

BGer 1C_321/2017 vom 7. August 2018

Bundesgericht, 2018-08-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_321_2017

FR: TF 1C_321/2017 du 7 août 2018

IT: TF 1C_321/2017 del 7 agosto 2018

Erwägungen

E. 1

Dem angefochtenen Entscheid liegt ein Beschwerdeverfahren über eine baurechtliche Bewilligung zugrunde. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG zur Verfügung. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Eigentümer bzw. Bewohner der benachbarten Liegenschaft durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf ihre Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die vorinstanzliche Methode der Ausmittlung des gewachsenen Terrains, die für die Bestimmung der Gebäudehöhe massgebend ist, fusse auf einer willkürlichen und rechtsungleichen Auslegung von § 60 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; im Folgenden: PBG) und Art. 31 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Freienbach vom 28. November 1993 (im Folgenden: BauR). Nach beiden Bestimmungen gilt als Gebäudehöhe das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Das Verwaltungsgericht hielt dazu fest, mit dem Gebot der Ausmittlung solle ein zufälliger, nicht repräsentativer Terrainverlauf als massgeblicher Messpunkt ausgeschaltet werden. Bei mehr oder weniger linearen Terrainegebenheiten genügten wenige Messpunkte (z.B. beide Eckpunkte), bei komplizierten Terrainegebenheiten sei eine aufwendigere Ausmittlung zumutbar. Würden die Abweichungen des gewachsenen Terrains von der Verbindungslinie zwischen beiden Eckpunkten nicht mehr als 0,8 m bis 1,0 m betragen, dürfe von einem mehr oder weniger geradlinigen Terrainverlauf ausgegangen werden. Eine solche mathematisch-geometrische Pauschalierung rechtfertige sich aus Praktikabilitätsgründen. Anhaltspunkte dafür, dass vorliegend erhebliche Abweichungen von der direkten Verbindungslinie zwischen den Eckpunkten feststellbar seien, liessen sich weder den Plänen noch den Vorbringen der Parteien entnehmen.

E. 2.2

Die Beschwerdeführer bringen vor, für die von der Vorinstanz vorgenommene Unterscheidung zwischen erheblichen und unerheblichen Abweichungen von der direkten Verbindungslinie zwischen den Gebäudeeckpunkten und für das Mass von 0,8 m bis 1,0 m gebe es keinen sachlichen Grund. Ein derartiges Toleranzmass führe zu offensichtlich willkürlichen Ergebnissen. Liege etwa der Terrainverlauf zwischen den beiden Gebäudeeckpunkten mehr oder weniger über die gesamte Fassadenlänge 0,8 m höher als an den Gebäudeeckpunkten, bleibe das nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts bei der

Ausmittlung unberücksichtigt. Wenn nun aber eine Hebung nur auf einem Teil der Fassadenlänge bestehe, dafür aber höher als 1,0 m sei, müsse diese berücksichtigt werden. Im zweiten Fall komme also der ausgemittelte gewachsene Boden höher zu liegen als im ersten, obschon eine Ausmittlung des gewachsenen Bodens über die gesamte Fassadenlänge zum umgekehrten Ergebnis führe. Sie seien deshalb der Auffassung, dass die Ausmittlung immer über die gesamte Fassadenlänge erfolgen müsse, was mit den heutigen Messinstrumenten problemlos möglich sei. Vorliegend würde dies zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führen, namentlich an der Ostfassade.

E. 2.3

Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 142 V 513 E. 4.2 S. 516 mit Hinweisen).

E. 2.4

Weder § 60 PBG noch Art. 31 BauR schreibt vor, nach welcher Methode der gewachsene Boden auszumitteln ist. Die Bestimmungen lassen Raum für eine gewisse Pauschalierung. Wenn das Verwaltungsgericht im Gegensatz zu den Beschwerdeführern davon ausgeht, es sei keine präzise Bestimmung des Mittelwerts unter Berücksichtigung jedes Punkts auf der Fassadenlänge erforderlich, ist dies deshalb nicht unhaltbar. Wie es sich mit den hypothetischen Beispielen verhält, mit denen die Beschwerdeführer ihren Standpunkt veranschaulichen, kann vorliegend offenbleiben. Massgeblich ist einzig, ob die Auslegung der genannten Bestimmungen im vorliegenden Fall zu einem willkürlichen Ergebnis führt. Dies zeigen die Beschwerdeführer nicht auf und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr geht aus den Fassadenplänen hervor, dass der Verlauf des gewachsenen Terrains über die einzelnen Fassadenteile beinahe linear ist, weshalb eine Ausmittlung anhand der jeweiligen zwei Eckpunkte ohne Weiteres als vertretbar erscheint (vgl. dazu Urteil 1C_157/2016 vom 6. September 2016 E. 3.5). Die Rüge der Verletzung des Willkürverbots und des Rechtsgleichheitsgebots ist somit unbegründet.

E. 3.1

Das Bauprojekt ist auf eine Ausnützungsübertragung von der Parzelle Nr. 1899 auf die Bauparzelle Nr. 547 angewiesen. Art. 24 Abs. 5 BauR sieht diesbezüglich vor, dass Ausnützungsübertragungen durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch möglich sind, sofern die Grundstücke aneinandergrenzen und in angemessener Beziehung zueinander stehen. Das Verwaltungsgericht wie auch der Regierungsrat hielten fest, es sei zweifelhaft, ob der kommunale Gesetzgeber die Ausnützungsübertragung über eine Strasse hinweg habe ausschliessen wollen. Gerade in derartigen Konstellationen erhalte die zweite Voraussetzung, wonach die Grundstücke in angemessener Beziehung zueinander stehen müssten, eine Bedeutung. Wie Art. 24 Abs. 5 BauR auszulegen sei, brauche jedoch nicht abschliessend geklärt zu werden, denn vorliegend sei eine vom Gesetz abweichende Behandlung zulässig: Zum einen seien die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes gemäss Art. 9 BV , zum andern diejenigen der Ausnahmegewilligung gemäss § 73 PBG erfüllt.

E. 3.2

Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges behördliches Verhalten, auf das sie berechtigterweise vertrauen durfte, sofern sie gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (BGE 137 I 69 E. 2.5.1 S. 72 f. mit Hinweisen). Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag kann eine Vertrauensgrundlage schaffen, auf die sich der Vertragspartner unter Umständen unbesehen nachträglicher Gesetzesänderungen berufen kann (BGE 122 I 328 E. 7a S. 340; 103 Ia 505 E. 4b S. 515; je mit Hinweisen; vgl. auch Urteil 1P.358/1994 vom 20. September 1995 E. 5, in: ZBl 98/1997 S. 272).

E. 3.3

Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich, dass die Parzellen Nrn. 1899 und 547 zusammen mit den Nachbarparzellen Nrn. 1979 bis 1982 und 3564 früher eine einzige Parzelle bildeten, nämlich die Stammparzelle Nr. 547, wozu auch der zwischen den Parzellen Nrn. 1899 und 547 liegende Teil der Rainstrasse gehörte. Mit Tauschvertrag vom 9. Juni 1967 sei die Strassenfläche an die Gemeinde Freienbach abgetreten worden. Im Gegenzug habe die Gemeinde den damaligen Eigentümern und ihren Rechtsnachfolgern zugesichert, dass sie bei einer allfälligen Überbauung des Stammgrundstücks die Ausnützung der ganzen Parzelle (ohne das Strassengrundstück) beanspruchen könnten. Diese Zusicherung sei im Grundbuch eingetragen worden. Nicht nur die Landabtretung, auch die Linienführung der Rainstrasse sei für die damaligen Grundeigentümer nachteilig gewesen. Im Tauschvertrag werde auf die jeweils geltenden Bauvorschriften verwiesen. Zukünftigen Rechtsänderungen sei mithin Rechnung getragen worden, woraus sich ableiten lasse, dass die Geltung der tauschvertraglichen Regelung im Grundsatz von Rechtsänderungen nicht betroffen werde. Vielmehr beziehe sich der Verweis auf die jeweils geltenden Bauvorschriften auf die Modalitäten der Ausnutzungsziffer (Mass, Berechnungsweise der Ausnutzung, etc.), wozu der Tauschvertrag selbst keine Vorgaben enthalte. Indem das Recht explizit auch den Rechtsnachfolgern eingeräumt und ins Grundbuch eingetragen worden sei, sei der Wille der Vertragsparteien dokumentiert worden, mit dem Tauschvertrag grundsätzlich gesetzesbeständige Rechte festzulegen. Der damalige Grundeigentümer habe gestützt auf den Tauschvertrag zweifelsohne auch Dispositionen getroffen bzw. in solche eingewilligt, die er - wie auch seine Rechtsnachfolger - nicht mehr rückgängig machen könne. Öffentliche Interessen, welche der Berufung auf den Vertrauensschutz entgegenstehen könnten, seien nicht erkennbar. Vielmehr stehe eine möglichst vollständige Realisierung der zulässigen Ausnutzung bei gleichzeitiger Wahrung des Zonencharakters im Interesse des verdichteten Bauens.

E. 3.4

Die Beschwerdeführer kritisieren diese Ausführungen zu den Voraussetzungen des Vertrauensschutzes nur insofern, als sie der Vorinstanz eine willkürliche Auslegung des Tauschvertrags vom 9. Juni 1967 vorwerfen. Der Vertragswortlaut bringe klar zum Ausdruck, dass die Gesamtfläche für die Ausnutzungsziffer immer nur gemäss den jeweils geltenden Bauvorschriften berücksichtigt werden könne.

E. 3.5

Die vorliegend interessierende Passage des Tauschvertrags lautet wie folgt:

"Die Gemeinde räumt den Brüdern E. _____ und Rechtsnachfolger das Recht ein, bei Erstellung von Bauten für die Ausnutzungsziffer gemäss den jeweils geltenden Bauvorschriften die ganze Parzelle Kat.Nr. 547 (3124 m² ohne abgetretenes Strassenstück) mitzuberechnen."

Die vorinstanzliche Auslegung dieses Vertrags des kantonalen öffentlichen Rechts hält einer Willkürprüfung stand (vgl. zum Prüfungsmassstab Urteil 2C_658/2015 vom 3. Juni 2016 E. 3.2 mit Hinweisen). Zwar wird, wie die Beschwerdeführer korrekt vorbringen, auf die jeweils geltenden Bauvorschriften verwiesen. Würde darunter jedoch auch die Möglichkeit der Ausnutzungsübertragung selbst verstanden, so entfielen damit jegliche Gesetzesbeständigkeit. Es wäre der Gemeinde bei einem solchen Verständnis möglich gewesen, die Ausnutzungsübertragung bereits kurze Zeit nach Vertragsabschluss durch eine Änderung des Baureglements einseitig wieder auszuschliessen. Wenn das Verwaltungsgericht davon ausging, dass dies nicht dem Sinn des Tauschvertrags entspreche, ist darin keine Willkür zu erkennen. Der Verweis lässt sich ohne Weiteres auch als Bezugnahme auf die übrigen Bauvorschriften verstehen, bspw. auf die Ausnutzungsziffer, die damals offenbar noch 0,5, heute aber nur noch 0,45 beträgt.

Die Kritik der Beschwerdeführer am Ausnutzungstransfer ist somit unbegründet und es kann offenbleiben, ob die kantonalen Behörden einen solchen auch gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG erteilen durften, ohne das Willkürverbot zu verletzen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer rügen die Erschliessung, die sie als unzureichend erachten. In Bezug auf Parkplatz Nr. 7 sei die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet, weil das erforderliche Sichtfeld bei der Ausfahrt das Nachbargrundstück tangiere, aber nicht rechtlich sichergestellt sei, dass dieser Bereich in Zukunft nicht überbaut werde. Sie rügen eine Verletzung von Art. 22 Abs. 2 lit. a und Art. 19 RPG (SR 700). Zudem machen sie eine Verletzung des Willkürverbots geltend.

E. 4.2

Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG [SR 700]). Gemeint ist damit die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Für den Wohnungsbau präzisiert Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) den Begriff der Erschliessung. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis. Das kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen (vgl. BGE 131 II 72 E. 3.4; Urteil 1C_376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.1; je mit Hinweisen). Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu. Das Bundesgericht überprüft die Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts nur auf Willkür hin (a.a.O., E. 4.2; BGE 121 I 65 E. 3a S. 68 mit Hinweisen).

Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG stehen vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt

besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrichtabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (Urteil 1C_376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.4 mit Hinweisen).

E. 4.3

Die bundesrechtlichen Anforderungen an die Erschliessung des Baugrundstücks werden vorliegend dadurch erfüllt, dass dieses über zwei Einfahrten im Osten der Parzelle an die Rainstrasse angeschlossen ist. Damit ist die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der geplanten Baute als auch für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet. Die Beschwerdeführer bezeichnen diese Erschliessung denn auch nicht als unzureichend. Ihre Kritik richtet sich vielmehr auf die in der nordwestlichen Parzellenecke geplante Zufahrt zum Parkplatz Nr. 7, wo ein nach kommunalem Recht vorgesehener Pflichtparkplatz erstellt werden soll (Art. 19 BauR). Das Bundesgericht überprüft den angefochtenen Entscheid in dieser Hinsicht nur auf Willkür (vgl. Urteile 1C_590/2016 vom 7. August 2017 E. 2.3; 1C_193/2007 vom 18. Januar 2008 E. 3.3).

E. 4.4

Das Verwaltungsgericht legte dar, die Verkehrssicherheit des Parkplatzes Nr. 7 sei einzelfallbezogen zu beurteilen. Es gebe keinen Anlass, an der Richtigkeit der vom Gemeinderat auf den Planunterlagen eingetragenen Sichtweiten zu zweifeln. Gestützt darauf sei eine abschliessende Beurteilung der Verkehrssicherheit möglich. Der Einmündungsbereich betrage 6 m, was der Übersichtlichkeit diene. Die Rainstrasse sei eine Quartierstrasse mit einem beschränkten Verkehrsaufkommen. Eine rechtliche Sicherstellung der Sichtweitenbereiche auf der Parzelle Nr. 1979 sei nicht erforderlich, weil auf absehbare Zeit nicht von einer Verbauung des Grenzbereichs zwischen jener Parzelle und der Bauparzelle auszugehen sei.

E. 4.5

Die Beschwerdeführer machen zwar, wie erwähnt, eine Verletzung des Willkürverbots geltend, legen jedoch nicht dar, welche kommunal- bzw. kantonrechtliche Bestimmung die Vorinstanz in willkürlicher Weise angewendet haben soll. Die blosser Behauptung, es sei zum einen reine Spekulation, dass der Grenzbereich der beiden Grundstücke auf absehbare Zeit nicht verbaut werde, und zum andern müsse die Freihaltung dauerhaft gewährleistet sein, ist nicht geeignet, eine Verletzung des Willkürverbots darzutun.

E. 4.6

Die Rüge, das Verwaltungsgericht habe bei der Beurteilung der Erschliessungssituation Bundesrecht verletzt, ist somit unbegründet, soweit die Beschwerde in dieser Hinsicht hinreichend substantiiert wurde (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 5.1

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des Walderhaltungsgebots gemäss Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR

921.0) . Wichtige Gründe, welche die Unterschreitung des Waldabstands erlauben würden, lägen nicht vor. Wenn auf der Parzelle Nr. 547 keine Erholungs- und Spielfläche realisiert werden könne, dann sei dies darauf zurückzuführen, dass das Bauvolumen zu gross sei. Zudem sei die Anlage nicht standortgebunden und erweise sich deshalb auch Art. 24 RPG als verletzt.

E. 5.2.1

Nach Art. 17 WaG sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestands (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3).

Die Zielsetzung dieser Bestimmungen liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Walds ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt würden (zum Ganzen: Urteil 1C_139/2017 vom 6. Februar 2018 E. 9.2.1 mit Hinweisen).

E. 5.2.2

Im Kanton Schwyz richtet sich der Abstand von Bauten oder Anlagen zum Wald nach § 67 Abs. 1 PBG , welcher vorschreibt, dass Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 Metern ab Waldgrenze einhalten müssen. Gemäss § 73 PBG kann die zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den in diesem Gesetz oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn sonst eine unzumutbare Härte einträte (Abs. 1 lit. a) oder dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann (Abs. 1 lit. b). Eine Ausnahmegewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (Abs. 2).

In der kantonalen Richtlinie des Amtes für Wald und Naturgefahren zu den Waldabstandsvorschriften vom 1. Dezember 2009 sowie in der revidierten Fassung vom 1. März 2018 werden die genannten Voraussetzungen konkretisiert. Hauptgebäude müssen danach auch im Ausnahmefall einen Streifen von mindestens zehn Metern ab Stockgrenze freihalten. Bei kleinen Anlagen, wie Mauern oder festen Einfriedungen, muss in jedem Fall ein Mindestabstand von sechs Metern ab Stockgrenze gewahrt werden. Diese Mindestabstände werden vorliegend unbestrittenermassen eingehalten.

E. 5.3

Die Vorinstanz hat das Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG bejaht. Die Parzelle Nr. 547 sei zum einen im Wesentlichen unabhängig von der Grösse der geplanten Baute schlecht geeignet für die Anordnung einer sinnvollen Erholungs- und Spielfläche. Nur bei einer erheblich verringerten Gebäudegrundfläche könne man vom

Gegenteil ausgehen, wobei in diesem Fall möglicherweise nicht mehr diejenige Anzahl Wohnungen erstellt werden könnte, welche die Pflicht zur Schaffung einer Erholungs- und Spielfläche nach sich ziehe. Zum andern lasse sich auf der Parzelle Nr. 1899 unter Wahrung des gesetzlichen Waldabstands von 15 m weder eine Baute noch eine Anlage realisieren. Auch wenn die Rainstrasse überquert werden müsse, dürfe sich die geplante Erholungs- und Spielfläche angesichts der Tiefe von Parzelle Nr. 1899 zudem insgesamt als verkehrssicherer erweisen als mögliche Alternativen auf der Parzelle Nr. 547. Es lägen deshalb besondere Verhältnisse vor, welche die Unterschreitung des Waldabstands rechtfertigten. Weiter befänden sich auch andere Bauten im Waldabstandsbereich, so neben der Parzelle Nr. 1875 auch die Parzelle Nr. 1982 der Beschwerdeführer. Die geplante Ausstattung der Erholungsfläche mit einer Rutschbahn, zwei Bänken und einem Sandkasten betreffe schliesslich zweifelsohne Kleinstbauten. Negative Auswirkungen auf die verschiedenen Waldfunktionen seien nicht zu erwarten. Das BAFU teilt diese Auffassung.

E. 5.4

Das Verwaltungsgericht hat die massgeblichen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt und sich dabei auf die Beurteilung des Amts für Wald und Naturgefahren gestützt. Dessen fachkundige Einschätzung, die vom BAFU bestätigt wird, erfordert Zurückhaltung bei der richterlichen Überprüfung (vgl. Urteil 1C_119/2008 vom 21. November 2008 E. 2.4 mit Hinweis, nicht publ. in BGE 135 II 30). Die eher pauschale Kritik der Beschwerdeführer lässt den angefochtenen Entscheid in diesem Punkt nicht als bundesrechtswidrig erscheinen. Auf die eingehende und überzeugende vorinstanzliche Begründung kann verwiesen werden (Art. 109 Abs. 3 BGG). Ergänzend ist lediglich festzuhalten, dass Art. 24 RPG vorliegend nicht anwendbar ist, da die betreffenden Parzellen innerhalb der Bauzonen liegen.

E. 6

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des Willkürverbots und von Art. 22 RPG . Sie kritisieren, das Verwaltungsgericht habe nicht für eine hinreichende Sicherung des dauerhaften Mitbenützensrechts an der Erholungs- und Spielfläche zugunsten der Parzelle Nr. 547 gesorgt. Dies ist unzutreffend. Das Verwaltungsgericht ordnete an, entweder sei das Mitbenützensrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 1899 und zu Gunsten der Parzelle Nr. 547 samt einem Zweckentfremdungsverbot im Grundbuch anzumerken oder die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch sei an die Zustimmung der Bewilligungsbehörde zu knüpfen. Im Dispositiv des angefochtenen Entscheids wird ausdrücklich auf die betreffende Erwägung verwiesen. Die Rüge ist deshalb unbegründet. Im Übrigen hat der Beschwerdegegner mittlerweile die Eintragung der entsprechenden Grunddienstbarkeit mit dem Vermerk "Löschung nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde" erwirkt.

E. 7.1

Die Beschwerdeführer machen schliesslich eine willkürliche Anwendung von § 72 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 (VRP; SRSZ 234.110) geltend. Ihre Beschwerde sei in Bezug auf die Frage der dauerhaften Sicherung der Benützung der Erholungs- und Spielfläche begründet gewesen. Das Verwaltungsgericht hätte deshalb nicht von einem vollständigen Unterliegen ausgehen und ihnen sämtliche Verfahrenskosten auferlegen dürfen.

E. 7.2

§ 72 Abs. 2 VRP sieht vor, dass die Kosten für den Erlass eines Entscheids in der Regel der unterliegenden Partei überbunden werden (Satz 1). Unterliegt sie nur teilweise, werden die

Kosten auf die Parteien anteilmässig verteilt (Satz 2). Das Verwaltungsgericht hielt dazu fest, die Anordnung bezüglich des Benützungrechts bedeute kein teilweises Obsiegen. Auch in dieser Hinsicht erscheint der angefochtene Entscheid nicht als willkürlich. Bei der erwähnten Auflage handelt es sich offensichtlich um einen untergeordneten Punkt, welcher die Rechtmässigkeit der Baubewilligung nicht in Frage stellte. Zudem räumt § 72 Abs. 2 VRP mit der Formulierung "in der Regel" dem Gericht beim Kostenentscheid Ermessen ein. Die Rüge der Beschwerdeführer ist somit unbegründet.

E. 8

Die Beschwerde ist aus diesen Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie haben dem Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.