

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2025 12

Entscheid vom 27. August 2025

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalman, Richterin
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

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

gegen

1. **Gemeinderat Freienbach**, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon,
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C. _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Feststellung betr. Baubewilligung)

Sachverhalt:

A.1 A._____ ist Eigentümer der Grundstücke KTN _01 und KTN _02, D._____strasse _03 bzw. _04, Freienbach. Die Grundstücke befinden sich in der Landhauszone zwei Geschosse (L2 [bzw. gemäss angefochtenem RRB in der L2*, d.h. mit einem Ufersaum 50 m ab Zürichsee, vgl. Art. 38 Baureglement Gemeinde Freienbach, BauR, vom 28.11.1993]) und sind mit einem Wohn- und einem Bootshaus (KTN _01) sowie einem Gästehaus (KTN _02) überbaut. Entlang der Süd- und Westfassade des Bootshauses verläuft eine Steganlage. Daneben besteht ca. 6 m südlich des Bootshauses eine weitere Steganlage (angefochtener RRB Sachverhalt lit. A; vgl. WebGIS Kanton Schwyz; vgl. Fotobeilagen 1-3 zum Mitbericht des Verkehrsamts vom 17.7.2024, in: Vi-act. III/02).

A.2 Am 13. Februar 2023 ersuchte das Bauamt der Gemeinde Freienbach A._____ um Mitteilung, ob er an der Fassade des Bootshauses (Assek-Nr. _05, KTN _01) eine zusätzliche Steganlage erstellt habe. Mit E-Mail vom 15. Februar 2023 teilte A._____ dem Bauamt mit, dass seit dem Neubau des Wohnhauses (Haupt- und Gästehaus) sowie der Sanierung des Bootshauses in den Jahren 2004 und 2005 keine baulichen Massnahmen getroffen worden seien. Am 21. Februar 2023 führte das Bauamt einen Augenschein durch und mit Schreiben vom 7. März 2023 forderte es A._____ auf, innert Frist ein nachträgliches Baugesuch für die ohne Baubewilligung erstellte Steganlage entlang der Süd- und Westfassade des Bootshauses einzureichen oder diese zurückzubauen. Nach mehrmaliger Gewährung des rechtlichen Gehörs führte der Gemeindepräsident am 2. April 2024 einen zweiten Augenschein durch. Am 14. Mai 2024 reichte A._____ beim Gemeinderat Freienbach eine weitere Stellungnahme ein mit folgenden Anträgen (zum Ganzen angefochtener RRB Sachverhalt lit. A; Vi-act. II/03/weisses Sichtmäppchen [unpaginiert]):

1. Der Gemeinderat habe die Rechtmässigkeit der Steganlagen auf KTN _01 + _02 zu bejahen.
2. Eventualiter habe der Gemeinderat den Badesteg beim Bootshaus im Bestand zu schützen.
3. Subeventualiter habe der Gemeinderat eine anfechtbare Verfügung zu erlassen, wonach keine Baubewilligung betreffend Badesteg beim Bootshaus vorliege und kein Bestandesschutz gelte.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Freienbach.

B. Mit GRB Nr. 182 vom 29. Mai 2024 (nachfolgend kurz GRB Nr. 182) verfügte der Gemeinderat was folgt (Vi-act. I/01/1):

1. Die Anträge von A. _____ vom 14. Mai 2024 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Es wird festgestellt, dass für die erstellte Steganlage am Bootshaus innerhalb der Grundstücke KTN _01 und KTN _06 an der D. _____ strasse _03 keine Baubewilligung besteht, die Steganlage in ihrem Bestand nicht geschützt und diese Steganlage baubewilligungspflichtig ist.
3. A. _____ wird aufgefordert, innert 60 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses beim Bauamt der Gemeinde Freienbach ein vollständiges Baubewilligungsgesuch für die Steganlage am Bootshaus innerhalb der Grundstücke KTN _01 und KTN _06 an der D. _____ strasse _03 einzureichen oder die Steganlage innert gleicher Frist vollständig zu entfernen.

(4.-7. Vollstreckungsandrohung; Kosten; Rechtsmittelbelehrung; Zustellung).

C. Gegen diesen GRB Nr. 182 liess A. _____ mit Eingabe vom 25. Juni 2024 Beschwerde beim Regierungsrat erheben mit den Rechtsbegehren (Vi-act. I/01):

1. Die Verfügung des Gemeinderates vom 29.05.2024 (...) sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass der Gemeinderat am 19.05.2004 die Baubewilligung zur Sanierung des Bootsstegs beim Bootshaus auf KTN _01 Freienbach erteilte.
3. Eventualiter sei der Beschwerdeführer in seinem Vertrauen zu schützen und der Steg beim Bootshaus auf KTN _01 Freienbach und _06 (Zürichsee) aufgrund der formell in Rechtskraft erwachsenen Verfügung der Vorinstanz vom 19.05.2004 zu belassen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

D. Mit Beschluss (RRB) Nr. 971/2024 vom 17. Dezember 2024 wies der Regierungsrat die Beschwerde unter Auferlegung der Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- an den Beschwerdeführer ab. Der Beschwerdeführer wurde verpflichtet, der Gemeinde Freienbach eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-- zu bezahlen.

E. Gegen diesen RRB (Versand am 20.12.2024) lässt A. _____ mit Eingabe vom 15. Januar 2025 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben mit den Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss Nr. 971/2024 der Vorinstanz 3 vom 17.12.2024 (VB 137/2024) sei aufzuheben.
2. Die Verfügung der Vorinstanz 1 vom 29.05.2024 (Geschäftsnummer 2023-0111, Protokollauszug 182 7.15.8) sei aufzuheben.
3. a) Es sei festzustellen, dass die Vorinstanz 1 am 19.05.2004 die Baubewilligung zur Sanierung des Bootsstegs beim Bootshaus und am 04.06.2004 die Bewilligung zur Sanierung des freistehenden Stegs auf den Liegenschaften KTN _01 und _02 Freienbach sowie _06 (Zürichsee) erteilte.

- b) Die heute bestehende Steganlage beim Bootshaus auf KTN _01 Freienbach sei im Bestand zu schützen.
4. Eventualiter sei der Beschwerdeführer in seinem Vertrauen zu schützen und der Steg beim Bootshaus auf KTN _01 Freienbach und _06 (Zürichsee) aufgrund der formell in Rechtskraft erwachsenen Verfügung der Vorinstanz vom 19.05.2004 (Gesuch Nr. 2004-006) zu belassen.
 5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen.

F. Mit Vernehmlassung vom 27. Januar 2025 beantragt das Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Am 6. Februar 2025 verzichtet das ARE auf eine ausdrückliche Antragsstellung. Mit Vernehmlassung vom 7. Februar 2025 lässt der Gemeinderat Freienbach beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

Mit Eingabe vom 12. Februar 2025 lässt der Beschwerdeführer seinen Verzicht auf die Einreichung einer Replik bekannt geben.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1.1 Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 und dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung 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 dabei 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. 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 (zum Ganzen statt vieler Urteil BGer 1C_379/2019 vom 7.8.2020 E. 2.1 mit zahlreichen Hinweisen).

1.1.2 Auf kantonaler Ebene normiert § 75 PBG, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt (Abs. 1). Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden (Abs. 2). Als Anlagen gelten namentlich Verkehrseinrichtungen wie Strassen und Plätze, soweit diese nicht von untergeordneter Bedeutung sind, erhebliche Geländeänderungen, Silos, offene Materiallagerplätze und ortsfeste Krananlagen (Abs. 3).

1.1.3 Ist ein baurechtserhebliches Verhalten trotz bestehender Bewilligungspflicht nicht vollumfänglich durch eine formell einwandfreie Bewilligung gedeckt, ist es formell rechtswidrig. Materielle Baurechtswidrigkeit liegt demgegenüber vor, wenn ein baurechtlich bedeutsames Verhalten gegen materielles Recht verstösst, das auf ein Bauvorhaben anwendbar ist (vgl. statt vieler VGE III 2019 67 vom 24.10.2019 E. 4.1 m.H.; Hagenbuch, Kontrolle, Vollstreckung und Vollzug von Verfügungen im Baurecht, in: EGV-SZ 1998, S. 191; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 614 ff.; Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 39).

1.1.4 Stellt die Behörde eine formell rechtswidrige Bautätigkeit (bzw. ein formell rechtswidriges baurechtserhebliches Verhalten) fest, hat sie 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. statt vieler VGE III 2024 25 vom 27.6.2024 E. 3.2; VGE 586+595/93 vom 29.9.1993 E. 4c, je m.H. u.a. auf Beeler, a.a.O., S. 62 f.). Sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist, verfügt die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen (§ 87 Abs. 2 PBG). Nach konstanter Praxis ist das Vorliegen formeller und materieller Rechtswidrigkeit unabdingbare Voraussetzung für eine Abbruch- bzw. Entfernungsmassnahme im Baurecht (statt vieler VGE III 2021 160 vom 26.9.2022 E. 1.2 m.H. u.a. auf Beeler, a.a.O., S. 75 f.).

1.1.5 Gegenstand eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bildet der Umfang der tatsächlich ausgeführten Arbeiten und nicht die von der Bauherrschaft nachträglich eingereichten Pläne und Unterlagen (Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 Rz. 124). Als Grundlage für ein ordnungsgemässes und effizientes nachträgliches Baubewilligungsverfahren erweist es sich als unabdingbar, den Ist-Zustand der bereits er-

stellten Baute gesamthaft, zumindest aber in den von sämtlichen nachträglichen baulichen Änderungen betroffenen Bereichen vollständig zu erfassen und in einer Weise zu dokumentieren, welche den Vergleich mit den bewilligten Plänen (bzw. Bauten/Anlagen) ohne weiteres ermöglicht (vgl. VGE III 2017 233 vom 27.7.2018 E. 2.2.3).

1.1.6 Bewilligungsbehörde ist grundsätzlich der Gemeinderat (vgl. § 76 Abs. 1 Satz 1 PBG). Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer Raumplanungsbewilligung des vom Regierungsrat bezeichneten Amtes. Die Bewilligungsbehörde der Gemeinde beurteilt solche Bauvorhaben auf Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 76 Abs. 2 PBG).

1.2 Die Baueingabe bildet mit den zugehörigen Projektplänen die Grundlage für das Baubewilligungsverfahren (Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, S. 344 Rz. 1047). Das Bewilligungsgesuch für Bauten und Anlagen ist gemäss § 77 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 der Gemeinde einzureichen. Es muss eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne, einen Katasterplan, Angaben über die Grundeigentumsverhältnisse und den Zweck der Baute sowie die Unterschrift des Bauherrn enthalten. Bedarf das Bauvorhaben auch der Bewilligung oder Zustimmung weiterer Instanzen des Bundes, Kantons oder Bezirks, leitet die Gemeinde das vollständige Baugesuch nach einer ersten Prüfung mit ihrem Bericht an die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle weiter. Diese sorgt für die beförderliche und koordinierte Zustellung und Behandlung des Baugesuches durch alle zuständigen Instanzen des Bundes, des Kantons sowie des Bezirks und stellt die kantonale Baubewilligung zusammen mit den weiteren Bewilligungen der Gemeinde zur Eröffnung an die Parteien zu (§ 77 Abs. 3 PBG). Die Gemeinde legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt (§ 78 Abs. 1 PBG).

2.1 Der Gemeinderat hielt im dem angefochtenen RRB zugrundeliegenden GRB Nr. 182 fest, an der Süd- und Westfassade des Bootshauses auf KTN _01 bestehe eine Steganlage, die sich ab dem Ufer über die volle Länge der erwähnten Fassaden erstrecke. Sie krage um 0.8 m aus und tangiere dadurch das Seegrundstück KTN _06. Der Beschwerdeführer stelle sich auf den Standpunkt, dass für diese Steganlage eine Baubewilligung vorhanden sei (E. 2).

Mit GRB Nr. 292 vom 19. Mai 2004 (nachfolgend GRB Nr. 292) sei die Baubewilligung für das Baugesuch mit der Gesuchsnummer 2004-006.0 erteilt worden. Gemäss Disp.-Ziff. 2 sei eine "Sanierung der Steganlage, KTN _01 und _06" bewilligt worden. Aufgrund der Beschreibung des Bauvorhabens habe es sich dabei

um den bestehenden Steg "auf der Südseite des Bootshauses" gehandelt. Diesem Beschluss sei die Zustimmung des ARE im Verfahren B2004-0298 vom 14. Mai 2004 zu Grunde gelegen, in welcher ebenfalls auf die Sanierung des bestehenden Stegs auf der Südseite des Bootshauses hingewiesen werde. Es handle sich dabei um den bestehenden separaten Steg, welcher sich effektiv auf der Südseite des Bootshauses befinde. Hinweise, dass damals ein Steg an der Bootshausfassade gemeint gewesen sein könnte, gebe es keine. Insbesondere liessen sich im bewilligten Plan Nr. 0222 50 "Wellenbrecher / Seegrundreinigung" vom 13. Januar 2004 (in: Vi-act. II/03/rote Mappe "Umgebung, Bootshaus") keine Darstellungen eines Stegs entlang der Südfassade finden. Wäre ein Steg entlang der Fassaden gemeint, so wäre auch die Westfassade namentlich erwähnt, zumal dieser Steg eine längere Abwicklung umfasse. Von einem Steg an der Westseite des Bootshauses sei aber nirgends die Rede.

Mit GRB Nr. 298 vom 4. Juni 2004 (nachfolgend kurz GRB Nr. 298) habe der Gemeinderat die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 2004-005.0 erteilt. Unter Dispositivziffer 1 sei erneut eine "Sanierung der Steganlage KTN _01 + _02" bewilligt worden. Der Hinweis auf diese Steganlage dürfte aber mutmasslich ein Versehen gewesen sein, zumal sich in der Beschreibung des Bauvorhabens auf Seite 1 der Baubewilligung nirgends ein Hinweis auf eine Steganlage finde. Auch in der kantonalen Zustimmung, welche diesem GRB zugrunde gelegen sei, lasse sich kein einziger Hinweis auf eine Steganlage finden (Verfahren B2004-0297, Zustimmung vom 14.5.2004). Es gebe daher weder in der Beschreibung des Bauvorhabens im GRB noch in der Beschreibung des Projekts durch das ARE irgendeinen Hinweis darauf, dass es damals überhaupt um einen Steg gegangen sei. Die Erwähnung des Stegs im Dispositiv des GRB dürfte daher wohl irrtümlich erfolgt sein. Eine andere Erklärung dafür gebe es nicht, zumal auch dem Plan Nr. 1121/2 "Umgebungsgestaltung" mit Revisionsdatum vom 5. Januar 2004 keine entsprechende Darstellung zu entnehmen sei.

Im GRB Nr. 853 vom 7. Oktober 2004 werde wiederum zutreffend darauf hingewiesen, dass mit GRB Nr. 292 die Sanierung einer Steganlage "beim Bootshaus" bewilligt worden sei. Weder aus den weiteren Ausführungen im GRB noch der Zustimmungsverfügung des ARE lasse sich aber klar entnehmen, welcher Steg damit gemeint sei. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen könne es sich aber auch bei diesem Steg nur um den südlich des Bootshauses gelegenen Steg gehandelt haben. Der Abstand zwischen Bootshaus und Steg betrage ca. 6.10 m. Dass in Anbetracht der Grösse der Liegenschaft bei dieser Distanz noch von einem Steg "beim Bootshaus" habe gesprochen werden können, schein nachvollziehbar.

Damit sei erstellt, dass der auskragende Steg an der Bootshausfassade nicht Gegenstand einer Baubewilligung gebildet habe. An dieser Feststellung ändere auch der Abnahmerapport vom 23. August 2005 nichts. Der Antragsteller mache dazu geltend, dass aus der Formulierung "Aussen- und Steganlagen" auf den Bestand mehrerer Steganlagen geschlossen werden könne. Fakt sei, dass mit GRB Nr. 292 eine Steganlage und mit der Bewilligung Nr. 298 verschiedene weitere Anlagen bewilligt worden seien. Es habe daher tatsächlich mehrere Anlagen gegeben, allerdings nur eine Steganlage.

Im Rahmen der verschiedenen Verfahren sei auf keinem einzigen Plan, auch nicht auf dem Plan, bei welchem es um den Teilabbruch und die Sanierung des Bootshauses gegangen sei, am Bootshaus selber ein Steg eingezeichnet worden. Nachdem aber der Steg und der Betonsteg beim Wellenbrecher bereits in den vorherigen Verfahren Thema gewesen seien, sei kaum glaubhaft, dass ein so wichtiges Bauteil bei der Erstellung der Pläne einfach vergessen gegangen sei (E. 3).

Fotoaufnahmen des Bootshauses, erstellt durch die Baukontrollen am 13. Juli 2004, würden eindeutig und unmissverständlich belegen, dass damals kein Steg an der Bootshausfassade montiert gewesen sei. Beim damaligen Bootshaus bzw. vor dem Teilabbruch und der Sanierung des Bootshauses habe kein Steg an den Süd- und Westfassaden bestanden; die Steganlage sei nach 2004 zusätzlich montiert worden (E. 4). Für die Steganlage entlang der Süd- und Westfassade beim Bootshaus sei keine Baubewilligung vorhanden; weshalb die Steganlage Vertrauensschutz geniessen solle, werde nicht begründet (E. 5). Der Beschwerdeführer werde nochmals aufgefordert, ein vollständiges Baubewilligungsgesuch für die erstellte Steganlage entlang der Süd- und Westfassade des Bootshauses auf KTN _01 einzureichen oder die Steganlage vollständig zu entfernen (E. 6).

2.2 Der Regierungsrat stützte diesen GRB Nr. 182 mit dem angefochtenen RRB bzw. wies die dagegen erhobene Beschwerde ab. Er erwog, Gegenstand der mit GRB Nr. 298 bewilligten Sanierung der Steganlage sei der bestehende, freistehende Steg zirka sechs Meter südlich des Bootshauses gewesen, was nicht bestritten werde. Sodann sei in demselben Beschluss auch noch die Baubewilligung für weitere bauliche Vorkehrungen innerhalb der Bauzone (Umgebungsgestaltung, Ufermauer, Badetreppe) bewilligt worden (E. 2.2.1).

Der Beschwerdeführer behaupte, die Sanierung des direkt an das Bootshaus angebauten Stegs sei Gegenstand des GRB Nr. 292 gewesen. Das vom Beschwerdeführer am 16. Januar 2004 eingereichte Baugesuch habe sich ursprünglich ausschliesslich auf den bereits erstellten Wellenbrecher sowie die

Reinigung des Seegrundes vor dem bestehenden Bootshaus bzw. die Ausbaggerung der Fahrrinne bezogen. Im Amtsblatt habe die Gemeinde schliesslich das ausserhalb der Bauzonen gelegene Vorhaben "Wellenbrecher vor dem bestehenden Bootshaus (bereits erstellt), Ausbaggerung der Fahrrinne im Seegrund (Zürichsee) zum Bootshaus, Sanierung der Steganlage" publizieren lassen; der freistehende Steg befinde sich teilweise in der Zone L2*, betreffe aber auch ein Gebiet ausserhalb der Bauzonen, weshalb für die Sanierung dieser Steganlage zusätzlich eine Ausnahmegewilligung des (damaligen) Amtes für Raumplanung (AfR) erforderlich gewesen sei; diese sei am 14. Mai 2004 erteilt worden. Der dem Vorhaben zugrunde liegende Plan "Wellenbrecher / Seegrundsanierung" vom 13. Januar 2004 umfasse die freistehende Steganlage, nicht aber einen direkt an das Bootshaus angebauten Steg. Dieser inzwischen realisierte Steg werde im Übrigen weder im Augenscheinprotokoll des Amtes für Umweltschutz (AfU) vom 27. April 2004 noch in den Eingaben der Parteien im Einspracheverfahren erwähnt. Es sei daraus zu schliessen, dass es sich beim vom AfR ausnahmegewilligten bestehenden Steg "auf der Südseite des Bootshauses" um die in den Plänen eingezeichnete freistehende Steganlage gehandelt haben müsse (E. 2.2.2). Sodann sei mit GRB Nr. 292 lediglich die Sanierung und nicht der Neubau einer Steganlage bewilligt worden. Hinweise darauf, dass der mit dem Bootshaus verschraubte Steg im Jahr 2004 bereits bestanden habe, gebe es keine. Es existiere kein einziger Plan, in welchem der angebaute Steg eingezeichnet sei. Aus den Akten gehe sodann nicht hervor, dass der mit GRB Nr. 292 auflageweise zu entfernende, im Wasser liegende "Betonsteg" vor dem Bootshaus Teil der heute bestehenden Steganlage am Bootshaus gewesen wäre (E. 2.3.1). Auf aktenkundigen Fotos vom 13. Juli 2004 sei erkennbar, dass damals nur der freistehende Steg existiert habe; aufgrund der mit Pflanzen überwachsenen Wände könne zudem ausgeschlossen werden, dass der angebaute Steg wegen dem geplanten teilweisen Abbruch des Bootshauses bereits abmontiert worden wäre. Auch auf Fotos vom 15. Dezember 2004 sei ersichtlich, dass weder eine mit dem Bootshaus verbundene Steganlage noch eine Treppe auf das Niveau eines allfälligen Stegs hinuntergeführt habe. Hingegen sei auf einem Foto vom 14. März 2013 eine solche Treppe zur zwischenzeitlich realisierten Steganlage ersichtlich. Dem Beschwerdeführer seien im Übrigen bisher einzig für die freistehende Steganlage Gebühren für die Benützung von kantonalem Strandboden auferlegt worden. Schliesslich treffe nicht zu, dass die strittige Steganlage auf den Luftbildern im WebGIS aus den Jahren 1993 und 2003 sichtbar wäre (E. 2.3.2).

Der Beschwerdeführer könne sich auch nicht auf den Vertrauensschutz berufen. Eine Vertrauensgrundlage fehle. Wie erwähnt bestehe für den am Bootshaus an-

gebauten Steg keine Baubewilligung. Ob die strittige Steganlage im Zeitpunkt der Baukontrolle bereits erstellt worden war, könne der Regierungsrat nicht beurteilen. Es könne aber selbst nach erfolgter Schlussabnahme verlangt werden, dass materiell-rechtliche Mängel, die übersehen worden seien, behoben würden. Der Gemeinderat habe zu Recht ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet (E. 3.2).

2.3 Beschwerdeweise bringt der Beschwerdeführer unter dem Titel "Sachverhalt" vor, die Behauptung der Vorinstanzen, die Steganlage entlang des Bootshauses zum Wellenbrecher sei im Zuge der Bauaktivitäten in den Jahren 2004 und 2005 ohne Baubewilligung errichtet worden, sei unzutreffend (Rz. 7 f.). Denn mit GRB Nr. 292 habe der Gemeinderat über das Baugesuch Nr. 2044-006.0 vom 16. Januar 2004 verfügt und damit den bereits erstellten Wellenbrecher vor dem bestehenden Bootshaus, die Ausbaggerung der Fahrrinne im Seegrund und die Sanierung der Steganlage auf KTN _01 und KTN _06 bewilligt (Rz. 8). Die Bewilligung sei in Rechtskraft erwachsen und die Anlage, insbesondere die Steganlage, in ihrem Bestand geschützt (Rz. 9). Die beiden am 16. Januar 2004 lancierten und am 19. Mai 2004 bzw. am 4. Juni 2004 verfügten Baubewilligungen hätten sich mit unterschiedlichen örtlichen Bereichen und Themengebieten befasst. In der einen sei es um den Aussenbereich für die Villa und das Gästehaus auf KTN _01+_02 (GRB Nr. 298), in der andern um die Anlagen beim Bootshaus (GRB Nr. 292), die teilweise KTN _01 (Steganlage) und teilweise den Zürichsee (Wellenbrecher und Ausbaggerung der Fahrrinne am Seeboden) betroffen hätten. Gestützt darauf habe der Beschwerdeführer zwei Steganlagen saniert (Rz. 13 f.). Das Dispositiv (Disp.-Ziff. 2 erster Satz) von GRB Nr. 292 sei eindeutig. Der Bootssteg beim Bootshaus sei bewilligt worden (Rz. 15 f.). Der Regierungsrat argumentiere, der GRB Nr. 292 sei fehlerhaft; damit sei ein Teil des freistehenden Stegs bewilligt worden, soweit er sich im Zürichsee befunden habe; GRB Nr. 298 habe sich ebenfalls mit dem freistehenden Steg befasst, soweit KTN _01 betroffen. Diese Auffassung des Regierungsrats treffe inhaltlich nicht zu. Beim am 22. April 2004 durchgeführten Augenschein hätten sich die kantonalen Instanzen mit beiden Stegen befasst, was im Protokoll vom 27. April 2004 wiedergegeben sei. Die Verfügung zum Steg beim Bootshaus sei fehlerfrei, ohne Vermischung mit dem freistehenden Steg (Rz. 17 f.). Wäre diese fehlerhaft, müssten erhebliche öffentliche Interessen entgegensprechen, um sie aufheben zu können. Das sei nicht der Fall (Rz. 25). Es seien keine öffentlichen Interessen ersichtlich, die der formell rechtskräftigen Verfügung im Weg stehen könnten. Die Anlage befinde sich nicht im Wasser, werfe keinen Schatten ins Wasser und werde nur selten begangen (Rz. 21).

Unter dem Titel "Vertrauensschutz (Eventualbegründung)" hält der Beschwerdeführer fest, die Gemeinde und die kantonalen Instanzen hätten gleich dreimal eine Vertrauensgrundlage geschaffen, gestützt darauf habe der Beschwerdeführer die Errichtung des Stegs als rechtmässig qualifizieren müssen. Die kantonalen Instanzen hätten die Sanierung der Stege namentlich anlässlich des Augenscheins vom 22. April 2004 explizit bejaht, dann habe der Gemeinderat den Beschwerdeführer in seiner Auffassung bestätigt, als sie am 17. August 2005 den Teilabbruch des Bootshauses verfügt habe, und schliesslich sei der Beschwerdeführer nochmals in seinem Vertrauen in die Rechtmässigkeit der Verfügung vom 19. Mai 2004 bestärkt worden, als das Bauamt am 2. Dezember 2004 die Auskunft erteilt habe, dass die Steganlage beim Bootshaus als auch die freistehende Anlage bewilligt worden sei (Rz. 26). Im Protokoll vom 27. April 2004 sei zu beiden Steganlagen Stellung genommen worden. Für den freistehenden Steg werde die Anbringung einer Holzüberdeckung angeordnet. Der Steg beim Bootshaus hingegen sei zu kürzen gewesen. Der "im Wasser liegende 'Betonsteg'" vor dem Bootshaus habe entfernt werden müssen, sei aber im Grundsatz bewilligt worden. Gestützt auf den Augenschein sei der freistehende Steg mit GRB Nr. 298 und die Sanierung des Stegs beim Bootshaus, mit Ausnahme des im Wasser liegenden Betonstegs, mit GRB Nr. 292 bewilligt worden (Rz. 30, vgl. Rz. 47, 51). In der Verfügung vom 7. Oktober 2004 (wohl: GRB Nr. 853) habe der Gemeinderat auf die Vorgangsakten Bezug nehmend ausgeführt, dass der Steg beim Bootshaus am 19. Mai 2004 bewilligt worden sei (Rz. 31). Sodann habe das Bauamt am 2. Dezember 2004 betont, dass die Sanierung der Steganlage beim Bootshaus bewilligt worden sei (Rz. 32).

Der Regierungsrat befasse sich im angefochtenen RRB weder mit der Bedeutung des eindeutigen Dispositivs von Verfügungen noch mit dem Bestand einer fehlerhaften Verfügung oder mit der Interessenlage. Er überspringe diese Fragestellungen und beurteile den Sachverhalt auf anderen Auslegungsebenen und setze sich nicht mit dem Vertrauensschutz auseinander (Rz. 37). Die regierungsrätliche Auslegung bzw. Auffassung sei nicht nachvollziehbar, weit hergeholt und teilweise unlogisch oder verwirrllich (Rz. 38).

Zwar fehle im Baugesuchsformular vom 17. Juli 2003 der Verweis auf den Steg beim Bootshaus, entscheidend sei aber das im Amtsblatt veröffentlichte Gesuch. Zwischen dem Gesuch und der Publikation habe rund ein halbes Jahr Zeit gelegen. Für das Bauamt sei es offensichtlich wichtig gewesen, die Nachbarn auf die Sanierung der Steganlage beim Bootshaus hinzuweisen, weshalb dieser Punkt im Amtsblatt vom 16. Januar 2004 (recte: 23.1.2004) veröffentlicht worden sei (Rz. 46). Bei der Stegsanierung beim Bootshaus habe es sich um eine kleine Sache gehandelt; man habe den Steg sodann faktisch als Teil des Bootshauses

betrachtet. Noch bei der Publikation des Gesuchs betreffend Anlage beim Bootshaus vom 16. Januar 2004 (recte: 23.1.2004) habe der Beschwerdeführer beabsichtigt, das Bootshaus selbst zu belassen. Erst später habe man entdeckt, dass auch dieses sanierungsbedürftig gewesen sei, weshalb der Bauherr am 17. August 2004 ein Gesuch um Teilabbruch und Wiederaufbau des Bootshauses selbst gestellt habe. Die Sanierung der 40-50 cm breiten Auskragung, die den Zweck eines Stegs erfüllt habe, habe im Rahmen der Eingabe vom 16. Januar 2004 nicht erfasst werden müssen, sei doch der Steg beim Bootshaus von untergeordneter Bedeutung gewesen. Im Wesentlichen sei es um den Wellenbrecher und die Ausbaggerung der Fahrrinne gegangen. Ferner sei das Bootshaus zu jenem Zeitpunkt nicht Gegenstand des Baugesuchs gewesen. Da der Steg im Zeitpunkt des Gesuchs betr. das Bootshaus vom 17. August 2004 bereits bewilligt gewesen sei, sei es in jenen Plänen nicht darzustellen gewesen (Rz. 49). Damit, dass der im Wasser liegende Betonsteg habe entfernt werden müssen, werde auch gesagt, dass der restliche Steg, also der nicht im Wasser liegende, bewilligt werden könne. Dass es neben dem im Wasser liegenden Betonsteg einen Steg beim Bootshaus habe geben müssen, entspreche einer logischen Notwendigkeit. Ein im Wasser liegender Steg ohne Verbindung zum Land ergebe keinen Sinn (Rz. 51).

Allein wegen den Steganlagen sei es niemandem in den Sinn gekommen, das Seegrundstück KTN _06 zu erwähnen. Der Grund für die Nennung von KTN _06 im Baugesuch 2004-006.0 habe nichts mit dem freistehenden Steg zu tun, der im anderen Baugesuch 2004-005.0 erfasst worden sei. Die Annahme der Vorinstanz, wonach die Bewilligung ein und desselben Stegs in zwei unterschiedlichen Bewilligungen erfolgt sei, sei abstrus (Rz. 56).

Der Regierungsrat behaupte, es gebe keinerlei planerische Hinweise, die auf eine Steganlage beim Bootshaus schliessen liessen. Dem sei nicht so. Aus dem Plan vom 6. November 2003 sei die vorbestehende Steganlage planerisch ersichtlich. Der Steg sei als Vorsprung am Bootshaus befestigt gewesen. Damit werde bestätigt, was auf den Fotos vermutet werden könne, nämlich dass ein vorspringendes Element um das Bootshaus herumgeführt habe, welches den im See liegenden Betonsteg beim Wellenbrecher mit dem Ufer verbunden habe (Rz. 57 f.). Aus den Fotos vom 15. Dezember 2004 könne der Regierungsrat nichts für sich ableiten. Die Bewilligung für den Teilabbruch des Bootshauses sei am 7. Oktober 2004 erfolgt, am 14. Oktober 2004 zugestellt worden. Der Teilabbruch sei unmittelbar nach der Rechtskraft im November erfolgt, jedenfalls vor dem 15. Dezember 2004 (Rz. 59).

Die Sanierung ergebe sich aus der Bestandesgarantie und sei durch § 72 Abs. 1 PBG geschützt. Es habe sich die Praxis entwickelt, dass der frühere Umfang als Richtschnur gelte. Die Bauherrschaft habe den Steg beim Bootshaus in schonender Weise saniert. Sei er früher so angebracht gewesen, dass er aus statischen Gründen in den Seegrund hineingeragt habe, sei er im Zuge der Bewilligung schwebend an das Bootshaus montiert worden. Die begehbare Fläche sei zudem nicht erhöht worden. Der Beschwerdeführer habe somit weniger, als möglich gewesen wäre, realisiert (Rz. 60 ff.). Am 28. August 2005 sei die Bauabnahme erfolgt. Unter anderem entspreche danach die Steganlage beim Bootshaus der Baubewilligung. Die Bauabnahme habe eine Vertrauensgrundlage geschaffen; der Beschwerdeführer habe davon ausgehen dürfen, dass der Bootssteg beim Bootshaus rechtens sei (Rz. 65).

Das Bootshaus samt dem vor 2004 vorbestehenden Steg beim Bootshaus befände sich noch auf KTN _01 Freienbach. Für den auskragenden Steg habe der Kanton somit gar keine Gebühren verlangen dürfen, befände sich dieser doch noch innerhalb der Bauzone (Rz. 67 f.). Das Amt hätte für den Steg beim Bootshaus eine Gebühr errichtet, wenn dieser auf KTN _06, d.h. im Zürichsee, gelegen hätte. Der Steg befand sich aber vollständig auf KTN _01, nachdem auch das Militär- und Polizeidepartement die Entfernung des im Wasser liegenden Betonstegs verlangt habe. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass es die zuständige Behörde bislang in einer Vielzahl von Fällen unterlassen habe, Gebühren gestützt auf die Strandbodenverordnung zu erlassen (Rz. 70).

2.4 Das Sicherheitsdepartement hält vernehmlassend fest, es sei unzutreffend, dass die beiden GRB Nr. 292 und Nr. 298 zwei verschiedene Steganlagen betreffen würden (Ziff. 2). Entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung treffe es nicht zu, dass der Regierungsrat argumentiert habe, der GRB Nr. 292 sei fehlerhaft. Er habe jedoch klargestellt, dass sich dieser auf die freistehende Steganlage und nicht auf den am Bootshaus befestigten Steg bezogen habe. Sodann gehe aus dem Protokoll des AfU vom 27. April 2004 nicht hervor, dass sich dieses am Augenschein vom 22. April 2004 mit einem am Bootshaus angebauten Steg befasst hätte (Ziff. 3). Es werde daran festgehalten, dass die Vorinstanzen keine Vertrauensgrundlage geschaffen hätten (Ziff. 4).

2.5 Der Gemeinderat lässt geltend machen, die Vorinstanzen hätten den Sachverhalt und die Verfahrensabläufe mit grösster Sorgfalt anhand der Akten erstellt. Daraus ergebe sich, dass für den an das Bootshaus angebauten Steg keine Bewilligung vorliege. Der Beschwerdeführer könne sich auch nicht auf den Vertrauensschutz berufen, da es an einer Vertrauensgrundlage fehle (Ziff. 1). Tatsache sei, dass der Steg am Bootshaus nicht Gegenstand der verschiedenen, die

Grundstücke des Beschwerdeführers betreffenden Verfahren und Bauentscheide gewesen sei. Soweit es um Stege gegangen sei, seien der freistehende Steg beim Bootshaus und der im Wasser liegende Betonsteg Verfahrensgegenstand gewesen. Fakt sei, dass diese Stege mit dem Steg, der mit dem Bootshaus verschraubt sei und für den keine Bewilligung vorliege, nichts zu tun hätten (Ziff. 2). Dem Beschwerdeführer helfe es auch nicht, wenn er die Sache zu verniedlichen versuche, indem er von einer kleinen Sache spreche und die Breite des Steges am Bootshaus mit 40-50 cm beziffere. Der Steg sei effektiv rund 80 cm und damit doppelt so breit (Ziff. 3). Zudem befinde sich der vorliegend zur Diskussion stehende Steg zumindest auf der südlichen Seite des Bootshauses nicht auf dem Grundstück KTN_01 des Beschwerdeführers, sondern auf bzw. über kantonalem Strandboden. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers befreie der angeschraubte Steg nicht von der Gebührenpflicht, denn die Fläche des unter dem Steg liegenden öffentlichen Strandbodens sei dem Gemeingebrauch entzogen. Der Beschwerdeführer mache zu Recht nicht geltend, dass ihm für die Benützung dieser Fläche jemals Gebühren in Rechnung gestellt worden seien (Ziff. 4). Es könne festgehalten werden, dass der Steg am Bootshaus weder bewilligt noch abgenommen sei und vom Beschwerdeführer dafür keine Gebühren für die Benützung des Strandbodens erhoben würden oder erhoben worden seien. Nachdem dem Beschwerdeführer bezüglich dieses Steges zudem nie behördliche Zusicherungen gemacht worden seien, fehle es an einer Vertrauensgrundlage, auf die er sich bei seiner Anrufung des Vertrauensschutzes stützen könne. Der Regierungsrat habe dem Beschwerdeführer den Vertrauensschutz zu Recht abgesprochen (Rz. 5).

3. Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass der vorliegend fragliche Steg am/unmittelbar beim Bootshaus der Baubewilligungspflicht unterliegt (vgl. bereits GRB Nr. 182 E. 2; angefochtener RRB E. 2). Der Regierungsrat hat in E. 1.1 denn auch zutreffend auf das kommunale BauR (Art. 54 Abs. 1) hingewiesen, wonach es sich in Konkretisierung bzw. Ergänzung von § 75 Abs. 3 PBG bei Kanalisationsanlagen, Silos, Lagertanks, Schiffsstegen, Bojen, Lagerplätzen, Sonnenkollektoren, Lärmschutzwänden, Antennen, Richtstrahlanlagen usw. um baubewilligungspflichtige Anlagen handelt (vgl. ebenso GRB Nr. 182 E. 1). Nichts anderes kann für den fraglichen begehbaren Bootssteg gelten. Weiterungen hierzu erübrigen sich vor diesem Hintergrund.

4. Strittig ist demgegenüber zur Hauptsache, ob für diesen Steg bereits eine Baubewilligung besteht oder ob - im gegenteiligen Fall - zur Prüfung der Bewilligungsfähigkeit ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist.

4.1.1 Im konkreten Fall lässt sich der Errichtungszeitpunkt der Steganlage unmittelbar beim bzw. am Bootshaus nicht exakt eruieren. Nach der Auffassung des Beschwerdeführers kann auf den Fotos vom 13. Juli 2004 ein um das Bootshaus herumführendes, vorspringendes Element "vermutet" werden, das den im See liegenden Betonsteg beim Wellenbrecher mit dem Ufer verbunden habe (vgl. Rz. 58 S. 23 f.). Sodann sei mit GRB Nr. 292 der Steg am Bootshaus (recte wohl: dessen Sanierung, vgl. Rz. 13) bewilligt worden (vgl. insbesondere Beschwerde Rz. 15). Nach der Bewilligung der Anlagen beim Bootshaus, insbesondere der Sanierung der Steganlage, habe der Gemeinderat - sechzehn Tage später - mit GRB Nr. 298 eine zweite Verfügung erlassen, u.a. betr. die freistehende Steganlage.

4.1.2 Eine Sanierung des Stegs beim Bootshaus würde selbstredend bedingen, dass ein solcher Steg bereits vorbestehend war (insoweit zutreffend Verwaltungsbeschwerde S. 23 Rz. 40). Jedoch überzeugt weder das eine (Erkennbarkeit des Stegs auf den Luftbildern) noch das andere (Bewilligung Stegsanierung beim/am Bootshaus mit GRB Nr. 292) beschwerdeführerische Vorbringen, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt.

4.2.1 Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers lässt sich auf den Fotos vom 13. Juli 2004 keine Steganlage beim Bootshaus erkennen, auch nicht bloss vermuten, selbst nicht "mit etwas gutem Willen" (vgl. Verwaltungsbeschwerde S. 21 Rz. 38; zutreffend bereits E-Mail des Gemeindepräsidenten vom 21.2.2024 am Ende, in: Vi-act. II/03/weisses Sichtmäppchen). Der Beschwerdeführer referenziert auf das erste von vier Fotos, das die Südfassaden (bzw. die Südwest- und die Südostfassade) des Bootshauses zeigt. Was der Beschwerdeführer mit Hinweis auf einen angeblich vorhandenen "Stamm" zu seinen Gunsten ableiten will, erhellt nicht und wird auch nicht substantiiert dargelegt. Soweit ein "Vorsprung/Steg" erkennbar sein sollte, so führt dieser Vorsprung höchstens bis zum Bereich, wo das Dach des Bootshauses einen Höhenversatz aufweist, wo höhenversetzt das begehbare Dach des Bootshauses bzw. der Bootseinstellhalle mit Umfassungsgeländer beginnt (Zustieg auf der gegenüberliegenden Nordostseite) und wo anschliessend gerade kein Vorsprung mehr der Umfassungsmauer, d.h. der Südwestfassade des Bootshauses entlang weiterführt. Es dürfte sich bei diesem Vorsprung denn auch um einen (den nördlichsten) Teil des sog. "Weiden/Hartriegel" handeln, der nicht über dem Wasser liegt, sondern gewissermassen noch (künstliche) Uferpartie darstellt (vgl. etwa Pläne 1121/2, Umgebungsgestaltung, 16.12.03, rev. 5.1.2004, bewilligt 4.6.2004, und 1121/3, Umgebungsgestaltung, 1.7.04, "Revidierte Baueingabe", vom Hochbauamt genehmigt am 22.7.2004; vgl. auch Fotos vom 15.12.2004, in: Vi-act. III/02/Mitbericht Ver-

kehrsam vom 17.7.2024 mit erkennbarem Hartriegel bis zum Beginn der von Pflanzenbewuchs befreiten Umfassungsmauer bzw. Fassade). Es geht auch nicht an, hieraus eine angeblich vorhandene Steganlage entlang der Südwest- und Nordwestfassade abzuleiten. Einmal abgesehen davon, dass letztere Fassade auf den Fotos gar nicht ersichtlich ist, kann nach dem Gesagten von einer erkennbaren vorhandenen Steganlage keine Rede sein, was der Regierungsrat zutreffend erkannte. Der regierungsrätlichen Feststellung, dass auf den ersten beiden Bildern (insbesondere Bild 2) vom 13. Juli 2004 klar erkennbar ist, dass damals nur der freistehende Steg weiter südlich existiert hatte, ist uneingeschränkt beizupflichten.

4.2.2 Der Beschwerdeführer machte im regierungsrätlichen Verfahren noch geltend (Verwaltungsbeschwerde S. 18 f.), die Steganlage beim Bootshaus sei auch auf Luftaufnahmen von 1993 und 2003 sichtbar. Zutreffend hat der Regierungsrat dem entgegnet, dass dies nicht zutrifft. Dem hält der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht nichts entgegen, weshalb es diesbezüglich grundsätzlich sein Bewenden hat. Wenngleich allenfalls konstatiert werden könnte, dass im Bereich der Südwestfassade ein leichter Farbunterschied im Vergleich zu den übrigen Bereichen des Bootshauses zu erkennen wäre, könnte aufgrund der verpixelten Aufnahmen nicht ernsthaft gesagt werden, dass diese die Steganlage beim Bootshaus zeigen, schon gar nicht "deutlich" (vgl. so aber Verwaltungsbeschwerde S. 19). Im Bereich der Nordwestfassade, wo der Steg angeblich ebenfalls bestanden haben soll, zeigt sich kein solcher Farbunterschied. Ebenso wenig deuten andere aktenkundige Fotoaufnahmen auf eine beim Bootshaus vorhandene vorbestehende Steganlage hin.

4.2.3 Kommt hinzu, dass, wie Regierungsrat und Gemeinderat korrekt festgestellt haben, auf sämtlichen aktenkundigen Plänen, die von der Bauherrschaft eingereicht worden waren, am bzw. beim Bootshaus kein Steg eingezeichnet ist, selbst nicht beim Plan bezüglich Teilabbruch und Sanierung des Bootshauses (vgl. [ohne Anspruch auf Vollständigkeit] Pläne Nrn. 0222 33, Kataster 1:500 Gästehaus, vom 27.6.2003; 0222 34, Grundrisse 1:100 Gästehaus, vom 30.6.2003; 0222 35, Fassaden / Schnitt 1:100 Gästehaus, vom 27.6.2003; 1121/2, Umgebungsgestaltung, vom 16.12.2003, rev. 5.1.2004; 1121/3, Umgebungsgestaltung, 1.7.2004, "Revidierte Baueingabe"; 0222 604 Bootshaus Grundrisse / Fassaden / Schnitte, vom 28.7.2004; 0222 50, Wellenbrecher / Seegrundsanierung, vom 13.1.2004; 602, Bootshaus Grundrisse, 2.7.2004; 603, Bootshaus Fassaden /Schnitt, vom 2.7.2004; [soweit ersichtlich] undatierte und unnummerierte Pläne Erdgeschoss bzw. Obergeschoss, offensichtlich betreffend Bootshaus, mit Kennzeichnung "Bestehend" sowie "Neubau"; Plan in "Hydrogeologische Beurteilung,

Sanierung Bootshaus, Ergänzungsbericht" der E._____ AG vom 1.9.2004 [auch keine Erwähnung des Stegs am Bootshaus im Text]; 20, Erdgeschoss 1:200, vom 30.4.2003 = Beilage zu Schreiben "0222" der F._____, undatiert; Perspektive 5, Juni 2003, Baueingabe vom 14.7.2003, Projektdaten; 0222 30, Kataster M._____:500 Hauptgebäude, 27.6.2003; 0222 32 Fassaden / Schnitt 1:100 Hauptgebäude, vom 27.6.2003; 0222 31 Grundrisse 1:100 Hauptgebäude, vom 27.6.2003). Dass die Steganlage schlichtweg vergessen gegangen sein könnte, ist ebenso wenig glaubhaft wie das (sinngemässe) Vorbringen, der Steg sei bewusst nicht in die Pläne eingezeichnet worden, weil es sich bei der Stegsanierung um eine "kleine Sache" gehandelt habe, der Steg beim Bootshaus faktisch als Teil des Bootshauses betrachtet worden sei bzw. im Zuge weiterer Baueingaben keine Veranlassung bestanden habe, den Steg planerisch zu erfassen (Beschwerde Rz. 48 ff.).

Soweit der Beschwerdeführer schliesslich geltend macht, die angeblich vorbestehende Steganlage sei auf dem "Plan (datiert mit 06.11.2003)" ersichtlich (Beschwerde S. 23), so ist dem entgegenzuhalten, dass diesem Plan insoweit keine Relevanz zukommt, dass das Baugesuch für die diesem Plan zugrundeliegende "Wasserfassung" zurückgezogen wurde (vgl. Schreiben 0222 "Begründung für bauliche Massnahmen in einem öffentlichen Gewässer" der F._____ vom 14.1.2004, in: Vi-act. II/03/Braune Mappe Umgebung, Bootshaus). Zum andern deutet im fraglichen Plan nichts auf eine vorbestehende Steganlage hin. Vielmehr war eigens für die Pumpenrevision ein neuer Steg vorgesehen und dürfte es sich beim vom Beschwerdeführer mit einem Pfeil markierten Objekt um den bestehenden Wellenbrecher (im fraglichen Plan: "Bestehende Schutzwand") bzw. um die Oberkante von dessen Holzverschlag handeln, zumal der Wellenbrecher wie erwähnt nicht einzig abseits des Bootshauses steht, sondern bis zu diesem heranführt. Im Übrigen wurden das Bootshaus und die Schutzwand (Wellenbrecher) im Plan explizit als bestehend vermerkt, so dass ohne weiteres davon auszugehen ist, dass auch ein allfälliger Steg als bestehend gekennzeichnet worden wäre, hätte er denn bestanden. Zu guter letzt spricht der Beschwerdeführer andernorts in der Beschwerde von einer "Sanierung der 40-50 cm breiten Auskragung, die den Zweck eines Stegs erfüllt habe"; damit aber begibt er sich in Widerspruch zu den Angaben im fraglichen Plan, woraus ersichtlich ist, dass die angebliche "Vorbestehende Steganlage" annähernd 200 cm Auskragung erreicht hätte (vgl. Vermessung "100" zwischen dem linken und mittleren Pfahl; vgl. auch Plan Nr. 0222 50 "Wellenbrecher / Seegrundreinigung, Situation 1:200, woraus sich ebenfalls eine solche Distanz von ca. 200 cm abgreifen lässt), jedenfalls weitaus mehr als 40-50 cm. Auch dies spricht dagegen, dass dieser Plan betref-

fend Seewasserentnahme tatsächlich die behauptete vorbestehende Steganlage beim Bootshaus abbildet.

4.2.4 Auch aus dem Umstand des Vorhandenseins eines Betonstegs im Wasser vor dem Bootshaus, der entfernt werden musste (GRB Nr. 292 Disp.-Ziff. 2.5), kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Diesbezüglich macht der Beschwerdeführer geltend, dass es neben dem im Wasser liegenden Betonsteg einen Steg beim Bootshaus habe geben müssen, entspreche einer logischen Notwendigkeit. Ein im Wasser liegender Steg ohne Verbindung zum Land ergebe keinen Sinn. Dasselbe machte der Beschwerdeführer bereits mit Schreiben vom 15. September 2023 (in: Vi-act. II/03/weisses Sichtmäppchen) gegenüber der Baubewilligungsbehörde geltend. Dort (S. 5) fügte er zur Veranschaulichung eine Fotobeilage an (stammend aus: Plan Nr. 0222 50, Wellenbrecher / Seegrundreinigung, Baueingabe 1:500 / 1:200, vom 13.1.2004) und markierte mit zwei Pfeilen den angeblichen "Betonsteg entlang des Wellenbrecher[s]" sowie den "Steg am Bootshaus". Der Betonsteg lag indes entgegen der beschwerdeführerischen Skizzierung nicht hinter dem Wellenbrecher gegen den offenen See, sondern "vor der Einfahrt zum Bootshaus", mithin in dessen Einfahrtbereich. Und zum anderen lag er nicht über dem Wasserspiegel, sondern im bzw. unter dem Wasser, war gar zum grössten Teil mit (angeschwemmtem) Kies und Geröll bedeckt (vgl. Schreiben der G. _____ vom 18.2.2004 S. 2 [= Einsprachevernehmlassung, in: Vi-act. II/03/braune Mappe "Umgebung, Bootshaus]). Ohnehin dürfte es sich beim mit Pfeilen markierten "Betonsteg" bzw. Steg nicht um einen solchen handeln, sondern um einen festen Bestandteil des Wellenbrechers (ggf. sog. H-Träger bzw. Stahlträger [vgl. bereits E-Mail des Gemeindepräsidenten vom 21.2.2024 am Ende, in: Vi-act. II/03/weisses Sichtmäppchen]) zwecks Verbindung der Pfeiler mit den Holzlamellen. Der "Steg am Bootshaus" ist im Übrigen die Weiterführung dieser Verbindung zwischen Pfeiler und Holz nach dem "Knick" im Wellenbrecher und befindet sich gerade nicht am Bootshaus (vgl. auch Foto "Beilage 3" zum Mitbericht des Verkehrsamts vom 17.7.2024, in: Vi-act. III/02).

4.3 Vor dem Hintergrund der obigen Erwägungen ist erstellt, dass den Vorbringen, eine Steganlage beim Bootshaus sei im Zeitpunkt des Erlasses von GRB Nr. 292 vorbestehend gewesen und mit GRB Nr. 292 sei die Sanierung dieser Steganlage bewilligt worden, die Grundlage entzogen ist. Mit anderen Worten kann mangels Vorhandenseins einer vorbestehenden Steganlage von vornherein als ausgeschlossen gelten, dass sich die bewilligte Sanierung der Steganlage gemäss GRB Nr. 292 auf eine Steganlage unmittelbar beim Bootshaus bezieht (vgl. angefochtener RRB E. 2.4). Bei diesem Ergebnis bräuchte an und für sich

nicht weiter auf GRB Nr. 292 (eingehend hierzu GRB Nr. 182 E. 3) eingegangen zu werden. Dennoch rechtfertigen sich die nachfolgenden Ausführungen.

4.3.1 Aus GRB Nr. 292 geht (einleitend) hervor, dass Bezug genommen wird auf das Baugesuch Nr. 2004-006.0 und auf den Plan "Wellenbrecher, Seegrundreinigung 1:500/1:200", dass das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone liegt, dass das Bauvorhaben einen bereits erstellten Wellenbrecher und die Ausbaggerung einer Fahrrinne zum Bootshaus auf KTN _01 umfasst und dass ferner "der bestehende Steg auf der Südseite des Bootshauses saniert werden" solle. Sämtliche Teile des Vorhabens lägen innerhalb des kantonalen Seeuferabstandes. Betreffend eine Steganlage im Speziellen wird in diesem GRB weiter was folgt erwähnt:

- In der "Beurteilung" wurde u.a. erwähnt, dass die Sanierung des Stegs nur mit Zustimmung des Amtes für Raumplanung erteilt werden könne.
- In den "Erwägungen" wurde u.a. erwähnt, dass das Amt für Raumplanung der Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Seeuferabstandes zugestimmt habe. Explizit erwähnt wurde ein Steg oder eine Steganlage in den Erwägungen nicht.
- Im Dispositiv verfügte der Gemeinderat:
 1. (Abschreibung der Einsprache).
 2. Die Ausnahmegewilligung für Wellenbrecher vor dem bestehenden Bootshaus (bereits erstellt), Ausbaggerung der Fahrrinne im Seegrund (Zürichsee) zum Bootshaus, Sanierung der Steganlage, KTN _01 und _06 (Zürichsee), [...] wird mit nachfolgenden Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erteilt:
 - 2.1-2.4 (Allgemeine Bauvorschriften; Publikation Ausnahmegewilligung; Ausbaggerung Fahrrinne; Verwendung anfallendes Kiesmaterial).
 - 2.5 Der im Wasser liegende "Betonsteg" von dem Bootshaus muss entfernt werden.
(2.6-2.10).
 - 2.11 Das Bauvorhaben wird gemäss den eingereichten Planunterlagen, resp. in Abweichung gemäss Disp. Ziff. 2.3 [betr. Ausbaggerung Fahrrinne], bewilligt.
(2.12-5.).

4.3.2 Im Einklang mit dem oben Erwähnten steht fest, dass sich aus dem GRB Nr. 292 keinerlei Anhaltspunkte ergeben, die darauf schliessen lassen, dass auf eine Steganlage (unmittelbar) beim Bootshaus Bezug genommen wird. Bereits der Gemeinderat erwog zutreffend, i) dass gemäss Dispositivziffer 2 eine "Sanierung der Steganlage" bewilligt wurde, ii) dass es sich dabei aufgrund der Beschreibung des Bauvorhabens um den bestehenden Steg "auf der Südseite des

Bootshauses" handelt, iii) dass diesem GRB Nr. 292 die Zustimmung des ARE vom 14. Mai 2004 zugrunde lag, in welcher ebenfalls auf die Sanierung des bestehenden Stegs auf der Südseite des Bootshauses hingewiesen wird, iv) dass es sich dabei um den bestehenden, separaten Steg, welcher sich effektiv auf der Südseite des Bootshauses befindet, handelt, v) dass es keine Hinweise gibt, dass damals ein Steg an der Bootshausfassade gemeint gewesen sein könnte, vi) dass sich insbesondere im bewilligten Plan Nr. 0222 50, "Wellenbrecher / Seegrundreinigung" vom 13. Januar 2004 keine Darstellungen eines Stegs entlang der Südfassade finden lassen, vii) und dass auch die Westfassade im GRB Nr. 292 erwähnt worden wäre, falls ein Steg entlang der (Süd- und West-) Fassaden gemeint gewesen wäre, von einem Steg an der Westseite des Bootshauses aber nirgends die Rede ist.

Anzufügen ist, dass, wie der Regierungsrat zutreffend erkannt, ein Steg am Bootshaus auch im Augenscheinprotokoll des Amtes für Umweltschutz vom 27. April 2004 sowie in den Eingaben der Parteien im Einspracheverfahren nicht erwähnt wird, was aber ohne weiteres zu erwarten gewesen wäre, hätte ein entsprechender Steg damals schon bestanden. Nach dem Gesagten ist darauf zu schliessen, dass es sich beim vom Amt für Umweltschutz in der Ausnahmebewilligung vom 14. Mai 2004 erwähnten bestehenden Steg "auf der Südseite des Bootshauses", hiernach bewilligt mit GRB Nr. 292, um die im Plan eingezeichnete freistehende Steganlage gehandelt haben muss.

4.3.3 In dem der Baubewilligung zugrundeliegenden, in GRB Nr. 292 explizit genannten (S. 1 oben unter dem Titel "Gesuch Nr. 2004-006.0) und bewilligten (Disp.-Ziff. 2.11) Plan "Wellenbrecher, Seegrundreinigung 1:500/1:200" (Plan Nr. 0222 50 vom 13.1.2004) (publiziert und öffentlich aufgelegt am 23.1.2004 [vgl. GRB Nr. 292 S. 1]) ist ohne weiteres diese freistehende Steganlage, nicht aber eine Steganlage beim Bootshaus erkennbar. Wollte man der beschwerdeführerischen Meinung folgen, die in GRB Nr. 292 genannte Steganlage beziehe sich auf eine Anlage beim Bootshaus, würde sich ein Widerspruch zum bewilligten Plan eröffnen. Auch unter diesen Umständen könnte der Beschwerdeführer aber nichts zu seinen Gunsten ableiten, da den Plänen im Zweifelsfall Vorrang zukommt. Es ist nämlich Sache der Bauherrschaft, vollständige und widerspruchsfreie Unterlagen einzureichen. Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann bewilligt und rechtskräftig werden. Aus unvollständigen oder missverständlichen Plänen kann die Bauherrschaft später nichts zu ihren Gunsten ableiten. Bei Unklarheiten zwischen dem Text einer Baubewilligung und den bewilligten Plänen kommt Letzteren der Vorrang zu (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020,

Art. 46 N 6 und 9b, Art. 34/34a N 19a, je m.H.a. BGE 132 II 21 E. 4.1; VG BE 100.2014.296U vom 17.8.2015 E. 3.2.1; Mäder, a.a.O., N 259). Nur der Vollständigkeit halber sei schliesslich erwähnt, dass den öffentlich aufgelegten Planunterlagen gegenüber der öffentlichen Publikation im Amtsblatt (vgl. oben E. 1.2 am Ende) grössere Bedeutung zukommt (vgl. Mäder, a.a.O., N 297) - und nicht umgekehrt, wie die beschwerdeführerischen Ausführungen suggerieren (vgl. Beschwerde Rz. 46 f.). Im vom Beschwerdeführer selbst zitierten Entscheid EGV-SZ 2010 C 2.2 E. 4.2 wird denn auch ausdrücklich festgehalten, dass sich der Nachbar über die genaue Gestaltung der Baute anhand der öffentlich aufliegenden Pläne, die in erster Linie massgebend seien, zu orientieren habe.

4.3.4 Wenn das Verkehrsamt darlegt, dass dem Beschwerdeführer bisher lediglich für die freistehende Steganlage ca. 6 m südlich des Bootshauses Gebühren für die Benützung von kantonalem Strandboden (vgl. § 6 ff. der Verordnung über den öffentlichen Strandboden und Materialentnahmen aus öffentlichen Gewässern [SR 454.110] vom 14.3.1975) auferlegt worden seien, ist festzuhalten, dass auch diese Tatsache zum einen darauf hinweist, dass der heute am Bootshaus angebaute Steg nie bewilligt worden war, wie der Regierungsrat mit Recht feststellte (angefochtener RRB E. 2.3.2), zum andern aber auch, dass diese Steganlage im Zeitpunkt der Baubewilligung gemäss GRB Nr. 292 am 19. Mai 2004 nicht (vor-)bestehend war. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers geht aus dem WebGIS nicht hervor, dass die Steganlage auf KTN_01 und damit noch in der Bauzone liegt. Viel mehr ist aus dem WebGIS (Geokategorie Grundstücke; Hintergrundkarte Luftbild) ersichtlich, dass sich die Steganlage ausserhalb von KTN_01, mithin über dem Zürichsee, KTN_06, befindet. Der Beschwerdeführer muss sich im Übrigen den Vorwurf widersprüchlichen Verhaltens gefallen lassen, ortete er die Steganlage beim Bootshaus im Verwaltungsbeschwerdeverfahren doch auf KTN_01 und KTN_06 (vgl. oben Sachverhalt lit. C, Antrag Ziff. 3 der Verwaltungsbeschwerde vom 25.6.2024). Angesichts des klaren oben dargelegten Ergebnisses braucht auf die beschwerdeführerischen Einwände betreffend Gebührenerhebung (Beschwerde Rz. 66 ff.) nicht weiter eingegangen zu werden.

4.3.5 Gestützt auf die vorliegenden Akten lässt sich kein vorbestehend errichteter Steg beim Bootshaus eruieren, auf welchen die Baubewilligung GRB Nr. 292 mit der dort erwähnten Sanierung der Steganlage hätte referenzieren können. Vielmehr ist damit ohne weiteres mit den Vorinstanzen davon auszugehen, dass GRB Nr. 292 mit dem explizit erwähnten "bestehende[n] Steg auf der Südseite des Bootshauses" auf den freistehenden, unbestrittenermassen vorbestehenden und rund 6 m süd(westlich) des Bootshauses liegenden Steg Bezug nahm. Hin-

zuweisen ist dabei, dass der Beschwerdeführer neben der Behauptung, der Steg habe zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung(en) im Jahr 2004 bereits bestanden, bezeichnenderweise nicht erwähnt, wann dieser ursprünglich errichtet worden wäre, und offenkundig auch mit nichts belegen kann, dass und wann ein solcher Steg ursprünglich bewilligt worden wäre. Da die Steganlage weder bewilligt noch vorbestehend war, konnte sich der Beschwerdeführer auch nicht auf die Bestandesgarantie berufen, weshalb die entsprechenden Vorbringen nicht zu hören sind (vgl. Beschwerde Rz. 60 ff.).

4.3.6 Zusammenfassend trifft es somit nicht zu, dass der Gemeinderat die Sanierung eines Stegs am bzw. unmittelbar beim Bootshaus mit GRB Nr. 292 bewilligt hätte, wie der Regierungsrat zu Recht erwog (angefochtener RRB E. 2.2.2 am Ende). Mangels eines vorbestehenden Stegs am/entlang des Bootshauses kann sich der Beschwerdeführer auch nicht auf die Bestandesgarantie (§ 72 PBG) berufen.

4.4 Der Beschwerdeführer geht nach dem Dargelegten zu Unrecht davon aus, mit GRB Nr. 292 sei die Sanierung der Steganlage direkt beim/am Bootshaus bewilligt worden. Bezüglich GRB Nr. 298 vertritt er die Auffassung, dieser habe sich auf die freistehende Steganlage bezogen. Grundsätzlich erübrigt es sich daher, weiter auf GRB Nr. 298 einzugehen. Jedenfalls aber kann auch gestützt auf diesen GRB Nr. 298 und dem damit bewilligten Plan "Umgebungsgestaltung" nichts abgeleitet werden, was auf eine vorbestehende Steganlage beim Bootshaus schliessen lassen würde. Nach all dem Erwähnten kann sodann auch offen gelassen werden, ob die freistehende Steganlage in GRB Nr. 298 versehentlich erwähnt worden war (vgl. GRB Nr. 182 E. 3 S. 4 zweiter Abschnitt) oder ob sie deshalb Erwähnung fand, weil sie sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone liegt und allenfalls deshalb in zwei Baugesuchsverfahren und -bewilligungen abgehandelt wurde (Baugesuch-Nr. 2004-005.0 mit GRB Nr. 298, innerhalb der Bauzone; Baugesuch-Nr. 2004-006.0 mit GRB Nr. 292, ausserhalb der Bauzone; vgl. Beschwerde Rz. 55; Vernehmlassung des Sicherheitsdepartements Ziff. 2).

4.5 Der Beschwerdeführer beruft sich im Sinne einer Eventualbegründung (Beschwerde Ziff. 2.3 resp. Rz. 24 ff.) auf den Vertrauensschutz. Gleich dreimal hätten der Gemeinderat und die kantonalen Instanzen eine Vertrauensgrundlage geschaffen, gestützt darauf er die Errichtung des Stegs als rechtmässig habe qualifizieren müssen.

4.5.1 Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf

Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherung 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. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein; ist bereits eine nicht gegeben, erübrigt es sich, die anderen zu prüfen. Wird der Vertrauensschutz durch eine Verfügung ausgelöst, sind die Voraussetzungen 1, 2, 3 und 5 in der Regel erfüllt (vgl. zum Ganzen Urteil BGer 8C_341/2019 vom 30.1.2020 E. 4 m.w.H.). Ausserdem scheidet die Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben dann, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen gegenüberstehen (vgl. Urteil BGer 1C_321/2023 vom 12.7.2024 E. 5.3 m.H.a. BGE 147 II 309 E. 5.6 [vgl. E. 5.4]; BGE 137 I 69 E. 2.5.1; 129 I 161 E. 4.1; Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, § 22 Rz. 487, 490).

4.5.2 Vorab zu klären ist, ob die Frage des Vertrauensschutzes überhaupt im vorliegenden Verfahren - und allenfalls nicht erst im gemeinderätlich verfügten nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu klären wäre. Es ist offenkundig, dass mit der Steganlage beim Bootshaus, die über dem Zürichsee liegt, gewichtige öffentliche Interessen und ein Gebiet ausserhalb der Bauzone (mit grundsätzlichem Bauverbot [BGE 147 II 309 E. 5.5]) tangiert sind. Selbst wenn der beschwerdeführerischen Argumentation, er habe aufgrund der Art und Weise, wie die beiden Bewilligungen (d.h. GRB Nr. 292 und 298) zustande gekommen seien, annehmen dürfen, dass "der sich beim Bootshaus befindende Steg für die Sanierung bewilligt" worden sei, und damit anzunehmen wäre, die Behörden hätten einen Vertrauenstatbestand geschaffen, zu folgen wäre, stünde dies der Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens nicht entgegen. Auf dieses ist gerade dann nicht zu verzichten, wenn polizeiliche oder zwingende öffentliche Interessen, insbesondere des Umwelt-, Gewässer-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.4), betroffen sind (vgl. Wipf/Diener, in: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 7. Aufl. 2024, S. 818). Mithin sind diese Interessen im von der Gemeinde geforderten nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

4.5.3 "Der Vollständigkeit halber" hält der Beschwerdeführer zwar fest, dass am 23. August 2005 sämtliche Bauwerke abgenommen worden seien (Beschwerde Rz. 35); die Bauabnahme habe eine Vertrauensgrundlage geschaffen (Beschwerde Rz. 65). In derselben Beschwerdeschrift bringt er in Widerspruch dazu aber selber vor, für den Vertrauensschutz habe die Baukontrolle bzw. -abnahme keine Rolle gespielt (Beschwerde Rz. 26 am Ende). Damit ist nicht näher auf die Baukontrolle und deren allfällige Auswirkung auf den Vertrauensschutz einzugehen, wobei anzufügen ist, dass den diesbezüglichen regierungsrätlichen Ausführungen (angefochtener RRB E. 3.2 m.H.a. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 499 [vgl. 7. Aufl. 2024, S. 683, 688]) vollumfänglich beigespflichtet werden könnte.

4.5.4 Aus dem Vertrauensschutz kann der Beschwerdeführer folglich, selbst wenn die Voraussetzungen erfüllt wären, nichts zu seinen Gunsten ableiten, weshalb auf die angeblichen drei geschaffenen Vertrauensgrundlagen nicht näher einzugehen ist. Das Eventualbegehren Ziffer 4 ist mithin abzuweisen.

5. Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen. Der Beschwerdeführer trägt die Verfahrenskosten (§ 72 Abs. 2 VRP) und schuldet dem beanwalteten Gemeinderat eine Parteientschädigung (§ 74 Abs. 1 f. VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

Er hat am 17. Januar 2025 einen Kostenvorschuss in gleicher Höhe geleistet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Gemeinderat Freienbach für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteienschädigung von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu zahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung unter den Voraussetzungen der Art. 42 und Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14 erhoben werden.
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter des Gemeinderats Freienbach (2/R; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 12.2.2025)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (EB)
 - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 12.2.2025)
 - das Amt für Raumentwicklung ARE (EB; unter Beilage der Eingabe des Beschwerdeführers vom 12.2.2025)
 - und das Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern (A).

Schwyz, 27. August 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 15. September 2025