

BGer 1C 587/2023 vom 24. April 2025

Bundesgericht, 2025-04-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_587_2023

FR: TF 1C 587/2023 du 24 avril 2025

IT: TF 1C 587/2023 del 24 aprile 2025

Regeste

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung) | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz über den Rückbauverzicht von Terrainaufschüttungen und vier Stützmauern innerhalb der Waldabstandslinie (vgl. Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin ist im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen und als Eigentümerin der an das Gestaltungsplanareal angrenzenden Grundstücke KTN 826 und 827 zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die frist- und formgerechte Beschwerde (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 und Art. 97 BGG) ist grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Nicht einzutreten ist auf den Antrag, die Beschwerde vom 10. Oktober 2022 gegen den Beschluss des Gemeinderats Wollerau Nr. 2022.323 sei gutzuheissen. Dieser Beschluss wurde prozessual durch den darauffolgenden Regierungsratsbeschluss ersetzt und dieser durch den Entscheid des Verwaltungsgerichts (Devolutiveffekt), so dass vorliegend einzig das Urteil des Verwaltungsgerichts Anfechtungsobjekt bildet. Immerhin gelten die unterinstanzlichen Entscheide als inhaltlich mitangefochten (BGE 146 II 335 E. 1.1.2; Urteil 1C_348/2023 vom 11. November 2024 E. 1.2 mit Hinweisen).

E. 1.3

Ebenfalls nicht einzutreten ist auf den Antrag, die (Ausnahme-) Bewilligung für das nachträgliche Baugesuch vom 17. Juni 2022 sei zu verweigern. Eine solche wurde, wie von der Vorinstanz zutreffend festgestellt und trotz missverständlicher Formulierungen im kantonalen und kommunalen Entscheid bzw. Beschluss vom 19. September und 10. Oktober 2022, nie erteilt.

E. 2.1

Mit der Beschwerde kann namentlich 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 nur die geltend gemachten Rechtsverletzungen, sofern rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 149 II 337 E. 2.2). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG). In der Beschwerde ist klar und detailliert anhand der Erwägungen des

angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Individualrechte verletzt worden sein sollen (BGE 149 I 248 E. 3.1, 105 E. 2.1).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung ist von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG) oder auf Rüge hin (Art. 97 Abs. 1 BGG) möglich, wobei das Bundesgericht nur bei einer offensichtlich unrichtigen bzw. willkürlichen oder rechtsverletzenden vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung, deren Korrektur entscheidrelevant sein kann, eingreift (Art. 95, Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 148 I 160 E. 3 ; 142 I 135 E. 1.6). Entsprechende Rügen unterstehen der qualifizierten Rüge- und Begründungspflicht (vgl. vorstehende E. 2.1; BGE 149 II 337 E. 2.3). Auf ungenügend begründete Rügen oder allgemeine appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geht das Bundesgericht nicht ein (BGE 149 II 290 E. 3.2.4; 148 IV 356 E. 2.1).

E. 3.1

Die Vorinstanz verweist im angefochtenen Entscheid in Bezug auf die quantitativen Angaben der nachträglichen Terrainanpassungen auf die unbestritten gebliebenen Ausführungen der Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Demnach sei das gewachsene Terrain im nordöstlichen Bereich des Areals vor Baubeginn von Norden nach Süden her leicht angestiegen; von Ost nach West sei es eben verlaufen. Die nachträglichen Terrainveränderungen nördlich und östlich der im Perimeter liegenden Grundstücke wiesen insgesamt eine Fläche von ca. 900 m² auf und beständen aus über 1000 m³ Aufschüttungsmaterial; sie erreichten eine Höhe von bis zu 2.35 m und erstreckten sich bis zur Grenze der Bestockung. Der absolut zwingende Mindestabstand zum Wald von 6 m werde auf einer Länge von 120 m um bis zu 4 m unterschritten. Im Zusammenhang mit den Stützmauern stellt die Vorinstanz gestützt auf die Plangrundlagen fest, diese seien parallel angeordnet, zwischen 6 m bis 8 m lang und 0.80 m bis 1.30 m hoch. Konkrete Feststellungen zur Waldabstandsunterschreitung macht die Vorinstanz in Bezug auf die Stützmauern nicht. Die Beschwerdeführerin und das BAFU gehen davon aus, der Abstand zwischen den Mauern und dem Wald betrage mindestens 9 m.

E. 3.2

Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. e RPG (SR 700) sollen Wälder ihre Funktion erfüllen können; sie sind durch die Forstgesetzgebung geschützt (Art. 18 Abs. 3 RPG). Nach Art. 17 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) 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 Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstandes 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 Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes 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 (Urteile 1C_620/2023 vom 17. Januar 2025 E. 5.1.1; 1C_77/2021 vom 25. Mai 2021 E. 5.1.1.). Der gesetzliche Waldabstand im Kanton Schwyz beträgt 15 m (§ 67 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 [PBG/SZ; SRSZ 400.100]). Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz gilt dieser auch im Gestaltungsplanareal und darf gemäss der kantonalen Praxis dort nicht unterschritten werden. Eine Ausnahmegewilligung für die Umgebungsgestaltung zur Unterschreitung des Waldabstands (vgl. Art. 17 Abs. 3 WaG) wurde daher nicht erteilt.

E. 3.3

Die Vorinstanz hält fest, die strittige Umgebungsgestaltung im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Gestaltungsplanareals innerhalb der Waldabstandslinie sei sowohl formell als auch materiell rechtswidrig. Gegenstand des Verfahrens bildet daher einzig die Frage, ob die Vorinstanz wegen des angeblichen Fehlens negativer Auswirkungen der Terrinaufschüttungen und Stützmauern auf den Wald zu Recht von der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands abgesehen hat. Nicht mehr vom Streitgegenstand erfasst ist hingegen die Bepflanzung. Diesbezüglich erhebt die Beschwerdeführerin zwar verschiedene Sachverhalts- und Gehörsrügen. Zu den Ausführungen der Vorinstanz, wonach die Beschwerdegegnerin bereits im Augenscheinprotokoll vom 12. Juli 2021 angewiesen worden sei, Pflanzen, welche nicht mit den geltenden Bestimmungen verträglich seien und nicht den Vorgaben der Pflanzenliste entspreche, zu entfernen und die Vollstreckung dieser Anordnung nicht Thema des vorliegenden Verfahrens sei, äussert sich die Beschwerdeführerin indes nicht. Auch einen Antrag in der Sache stellt sie nicht. In dieser Hinsicht ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

E. 4

In formeller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin eine falsche Sachverhaltsfeststellung (Art. 97 Abs. 1 BGG) und eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV .

E. 4.1

Wer die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind und das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgegangen wäre (vgl. vorstehende E. 2.2; vgl. BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

E. 4.2

Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt insbesondere die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über dessen Tragweite Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 142 I 135 E. 2.1 ; 138 I 232 E. 5.1 ; 136 I 229 E. 5.2 ; 134 I 83 E. 4.1).

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, die Vorinstanz habe den Sachverhalt in der Prozessgeschichte falsch dargestellt, indem sie die Begehren ihrer Einsprache vom 21. März 2021 und von deren Ergänzung vom 27. Juli 2021 zusammenfasse. Inwiefern dieser Mangel für den Ausgang des Verfahrens relevant sein soll, ist weder dargetan noch ersichtlich. Aus dem angefochtenen Entscheid und den Rechtsschriften der Beschwerdeführerin geht mit hinreichender Klarheit hervor, was sie dort beantragt hat. Wie bereits dargelegt (vgl. vorstehende E. 1.2) ist Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren sodann nur der angefochtene Entscheid. Massgebend ist der Sachverhalt, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG ; vorstehende E. 2.2). Angeblich falsche Feststellungen von unteren Instanzen oder Stellungnahmen von Ämtern zu Handen dieser Instanzen sind, entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin, für die Beurteilung nicht relevant.

E. 4.4

Die Vorinstanz legt im angefochtenen Urteil anhand der Stellungnahmen des kantonalen Amtes für Wald und Natur (AWN/SZ) vom 1. April 2022 und vom 7. Dezember 2022 sowie des Umgebungsplans "Baueingabe: Stützmauer" vom 10. Juni 2022 dar, weshalb der Verzicht des Regierungsrats auf die Wiederherstellung der Umgebungsgestaltung ihrer Auffassung nach rechtmässig ist. Die vorinstanzliche Argumentation fusst auf den angeblich vernachlässigbaren Auswirkungen der nachträglichen Terraingestaltungen auf den Wald sowie auf der Stabilisierungsfunktion der Stützmauern zum Erhalt der Böschung. Im Übrigen setzt sich die Vorinstanz mit den wesentlichen Gesichtspunkten der Parteivorbringen auseinander. Die Beschwerdeführerin beanstandet die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz ausschliesslich appellatorisch, d.h. sie wiederholt ihre Sicht der Dinge und stellt diese jener der Vorinstanz gegenüber oder ergänzt den Sachverhalt in ihrem Sinne frei, ohne darzutun, dass und inwiefern das Verfahren bei einer rechtskonformen Sachverhaltsermittlung anders ausgegangen, mithin die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich fehlerhaft festgestellt oder das rechtliche Gehör verletzt hätte. Soweit die Beschwerdeführerin zudem geltend macht, die Terrainaufschüttungen könne nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden, wovon im Übrigen auch die Vorinstanz ausgeht (vgl. hernach E. 5.1), handelt es sich nicht um eine vorinstanzliche Feststellung, sondern um eine Rechtsfrage, die in der nachfolgenden Interessenabwägung zu prüfen ist (vgl. hernach E. 5 ff.). Dies gilt auch für die Frage, ob im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung die Interessen an der Restitution vollständig erfasst worden sind (Urteil 1C_470/2021 vom 24. April 2023 E. 4.4).

E. 5

Die Beschwerdeführerin rügt einen Verstoss gegen den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet (Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 2 lit. e RPG) und kritisiert, die vorinstanzliche Verhältnismässigkeitsprüfung sei nicht nachvollziehbar.

E. 5.1

Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, sind grundsätzlich zu beseitigen (vgl. BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen). Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Eigentumsbeschränkung ist indes nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Gebot der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 36 Abs. 3 BV verlangt, dass Einschränkungen von Grundrechten für das Erreichen des im

öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich sind und sich für die betroffenen Personen als zumutbar erweisen (BGE 149 I 49 E. 5.1 mit Hinweisen). Erforderlich ist eine Grundrechtseinschränkung, wenn der angestrebte Erfolg nicht durch gleich geeignete, aber mildere Massnahmen erreicht werden kann (BGE 149 I 291 E. 5.8 mit Hinweis). Eine Grundrechtseinschränkung ist für die betroffene Person zumutbar, wenn der damit verbundenen Beeinträchtigung ihrer privaten Interessen überwiegende private oder öffentliche Interessen entgegenstehen, die dem Zweck der Einschränkung entsprechen. Ob ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Eingriffszweck und der Eingriffswirkung (Zweck-Mittel-Relation) gewahrt wird, ist im Rahmen einer wertenden Interessenabwägung zu prüfen (BGE 149 I 129 E. 3.4.3; 148 II 392 E. 8.2.4; je mit Hinweisen). Das Bundesgericht prüft die Verhältnismässigkeit von Grundrechtseingriffen grundsätzlich frei (BGE 147 I 450 E. 3.2.5 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Dies gilt auch, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteil 1C_321/2023 vom 12. Juli 2024 E. 5.1).

E. 5.2

Die Vorinstanz erblickt in § 87 Abs. 2 PBG /SZ eine gesetzliche Grundlage, für die von ihr als unrechtmässig erachtete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Demnach verfügt die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist. Die Vorinstanz erwägt, die Terrinaufschüttungen im Umfang von 1000 m³ auf einer Fläche von 900 m² könne, entgegen der Auffassung des AWN/SZ in dessen Stellungnahme vom 7. Dezember 2022, nicht mehr als unerheblich bezeichnet werden. Dieser Auffassung folgt auch die Beschwerdeführerin.

E. 5.3

Die strittigen Terrinaufschüttungen und die vier Stützmauern betreffen ein Bauvorhaben im Waldabstand und damit ausserhalb des Baubereichs (BGE 123 II 499 E. 3b/bb). Wie bereits dargelegt (vgl. vorstehende E. 3.2) liegt die Zielsetzung des Waldabstands u.a. darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren und dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung zu tragen (vgl. BGE 113 Ib 403 E. 4c/aa; Urteile 1C_625/2023 vom 30. September 2024 E. 6.4; 1C_282/2021 vom 10. Juni 2022 E. 6.3). Neben dem Walderhaltungsinteresse, welches abstrakt gilt, d.h. ohne Rücksicht auf Zustand, Wert und Funktion des konkreten Waldes und welches den Waldrand mitumfasst (vgl. BGE 117 Ib 325 E. 2; 113 Ib 403 E. 4c/aa; Urteil 1C_153/2021 vom 12. April 2022 E. 4.5), besteht auch angesichts der fundamentalen Bedeutung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ein öffentliches Interesse am Rückbau der strittigen Umgebungsgestaltung (vgl. dazu BGE 136 II 359 E. 6; Urteile 1C_102/2022 vom 9. Juli

2024 E. 8.2; 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020 E. 6.4; je mit Hinweisen). Werden illegal errichtete, dem Raumplanungsrecht widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt (BGE 136 II 359 E. 6; Urteil 1C_590/2021 vom 13. Februar 2023 E. 8.3). Dass die Vorinstanz ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bejaht, gibt daher keinen Anlass zu Bemerkungen.

E. 5.4

Sodann erachtet die Vorinstanz die Beschwerdegegnerin als bösgläubig, was ebenfalls nicht zu beanstanden ist. Sie legt dar, das initial eingereichte Baugesuch vom 27. Februar 2017 sei nicht bewilligungsfähig gewesen und zur Überarbeitung zurückgewiesen worden. Die Bauherrschaft habe die geplanten Terrainanpassungen im bewilligten Projekt vom 14. August 2017 zwar in Absprache mit dem zuständigen Revierförster "stark" reduziert, sei dann davon aber wieder erheblich abgewichen. Die Baubewilligung sehe keine Bauten im Waldabstand vor. Die Beschwerdegegnerin könne sich daher nicht mehr auf den guten Glauben berufen.

E. 5.5.1

In Bezug auf die Terrainaufschüttungen geht die Vorinstanz in Anlehnung an die Ausführungen in der Stellungnahme des AWN/SZ vom 1. April 2022 davon aus, dass diese keine negativen Auswirkungen auf den angrenzenden Wald zeitigen würden. Daraus schliesst sie auf die Rechtmässigkeit des Verzichts auf eine Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands und erwägt, allein die Tatsache, dass der Wald infolge von Rückbauarbeiten Schaden nehmen könnte, stünde einer Wiederherstellung nicht entgegen. In Bezug auf die vier parallel angeordneten Stützmauern im nordöstlichen Bereich des Areals legt die Vorinstanz dar, aus dem Plan "Umgebungsgestaltung Baueingabe: Stützmauer" vom 10. Juni 2022 ergebe sich ein Höhenunterschied des Geländes von rund 7.2 m auf einer Distanz von rund 9 m (Schnitt A-A) bzw. von rund 6.3 m auf rund 7.6 m (Schnitt B-B). Diese dürfe einer Neigung von 80 % und einem Steigungswinkel vom 40 % entsprechen. Insofern erscheine die Notwendigkeit der Stützmauern zur Böschungsstabilisierung als gegeben. Gemäss dem erwähnten Plan sei zudem die Bepflanzung der Stützmauern sowie der Zwischenräume vorgesehen. Bei dieser Sachlage lasse sich ein Absehen von einer Restitution daher letztlich ebenfalls vertreten.

E. 5.5.2

Die private Beschwerdegegnerin schliesst sich der Begründung der Vorinstanz an. Das zur Stellungnahme eingeladenen BAFU führt aus, die Auswirkungen, die der Wald durch die Terrainanpassungen und die vier Stützmauern erfahren habe, seien geringfügig. Es sei fraglich, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands überhaupt in einer Form erfolgen könne, bei der die ökologischen Voraussetzungen für die Waldrandvegetation wieder dieselben seien wie vor der baulichen Tätigkeit. In einem komplexen Ökosystem wie dem Wald und dem Waldrand sei es gut möglich, dass nicht alle Auswirkungen des erfolgten Eingriffs reversibel seien. Die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands sei für den Waldrand in erster Linie eine neue Veränderung, ohne Garantie dafür, dass der wiederhergestellte Zustand für den Wald eine Verbesserung bringe.

E. 5.5.3

In ihrer hierauf eingereichten Replik erachtet die Beschwerdeführerin die Ausführungen des BAFU als rein spekulativ. Ihrer Auffassung nach liesse sich mit dieser Argumentation jeder Rückbau verneinen. Im Rahmen ihrer Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid macht die Beschwerdeführerin geltend, die widerrechtlichen Bauten und Anlagen reichten bis zur Grenze der Bestockung bzw. die Stützmauern bis 5.66 m in den Waldabstand hinein und hätten damit sehr wohl relevante Auswirkungen auf den Wald. Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz von Art. 87 Abs. 2 PBG /SZ komme dadurch zum Ausdruck, dass die Behörde auf die Anordnung der Abänderung oder Entfernung widerrechtlicher Bauten und Anlagen nur dann verzichten könne, wenn die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften bedeutungslos sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Das ARE/SZ lege in seinem Gesamtentscheid vom 12. Juli 2017 dar, innerhalb des Waldabstands kämen neu lediglich Erschliessungsanlagen sowie geringfügige Terrainanpassungen zu liegen. Die Terrainveränderungen seien in Absprache mit dem Revierförster stark reduziert worden und hätten auf den Wald keine relevanten Auswirkungen mehr. Dem revidierten Projekt könne daher aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt werden. An diesen Entscheid habe sich die Bauherrschaft offensichtlich nicht gehalten. Durch die maximalen Terrinaufschüttungen und die dafür notwendigen Stützmauern sei die Rasenfläche vor den Häusern A, B, C und D erheblich erweitert worden, um so einen besseren Preis beim Verkauf der Wohnungen zu erzielen. Der Verzicht auf eine Wiederherstellung widerspräche nicht nur dem Schutz des Waldes, sondern auch den grundlegenden Schutzziele der Raumplanung, welche eine optische und bauliche Ausweitung der besiedelten Fläche in die Nichtbauzone verhindern wollten. Bezüglich der vier Stützmauern halte die Vorinstanz überdies selber fest, dass sich weder das AWN/SZ noch das ARE/SZ auf Planunterlagen oder -vergleiche berufe. Ohne nachvollziehbare Begründung halte die Vorinstanz dennoch dafür, dass der Verzicht auf die Wiederherstellung der Umgebungsgestaltung rechtmässig und zu bestätigen sei.

E. 5.5.4

Die Kritik der Beschwerdeführerin ist begründet. So prüft die Vorinstanz zwar, ob Wiederherstellungsmassnahmen und der damit verbundene Eingriff in die Eigentumsгарantie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen und im öffentlichen Interesse liegen. Indem sie dann vom Rückbau aber absieht, weil von der nachträglichen Terraingestaltung mutmasslich keine schädlichen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten sind und die vier Stützmauern der Stabilisierung der Böschung dienen, nimmt sie die im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung gebotene Interessenabwägung (vgl. vorstehende E. 5.1) nicht vor und verletzt damit Bundesrecht. Die nachträglichen Terrinaufschüttungen reichen bis an den Rand der Bestockung. Auch die vier Stützmauern unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand von 15 m erheblich. Der Rückbau dieser Umgebungsgestaltung ist ohne Weiteres geeignet, um das gewichtige öffentliche Interesse am Erhalt des Waldes und Waldrands sowie am Vollzug des Raumplanungs- und Umweltrechts zu erreichen. Dass die Auswirkungen der Umgebungsgestaltung auf den Wald geringfügig sind, wie vom BAFU angenommen, ändert daran nichts. Mildere Massnahmen als die Entfernung der Aufschüttungen und der vier Stützmauern zur Erreichung des verfolgten erheblichen öffentlichen Interesses am Schutz des Waldes und Waldrands sowie an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Nichtbaugebiet sind weder ersichtlich noch dargetan. Dem steht sodann lediglich das private Interesse der Beschwerdegegnerin an der architektonisch bestmöglichen Nutzung der Flächen vor den Häusern A, B, C und D gegenüber. Nach der Darstellung der Vorinstanz füllen die nachträglichen

Terrainanpassungen das Gelände entlang des Baukörpers D auf und reduzieren dessen Mächtigkeit. Statische Überlegungen - ausserhalb vom Erhalt der Böschung - liegen den Terrainaufschüttungen nicht zu Grunde. Sie dürften somit leicht wieder entfernbar sein. Die Beschwerdegegnerin erhielt im Baubewilligungsverfahren Kenntnis davon, dass sie keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich erstellen darf. Sie hat ihre Investitionen in voller Kenntnis der Rechtswidrigkeit auf eigenes Risiko hin getätigt und muss daher in Kauf nehmen, dass der baulichen Ordnung und dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beigemessen wird. In Anbetracht dessen erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als zumutbar und somit letztlich auch als verhältnismässig.

E. 6

Die Beschwerde ist begründet und gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin einzugehen. Der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts ist aufzuheben und die Sache zur Anordnung der Modalitäten des Rückbaus der Terrainaufschüttungen und der vier Stützmauern im nördlichen und östlichen Bereich des Areals an den Gemeinderat Wollerau zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten vollumfänglich der privaten Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin ist nicht anwaltlich vertreten. Die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zusprache einer Parteientschädigung (sog. Umtriebsentschädigung) im bundesgerichtlichen Verfahren sind nicht erfüllt (hierzu vgl. BGE 110 V 82 ; Urteil 8C_478/2024 vom 5. Februar 2025 E. 10). Zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens wird die Angelegenheit an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

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