



Aussenaufstellung installieren und Änderungen bei der Umgebungsgestaltung vorgenommen hatte. Die Bauherrschaft reichte hierfür am 14. Dezember 2020 auf Aufforderung hin ein nachträgliches Baugesuch für die bereits erstellte Luft/Wasser-Wärmepumpe ein. Am 23. Dezember 2020 reichte sie auch noch das geforderte Baugesuch für die unbewilligten Änderungen der Umgebungsgestaltung ein. Im Amtsblatt Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_ 2021 (S. \_\_) wurden die Baugesuche für die Luft/Wasser-Wärmepumpe (Aussenaufstellung; Projektanpassung zu Neubau mit Wohnhaus mit Tiefgarage; bereits ausgeführt) sowie die Umgebung je einzeln publiziert und öffentlich aufgelegt. \n C.1 Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs zur vorgesehenen Nichtbewilligung der unerlaubten Änderungen wegen Missachtung des Gewässerraums verweigerte das ARE mit Gesamtentscheid (B2019-0032-P3) vom 11. Mai 2022 die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2021-0026 betreffend die bereits ausgeführte Luft/Wasser-Wärmepumpe. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wurde die Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe in einen Bereich ausserhalb des Gewässerraums verlangt. Mit BRB Nr. 2022.153 vom 29. Juni 2022 entschied der Bezirksrat unter Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE wie folgt: \n 1 Die nachgesuchte Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen abgelehnt. \n 1.1 Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 ist Bestandteil dieser Baubewilligung. Die entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen sind strikt zu befolgen. \n 1.2 Gemäss Kapitel IV Dispositiv Ziffer 2 des Gesamtentscheides (GE) sind nachfolgende Massnahmen erforderlich: \n - Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe ausserhalb des Gewässerraums \n Für die Ausführung der Massnahmen wird dem Gesuchsteller eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung eingeräumt (vgl. Dispositiv Ziffer 3 des GE) \n Innert dieser Frist ist ein bewilligungsfähiges Projekt im Sinne der Erwägungen und Ziffer 8 des Sachverhalts beim Bezirk einzureichen. \n 1.3 Vollstreckungsandrohungen \n 2 (Verzeigung) \n 3-6 (Gebühren/Kosten bei verspäteter Meldung meldepflichtiger Bauschritte; Behandlungsgebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung). \n C.2 Gegen diesen BRB Nr. 2022.153 vom 29. Juni 2022 erhob die Bauherrschaft mit Eingabe vom 9. August 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen (Verfahren I [VB 163/2022]): \n 1. Der Beschluss des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.153 vom 29. Juni 2022 und der dazugehörige Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 seien aufzuheben und die Bewilligung für die Projektänderungen zum Abbruch Wohnhaus (Assek.-Nr. \_\_04), Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage betreffend Luft/Wasser-Wärmepumpe (Aussenaufstellung) auf KTN \_\_01, D.\_\_\_\_\_-strasse \_\_02, D.\_\_\_\_\_, sei zu erteilen. \n 2. Eventualiter sei auf die Anordnung der Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe ausserhalb des Gewässerraums gemäss Ziff. 1.2. des Beschlusses des Bezirkrates Einsiedeln vom 29. Juni 2022 und Ziff. 2 des Gesamtentscheids des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 zu verzichten. \n 3. Subeventualiter seien der Beschluss des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.153 vom 29. Juni 2022 und der dazugehörige Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen. \n 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Vorinstanzen. \n Zudem stellte die Bauherrschaft neben dem Antrag (Verfahrensantrag Ziff. 2) auf Vereinigung des Beschwerdeverfahrens mit der Beschwerde gegen den BRB Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 (vgl. nachstehend lit. D.1 f) folgenden Verfahrensantrag: \n 1. Das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis der Gewässerraum des E.\_\_\_\_\_-sees im

Bezirk Einsiedeln rechtskräftig festgelegt wurde bzw. die laufende Zonenplanrevision im Bezirk Einsiedeln rechtskräftig abgeschlossen ist. \n D.1 Mit Gesamtentscheid (2019-0032-P4) verweigerte das ARE die kantonale Baubewilligung für das Baugesuch B2021-0022 für die bereits ausgeführten zwei Parkplätze, die Sickersverbundsteine, die Treppe und die Blocksteinmauer. Die Bewilligung für die Einfahrt wurde nach den Vorgaben des Tiefbauamtes erteilt. \n Unter Eröffnung dieses Gesamtentscheides des ARE entschied der Bezirksrat mit BRB Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 wie folgt: \n 1 Die nachgesuchte Baubewilligung wird im Sinne der Erwägungen abgelehnt. \n 1.1 Der Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 ist Bestandteil dieser Baubewilligung. Die entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen sind strikt zu befolgen. \n 1.2 Gemäss Kapitel IV Dispositiv Ziffer 2 des Gesamtentscheides (GE) sind nachfolgende Massnahmen erforderlich: \n - Rückführung der beiden Parkplätze und der Sickersverbundsteine, der Treppe und der Blocksteinmauer in den ursprünglichen Zustand, d. h. in den Garten mit einem Zugangsweg (gelb eingezeichnet im Plan AF-Umgebung vom 21. Dezember 2020). Der Einfahrtsbereich in die Kantonsstrasse muss mittels Rabatte, Stellstein oder ähnlichem baulich klar definiert werden. Der Einfahrtsbereich in die Kantonsstrasse ist dabei auf eine Breite von max. 5.50 m zu begrenzen. \n - Die Sichtweiten müssen auf den definierten Einfahrtsbereich nachgewiesen werden. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Fahrzeuge, Einfriedungen, Rabatten, Bäume, Sträucher, Schneedepots, Hagungen oder andere Hindernisse, welche höher als 0.60 m, sind, die notwendige Sichtweite behindern. \n - Die Einfriedungen entlang des Trottoirs sind gegenüber dem Trottoir zu vermessen. \n - Vor dem Rückbau muss ein angepasster Plan der Einfahrt mit den Sichtweiten und den Vermessungen dem Tiefbauamt zur Genehmigung eingereicht werden. \n 1.3 Für die Ausführung der Massnahmen gemäss Dispositiv-Ziff. 1.2 wird der Bauherrschaft eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung eingeräumt. \n 1.4 Vollstreckungsandrohungen \n 2. (Verzeigung) \n 3-6 (Gebühren/Kosten bei verspäteter Meldung meldepflichtiger Bauschritte; Behandlungsgebühren; Rechtsmittelbelehrung; Zufertigung). \n D.2 Gegen diesen BRB Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 erhob die Bauherrschaft mit Eingabe ebenfalls vom 9. August 2022 Beschwerde beim Regierungsrat mit den folgenden Anträgen (Verfahren II [VB 164/2022]): \n 1. Der Beschluss des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 und der dazugehörige Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 seien aufzuheben und die Bewilligung für die Projektänderungen zum Abbruch Wohnhaus (Assek.-Nr. \_\_04), Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage betreffend Umgebung (in Abweichung zur Baubewilligung) auf KTN \_\_01, D.\_\_\_\_\_ -strasse \_\_02, D.\_\_\_\_\_, sei zu erteilen. \n 2. Eventualiter sei auf die Anordnung der Rückführungs- und Rückbaumassnahmen gemäss Ziff. 1.2 des Beschlusses des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 und Ziff. 2. des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 zu verzichten. \n 3. Subeventualiter seien der Beschluss des Bezirkrates Einsiedeln Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 und der dazugehörige Gesamtentscheid des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen. \n 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Vorinstanzen. \n Zudem stellte die Bauherrschaft die gleichen Verfahrensanträge wie im Verfahren I (VB 163/2022; vorstehend lit. C.2). \n E. Mit Beschluss (RRB) Nr. 183/2023 vom 7. März 2023 entschied der Regierungsrat wie folgt über die beiden Beschwerden vom 9. August 2022: \n 1. Die Beschwerden I und II werden abgewiesen \n 2. Die Verfahrenskosten

(inklusive Kanzleikosten) im Betrag von Fr. 2400.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt (...).

3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

4.-6. (Rechtsmittelbelehrung, Zustellung).

Zum Sistierungsantrag erwog der Regierungsrat (Erw. 5.3), es könne nicht sein, dass die bereits vor über zwei Jahren ohne Bewilligung erstellten und seither widerrechtlich genutzten Bauvorhaben mittels Verfahrenssistierung weiterhin bestehen blieben bzw. provisorisch genutzt werden dürften, bis sich die Rechtslage möglicherweise irgendwann zugunsten der Beschwerdeführerin ändere und die umstrittenen Bauvorhaben bewilligungsfähig würden.

F. Gegen diesen RRB Nr. 183/2023 (Versand am 14.3.2023) lässt die Bauherrschaft mit Eingabe vom 4. April 2023 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erheben mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 183/2023 des Regierungsrates vom 7. März 2023 sei aufzuheben und die Bewilligungen für die Projektänderungen zum Abbruch Wohnhaus (Assek.-Nr. \_\_04), Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage auf KTN \_\_01, D. \_\_\_\_\_-strasse \_\_02, D. \_\_\_\_\_, betreffend Luft/Wasser-Wärmepumpe (Aussenaufstellung; Gesuch Nr. 2019-0032-P3 [B.2021-0026]) sowie Umgebung (in Abweichung zur Baubewilligung, bereits erstellt; Gesuch Nr. 2019-0032-P4 [B2021-0026]) seien zu erteilen.

2. Eventualiter seien auf die Anordnung der Verschiebung der Luft/Wasser-Wärmepumpe ausserhalb des Gewässerraums gemäss Ziff. 1.2. des Beschlusses des Bezirksrates Einsiedeln Nr. 2022-153 vom 29. Juni 2022 und Ziff. 2 des Gesamtentscheids des Amts für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 sowie auf die Anordnung der Rückführungs- und Rückbaumassnahmen gemäss Ziff. 1.2. des Beschlusses des Bezirksrates Einsiedeln Nr. 2022.154 vom 29. Juni 2022 und Ziff. 2 des Gesamtentscheids des Amts für Raumentwicklung vom 11. Mai 2022 zu verzichten.

3. Subeventualiter sei der Beschluss Nr. 183/2023 des Regierungsrates vom 7. März 2023 aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MwSt.) zulasten der Vorinstanzen.

sowie folgenden Verfahrensanträgen:

1. Das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis der Gewässerraum des E. \_\_\_\_\_-sees im Bezirk Einsiedeln rechtskräftig festgelegt wurde bzw. die lau-fende Zonenplanrevision im Bezirk Einsiedeln rechtskräftig abgeschlossen ist.

2. Es sei ein Augenschein vor Ort mit anschliessender öffentlicher Verhandlung durchzuführen.

3. Es seien die vorinstanzlichen Akten beizuziehen.

G. Mit der Verfügung vom 5. April 2023 betreffend Fristansetzung zur Einreichung einer Vernehmlassung wurden die Vorinstanzen aufgefordert, insbesondere auch Stellung zum Sistierungsantrag zu nehmen.

Mit Vernehmlassung vom 11. April 2023 beantragt das ARE die Abweisung der Beschwerde wie auch des Sistierungsantrags. Ebenso beantragt der Bezirksrat mit Eingabe vom 13. April 2023, die Beschwerde sei unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin abzuweisen und auch dem (erneuten) Sistierungsantrag sei keine Folge zu leisten. Das Sicherheitsdepartement teilt mit Schreiben vom 14. April 2023 seinen Verzicht auf eine Vernehmlassung mit.

H. Mit Schreiben vom 18. April 2023 legte das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin unter anderem einerseits dar, dass gestützt auf die Erwägungen im angefochtenen RRB und die vernehmlassenden Ausführungen des ARE der Abschluss der Gewässerraumfestlegung, ob und wann die Gewässerräume entlang des E. \_\_\_\_\_-sees im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt sein würden, noch keinesfalls in Sichtweite sei. Der Sistierungsantrag sei daher abzuweisen. Andererseits erweise sich ein Augenschein aufgrund einer summarischen Sichtung der aktenkundigen Unterlagen nicht als erforderlich. Die (Nicht-)Wahrung des Gewässerraumes lasse sich ohne weiteres aus den Planunterlagen ablesen.

Der

Beschwerdeführerin wurde Frist bis spätestens 28. April 2023 für die Mitteilung angesetzt, ob am Antrag auf eine öffentliche Verhandlung festgehalten werde. Für den Fall des Verzichts wurde gleichzeitig Frist zur Einreichung einer Replik (bis spätestens 9.5.2023) angesetzt. \n Hierauf informierte die Beschwerdeführerin das Verwaltungsgericht mit Schreiben vom 28. April 2023, für den Fall der Gutheissung des Antrages auf einen - angezeigten - Augenschein werde auch an der Durchführung einer öffentlichen Verhandlung festgehalten. Andernfalls (Nichtdurchführung eines Augenscheines) werde auch auf eine öffentliche Verhandlung verzichtet. \n Mit Schreiben vom 1. Mai 2023 hielt das Verwaltungsgericht an der fehlenden Notwendigkeit eines Augenscheines fest, was einem Verzicht der Beschwerdeführerin auf die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gleichkomme. Die Frist zur Einreichung einer Replik wurde neu auf den 22. Mai 2023 angesetzt. \n I. Mit Replik vom 12. Juli 2023 (innert erstreckter Frist) hält die Beschwerdeführerin unverändert an ihren Anträgen gemäss der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 4. April 2023 fest. \n Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: \n 1.1 Das trapezförmige Baugrundstück grenzt im Osten auf einer Länge von rund 23 m an die D.\_\_\_\_\_ -strasse an. In diesem Bereich liegt es zwischen rund 6 m (nördlich) bis rund 8 m (südlich) innerhalb des Gewässerraumes des E.\_\_\_\_\_ -sees von 20 m. \n Seine Ausdehnung nach West beträgt (maximal) rund 32 m, seine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung auf der Westseite beträgt rund 38 m. Das auf dem trapezförmigen Baugrundstück vorbestehende Haus wies Grundmasse von knapp 10 m (West-Ost) auf gut 12 m (Nord-Süd) auf und stand ungefähr in einem 45°-Winkel zur D.\_\_\_\_\_ -strasse in einer Distanz von (mindestens) gut 11 m. \n Die bewilligte Baute (vgl. Plan Nr. 01, Situation\_200, rev. 26.6.2020, 1:200) weist demgegenüber Grundmasse von 18 m (unter Einschluss einer Terrasse im Erdgeschoss [EG] von 1.00 m Tiefe auf der Ostseite) auf knapp 17 m auf. Der Winkel der Ausrichtung gegenüber der D.\_\_\_\_\_ -strasse ist spitzer (< 30 °) geworden. Im EG, Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) sind je eine Wohnung geplant. Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt (neben einem Lift von der Garage im UG her) auf der Nordseite über Aussentreppen. \n Im Untergeschoss (UG), in welches von der D.\_\_\_\_\_ -strasse her im südlichen Bereich der Ostseite eingefahren wird, sind Autoabstellplätze vorgesehen. Die bestehende (Doppel-)Garage südlich der Neubaute (je knapp 19 m<sup>2</sup>) bleibt erhalten; ebenso der westlich davon anschliessende (unterirdische) Abstellraum von insgesamt rund 123 m<sup>2</sup> (EG/"Zwischengeschoss\" [ZG]; vgl. am 11.5.2020 genehmigter Plan Nr. 02, Grundrisse, vom 9.3.2020 [Änderungseingabe im Meldeverfahren], 1:100; sowie am 11.5.2020 genehmigter Plan Nr. 04, Fassaden, vom 29.3.2020 [Änderungseingabe im Meldeverfahren], 1:100). Entlang des östlichen Bereichs waren an der Südseite dieses EG/ZG der überdachte Standort Grüncontainer/Container vorgesehen. \n Im nördlichen Bereich des Untergeschosses (UG) war ein Technik/Heizung/sanitarische Anlagen-Raum mit einer Erdsonde geplant (am 11.5.2020 genehmigter Plan Nr. 02, Grundrisse, vom 29.3.2020 [Änderungseingabe im Meldeverfahren], 1:100; vgl. Plan Nr. 27, Kanalisation/Werkleitungen, vom 5.10.2019, 1:50; vgl. Baubeschrieb vom 11.3.2019: \"das MFH wird mit einer EWP beheizt\"). \n 1.2.1 Abweichend von den Baubewilligungen vom 14. August 2019, 16. September 2019 und 11. Mai 2020 sowie den bewilligten Plänen vom 11. Mai 2020 (vgl. vorstehend Ingress lit. A) hatte die Beschwerdeführerin namentlich anstelle der Wärmepumpe mit Erdwärmenutzung im Ostbereich der Südseite der bestehenden Garage eine Wärmepumpe installiert (vgl. nicht bewilligter Plan Nr. 32, AF-Umgebung, vom 21.12.2020, 1:100; nicht bewilligter Katasterplan vom 18./20.11.2020, 1:500). \n 1.2.2 Des Weiteren wurden

abweichend vom bewilligten Plan Nr. 02 (Grundrisse, vom 29.3.2020, 1:100) unter anderem auf dem nordöstlichen Vorplatz (entlang der D. \_\_\_\_\_-strasse) anstelle des bestehenden Zuganges und Gartens der Boden mit Verbundsteinen belegt, zwei Besucherparkplätze (je 2.35 m x 5.00 m) und eine Blocksteinmauer errichtet sowie der Treppenzugang erweitert (vgl. nicht bewilligter Plan Nr. 32, AF-Umgebung, vom 21.12.2020, 1:100).

1.3.1 Das ARE erachtete mit dem Gesamtentscheid B2019-0032-P3 vom 11. Mai 2022 (S. 3 f. Ziff. 3) die Wärmepumpe gestützt auf die Beurteilung des Amtes für Gewässer als nicht bewilligungsfähig, da sie den Gewässerraum des E. \_\_\_\_\_-sees tangiere. Solange der Gewässerraum oder ein Verzicht auf eine Ausscheidung z.B. auf Grund eines künstlichen Gewässers nicht grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung festgelegt sei, gelte ein Gewässerraum von 20 m gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 28. Oktober 1998. Als Neuanlage bestehe für die Wärmepumpe kein gewässerschutzrechtlicher Bestandesschutz. Ein Ausnahmegrund im Sinne von

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