom 21.11.2008 E. 2.4, nicht publ. in: BGE 135 II 30, aber in: URP 2009 S. 138).

Die Voraussetzungen von § 73 PBG müssen gemäss den Richtlinien "Waldabstandsvorschriften" des AWN (Revision 2018) auch erfüllt sein, damit der gesetzliche Waldabstand bis auf maximal den in den Richtlinien festgelegten Minimalabstand reduziert werden darf (Ziff. 5 i.V.m. Ziff. 6 "Grundsatz"). In den Richtlinien wird auch darauf festgehalten - worauf auch die Vorinstanzen hingewiesen

haben -, dass der Waldabstand im Gestaltungsplanverfahren nicht unterschritten werden darf (Ziff. 8.2). Diese Vorgaben rechtfertigen eine erhöhte Strenge bei der Beurteilung allfälliger Wiederherstellungsmassnahmen.

3.3.2 Der gesetzliche Waldabstand von 15 Metern (§ 67 Abs. 1 PBG) wird durch die Terrainaufschüttungen und insbesondere die Stützmauern sowie den UFC unbestrittenermassen unterschritten. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wie auch das öffentliche Interesse am mit Restitutionsanordnungen verfolgten Zweck des Schutzes der Rechtsgleichheit und der Wahrung der baulichen Ordnung ist vorliegend daher uneingeschränkt zu bejahen.

3.4 Das erste Baugesuch vom 27. Februar 2017 (vgl. Beilage 5 zur Beschwerde) war von der Baugesuchszentrale infolge fehlender Bewilligungsfähigkeit zur Überarbeitung an die Bauherrschaft zurückgewiesen worden (Gesamtentscheid des ARE vom 12.7.2017 S. 2 Ziff. 4). Mit dem erwähnten Gesamtentscheid erteilte das ARE dem überarbeiteten Projekt die kantonale Baubewilligung. Gemäss der Beurteilung des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) hielt das revidierte Projekt den Waldabstand durch sämtliche Bauten und Sitzplätze ein. Innerhalb des Waldabstandes kamen "neu lediglich Erschliessungsanlagen sowie geringfügige Terrainveränderungen zu liegen". Die Erschliessung (Feuerwehrezufahrt) wurde gemäss § 67 Abs. 2 PBG als im Waldabstand zulässig erklärt. Die geplanten Terrainveränderungen seien "in Absprache mit dem zuständigen Revierförster stark reduziert" worden und hätten keine relevanten Auswirkungen auf den Wald mehr, weshalb dem revidierten Projekt aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt werden könne (S. 4 f. Ziff. 4).

Es erweist sich daher zum einen, dass die Bauherrschaft zunächst geplante Terrainveränderungen im überarbeiteten und initial bewilligten Projekt "stark reduziert" hatte, hiervon in der Folge aber wieder erheblich abgewichen ist. Zum andern zeigt sich, dass gemäss dem bewilligten Bauprojekt keine Bauten im Waldabstand (mit Ausnahme der Feuerwehrezufahrt) geplant und folglich auch nicht für notwendig erachtet wurden, also auch keine Stützmauern. Eine Platzierung der UFC im Waldabstand drängte sich des Weiteren folglich auch nicht auf. Schliesslich wich die Bauherrschaft auch von den Vorgaben des GP ab, was die Umgebungsgestaltung bzw. deren Bepflanzung anbelangt. Bei dieser Sachlage kann sich die - in Bausachen zweifelsohne versierte - Bauherrschaft nicht mehr auf einen guten Glauben berufen, sondern muss sich Bösgläubigkeit vorwerfen lassen.

3.5.1 Der Regierungsrat hat von der Anordnung einer Restitution der nachträglich vorgenommenen Terrainanpassungen unter Bezugnahme auf die Beurteilung des AWN vom 7. Dezember 2022 verzichtet (angefochtener Entscheid E. 8.1).

3.5.2 Die Beschwerdeführerin macht quantitative Angaben zu den Terrainveränderungen. Diese werden im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht bestritten. Die Erheblichkeit der unbewilligten Terrainverschiebungen ergibt sich auch aus dem Bericht des AWN vom 1. April 2022 (vgl. vorstehend E. 1.1.2). Insofern widerspricht sich das AWN, wenn es in der Stellungnahme vom 7. Dezember 2022 (Zif. 5) von "sehr geringfügigen" Abweichungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand spricht, zumal diese Aussage ohne Bezug auf irgendwelche Planunterlagen/Planvergleiche gemacht wird. Gleichwohl ist dem AWN beizupflichten, dass nichts dafür spricht, dass allein von den - gemäss den Vorgaben des GP/SBV sowie der Pflanzenliste vom 22. Juli 2021 zu begründenden - Terrainveränderungen nachteilige Auswirkungen auf den Wald ausgehen können.

Allein die Tatsache, dass der Wald aus Rückführarbeiten Schaden nehmen könnte, könnte allerdings einer Rückführung nicht entgegen gehalten werden. Argumente der Belastung der Umwelt und vorübergehende Flurschäden können grundsätzlich gegen jede Rückführung ins Felde geführt werden. Je umfangreicher eine nicht bewilligte Umgestaltung ist, desto aufwändiger erscheint in der Regel auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und desto grösser sind die damit verbundenen kurzfristigen Nachteile für die Umwelt. Solche Gesichtspunkte können somit im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit von Wiederherstellungsmassnahmen nur eine untergeordnete Rolle spielen (Urteil BGer 1C_397/2007 vom 27.5.2008 E. 3.4 mit Bezug auf eine Wiederaufschüttung von 7'000 m³ Erdgut auf einer Fläche von rund 4'200 m², unter anderem im Waldabstandsbereich).

Der Verzicht auf die Wiederherstellung der bewilligten Terraingestaltung ist rechtmässig und zu bestätigen. Anzuführen ist allerdings, dass es fraglich ist, ob und wie weit der Begriff der Bestandesgarantie auf Terrainanpassungen kleineren wie grösseren Ausmasses anwendbar ist. Terrainanpassungen als gestaltetes Terrain werden in der Regel früher oder später zum gewachsenen Terrain/Boden (vgl. § 60 Abs. 2 PBG; vgl. Art. 20 Abs. 2 und Abs. 6, Art. 41, Art. 71 Abs. 2 BauR), welches namentlich für die Bemessung der Gebäudehöhe und des Grenzabstandes von Relevanz ist. Da vorliegend Terrainveränderungen im Waldabstandsbereich betroffen sind, sind allerdings im Rahmen der Prüfung der Rückführung der Terrainveränderungen keine allfälligen nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

3.6 Art. 13 BauR verlangt, dass die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen wie Lagerplatz für Kehrrichtgebände, Kompostieranlagen usw. auf privatem Grund zu realisieren und zu unterhalten sind. Im Rahmen des Baugesuches sind die erforderlichen Bauten und Anlagen auszuweisen. Laut Art. 12 SBV ist neben der Zufahrt zur Unterniveaugarage ein allgemeiner, mit den öffentlichen Entsorgungsfahrzeugen gut erreichbarer, Container- und Entsorgungsraum zu erstellen. Im Gestaltungsplan (rev. 12.9.2016, 1:500) ist im Südbereich von Haus C mit "C" als verbindlicher Planinhalt ein Containerraum vorgesehen.

Gemäss den Feststellungen des AWN in der Beurteilung vom 1. April 2022 war die UFC-Sammelstelle in den bewilligten Plänen nicht enthalten. Zwar kann der Beurteilung des AWN vom 7. Dezember 2022 beigeplichtet werden, dass die Waldabstandsunterschreitung "im Verhältnis zum Gesamtwerk gering" ausfällt.

Diese Feststellung ist indes einerseits insbesondere dadurch zu relativieren, dass es sich um eine unbewilligte und soweit ersichtlich auch unbegründete Abweichung vom verbindlichen Planinhalt handelt. Dabei fällt mit ins Gewicht, dass der Situierung des GP-Areals im Waldabstandsbereich bei der Erarbeitung des GP ein besonderes Augenmerk gewidmet wurde (vgl. Erläuterungsbericht vom 29.2.2016 [rev.] S. 2 bis S. 5). Die Möglichkeit von Auswirkungen auf den Waldbereich ist dabei durchaus virulent. Gemäss Baubeschrieb (vgl. vorstehend E. 1.2.2) kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge eines überfüllten Containers, was die Frage nach dessen hinreichender Dimensionierung aufwirft, neben diesem deponierter Müll vom Wind davon getragen wird, was wohl trotz einer Sichtschutzwand nicht ausgeschlossen werden kann.

Andererseits ist das Absehen von einer Rückführung aufgrund des "Verhältnisses zum Gesamtwerk" argumentativ nicht ganz verständlich. Im Verhältnis zum Gesamtwerk können allfällige, die Bauherrschaft betreffende Kosten von Bedeutung werden. Hierzu finden sich vorliegend keine Angaben. Es ist allerdings nicht anzunehmen, dass sich die Kosten für eine Umplatzierung des UFC (oder einer anderen Form einer Entsorgungsanlage) auf eine unzumutbare Höhe belaufen. Allfälligen Kosten müsste ohnehin der Ertrag aus der anderweitigen Nutzbarkeit des gemäss dem verbindlichen Planinhalt im Südbereich von Haus C vorgesehenen Standort entgegengehalten werden.

Entgegen der Auffassung des Regierungsrates kann einer Restitution des UFC auch eine allfällige Absprache mit dem Revierförster nicht entgegengehalten werden. Einem Revierförster kann zwar die Kompetenz zur Beurteilung von Auswirkungen baulicher Massnahmen auf den Wald nicht abgesprochen werden. Indes ist er weder zur Erteilung entsprechender (Bau-)Bewilligungen im Waldabstandsbereich befugt noch zur Beurteilung allfälliger restitutorischer Massnah-

men. Dies musste auch der Bauherrschaft als in Bausachen nicht unbedarfter Unternehmung und aufgrund vorangegangener Bewilligungsverfahren klar sein, zumal die Abweichung, wie dargelegt, auch nicht mit dem verbindlichen Planinhalt des GP zu vereinbaren ist. Die Zuständigkeiten werden im Übrigen auch in den "Richtlinien Waldabstand" unmissverständlich beschrieben (S. 8 Ziff. 9). Die Bauherrschaft kann sich folglich nicht auf einen Vertrauensschutz berufen, wie das der angefochtene RRB suggeriert.

3.7.1 Der Regierungsrat hat auch von einer Rückführung der Stützmauern - ebenfalls in Befolgung der Beurteilung des AWN vom 7. Dezember 2022 - abgesehen. Das AWN führte in dieser Stellungnahme z.H. ARE aus, die Stützmauern dienten der Böschungsstabilisierung. Ein Rückbau würde die Böschung destabilisieren. Die Folgen der destabilisierten Böschung würden höher eingeschätzt als die Beeinträchtigung des Waldes durch die Stützmauern. Daher sei ein Rückbau unverhältnismässig.

3.7.2 Bei diesem Vorbringen des AWN handelt es sich genau besehen um eine Argumentation, die gegebenenfalls eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes rechtfertigen könnte. Eine solche Ausnahmegewilligung kommt vorliegend jedoch so oder anders nicht in Frage, da der Waldabstand im Gestaltungsplanverfahren nicht unterschritten werden darf (vgl. vorstehend E. 3.3.1). Insofern ist es fraglich, ob ein solches Argument bei unbedarftem eigenmächtigen Vorgehen nachträglich im Rahmen restitutorischer Massnahmen überhaupt zu hören ist. Zudem bleibt auch offen, worauf sich das AWN bei seiner Beurteilung abstützt. Es werden keine Grundlagen für diese Einschätzung wie beispielsweise konkrete statische Überlegungen angeführt. Dem Baubeschrieb vom 10. Juni 2022 (vgl. vorstehend E. 1.2.1) lässt sich diese Argumentation jedenfalls nicht entnehmen und sind andere Aspekte für die Errichtung der Stützmauern massgebend. Ebenso werden seitens des AWN keine Ausführungen gemacht, dass bzw. weshalb sich nicht eine Böschung mit gleicher stabilisierender Wirkung realisieren lässt.

Aus dem Plan "Umgebungsgestaltung Baueingabe: Stützmauer" (vom 10.6.2022) ergibt sich indes ein Höhenunterschied des Geländes von rund 7.2 m auf einer Distanz von rund 9 m (Schnitt A-A) bzw. von rund 6.3 m auf rund 7.6 m (Schnitt B-B). Dies dürfte einer Neigung von über 80 % (und einem Steigungswinkel von um die 40°) entsprechen. Insofern erscheint die Notwendigkeit von Stützmauern als gegeben. Hinzu kommt, dass gemäss dem erwähnten Plan die Bepflanzung der Stützmauern sowie der Zwischenräume vorgesehen ist. Bei dieser Sachlage lässt sich ein Absehen von einer Restitution vertreten.

3.8 Abschliessend drängt sich betreffend die fehlende nachträgliche Bewilligungsfähigkeit und den (teilweisen) Verzicht auf die Anordnung restitutorischer Massnahmen folgender Hinweis auf:

Die fehlende (nachträgliche) Bewilligungsfähigkeit hat generell zur Folge, dass sich eine Bauherrschaft (sowie deren Rechtsnachfolger) nicht auf den Bestandesschutz berufen kann. Dies hat zur Folge, dass einzig Unterhaltsmassnahmen zulässig sind. Wenn die Lebensdauer der nur tolerierten Bauten und Anlagen abgelaufen ist, ist jedoch eine sachgerechte Lösung zu suchen, d.h. eine Lösung, welche den rechtlichen Vorgaben zu genügen vermag (vgl. VGE III 2017 174 vom 22.6.2018 E. 1.1; VGE III 2017 175+178 vom 22.6.2018 E. 1.3, beide betreffend Gemeinde Wollerau).

4. Die Beschwerde erweist sich somit insoweit als begründet, als die Beschwerdegegnerin zu verpflichten ist, den UFC an einen GP-konformen Standort ausserhalb des Waldabstandsbereichs zu verlegen. Hierfür hat die Beschwerdegegnerin bei der Baubewilligungsbehörde innert drei Monaten seit Rechtskraft dieses Entscheides ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Im Unterlassungsfall wird die Baubewilligungsbehörde nach vorgängiger Androhung auf Kosten der Bauherrschaft im Rahmen einer Ersatzvornahme (vgl. § 78 Abs. 1 lit. b VRP) ein entsprechendes Baugesuch auszuarbeiten haben. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

5.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten und Entschädigungen des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren neu zu verlegen und diejenigen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu regeln. Das Obsiegen der Beschwerdeführerin ist auf einen Fünftel zu veranschlagen.

5.2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- sind neu zu vier Fünftel (entsprechend Fr. 1'200.--) der Beschwerdeführerin und zu je einem Zehntel (je Fr. 150.--) der Beschwerdegegnerin sowie der Gemeinde aufzuerlegen.

5.2.2 Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin für das regierungsrätliche Verfahren neu eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 800.-- (inkl. MwSt) zu bezahlen.

5.2.3 Die Beigeladenen haben sich im regierungsrätlichen Verfahren nicht vernehmen lassen und sind daher weder kosten- noch entschädigungspflichtig.

5.3.1 Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 3'000.-- werden zu vier Fünftel

(Fr. 2'400.--) der Beschwerdeführerin auferlegt und zu je einem Fünfzehntel (je Fr. 200.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt. Die Beigeladenen haben durch Stillschweigen ihr Desinteresse am Verfahren bekundet und sind daher nicht kostenpflichtig.

5.3.2 Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren sind mangels anwaltlicher Vertretung oder mangels (entschädigungsberechtigter) Aufwendungen keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene RRB Nr. 322/2023 vom 25. April 2023 insoweit im Sinne der Erwägungen aufgehoben (vgl. insbesondere E. 4), als die Beschwerdegegnerin verpflichtet wird, den UFC an einen GP-konformen Standort ausserhalb des Waldabstandsbereichs zu verlegen und hierfür bei der Baubewilligungsbehörde innert drei Monaten seit Rechtskraft dieses Entscheides ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Im Übrigen wird die Beschwerde im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2.1 Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens von Fr. 1'500.-- werden neu zu vier Fünftel (entsprechend Fr. 1'200.--) der Beschwerdeführerin und zu je einem Zehntel (je Fr. 150.--) der Beschwerdegegnerin sowie der Gemeinde auferlegt.
- 2.2 Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin für das regierungsrätliche Verfahren neu eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 800.-- (inkl. MwSt) zu bezahlen.
3. Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 3'000.-- werden zu vier Fünftel (Fr. 2'400.--) der Beschwerdeführerin und zu je einem Fünfzehntel (je Fr. 200.--) der Beschwerdegegnerin, der Gemeinde sowie dem Kanton auferlegt.

Die Beschwerdeführerin hat am 24. Mai 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, womit ihr Fr. 100.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde haben ihre Betreffnisse von je Fr. 200.-- innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postfinancekonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.

Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
4. Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lau-

sanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).

6. Zustellung an:

- den Vertreter der Beschwerdeführerin (R)
- den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
- den Gemeinderat Wollerau (R)
- den Regierungsrat (EB)
- das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
- das kantonale Amt für Raumentwicklung
- das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A)
- und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 28. September 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: 3. Oktober 2023