

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2024 48

Entscheid vom 29. August 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Bau- und Umweltbehörde 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,
4. **C.** _____ **AG**,
Beigeladene,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung Sichtschutzwand)

Sachverhalt:

A. Die C._____ AG ist Alleineigentümerin von KTN_01 Einsiedeln (See-parzelle im Halte von 740 ha 99 a 83 m² mit Uferzonen). Auf diesem Grundstück befindet unter anderem das Gebäude Nr._02, D._____strasse_03 (E._____), an welchem A._____ (nachstehend: Bauherrschaft) nutzungs-berechtigt (Mieter) sind. Der Nutzungsbereich des Grundstücks liegt wie die D._____strasse ausserhalb der Bauzonen. Im Rahmen der Erstellung des F._____wegs (Neubau Abschnitt G._____ - E._____ H._____; Koordinaten ___ bis ___) (vgl. Amtsblätter Nr. __ vom ___2021 S. ___ so-wie Nr. __ vom ___2021 S. ___) durch den Bezirk Einsiedeln wurden bei den Bauarbeiten wegen der Böschungssicherung bei diversen Grundstücken bzw. Anstössern, unter anderem auch beim Grundstück der Bauherrschaft, Hecken entfernt. In der Baubewilligung zum Abschnitt G._____ - E._____ waren anstelle der entfernten Hecken "Absturzsicherungen mit Begrünung" resp. "Sichtschutz mit Begrünung" vorgesehen. Die Mieter der Landeigentümerin wa-ren an einer Informationsveranstaltung vom 8. April 2021 über das Projekt infor-miert worden unter Einschluss der Entfernung der Hecken zwecks Böschungssi-cherung des Seeweges. Am 7. April 2022 teilte die Bauherrschaft mit, dass sie einen Sichtschutz aus Granitplatten und galvanisierten Metallplatten zu erstellen gedenke. Die Bauherrschaft wurde hierauf darüber ins Bild gesetzt, dass für den geplanten Sichtschutz eine Baubewilligung erforderlich sei. Mit E-Mail vom 11. Juli 2022 informierte die Bauherrschaft, dass der Sichtschutz inzwischen be-reits angebracht worden sei.

B. Mit Baueingabe vom 22. August 2022 (Eingang beim Bezirk) ersuchte die Bauherrschaft um die Baubewilligung für die bereits erstellte 2.2 m hohe und 45 m lange Sichtschutzwand. Gegen das im Amtsblatt Nr. __ vom ___ 2022 (S. ___) publizierte und öffentlich aufgelegte Baugesuch wurden keine Einspra-chen erhoben.

C. Mit Gesamtentscheid (Baugesuch-Nr. B2022-0453) vom 27. April 2023 verweigerte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Bau-bewilligung wie folgt:

1. Die kantonale Baubewilligung (...) für die Sichtschutzwand wird unter Anordnung von Rückführungsmassnahmen verweigert.
2. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind folgende Massnahmen erforderlich:
Die Granitstelen und die Metallelemente sind innerhalb von drei Monaten ab Rechtskraft des Bauentscheides vollständig zu entfernen.

3. Für die Ausführung der Massnahmen gemäss Dispositiv-Ziffer 2. wird den Gesuchstellern eine Frist von drei Monaten eingeräumt.
4. (Vollstreckungsandrohungen: Strafandrohung nach Art. 292 StGB; Ordnungsbusse; Ersatzvornahme).
5. Vorbehalten bleibt der baurechtliche Entscheid des Bezirks Einsiedeln.

Der Bezirk Einsiedeln wird eingeladen, die vollständig ausgeführten Rückführungsmassnahmen abzunehmen und mit Fotos zu dokumentieren. Anschliessend ist dem Amt für Raumentwicklung unaufgefordert das Abnahmeprotokoll über die erfolgten Rückführungsmassnahmen mit Fotonachweis zuzustellen.

6.-8. (Bewilligungsgebühr; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

Mit Beschluss Nr. 125 vom 5. Juni 2023 entschied die Bau- und Umweltbehörde (BUB) des Bezirks Einsiedeln unter Eröffnung des Gesamtentscheids des ARE wie folgt:

1. Die Baubewilligung für die Sichtschutzwand wird im Sinne der Erwägungen verweigert.
2. Die widerrechtlich erstellte 50 m lange, geschlossene Sichtschutzwand mit rund 2 m hohen Granit- und Metallstelen ist vollständig zu entfernen; der Bauherrschaft wird hierzu eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheides eingeräumt.
- 3.-8. (Vollstreckungsandrohungen; Meldung Abschluss der Rückbaumassnahmen; Folgekosten bei Fristversäumnissen; Behandlungsgebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

D. Gegen diese Verweigerung der Baubewilligung erhob die Bauherrschaft mit Eingabe vom 3. Juli 2023 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss der Bau- und Umweltbehörde des Bezirks Einsiedeln Nr. 125 vom 05.06.2023 sei aufzuheben.
2. Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 27.04.2023 (Verfahren B2022-0453) sei aufzuheben.
- 3.1. Es sei festzustellen, dass die erstellte Sichtschutzwand als Ersatz der vorbestandenden Hecke keiner Bewilligung bedarf.
- 3.2. Eventualiter sei das Baugesuch für die Sichtschutzwand an der D. _____strasse _03 gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz vom ____2022, gutzuheissen.
- 3.3. Subeventualiter sei auf eine Verpflichtung zum Rückbau zu verzichten.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten der Vorinstanzen.

E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 183/2024 vom 5. März 2024 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (Disp.-Ziff. 1) und auferlegte die Verfahrenskosten von

Fr. 1'500.-- den Beschwerdeführern (Disp.-Ziff. 2). Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (Disp.-Ziff. 3).

F. Gegen diesen RRB Nr. 183/2024 (Versand am 12.3.2024; Zustellung am 20.3.2024) erhebt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 9. April 2024 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

- 1 Es seien aufzuheben:
 - 1.1 Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schwyz Nr. 183/2024 vom 12.03.2024;
 - 1.2 Der Beschluss der Bau- und Umweltbehörde des Bezirks Einsiedeln Nr. 125 vom 05.06.2023;
 - 1.3 Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 27.04.2023 (Verfahren B2022-0453).
2. Es sei festzustellen, dass die erstellte Sichtschutzwand an der D._____strasse _03 gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz vom ____2022 keiner Bewilligung bedarf.
3. Eventualiter sei die Sichtschutzwand an der D._____strasse _03 gemäss Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz vom ____2022 zu bewilligen.
4. Subeventualiter sei von einem Rückbau abzusehen.
5. Eventualissime sei die Sache zur Durchführung des gesetzmässigen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST von 8.1 % zu Lasten der Vorinstanzen.

Zudem beantragen die Beschwerdeführer die mündliche Verhandlung.

G. Das ARE beantragt vernehmlassend am 15. April 2024 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer. Ebenso beantragen das Sicherheitsdepartement und der Bezirksrat Einsiedeln mit Vernehmlassungen vom 1. Mai 2024 bzw. 4. Juni 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die Beigeladene hat sich nicht vernehmen lassen.

H. Mit Schreiben vom 12. Juni 2024 teilen die Beschwerdeführer ihren Verzicht auf eine mündliche Verhandlung mit und kündigen die fristwahrende Einreichung einer Replik an.

I. Mit Eingabe vom 26. August 2024 replizieren die Beschwerdeführer.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen RRB unter anderem, die von den Beschwerdeführern angerufene Bestandesgarantie beschlage nicht die Frage der Bewilligungspflicht, sondern die Frage der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens (E. 1.3). Es sei keine Vertrauensgrundlage erkennbar für die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Zusicherung der Bewilligungsfähigkeit der Mauer seitens des Bereichsleiters Wanderwege (E. 2). Vom BUB-Nr. 163 vom 23. August 2021 sei der von den Beschwerdeführern errichtete Sichtschutz nicht miterfasst (E. 3.1 f.). Die Sichtschutzwand sei ausserhalb der Bauzone nicht zonenkonform (E. 4.2). Eine Standortgebundenheit der Sichtschutzwand und somit die Bewilligungsfähigkeit gestützt auf Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 seien zu verneinen (E. 4.3). Die Sichtschutzwand könne sich nicht auf die Bestandesgarantie berufen (E. 5). Aus der Bewilligung für den Wanderweg könne keine Bewilligung für die Sichtschutzmauer abgeleitet werden (E. 5.6). Die rechtlichen Voraussetzungen (Eignung, Erforderlichkeit, Verhältnismässigkeit im engeren Sinne/Zumutbarkeit) für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes seien gegeben (E. 6.1 ff.). Es handle sich nicht um einen geringfügigen Verstoss gegen die Bauvorschriften (E. 6.4.2).

1.2 Die Beschwerdeführer tragen in ihrer strukturierten Beschwerde nach den Ausführungen unter "II. Formelles" (Beschwerde S. 4 ff. Rz. 1 ff.) und unter "III. Begründung" zum Verfahrenslauf (1.) und Sachverhalt (2.) (Beschwerde S. 7 ff. Rz. 17 ff.) Rügen vor unter den Titeln "3. Bewilligungspflicht" (Beschwerde S. 10 ff. Rz. 33 ff.; vgl. Replik S. 4 Rz. 10 und S. 6 Rz. 23 f.), "4. Vertrauensschutz" (Beschwerde S. 12 ff. Rz. 39 ff.; Replik S. 4 Rz. 9 ff.), "5. Bewilligung F. _____ vom 23.08.2021" (Beschwerde S. 17 f. Rz. 60 ff.), "6. Nach-trägliche Baubewilligung" (Beschwerde S. 18 f. Rz. 65 ff.), "7. Bestandesschutz" (Beschwerde S. 19 f. Rz. 71 ff.) sowie "8. Rückbau und Verhältnismässigkeit" (Beschwerde S. 20 ff. Rz. 77; vgl. Replik S. 4 f. Rz. 13 ff.).

2.1 Die Beschwerdeführer halten an ihrer Darstellung fest, dass der Leiter "Wanderwege" (Benno Birchler) den Vorschlag der ersatzweisen Erstellung einer Sichtschutzwand akzeptiert habe, nachdem er von ihnen das Einverständnis zur Entfernung der 45 m langen und 2.20 m hohen Buchenhecke erhalten habe. Nach dieser Zusage hätten sie mindestens Fr. 78'749.50 ins Material für die Bauarbeiten investiert. Erst hernach habe der Bezirk (d.h. die Projektleiterin des Bezirks) Zweifel über die Bewilligungsfähigkeit geäussert (Beschwerde S. 7 ff. Rz. 20 ff.; vgl. Replik S. 8 Rz. 31 ff.).

Unter dem Titel des Vertrauensschutzes werfen die Beschwerdeführer dem Regierungsrat weiter vor, er habe nicht sämtliche Voraussetzungen des Vertrau-

enssschutzes geprüft, sondern sich nur mit der Frage befasst, ob der Wanderwegleiter die geltend gemachte Auskunft erteilt habe oder nicht. Offerierte Zeugen für die Auskunft seien nicht befragt, Behördenprotokolle nicht eingesehen und gewürdigt worden. Der Regierungsrat habe entsprechend sowohl den Untersuchungsgrundsatz, die Begründungspflicht und das rechtliche Gehör verletzt (Beschwerde S. 12 ff. Rz. 39 ff.).

2.2.1 Der in Art. 9 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Die Voraussetzung für eine Berufung auf Vertrauensschutz, die unter bestimmten Voraussetzungen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung der Rechtsuchenden gebieten kann, ist erfüllt: 1. wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt hat; 2. wenn sie für die Erteilung der betreffenden Auskunft zuständig war oder wenn die rechtsuchende Person die Behörde aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; 3. wenn die Person die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte; 4. wenn sie im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können, und 5. wenn die gesetzliche Ordnung seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren hat. Der unrichtigen Auskunft gleichgestellt ist die Unterlassung einer behördlichen Auskunft, die gesetzlich vorgeschrieben oder nach den im Einzelfall gegebenen Umständen geboten war. Die dritte Voraussetzung lautet diesfalls: wenn die Person den Inhalt der unterbliebenen Auskunft nicht kannte oder deren Inhalt so selbstverständlich war, dass sie mit einer anderen Auskunft nicht hätte rechnen müssen (BGE 143 V 341 E. 5.2.1; BGE 131 II 627 E. 6.1 [frz.]; BGE 131 V 472 E. 5; vgl. auch BGE 148 II 233 E. 5.5.1; BGE 146 I 105 E. 5.1.1; BGE 143 V 341 E. 5.2.1).

2.2.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf die Notwendigkeit einer kantonalen Mitwirkung für bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzone (Art. 25 Abs. 2 RPG) grundsätzlich als bekannt vorausgesetzt werden (Urteil BGer 1C_572/2020 vom _03.11.2021 E. 9.3 [i.Sa. E. vs. GR Lauerz] mit Hinweis auf Urteil BGer 1C_566/2019 vom 5.8.2020 E. 5.2 mit weiteren Hinweisen).

2.3.1 Am Augenschein vom 6. September 2016 (Beilage 4 zur Verwaltungsbeschwerde vom 3.7.2023 = RR-act. I/01/4) waren neben dem Beschwerdeführer und seinem Sohn sowie einem weiteren vom F. _____ Betroffenen der Be-

zirksleiter Wanderwege und der Sachbearbeiter Projekte, I._____ (verantwortlich u.a. für die Aktennotiz), anwesend. Der Beschwerdeführer stimmte dem F._____vorhaben unter der Auflage des Ersatzes der Hecke durch "eine Mauer o.ä. mit Sichtschutzwand" grundsätzlich zu. An der Bausitzung vom 7. April 2022 in der J._____ unter der Leitung der K._____ AG wurde unter anderem protokolliert (Beilage 5 zur Verwaltungsbeschwerde vom 3.7.2023 = RR-act. I/01/5), dass der Beschwerdeführer "erste Muster seiner Lösung entlang seinem Wohnhaus" aufzeigte; diese Protokollierung wird mit "i.O." kommentiert und dem Hinweis, dass der Beschwerdeführer die Mehrkosten übernimmt (vgl. auch Zitat in der Beschwerde S. 13 f. Rz. 24 f.).

2.3.2 Hieraus lässt sich offenkundig kein Vertrauensschutz ableiten. Einer "Mauer o.ä. mit Sichtschutzwand" wie auch einem (ersten) Muster fehlt es vorab an einer hinreichenden Konkretisierung/konkreten Situation. Die Beschwerdeführer leg(t)en weder im regierungsrätlichen noch im vorliegenden verwaltungsgewärtlichen Verfahren einen bereits damals erstellten Bauplan ins Recht, der Gegenstand eines bewilligungsfähigen Baugesuchs hätte sein können. Des Weiteren wurden die entsprechenden Vorbringen im Konnex mit weiteren Traktanden vorgebracht, wobei an den betreffenden Sitzungen offensichtlich auch keine sonstigen Beschlüsse gefasst wurden; auch dieser Umstand spricht gegen eine wie auch immer geartete verbindliche damalige Zusage zu einem konkreten Sichtschutzwandprojekt, sofern ein solches damals überhaupt vorgelegt worden wäre.

Überdies musste dem Beschwerdeführer klar sein, dass zur Erteilung einer entsprechenden Bewilligung der Bezirksrat oder die Baubehörde zuständig ist (vgl. Art. 60 des Baureglements [BauR] des Bezirks Einsiedeln vom 9.2.2014 und 30.11.2014) und nicht ein einzelnes Mitglied dieser Behörden, geschweige denn der Bereichsleiter Wanderwege; weder einzelne Mitglieder dieser Behörden noch der Bereichsleiter Wanderwege sind denn auch erkennbar befugt, namens des Bezirks Zusicherungen zu machen, wie es der unzutreffenden Meinung der Beschwerdeführer entspricht (vgl. Beschwerde S. 16 Rz. 57). Schliesslich müssen sich die Beschwerdeführer im vorliegenden Fall auch das (hypothetische) Wissen um die Bewilligungszuständigkeit der kantonalen Behörden (ARE) anrechnen lassen.

2.3.3 Es erweist sich mithin, dass der Regierungsrat ohne Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und des rechtlichen Gehörs in antizipierter Beweiswürdigung von der Abnahme der von den Beschwerdeführern offerierten Beweismitteln (namentlich Zeugenbefragung; vgl. auch Replik S. 5 f. Rz. 19, S. 7 Rz. 28 und S. 47) absehen konnte. Insbesondere genügt es für die Negierung des Ver-

trauensschutzes, wenn eine der erwähnten (vorstehend E. 2.2.1) genannten Voraussetzungen nicht erfüllt ist. Diese Voraussetzungen zur Bejahung des Vertrauensschutzes müssen kumulativ erfüllt sein, womit sich ergibt, dass der Vertrauensschutz nicht greifen kann, wenn auch nur eine Voraussetzung nicht erfüllt ist.

Unbegründet ist ebenfalls die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang geäusserte Rüge der Verletzung der Begründungspflicht. Die Begründungspflicht verlangt gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 142 II 49 E. 9.2; Urteil BGer 1C_318/2019 vom 31.8.2020 E. 4 i.Sa. H. vs. GR Wollerau) keine (einlässliche) Auseinandersetzung mit allen Parteistandpunkten; vielmehr darf sich die Behörde/das Gericht auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die vorliegende Begründung des angefochtenen RRB - was für diesen auch insgesamt gilt - ist jedenfalls derart abgefasst, dass sich die Beschwerdeführer der Tragweite des Beschlusses, der die ihm zugrundeliegenden Überlegungen durchwegs transparent macht (was an und für sich auch implizit geschehen kann), ohne weiteres im Klaren sein konnten und ihn in voller Kenntnis der Sache beim Verwaltungsgericht anfechten konnten.

3.1 Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, das Verfahren der nachträglichen Baubewilligung sei von Amtes wegen von der Behörde durchzuführen. Ein Baugesuch der Beschwerdeführer sei weder notwendig gewesen noch habe es verlangt werden dürfen. Die Anerkennung einer Bewilligungspflicht könne den Beschwerdeführern nicht unterstellt werden, weil sie ein nachträgliches Baugesuch eingereicht hätten (Beschwerde S. 10 ff. Rz. 33 ff.). Mit der Bewilligung des F._____ vom 23. August 2021 sei bereits die Sichtschutzwand bewilligt worden, womit sich das nachträgliche Baubewilligungsverfahren erübrigt habe (Beschwerde S. 8 Rz. 24, S. 17 Rz. 63, S. 18 Rz. 65 ff., S. 19 Rz. 73). Dies zeige sich auch darin, dass der Bezirk erst mit Verspätung am 3. November 2022 ein nachträgliches Baugesuch für die bereits von ihm errichteten Holzlattenzäune auf den benachbarten Grundstücken gestellt habe (Beschwerde S. 17 f. Rz. 64). Es sei unhaltbar und mit dem Gleichbehandlungsgebot unvereinbar (Art. 8 BV), dass die Vorinstanz die positive Standortgebundenheit der Sichtschutzwand verneine, aber dem Bezirk die Standortgebundenheit für verschiedene Holzlattenzäune in der gleichen Zone bejahe. Nicht die Materialwahl sei das entscheidende Kriterium, sondern der Sichtschutz. Das ARE habe den Wanderweg und die Blocksteinmauer bewilligt, aber auch Absturzsicherungen und Sichtschutzanlagen (Beschwerde S. 18 f. Rz. 66 ff.).

3.2.1 Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (vgl. § 75 Abs. 1 Satz 1 des Pla-

nungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100] vom 14.5.1987). Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt (§ 75 Abs. 1 Satz 2 PBG). Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (§ 75 Abs. 2 PBG).

3.2.2 Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (zur wirkungsbezogenen Betrachtungsweise als Kriterium der Baubewilligungspflicht vgl. Urteil BGer 1C_505/2017 vom 15.5.2018 E. 5.1 f. i.Sa. Schneeablagerungsplatz Willerzell). Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 E. 5.2 mit Hinweisen). Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden (Urteil BGer 1C_658/2013 vom 24.1.2014 E. 4.1 [i.Sa. Gemeinde Feusisberg vs. W.]).

3.2.3 Im Zusammenhang mit Zäunen hat das Bundesgericht die Pflicht zur Einholung einer Bewilligung für die Erstellung von 1.8 bis 2 m hohen Tiergehegen aus Drahtmaschenzaun bejaht. Ebenso bejahte es die Bewilligungspflicht für einen 1.5 m hohen Drahtgeflechtzaun zur Einzäunung eines Grundstückes sowie für einen 1.4 m hohen Zaun aus in den Boden gerammten Holzpfosten für eine hobbymässige Pferdehaltung (vgl. Urteil BGer 1C_122/2009 vom 21.1.2010 E. 2; BGE 118 Ib 49 und Urteil BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 3). Analog hat das Verwaltungsgericht mit Entscheid 1037/03 vom 25. Juni 2004 (E. 6.2) bestätigt, dass ein Rotwild-Gehege bewilligungspflichtig ist (vgl. EGV-SZ 2010 C 2.1 E. 4.2 m.H.). Im Entscheid VGE 1049/99 vom 26. Januar 2000 wurde die Erhöhung einer als Lärmschutzwand dienenden Umfassungsmauer mit schweren Pflanzentrögen aus Beton als teilweise Änderung der Umfassungsmauer qualifiziert, welche der Bewilligungspflicht (§ 75 PGB) unterliegt. Mit VGE III 2019 103 vom 18. Dezember 2019 erachtete das Verwaltungsgericht die Erstellung eines

1 m hohen Zauns an einem See und einem Bach als baubewilligungspflichtig; u.a. weil selbst ein dauerhafter, fest verankerter Zaun in der Höhe von 1 m im Gewässerraum geeignet erscheint, die Umwelt zu beeinträchtigen und somit die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (das Bundesgericht ist auf eine hiergegen erhobene Beschwerde mit Urteil 1C_56/2020 vom 18.3.2020 nicht eingetreten). Im erwähnten Urteil 1C_658/2013 vom 24.1.2014 E. 4.1 [i.Sa. Gemeinde Feusisberg vs. W.] hat das Bundesgericht die Baubewilligungspflicht für eine etwa mannshohe (rund 1.80 m) Eibenhecke auf einem Attikageschoss eines in einer Gewerbezone gelegenen Gebäudes bejaht. Laut Bundesgericht bewirkte die Hecke daher aufgrund ihrer Grösse, ihrer Position am obersten Dachrand und ihrer Verdichtung - gleich wie ein Dachaufbau - den optischen Eindruck einer entsprechenden Erhöhung des Gebäudes. Unter diesen Umständen führe die von Menschenhand auf Dauer auf dem Dach gepflanzte Hecke offensichtlich zu einer erheblichen Veränderung der äusserlichen Raumerscheinung des Gebäudes. Damit lägen wichtige räumliche Folgen vor, die ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle begründen (E. 4.4).

3.2.4 Im Lichte dieser Rechtsprechung zu Zäunen und Hecken muss erst recht die von den Beschwerdeführern erstellte Sichtschutzwand (vgl. vorstehend Ingress lit. A) der Bewilligungspflicht unterstehen und zwar im ordentlichen Verfahren.

3.3.1 Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren und somit Adressat der Baubewilligung vom 23. August 2021 (BUB Nr. 163) wie auch des dieser Baubewilligung zugrundeliegenden Gesamtentscheids des ARE vom 30. Juli 2021 (RR-act. I/07/17 u. 18) war einzig der Bezirk. Diese Baubewilligung wurde laut dem Dispositiv (Ziff. 8 "Zufertigung") den Beschwerdeführern entsprechend auch nicht zugestellt, was von den Beschwerdeführern soweit ersichtlich nie beanstandet wurde. Es deutet nichts darauf hin - und wird von den Beschwerdeführern auch nicht (substantiiert) dargelegt -, dass sich unter den Planunterlagen (BUB Nr. 163 vom 23.8.2021, Sachverhalt Ziff. 2) Dokumente befinden, welche konkret die Liegenschaft der Beschwerdeführer betrifft. Richtig ist zwar, dass im BUB Nr. 163 vom 23. August 2021 der Baubeschrieb zitiert wird, in welchem (auch) auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer Bezug genommen wird (S. 2 E. 1), für welche eine Sichtschutzwand erstellt werde. Zur Dimensionierung und Ausgestaltung einer solchen Sichtschutzwand wurden keinerlei Angaben gemacht. Die Nennung einer Sichtschutzwand geht mithin nicht über eine Absichtserklärung hinaus.

Es kann folglich nicht ernsthaft gesagt werden, mit der Bewilligung für den F._____ im fraglichen Abschnitt sei gleichzeitig die Bewilligung für die von den Beschwerdeführern realisierte Sichtschutzwand erteilt worden.

3.3.2 Einer Grundlage entbehrt auch der Vorwurf der Beschwerdeführer, das ARE habe sich wohl nur oberflächlich mit der Gestaltung des Sichtschutzes befasst und das Versäumte später nachholen wollen (Beschwerde S. 17 f. Rz. 64). Zwar ist im BUB Nr. 82 vom 3. April 2023 die Rede von einer Projektänderung betreffend die vom Bezirk errichteten geschlossenen Holzlattenzäune mit Absturzsicherung und Sichtschutz. Indes fehlte es auf den am 23. August 2021 bewilligten Plänen, welche "Absturzsicherungen mit Begrünung" im Massstab 1:100 auswies (vgl. Plan Nr. 3588-04 vom 19.05.[?]2021, Querprofile, 1:100), offensichtlich an einer detaillierten Beschreibung bzw. Darstellung (vgl. BUB Nr. 82 vom 3.4.2023 Sachverhalt Ziff. 2 f.), womit sich ein eigenes Baubewilligungsverfahren aufdrängte bzw. ein solches erforderlich wurde. Abgesehen davon wurde der Bezirk, da Einzäunungen in der realisierten Form ausserhalb der Bauzone für grundsätzlich untypisch erachtet wurden, zu restitutorischen Massnahmen verpflichtet, konkret zur Entfernung von jeweils drei der sechs Querlatten.

Mit dem BUB Nr. 82 vom 3. April 2023 lässt sich somit nur die vorstehend erwähnte Rechtsprechung betreffend Bewilligungspflicht von Zäunen (und Hecken) bestätigen.

3.4 Das Bewilligungsgesuch für Bauten und Anlagen ist vom Bauwilligen der Gemeinde einzureichen und hat bestimmten Anforderungen zu genügen (vgl. § 77 Abs. 1 PBG; vgl. Art. 61 BauR). Art. 61 Abs. 2 Satz 2 BauR bestimmt zudem, dass die Bewilligungsbehörde unvollständige und mangelhafte Projekte innert sieben Tagen ohne materielle Behandlung zur Komplettierung an den Gestuchsteller zurückweisen kann.

Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie die Pflicht, von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (vgl. VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 E. 4c mit Hinweis auf Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 62f.). Dieses von Amtes wegen durchzuführende nachträgliche Baubewilligungsverfahren ändert jedoch nichts daran, dass es am Ersteller (oder dessen allfälligen Rechtsnachfolgern) der unerlaubterweise erstellten Baute liegt, im Sinne von § 77 PBG das (nachträgliche) Baugesuch auszuarbeiten und einzureichen.

Erst wenn sich eine Bauherrschaft weigert oder säumig wird, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, wird die Baubewilligungsbehörde nicht umhinkommen, im Sinne einer Ersatzvornahme ex officio ein nachträgliches Baugesuch auszuarbeiten, sofern eine (erste) summarische Überprüfung ergibt, dass die Bewilligungsfähigkeit (nachträglich) bejaht werden kann (vgl. zum Ganzen VGE III 2018 232 vom 25.7.2019 E. 2.3; VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 E. 2.2.4; VGE III 2013 160 vom 18.12.2013 E. 3.2.2; VGE III 2009 173 vom 27.10.2009 = EGV-SZ 2009 B 17.2). Andernfalls können sogleich restitutorische Massnahmen angeordnet werden.

Die Beschwerdeführer gehen mithin fehl, wenn sie aufgrund der bereits erstellten Sichtschutzwand prioritär die Baubewilligungsbehörde als in der Pflicht zur Einreichung des (nachträglichen) Baugesuchs sehen und behaupten, es hätte von ihnen initial gar kein (nachträgliches) Baugesuch verlangt werden dürfen. Hierzu wurden sie angesichts der Bewilligungsbedürftigkeit der Sichtschutzwand zu Recht verpflichtet.

3.5.1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§ 72 Abs. 1 PBG). Zur diesbezüglichen Rechtsprechung und Lehre kann auf die zutreffenden Erwägungen im angefochtenen RRB (E. 5.2) verwiesen werden. Hervorzuheben ist, dass die Ersatzbaute keine neuen oder zusätzlichen Widersprüche zum geltenden Baurecht schaffen darf, sondern den bestehenden Zustand vielmehr weiterführen oder sogar verbessern muss (vgl. auch VGE III 2023 154 vom 8.1.2024 E. 2.1.1 ff.). Ob bei baulichen Vorkehren an einer Baute von einem Wiederaufbau ausgegangen werden muss, oder ob es sich dabei um Änderungen eines Bauwerkes (innerer Umbau oder äusserer An- und Ausbau) handelt, hängt von der Intensität dieser baulichen Vorkehren ab. Nach allgemeinem Sprachgebrauch setzen Änderungen wie auch der Um- und Ausbau voraus, dass das bestehende Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt. Abzustellen ist in erster Linie auf das Verhältnis zwischen alten, bestehenden und neu errichteten Gebäudeteilen (vgl. VGE III 2013 142 vom 23.1.2014 E. 2.3 mit Hinweis auf Gisler, Das Wiederaufbaurecht. Unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Schwyz, Diss. Zürich 2003, S. 40 f.).

3.5.2 Der Regierungsrat hat eine Bestandesgarantie verneint. Er hat dargelegt (E. 5.4), die Sichtschutzwand sei ein künstlich geschaffenes, fremdes Element und weise darüber hinaus einen siedlungstypischen Charakter auf. Sie gliedere sich insbesondere aufgrund ihrer massiven Bauweise und den verwendeten Materialien nicht gleichermassen in die ansonsten von vereinzelt Wohnhäusern, Wiesen und Wald geprägte Landschaft ein. Im Gegenzug dazu passe sich eine

Grünhecke mit dem Farbwechsel der Blätter der Umgebung an und stelle deshalb eine natürliche Abgrenzung dar. Die Sichtschutzwand führe im Vergleich zur Buchenhecke nicht zur Weiterführung oder Verbesserung des bestehenden Zustandes. Das ARE hat im Gesamtentscheid vom 27. April 2023 zudem dargelegt, dass die Sichtschutzwand, selbst wenn sie (nur) als teilweise Änderung beurteilt werden könnte, was nicht zutrefte, auch aus landschaftsästhetischen Gründen nicht bewilligt werden könnte. Derart massive Einfriedungen seien weder ortstypisch noch würden sie als selbstverständliche und vertraute Bestandteile der Landschaft wahrgenommen. Die Sichtschutzwand führe zu einer optisch und baulich erheblichen Belastung des Umgebungsbereichs und verleihe dem Grundstück einen geschlossenen, siedlungstypischen Charakter.

Diesen zutreffenden vorinstanzlichen Beurteilungen gibt es nichts beizufügen. Sie stehen auf einer Linie mit dem BUB Nr. 82 vom 3. April 2023, womit der Bezirk zu einer mit der Einbettung ins Landschaftsbild verträglicheren Redimensionierung eines Lattenzaunes verpflichtet wurde (vgl. vorstehend E. 3.3.2).

3.5.3 Die Beschwerdeführer rufen nach wie vor den Bestandesschutz an. Allerdings lassen sie es im Wesentlichen bei der Behauptung bewenden, dass die Buchenhecke einen klaren Kontrapunkt zur eher unberührten Landschaft setze, was ebenso für die Sichtschutzwand gelte; insofern seien beide Lösungen vergleichbar (Beschwerde S. 19 Rz. 74; vgl. Replik [u.a.] S. 9 Rz. 37). Dass diese Vergleichbarkeit weit hergeholt ist, illustrieren die aktenkundigen Fotos (vgl. vorstehend Ingress lit. A) eindrücklich. Die Frage, welche alternativen Lösungen zur Verfügung stehen und überdies bewilligungsfähig wären, steht vorliegend nicht zur Diskussion. Gleichwohl kann dem Regierungsrat beigespflichtet werden, dass eine weniger massive Absturzsicherung (z.B. Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) auf der Stützmauer erstellt und begrünt werden könnte (angefochtener RRB E. 5.5).

3.6.1 Der Regierungsrat hat auch geprüft, ob für die Sichtschutzwand eine raumplanungsrechtliche Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24 RPG erteilt werden könne. Demgemäss wird für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen verlangt, dass der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a), und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Unbestritten ist (mittlerweile) bzw. unbestreitbar ist die Zuordnung der Liegenschaft wie auch der D. _____ strasse zur Nichtbauzone.

Der Regierungsrat hat erwogen, die umstrittene Sichtschutzwand erfülle zwar den Zweck einer Absturzsicherung, gehe jedoch aufgrund ihrer massiven, geschlossenen Bauweise und einer Höhe von 2.2 m klar über das für eine effektive

Absturzsicherung notwendige Mass hinaus. Es bestünden keine technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründe für die Erstellung einer Sichtschutzwand in der Art wie sie die Beschwerdeführer errichtet hätten. Die Standortgebundenheit in Bezug auf die erstellte Sichtschutzwand sei daher zu verneinen (E. 4.3.2).

Damit hat der Regierungsrat zu Recht die bereits vom ARE im Gesamtentscheid vom 27. April 2023 (S. 3) vorgenommene Beurteilung bestätigt. Zudem steht der Sichtschutzwand mit dem fundamentalen Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (vgl. Urteile BGer 1C_631/2021 vom 16.10.2023 E. 8.3 i.Sa. H. vs. GR Tuggen; 1C_572/2020 vom 03.11.2021 E. 10.7 [i.Sa. E. vs. GR Lauerz]) auch ein gewichtiges, überwiegendes öffentliches Interesse entgegen.

3.6.2 Die Beschwerdeführer machen unter dem Titel der nachträglichen Baubewilligung (auch) eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes geltend, weil dem Bezirk verschiedene Holzlattenzäune bewilligt worden seien (Beschwerde S. 18 Rz. 65 f.). Dem kann nicht gefolgt werden. Einerseits ist die Materialisierung der strittigen Sichtschutzwand und eines Holzzaunes offensichtlich unterschiedlich, andererseits lassen sich auch die Dimensionierungen nicht vergleichen; des Weiteren sind die fraglichen Holzläden transparent, was fotografisch dokumentiert ist (RR-act. I/01/16), und weisen entsprechend keine Mauerwirkung auf. Abgesehen davon wurde der Bezirk wie erwähnt ebenfalls zu einem teilweisen/partiellen Rückbau der Holzläden verpflichtet. Dass der Wanderweg (F. _____), das dazugehörige Bankett wie auch die entsprechenden Stützmauern standortgebunden sind, muss nicht eigens gesagt werden. Ein "Denkfehler" kann nicht entdeckt werden (Beschwerde S. 20 Rz. 76).

4.1 Rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 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).

4.2 Die Bewilligungsbehörde verfügt gemäss § 87 Abs. 1 PBG auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist. Die gesetzliche Grundlage ist somit gegeben; die Abweichung von den Bauvorschriften ist vorliegend nicht bedeutungslos.

4.3 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 Ge-

wicht 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).

Im Lichte dieses öffentlichen Interesses ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Beseitigung rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone der Durchsetzung des für die Raumplanung fundamentalen Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet dient (vgl. erwähnte Urteile BGer 1C_631/2021 vom 16.10.2023 E. 8.3 [i.Sa. H. vs. GR Tuggen]; BGE 147 II 309 E. 5.5 mit Hinweisen; 1C_572/2020 vom 03.11.2021 E. 9.3 [i.Sa. E. vs. GR Lauerz]). Seit der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 (in Kraft seit 1.5.2014) ist dieser Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG an prominenter Stelle gesetzlich verankert. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend Wiederherstellungsmassnahmen bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist entsprechend streng. Beispielsweise bestätigte das Bundesgericht mit dem Urteil 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016 den Rückbau eines Sitzplatzes (mit Pergola, Stützmauern, Gartenzaun etc.), der sich zu wesentlichen Teilen in der Landwirtschaftszone befand. Unter anderem führte das Bundesgericht aus, die Bauherrschaft habe auch und gerade als juristische Laiin bei der Baubehörde nachfragen müssen, bevor sie auf eigene Faust bauliche Veränderungen vorgenommen habe. Am angeordneten Rückbau änderten auch die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Wiederherstellungskosten (Fr. 50'000.-- bis Fr. 100'000.--) und der durch den Rückbau des Sitzplatzes verursachte Wertverlust des Grundstückes (Fr. 100'000.-- bis Fr. 200'000.--) nichts. Im Fall "Gontenschwil" (BGE 111 Ib 213) hat der Regierungsrat (AG) die konsumierte Baubewilligung für ein Haus in der Landwirtschaftszone widerrufen. Den Vermögensverlust von Fr. 2 Mio. zuzüglich Abbruch- und Wiederherstellungskosten hat das Bundesgericht als nicht leicht erachtet, indessen würden sie von den öffentlichen, für den Abbruch- und Wiederherstellungsbefehl sprechenden Interessen bei weitem übertroffen (E. 6.b).

Das öffentliche Interesse an einer Restitution ist vorliegend also entsprechend hoch zu veranschlagen.

4.4.1 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 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 Bau-

bewilligung 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 Fr. 500'000.-- und geltend gemachten Fr. 1,3 Mio. 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; zur Verhältnismässigkeit des Rückbaus einer Steinkorbmauer [in dicht überbautem Gebiet] und vor der definitiven Festlegung des Gewässerraumes vgl. Urteil BGer 1C_178/2021 vom 3.3.2022 = URP 2023 S. 437 ff.; vgl. auch die Beispiele in vorstehender E. 4.3).

4.4.2 Vorliegend ist dem Regierungsrat beizupflichten, dass die unbewilligte Errichtung einer 2.2 m hohen und rund 45 m langen Sichtschutzwand ausserhalb der Bauzone kein geringfügiger Verstoss gegen die Bauvorschriften ist.

Die Eignung und Erforderlichkeit des Abbruchs zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann vorbehaltlos bejaht werden. Das Gleiche gilt, namentlich auch vor dem Hintergrund der erwähnten Präjudizien (vgl. vorstehend E. 4.3 und 4.4.1), auch für die Frage der Zumutbarkeit trotz der nicht unbeträchtlichen Erstellungskosten von Fr. 78'749.50, zumal die Abbruchkosten erheblich tiefer ausfallen dürften und die Granit- und Metallplatten möglicherweise wiederverwertet werden können. Irrelevant ist vorliegend, ob sich die Beschwerdeführer noch als gutgläubig betrachten dürfen (vgl. Replik S. 12 Rz. 52), was vom Regierungsrat auch nicht explizit in Abrede gestellt wird. Indessen wurden die Beschwerdeführer offensichtlich vom Bezirk mit E-Mail vom 9. Juni 2022 (RR-act. I/01/8) - zwar nach der Bestellung der Materialien, aber noch rund zwei Wochen vor der Bauausführung - auf die Bewilligungspflicht aufmerksam gemacht. Laut dem vorerwähnten Urteil BGer 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016 ist zudem gerade von einer mit Baufragen wenig vertrauten Bauherrschaft zu verlangen, dass sie vor-

gänglich eines Bauvorhabens die diesbezügliche Bewilligungspflicht abzuklären hat.

Insgesamt kann der angeordnete Rückbau nicht als unverhältnismässig und somit unrechtmässig beurteilt werden und ist entsprechend zu bestätigen.

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

6. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 2'500.-- sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP). Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen (§ 74 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie haben am 12. April 2024 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert _03 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (2/R)
 - die Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln (R; unter Beilage der Replik vom 26.8.2024)
 - die Beigeladene (R; unter Beilage der Replik vom 26.8.2024)
 - den Regierungsrat (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Replik vom 26.8.2024)
 - das kantonale Amt für Raumentwicklung (EB; unter Beilage der Replik vom 26.8.2024)
 - das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (A)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 29. August 2024

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 2024