

BGer 1C 511/2023 vom 17. Januar 2025

Bundesgericht, 2025-01-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_511_2023

FR: TF 1C 511/2023 du 17 janvier 2025

IT: TF 1C 511/2023 del 17 gennaio 2025

Regeste

Nachträgliche Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonaler letztinstanzlicher Entscheid in einer Bausache. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor.

E. 1.2

Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten legitimiert, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung besitzt (lit. c). Dieses muss nach der Rechtsprechung aktuell und praktisch sein. Ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse ist zu bejahen, wenn der drohende oder erlittene Nachteil im Zeitpunkt der Beurteilung durch das Bundesgericht noch besteht und durch die beantragte Aufhebung des angefochtenen Hoheitsakts beseitigt würde (vgl. Urteile 1C_509/2023 vom 10. Oktober 2024 E. 1.2; 1C_645/2022 vom 22. Juni 2023 E. 1.1; je mit Hinweisen). Fehlt das aktuelle Interesse bereits im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung, wird auf die Beschwerde nicht eingetreten; fällt es hingegen erst im Verlauf des Verfahrens dahin, wird der Rechtsstreit als erledigt erklärt (vgl. BGE 142 I 135 E. 1.3.1; 139 I 206 E. 1.1; 137 I 23 E. 1.3.1; je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümerin des Baugrundstücks zur Beschwerde befugt (Art. 89 Abs. 1 lit. a und b BGG). Als zur Wiederherstellung der nordöstlichen Vorplatz- und Umgebungsgestaltung Verpflichtete verfügt sie auch über ein schutzwürdiges Interesse (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG). Fraglich ist, wie es sich hinsichtlich ihres Antrags, es sei das nachträgliche Baugesuch für die Luft/Wasser-Wärmepumpe gutzuheissen, verhält. Denn die Beschwerdeführerin legt nicht dar, worin das praktische Interesse an einer solchen Baubewilligung bestünde. Die Vorinstanz verneinte im angefochtenen Entscheid zwar die Bewilligungsfähigkeit dieser im Gewässerraum errichteten Wärmepumpe, die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erachtete sie indes als unverhältnismässig. Die Luft/Wasser-Wärmepumpe kann folglich auch ohne gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung bestehen bleiben. Ob ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse gegeben und insoweit auf die Beschwerde einzutreten ist, kann indes mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen offenbleiben.

E. 1.3

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 und Art. 97 Abs. 1 BGG) einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft jedoch mit Blick auf Art. 42 Abs. 2 BGG , wonach in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen ist, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, grundsätzlich nur die geltend gemachten Rechtsverletzungen (vgl. BGE 147 I 73 E. 2.1 mit Hinweis). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Gleiches gilt für den Vorwurf, die Vorinstanz habe den Sachverhalt im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, festgestellt (BGE 148 IV 39 E. 2.3.5). Mit ungenügend begründeten Rügen und allgemein gehaltener, rein appellatorischer Kritik am angefochtenen Entscheid setzt sich das Bundesgericht nicht auseinander (BGE 148 I 104 E. 1.5 ; 145 I 26 E. 1.3; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz zunächst verschiedene Verfassungsverletzungen sowie eine Verletzung von Art. 6 EMRK und damit einhergehend eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung vor, weil das Verwaltungsgericht auf die Durchführung eines Augenscheins sowie eine anschliessende öffentliche Verhandlung verzichtet habe. Die Vorinstanz legt im angefochtenen Entscheid und im Rahmen ihrer Vernehmlassung dar, dass der rechtserhebliche Sachverhalt durch die aktenkundigen Pläne und Unterlagen sowie die allgemein zugänglichen elektronischen Hilfsmittel hinreichend dokumentiert sei und die Beschwerdeführerin explizit auf die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung verzichtet habe. Dazu äussert sich die Beschwerdeführerin nicht. Ihre rein appellatorische Kritik am vorinstanzlichen Vorgehen genügt den Begründungsanforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG daher nicht, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

E. 3

Der Streitgegenstand umfasst den Bauabschlag hinsichtlich der Luft/ Wasser-Wärmepumpe sowie den Bauabschlag und die Rückführung der beiden Parkplätze, des mit Sickerverbundsteinen belegten Vorplatzes, der Treppe und der Blocksteinmauer im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks. Im Folgenden ist zunächst auf die Rügen im Zusammenhang mit der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit einzugehen (E. 4), bevor die Wiederherstellungsmassnahmen überprüft werden (E. 5).

E. 4

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Nichterteilung einer nachträglichen Bewilligung stelle einen unzulässigen Eingriff in ihre Eigentumsrechte (Art. 26 BV) dar und verletze das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) und das Willkürverbot (Art. 9 BV).

E. 4.1

Die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV schützt als Bestandesgarantie nur die rechtmässige Ausübung des Privateigentums. Sie gewährleistet das Eigentum innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind (BGE 144 II 367 E. 3.2 mit Hinweis). Zu beachten sind namentlich die Anforderungen der Raumplanung und des Gewässerschutzes (BGE 117 Ib 243 E. 3a mit Hinweis). Die Baufreiheit besteht daher nur innerhalb der Vorschriften, die der Gesetzgeber über die Nutzung des Grundeigentums erlassen hat (Urteile 1C_578/2019 vom 25. Mai 2020 E. 5; 1C_99/2017 vom 20. Juni 2017 E. 4; je mit Hinweisen).

E. 4.2

Art. 36a Abs. 1 GSchG (SR 814.20) verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen (Gewässerraum), der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer (lit. a), des Schutzes vor Hochwasser (lit. b) und der Gewässernutzung (lit. c). Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 Satz 1 GSchG). Der hierfür erforderliche Raumbedarf von stehenden Gewässern wird in Art. 41b GSchV (SR 814.201) konkretisiert. Dessen Abs. 1 bezeichnet die minimale Breite des Gewässerraums, die nicht unterschritten werden darf. In dicht überbauten Gebieten kann sie jedoch den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Abs. 3). Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann bei künstlich angelegten Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden (Abs. 4 lit. c).

E. 4.3

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Ausserdem kann die Behörde in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. a). Dies gilt namentlich auch für zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen (lit. a bis).

E. 4.4

Zur Durchsetzung der erheblichen öffentlichen Interessen an der Freihaltung des Gewässerraums (vgl. BGE 140 II 428 E. 2.1) und der Uferbereiche (vgl. BGE 146 II 304 E. 9.2) wurden die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 (nachfolgend: ÜbBst GSchV) erlassen (BGE 139 II 470 E. 4.2). Solange die Kantone den Gewässerraum nach Art. 41b GSchV nicht festgelegt haben, gelten daher die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV für Anlagen entlang von stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha auf einem beidseitigen Streifen von je 20 m (Abs. 2 lit. c ÜbBst GSchV).

E. 4.5

Vorliegend ist unstrittig, dass der Kanton Schwyz den Gewässerraum des Sihlsees noch nicht ausgeschieden hat. Dieser umfasst daher gemäss Abs. 2 lit. c ÜbBst GSchV übergangsweise einen Streifen von 20 m entlang des Sihlsees. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, der Regierungsrat habe in einem Merkblatt vom 31. Oktober 2017 ausdrücklich festgelegt, dass der Sihlsee als künstlich angelegtes Gewässer gelte und deshalb auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden könne, ist sie nicht

zu hören. Denn rechtsprechungsgemäss ist es Aufgabe der Nutzungsplanung, den definitiven Gewässerraum auszuscheiden und festzulegen, wie der daran angrenzende Uferstreifen zu nutzen ist (BGE 140 II 437 E. 6.2). Was der Regierungsrat im Jahr 2017 in einem Merkblatt festgehalten hat, ist für die vorliegende Beurteilung daher nicht relevant.

E. 4.6

Da nach der verbindlichen Darstellung der Vorinstanz die Luft/ Wasser-Wärmepumpe um rund 0.70 m und die umstrittene Vorplatz- und Umgebungsgestaltung zwischen 6.50 m und 7.50 m (im nördlichen Bereich) in den übergangsrechtlichen Gewässerraum ragen, ist das Bauvorhaben auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a oder a bis GSchV angewiesen. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich beim streitbetroffenen Areal um "dicht überbautes Gebiet" handelt (vgl. BGE 140 II 428 E. 7) oder um eine einzelne unüberbaute Parzelle innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen (vgl. vorne E. 4.3).

E. 4.6.1

Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid ausführlich zur Lage des streitbetroffenen Baugrundstücks sowie dessen Eingliederung in das übrige Gemeindegebiet geäußert und einen Ausnahmetatbestand verneint. Sie erwoigt zusammengefasst, der Ortsteil Gross in der Gemeinde Einsiedeln, in welchem sich das Baugrundstück befinde, sei mehrheitlich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut. Dazwischen lägen grosszügige Gärten und Grünanlagen. Das in der Bauzone W1 liegende Baugrundstück sei von Grünflächen und teilweise unüberbauten Parzellen umgeben. Selbst entlang der Hauptstrasse durch das Dorf befänden sich diverse nicht versiegelte Grünflächen. Eine Zentrumsfunktion oder gar ein Entwicklungsschwerpunkt liege nicht vor. Von einem dicht überbauten Gebiet könne, anders als beim "regionalen Zentrum" Einsiedeln, keine Rede sein. Die Vorplatz- und Umgebungsgestaltung sei zudem auf einer bereits überbauten Parzelle errichtet worden, wobei die Überbauungsziffer für Hauptbauten auf dem Baugrundstück ausgeschöpft sei. Weder mit der Positionierung der Luft/Wasser-Wärmepumpe noch den unbewilligten Anlageteilen (wie Parkplätze, Bodenpflasterung) könne ein Beitrag zu verdichteten Bauten geleistet werden. Auch sei der Gewässerraum nördlich und südlich des Baugrundstücks nicht derart verbaut, dass die Freihaltung des Gewässerraums auf dem Baugrundstück sinnlos erscheine. Damit erübrige sich die Prüfung, ob einer Ausnahmegewilligung allenfalls überwiegende öffentliche Interessen entgegenstünden.

E. 4.6.2

Diese vorinstanzlichen Ausführungen sind nicht zu beanstanden und werden von der Beschwerdeführerin im Kern auch nicht bestritten. Ihre Rüge, die Vorinstanz habe nicht weiter geprüft, ob von der Anwendung des übergangsrechtlichen Gewässerraums ausnahmsweise aus Gründen des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit abgesehen werden könne, geht fehl. Die Beschwerdeführerin übersieht, dass Art. 41b GSchV bundesrechtliche Minimalvorgaben aufführt (vgl. BGE 139 II 470 E. 4.3), nach denen die Kantone die Gewässerräume festzusetzen haben. Dies ist vorliegend noch nicht geschehen, weshalb die Übergangsvorschriften zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 Anwendung finden (vgl. vorne E. 4.5). Nach der Rechtsprechung soll der übergangsrechtliche Gewässerraum gewährleisten, dass im Zeitraum nach dem Inkrafttreten der Verordnung bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums keine unerwünschten neuen Anlagen errichtet werden. Ihm kommt insoweit die Funktion einer Planungszone zu.

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV darf daher die künftige Gewässerraum- und Revitalisierungsplanung nicht erschweren bzw. ihr nicht widersprechen (BGE 140 II 437 E. 6.2). Liegt das Baugrundstück - wie hier - ausserhalb des dicht überbauten Gebiets und sind auch die Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 lit. a bis -d GSchV nicht erfüllt, können die rechtsanwendenden Behörden gemäss der übergangsrechtlichen Nutzungsbeschränkung von vornherein keine Ausnahmegewilligung erteilen (vgl. Urteil 1C_444/2015 vom 14. März 2016 E. 3.6.5). Dies selbst dann, wenn zum aktuellen Zeitpunkt der tatsächlich notwendige Raum für die Gewässerfunktionen durch das Bauvorhaben, welches durch die Kantonsstrasse vom Seeanstoss getrennt wird, nicht tangiert würde (vgl. JEANNETTE KEHRLI, Bauen im Gewässerraum und Uferstreifen, URP/DEP 8/2015, S. 696). Die vorinstanzliche Schlussfolgerung erweist sich damit als bundesrechtskonform. An diesem Ergebnis ändert entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nichts, dass im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision der Gewässerraum des Sihlsees mutmasslich auf 15 m festgelegt werden soll. Im Übrigen würde auch dann die strittige Vorplatz- und Umgebungsgestaltung noch in den Gewässerraum ragen. Eine Verletzung der Eigentumsgarantie, des Verhältnismässigkeitsprinzips, des Willkürverbots oder von Abs. 2 lit. c ÜBSt GSchV, wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht, liegt somit nicht vor.

E. 5

Zu prüfen sind noch die Rügen gegen die Wiederherstellungsmassnahmen, wobei die Vorinstanz die Luft/Wasser-Wärmepumpe von der Wiederherstellung ausgenommen hat (vgl. vorne E. 1.2).

E. 5.1

Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden. Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Eigentumsbeschränkung ist jedoch nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und die Verhältnismässigkeit prüft das Bundesgericht bei der Beschränkung von Grundrechten frei; es auferlegt sich aber Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser überblicken (BGE 142 I 162 E. 3.2.2 mit Hinweis). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Person berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die ihr allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteil 1C_531/2023 vom 10. Dezember 2024 E. 7.3).

E. 5.2

Die Vorinstanz prüfte im angefochtenen Entscheid, ob die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands und die damit verbundene Eigentumsbeschränkung im Licht von Art. 36 BV zulässig seien. Dies bejahte sie sowohl mit Bezug auf die gesetzliche Grundlage und das öffentliche Interesse als auch bezüglich der Verhältnismässigkeit. Sie erwog, die Abweichung vom Erlaubten sei keinesfalls geringfügig. Der unbewilligte Vorplatz mit Parkplätzen und die Treppe im Nordostbereich samt Mauer befänden sich mit 6.50 m bis

7.50 m (im Nordbereich) vollständig bzw. überwiegend in der Seeuferlinie von 20 m. Das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Gewässerraums sei bei nicht standortgebundenen Anlagen auch dann zu bejahen, wenn dieser Raum schon teilweise überbaut sei. Weiter erachtet die Vorinstanz die Beschwerdeführerin als bösgläubig, weil ihr bereits im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren schriftlich mitgeteilt worden sei, dass Bauten und Anlagen einen Mindestabstand von 20 m ab der Grenze der Wasserzone einzuhalten hätten und die Beschwerdeführerin daraufhin per E-Mail mitgeteilt habe, "auf Container-PP und Besucher-PP" im Gewässerraum werde verzichtet. Die Vorinstanz geht sodann davon aus, das private Interesse der Beschwerdeführerin am Erhalt der strittigen Umgebungsgestaltung sei rein finanzieller Natur. Das Interesse am Rückbau überwiege daher ihr privates Interesse am Erhalt der rechtswidrig errichteten Anlagen.

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin beruft sich an verschiedenen Stellen ihrer Beschwerde auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne der Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV), weil sich die Vorinstanz nicht mit all ihren Vorbringen gegen die Wiederherstellungsmassnahmen auseinandergesetzt habe. Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt von der Behörde, dass sie die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, ernsthaft prüft und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 150 III 1 E. 4.5; 149 V 156 E. 6.1; 149 IV 325 E. 4.3; je mit Hinweisen) Der angefochtene Entscheid erfüllt diese Voraussetzungen (vgl. vorne 5.2). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

E. 5.4.1

Überdies rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung der Eigentumsgarantie, des Verhältnismässigkeitsprinzips, der Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns sowie des Willkürverbots und von § 87 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG/SZ; SRSZ 400.100). Sie bringt zusammengefasst vor, die Abweichungen von den Bauvorschriften seien bedeutungslos. Worin das konkrete öffentliche Interesse an der Freihaltung des Gewässerraums bestehe, führe die Vorinstanz nicht aus. Zudem sei die Massnahme unverhältnismässig. Innerhalb einer Gewässerraumbreite von 15 m bestehe mit der Kantonsstrasse ein optischer und faktischer Trenngürtel. Die Wiederherstellungsmassnahmen könnten gar nicht geeignet und erforderlich sein, den Gewässerraum freizuhalten. Auch eine umfassende Interessenabwägung habe die Vorinstanz unterlassen.

E. 5.4.2

Die Beschwerdeführerin wiederholt mit ihren Ausführungen zur angeblichen Bedeutungslosigkeit der Abweichungen vom bewilligten Umgebungsplan (Plan Nr. 02, Grundrisse vom 29.03.2020) und zum öffentlichen Interessen im Wesentlichen ihre Vorbringen vor der Vorinstanz, womit sie den gesetzlichen Begründungsanforderungen kaum genügt (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG). Es kann daher weitgehend auf die Erwägungen im angefochtenen Urteil verwiesen werden, die sich als zutreffend erweisen. Ergänzend sei Folgendes angemerkt:

E. 5.4.3

Die rechtswidrigen Anlagen missachten den übergangsrechtlichen Gewässerraum erheblich. Wie dargelegt (vgl. vorne E. 4.2) bezweckt dieser die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung (Art. 36a Abs. 1 lit. a-c GSchG). Uferbereiche sind überdies als wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Vernetzungskorridor besonders schutzwürdig (Art. 18 Abs. 1bis des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]; Art. 14 Abs. 3 lit. e der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz [NHV; SR 451.1]; vgl. auch Art. 21 NHG zur Ufervegetation). Deren Freihaltung ist letztlich auch Voraussetzung für eine spätere Revitalisierung der Gewässer (Art. 38a GSchG ; vgl. zum Ganzen: BGE 146 II 304 E. 9.2). Ein weiteres, spezifisches, auf den Abschnitt des Seeanstosses beschränktes öffentliches Interesse an der Freihaltung des Gewässerraums ist - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - nicht erforderlich. Der Fortbestand der strittigen Umgebungsgestaltung im übergangsrechtlichen Gewässerraum des Sihlsees widerspricht diametral den Schutzziele. Wie dargelegt (vgl. vorne E. 4.6.2) vermag an diesem Ergebnis auch die Festlegung des Gewässerraums auf möglicherweise 15 m anlässlich der Zonenplanrevision nichts zu ändern.

E. 5.4.4

Die Rückführung der Parkplätze, des mit Sickersverbundsteinen belegten Vorplatzes, der Treppe und der Blocksteinmauer im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, d.h. des Gartens mit einem Zugangsweg, ist ohne Weiteres geeignet, um das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Gewässerraums zu erreichen. Mildere Massnahmen als der vollständige Rückbau der rechtswidrigen Vorplatz- und Umgebungsgestaltung zur Erreichung des verfolgten öffentlichen Interesses sind weder dargetan noch ersichtlich. Der Verweis der Beschwerdeführerin auf die Ausnahmeregelung von Art. 41c Abs. 4bis GSchV ist unbehelflich; diese Regelung ist nicht einschlägig.

E. 5.4.5

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist der Beschwerdeführerin schliesslich auch zumutbar. Dem gewichtigen öffentlichen Interesse am Rückbau der Umgebungsgestaltung steht das private Interesse der Beschwerdeführerin an der architektonisch bestmöglichen Nutzung ihres Vorplatzes gegenüber. Zwar werden mit dem Abbruch Vermögenswerte vernichtet. Es handelt sich jedoch um leicht entfernbar Anlagen und vor allem wurden diese Investitionen in Kenntnis ihrer Rechtswidrigkeit und damit auf eigenes Risiko hin getätigt. Vor diesem Hintergrund und angesichts der erheblichen Abweichung vom Zulässigen erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig. Der angefochtene Entscheid ist somit nicht zu beanstanden; er verletzt die von der Beschwerdeführerin angerufenen (Verfassungs-) Bestimmungen nicht.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 68 Abs. 3 BGG).