

AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2025-000329 vom 26. März 2025

Ag Regierungsrat, 2025-03-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_regierungsrat_RRB Nr. 2025-000329](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_regierungsrat_RRB_Nr.2025-000329)

FR: AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2025-000329 du 26 mars 2025

IT: AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2025-000329 del 26 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Institutioneller Ausstand Wird der Entscheid eines Departements beim Regierungsrat angefochten, hat das dem Departement vorstehende Regierungsratsmitglied beratende Stimme (sogenannter institutioneller Ausstand; § 16 Abs. 2 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Demzufolge hat der Vorsteher des BVU vorliegend lediglich beratende Stimme beziehungsweise befindet sich im institutionellen Ausstand.

E. 2

von 16

deren Auffassung nicht von der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG profitieren. Demzufolge scheidet eine nachträgliche Bewilligung unter dem Titel Besitzstandsschutz aus.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden haben nördlich des Wohnhauses (Gebäude Nr. bbb) bei der Einfahrt zu ihrer Parzelle aaa einen rund 90 m² grossen befestigten Vorplatz aus Wandkies und einer 5–8 cm dicken Mergelschicht erstellt. Der befestigte Vorplatz wird durch eine Hecke von der öffentlichen Strasse getrennt. Im südlichen Teil des befestigten Vorplatzes befindet sich eine mit Rasengittersteinen ausgelegte Fläche von 15 m² (3 m x 5 m).

E. 2.2.1

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, der befestigte Vorplatz sei besitzstandsgeschützt. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft im Jahr 2019 habe an der betreffenden Stelle eine mindestens 20 Jahre alte Parkplatzfläche aus überwucherten Rasengittersteinen bestanden. Zudem seien mehrere Quadratmeter zwischen dem Parkplatz und der Hecke zubetoniert gewesen, wie der dort gefundene Restmörtel und der Beton-Flickenteppich zeigten. Auch sei der bestehende Vorplatz im Jahr 2012 durch die Voreigentümer saniert worden, was das ununterbrochene Interesse an der Nutzung beziehungsweise die ununterbrochene Nutzung der Fläche belege. Der

befestigte Vorplatz sei ausserdem bereits auf dem Luftbild des Jahres 1971 ersichtlich. Die betreffende Fläche sei somit bereits im Referenzzeitpunkt 1972 als befestigter Vorplatz genutzt worden und das Interesse an der Nutzung habe auch permanent bestanden. Daher sei der befestigte Vorplatz besitzstandsgeschützt und habe saniert werden dürfen (vgl. Beschwerde, S. 10, act. 52).

E. 2.2.2

Gemäss Art. 24c Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Art. 24c RPG ist gemäss Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Als Stichdatum wird normalerweise der 1. Juli 1972 herangezogen; zu diesem Zeitpunkt wurde erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Auflage, Bern 2002, S. 196). Massgebend ist daher die Erstellung vor dem 1. Juli 1972. Wer sich auf den Besitzstand berufen will, trägt die Beweislast für die Existenz einer altrechtlichen, ununterbrochen genutzten und noch bestimmungsgemäss nutzbaren Baute oder Anlage. In beweisrechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass derjenige, der eigenmächtig Bauarbeiten vornimmt, die Folgen der Beweislosigkeit trägt, wenn sich der ursprüngliche bauliche Zustand nicht mehr feststellen lässt (Urteile des Bundesgerichts 1C_480/2019, 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020 E. 5.1, 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 4.2; Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, WBE.2023.4 vom 2. November 2023 E.II/3.4.3.1).

E. 2.2.3

Als Beleg für den Bestand des befestigten Vorplatzes bereits im Jahr 1972 reichen die Beschwerdeführenden verschiedene Luftbilder ein (vgl. Beschwerdebeilagen 8a–17b, act. 35). Diese sind aufgrund ihres Aufnahmezeitpunkts von sehr geringer Auflösung. Dies trifft gleichermassen auf die online abrufbaren Luftaufnahmen von Swisstopo zu. Es ist daher nicht möglich, kleinere Strukturen darauf zu erkennen. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden kann auf keiner der vorgelegten Luftaufnahmen bis 2010 ein befestigter Vorplatz erkannt werden; insbesondere ist ein solcher auch nicht auf der Luftaufnahme aus dem Jahr 1971 ersichtlich. Zwar ist auf einigen der Luftaufnahmen innerhalb der betreffenden Fläche ein hellerer Streifen zu erkennen. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Weg, welcher von der Einfahrt am Wohnhaus vorbei zum westlich davon gelegenen Garten geführt hat. Ein befestigter Vorplatz ist auf den Luftaufnahmen nicht zu erkennen. Erst auf dem Luftbild des Jahres 2010 von swisstopo ist ersichtlich, dass eine Befestigung des Bodens vorgenommen wurde, welche den heute mit Rasengittersteinen versehenen Bereich umfasst. Von dieser Befestigung dürften aller Wahrscheinlichkeit nach die von den Beschwerdeführenden entfernten Rasengittersteine sowie die Mörtel- und Betonreste stammen. Erst im Jahr 2010 ist somit die Existenz eines befestigten Vorplatzes ersichtlich, welcher jedoch nur etwa die Hälfte der Fläche des vorliegend zu beurteilenden Vorplatzes einnimmt. Die Beschwerdeführenden vermögen somit nicht nachzuweisen, dass an der entsprechenden Stelle auf ihrem Grundstück bereits am 1. Juli 1972 ein befestigter Vorplatz bestanden hätte. Im Gegenteil lassen die vorhandenen Luftaufnahmen darauf schliessen, dass erst 2010 ein Parkplatz erstellt worden ist. Daran ändern auch die Vorbringen nichts, wonach der befestigte Vorplatz auf den früheren Luftaufnahmen von einem dannzumal an der Grundstückszufahrt stehenden Baum verdeckt worden sei und aus einer grünen Fläche nicht geschlossen werden könne, es habe im entsprechenden Zeitpunkt keine Parkplatznutzung vorgelegen (vgl. Replik, S. 4, act. 89). Beide Vorbringen

können von vorneherein höchstens zu einer Beweislosigkeit hinsichtlich des Bestands eines befestigten Vorplatzes führen. Die Folgen einer Beweislosigkeit haben aber die Beschwerdeführenden zu tragen. Der befestigte Vorplatz kann somit entgehen

E. 2.3.1

Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, die Sanierung des vorbestehenden, befestigten Vorplatzes, namentlich das Entfernen vorbestehender Mörtelreste, das Entfernen und teilweise neu Setzen gebrochener Rasenziegel und das Decken mit sickerfähigem Wandkies und lokalem Mergel dürfe keiner Bewilligung. Darin sei keine Baute oder Anlage im Sinne des RPG, BauG oder der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu erblicken. Selbst wenn die Sanierung des befestigten Vorplatzes überhaupt als künstlich geschaffene, auf Dauer angelegte und mit dem Boden in fester Beziehung stehende Einrichtung qualifiziert werden würde – was bestritten werde – beeinflusse die Sanierung jedenfalls nicht die Vorstellung über die Nutzungsordnung. Die Sanierung verändere den Raum äusserlich nicht und dies schon gar nicht erheblich (vgl. Beschwerde, S. 11, act. 51).

E. 2.3.2

Soweit die Beschwerdeführenden sich damit auf den Standpunkt stellen, die vorgenommenen Arbeiten würden nicht über den bewilligungsfreien Unterhalt einer besitzstandsgeschützten Baute hinaus gehen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie soeben dargelegt, vermögen sie nicht nachzuweisen, dass bereits am 1. Juli 1972 an der entsprechenden Stelle ein befestigter Vorplatz bestanden hätte. Folglich stellt sich die Frage gar nicht, ob ein bewilligungsfreier möglicher Unterhalt einer besitzstandsgeschützten Baute vorliegt. Unterhaltsarbeiten erfassen – wie die Abteilung für Baubewilligungen BVU in ihrer Beschwerdeantwort (S. 3, act. 78) zurecht ausführt – nur die Erhaltung rechtmässig bestehender Anlagen. Wie vorstehend unter 2.2.3 dargelegt, bestand auf der heutigen Fläche am 1. Juli 1972 kein befestigter Vorplatz. Lediglich der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass – selbst wenn es sich beim befestigten Vorplatz um eine besitzstandsgeschützte Baute handeln würde – die vorgenommenen Arbeiten den Rahmen des bewilligungsfreien möglichen Unterhalts bei Weitem sprengen würden. Die Beschwerdeführenden haben unbestrittenermassen aus einer Fläche mit Rasen, Rasengittersteinen sowie Mörtel- und Zementresten eine rund 90 m² grosse Fläche aus Wandkies und einer 5–8 cm dicken Mergelschicht geschaffen. Die ausgeführten Arbeiten sind sehr umfangreich. Aufbau und Struktur der neuen Fläche unterscheiden sich deutlich von einer Rasenfläche oder Rasengittersteinen. Die neu erstellte Kies- und Mergelfläche setzt sich zudem auch optisch und farblich deutlich von der Umgebung ab. Dass sich die zu beurteilende Situation – wie von den Beschwerdeführenden behauptet, indes nicht näher begründet – nicht erheblich vom vorherigen Zustand unterscheidet, trifft nicht zu (vgl. Replik, S. 6, act. 87).

E. 2.3.3

Des Weiteren erschliesst es sich nicht – und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht dargelegt – weshalb die heute bestehende Kies- und Mergelfläche nicht eine künstlich geschaffene, auf Dauer angelegte und fest mit dem Boden verbundene Einrichtung sein sollte. Die Kies- und Mergelfläche wurde von den Beschwerdeführenden unbestrittenermassen selbst angelegt und ist demnach künstlich geschaffen worden. Die Kies- und Mergelfläche ist sodann fest mit dem Boden verbunden. Die

Beschwerdeführenden machen darüber hinaus auch nicht geltend, die Kies- und Mergelfläche in absehbarer Zeit wieder entfernen zu wollen, womit der befestigte Vorplatz auf Dauer angelegt ist. Die betreffende Fläche ist schliesslich ohne Weiteres geeignet, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, da befestigte Flächen raumrelevant sind. Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass feste Plätze und gestalterische Elemente auf ein Minimum zu reduzieren sind.

E. 2.3.4

Nach dem Gesagten kann festgehalten werden, dass es sich bei der Sanierung des befestigten Vorplatzes entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht um Unterhaltsarbeiten handelt, die keiner Baubewilligung bedürfen.

E. 2.4.1

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Nutzung des befestigten Vorplatzes vor dem Haus als Parkplatz sei auch unter dem Blickwinkel einer zeitgemässen Wohnnutzung bewilligungsfähig. Der Beschwerdeführer sei Halter eines Plug-in Elektrofahrzeugs, für welches eine Ladestation installiert werden musste. Der Standort dieser Ladestation sei aufgrund der vorbestehenden Elektroleitungen vorgegeben und der Standort des Parkplatzes müsse sich aufgrund der standardisierten Länge des Ladekabels folglich ebenfalls zwingend in Hausnähe, namentlich auf dem vorbestehenden, befestigten Vorplatz befinden (vgl. Beschwerde, S. 13, act. 49).

E. 2.4.2

Soweit sich die Beschwerdeführenden mit ihrem Hinweis auf die zeitgemässe Nutzung des besitzstandsgeschützten Wohnhauses auf Art. 24c Abs. 4 RPG berufen, können sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten, ist diese Bestimmung vorliegend doch gar nicht anwendbar (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BVU, S. 4, act. 77). Die Bestimmung wurde eingeführt, um der Erweiterung des Gebäudevolumens entgegenzuwirken; sie ist somit nur in Fällen anwendbar, in welchen es um die Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens geht. Die hier zu beurteilende Umgebungsgestaltung stellt keine derartige Erweiterung des Gebäudevolumens dar und ist daher nicht nach den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG zu beurteilen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020 E. 3.3). Selbst wenn die Bestimmung auf die hier zu beurteilenden, strittigen Umgebungsarbeiten anwendbar wäre, sind auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden – wie die Abteilung für Baubewilligungen BVU zurecht ausführt – auch ohne den strittigen Vorplatz ausreichend Parkierungsmöglichkeiten vorhanden (vgl. Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen BVU, S. 3, act. 29). Neben der Abstellmöglichkeit in der Garage verfügt die Liegenschaft über eine ausreichend dimensionierte Zufahrt inklusive Parkierungsmöglichkeiten, womit vorliegend der Bedarf mehr als gedeckt ist. Das Vorbringen der Beschwerdeführenden, der Standort der Ladestation in Hausnähe sei zwingend erforderlich, überzeugt ebenfalls nicht, erschliesst sich doch beispielsweise nicht, weshalb die Ladestation nicht an oder in der Garage montiert werden könnte. Ebenso dürften im Handel ohne Weiteres längere Ladekabel erhältlich sein. Der befestigte Vorplatz ist somit auch gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG nicht nachträglich bewilligungsfähig.

E. 2.5.1

Für den Fall, dass die Baubewilligungspflicht der Sanierung des Vorplatzes bejaht werden sollte, machen die Beschwerdeführenden geltend, diese sei gestützt auf Art. 24c Abs. 2

RPG bewilligungsfähig. Der befestigte Vorplatz stelle eine nährstoffarme Ruderalfläche dar, welche in den nächsten Jahren mit darauf spezialisierten, einheimischen Pflanzen bepflanzt werden sollte. Die vorgenommenen Massnahmen würden den Empfehlungen des Naturama beziehungsweise des BVU sowie dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 entsprechen. Der Vorplatz sei mit Wandkies und lokalem Mergel gedeckt worden. Ein Vlies sei nicht verwendet worden, was für Ruderalflächen typisch sei (vgl. Beschwerde, S. 12 f., act. 50 f.). Die Behauptung der Abteilung für Baubewilligungen BVU, es sei noch kein Pflanzenwachstum ersichtlich, sei nicht nur falsch, sondern auch überspitzt formalistisch. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung benötigten Pflanzen nach der

E. 2.5.2

Wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehend 2.2.3), kann der befestigte Vorplatz nicht von der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG profitieren. Die beantragte nachträgliche Bewilligung gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG scheidet somit von vornherein aus. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, der befestigte Vorplatz stelle eine Ruderalfläche dar, ist sodann das Folgende festzuhalten: Gemäss der durch das Naturama Aargau im Auftrag der Abteilung Landschaft und Gewässer BVU erarbeiteten Broschüre "Mehr Natur im Garten – Anleitung zur naturnahen Gestaltung Ihres Gartens" (fortan: Broschüre "Mehr Natur im Garten") sind Ruderalflächen Rohböden mit Kies, Sand oder Mergel, wobei Feinsedimente wie lehmiger Sand, in denen die Pflanzen wurzeln und Tiere sich vergraben können, wichtig sind. Es sollte daher ungewaschenes Material verwendet werden. Die Kies- oder Mergelschicht sollte mindestens 50 cm dick sein und sich an einem sonnigen Standort befinden. Die Fläche kann mit einer speziellen Samenmischung oder mit Stauden begrünt werden (vgl. Broschüre "Mehr Natur im Garten", S. 7). Der Aufbau des strittigen befestigten Vorplatzes entspricht entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht den Empfehlungen des Naturama. Zwar wurden Mergel und Wandkies verwendet, diese Schicht weist aber eine deutlich zu geringe Stärke auf. Insgesamt wurden 22,7 m³ Material (8 m³ Lägeron Mergel, 14 m³ Kies ab Wand und 0,7 m³ Rundkies) verwendet (vgl. Unterlagenergänzung vom 18. April 2023, S. 2, act. 25). Bei einer Fläche von etwa 90 m² ergibt sich somit eine Stärke des Belags von lediglich rund 25 cm. Die Kies- und Mergelschicht ist damit nur halb so stark ausgeführt, wie diese gemäss den Vorgaben des Naturama sein sollte. Zudem befindet sich der befestigte Vorplatz nördlich des Wohnhauses. Der Schatten des Wohnhauses wandert folglich im Verlauf des Tags über fast den gesamten befestigten Vorplatz. Der Standort ist damit nicht als sonnig zu bezeichnen und deshalb als Ruderalfläche offenkundig nicht ideal. Entscheidendes Merkmal einer Ruderalfläche ist zudem eine typische Ruderalflora. Der befestigte Vorplatz wurde gemäss Angaben der Beschwerdeführenden im Frühjahr 2021 erstellt und war im Zeitpunkt der AGIS Luftaufnahme Ende März 2021 offenbar fertiggestellt. Die von den Beschwerdeführenden eingereichten Fotos vom März 2023 – mithin über zwei Jahre nach Fertigstellung der Fläche – zeigen, dass auf der Fläche keine für Ruderalflächen typische Pflanzen vorhanden sind (vgl. Unterlagenergänzung vom 18. April 2023, S. 1 f., act. 24 f.). Insofern muss angenommen werden, dass Ruderalflora weder angepflanzt noch ausgesät worden ist. Dass die Fotografien im März und damit ausserhalb der Blütezeit von Ruderalpflanzen erstellt wurden, vermag an dieser Feststellung nichts zu ändern, müssten die Pflanzen doch auch ersichtlich sein, wenn diese nicht blühen. Ebenso vermag das Vorbringen, wonach die Ruderalflora nur sehr zögernd "anläuft", nicht zu überzeugen. Führt doch die Anleitung "Anlage Ruderalfläche" des Naturama (fortan:

Anleitung Ruderalfläche) – auf welche die Beschwerdeführenden selbst verweisen – aus, dass nach dem Aussaatjahr die Anlage jährlich kräftig ausgelichtet und jedes Jahr ein Drittel der Fläche in den Ausgangszustand zurückversetzt werden soll, womit bereits nach dem Aussaatjahr eine deutlich sichtbare Flora bestehen muss. Auf den von den Beschwerdeführenden eingereichten Fotografien (vgl. Unterlagenergänzung vom 18. April 2023, S. 1 f., act. 24 f.) müsste daher eine deutliche Ruderalflora erkennbar sein. Da dies nicht der Fall ist, ist davon auszugehen, dass weder eine Ansaat noch Pflanzungen erfolgt sind. Ebenso wenig ist in den zwischen der Erstellung des Vorplatzes und der Aufnahme der Fotografie vergangenen zwei Jahren eine Spontanvegetation entstanden, was den Schluss nahelegt, dass der

E. 2.5.3

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine nachträgliche Bewilligung des befestigten Vorplatzes gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG ausscheidet, da dieser nicht vom Besitzstandsschutz profitieren kann. Darüber hinaus handelt es sich beim befestigten Vorplatz aufgrund des Bodenaufbaus, der Gestaltung, der Vegetation sowie der Nutzung offenkundig nicht um eine Ruderalfläche, welche einen ökologischen Mehrwert mit sich bringen würde.

E. 2.6

Nach dem Gesagten kann festgehalten werden, dass der befestigte Vorplatz nicht bereits seit dem 1. Juli 1972 besteht und daher nicht als altrechtliche Baute von der erweiterten Besitzstandsgarantie profitieren kann. Insofern können die vorgenommenen Arbeiten auch nicht als bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten qualifiziert werden, erfassen doch Unterhaltsarbeiten nur die Erhaltung bestehender Anlagen. Eine Bewilligung als Erweiterung der zeitgemässen Wohnnutzung gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG ist ebenfalls nicht möglich, da diese Bestimmung nicht auf Umgebungsarbeiten anwendbar ist. Darüber hinaus handelt es sich beim befestigten Vorplatz offenkundig auch nicht um eine Ruderalfläche.

E. 3

von 16

E. 3.1

Südlich des Wohnhauses der Beschwerdeführenden befindet sich eine Rasenfläche. Auf dieser haben die Beschwerdeführenden einen runden, gepflasterten Platz inklusive einer Stützmauer aus Natursteinen ("Naturstein-Arena") errichtet. Hierzu wurde in einer bestehenden Bodenwelle eine halbrunde Natursteinmauer erstellt, welche das höhergelegene Gelände abstützt. So wurde ein ebener, runder Platz mit ca. 4 m Durchmesser geschaffen, welcher mit Pflastersteinen belegt und mit Sand ausgefugt wurde. In der Mitte der runden Fläche wird zeitweise eine mobile Feuerschale aufgestellt.

E. 3.2.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, bereits zum massgeblichen Referenzzeitpunkt, das heisst am 1. Juli 1972, habe weit über die heute von der "Naturstein-Arena" genutzte Fläche hinaus Infrastruktur in Form von befestigten Gartenwegen mit Steinplatten, Gartenbeeten beziehungsweise befestigten Ackerflächen bestanden. Bei der "Naturstein-Arena" handle es sich nach wie vor um eine Gartenanlage, deren Charakter weder zonenfremd sei noch von der vorbestehenden Nutzung erheblich abweiche. Die

Unterschiede würden daher eine Verweigerung der Baubewilligung beziehungsweise der Zustimmung nicht rechtfertigen (vgl. Beschwerde, S. 18, act. 44). Auch sei im Grundbuch die Umgebungsgestaltung als Gartenanlage beziehungsweise als angelegter Garten vermerkt (vgl. Beschwerde, S. 16, act. 46).

E. 3.2.2

Soweit die Beschwerdeführenden aus ihren Vorbringen einen Besitzstandsschutz ableiten wollen, gehen sie fehl. Zwar ist auf den Luftaufnahmen von swisstopo ersichtlich, dass der fragliche Bereich bis in die 1980er Jahre wohl noch als Pflanzgarten genutzt wurde, ab den 1990er Jahren waren jedoch nur noch die Wege bestehend. Aus den AGIS-Luftbildern ist weiter ersichtlich, dass die angelegten Wege im groben Bereich der heutigen "Naturstein-Arena" spätestens im Jahr 2006 zu verschwinden beginnen und ab dem Luftbild 2014 nicht mehr erkennbar sind. Eine durchgehende Nutzung einer allenfalls besitzstandsgeschützten Gartennutzung ist somit nicht erkennbar. Ohnehin ist die punktuelle Gestaltung eines gepflasterten Bereichs von ca. 11 m² Grösse sowie einer aus Natursteinen errichteten Mauer in keiner Weise mit angelegten und allenfalls mit Steinplatten versehenen Gartenwegen und Gartenbeeten vergleichbar. Selbst wenn eine besitzstandsgeschützte Gartennutzung zu bejahen wäre, entspräche die zu beurteilende "Naturstein-Arena" daher in keiner Weise der vorherigen Nutzung als Pflanzgarten mit befestigten Wegen. Auch aus dem Umstand, dass im Grundbuch unter der Rubrik Kulturart die Gartenanlage explizit erwähnt wird, lässt sich nichts zugunsten der Beschwerdeführenden ableiten, hat doch diese mit einem Sternchen versehene Angabe keine Grundbuchwirkung (vgl. Beschwerdebeilage 6, act. 35). Ohnehin entspricht die "Naturstein-Arena" – wie soeben aufgezeigt – in keiner Weise der Nutzung als traditionelle Gartenanlage mit Pflanzbeeten, womit selbst dann eine Abweichung vom im Grundbuch Festgehaltenen gegeben wäre, wenn der Angabe Grundbuchwirkung zukäme. Die vorliegend zu beurteilende "Naturstein-Arena" profitiert demnach entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht vom Besitzstandsschutz.

E. 3.3.1

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, aufgrund eines Telefonats mit dem Sektionsleiter der Abteilung für Baubewilligungen BVU, seien sie davon ausgegangen, eine kleine Mauer sei bewil-

E. 3.3.2

Beim Telefonat zwischen dem Beschwerdeführer und dem damaligen Sektionsleiter und heutigen Leiter der Abteilung für Baubewilligungen BVU handelt es sich um eine bloss informelle Auskunft. Als solche entfaltet sie grundsätzlich keine Rechtswirkung. Ausnahmsweise kann eine bloss informelle Auskunft dann Rechtswirkung entfalten, wenn diese beim Auskunftsempfänger ein berechtigtes Vertrauen in die Richtigkeit der behördlichen Auskunft geweckt hat, in welchem dieser zu schützen ist. Vorliegend wurde das besagte Telefonat in Bezug auf Umbauarbeiten am und im Wohnhaus geführt. Dabei ging es insbesondere um den Bau einer Terrasse. Die Auskunft bezog sich damit offenkundig auf ein anderes Projekt. So führen die Beschwerdeführenden in ihrer Replik denn auch selbst aus, sie hätten die Mitteilung über die Bewilligungspflicht einer Stützmauer auf die Böschung unterhalb der Terrasse bezogen (vgl. Replik, S. 3, act. 90). Die Auskunft betraf folglich ein anderes Vorhaben und lässt sich daher nicht auf die nun strittige "Naturstein-Arena" übertragen. Insofern ist die Auskunft von vornherein nicht geeignet, in

Bezug auf die strittige "Naturstein-Arena" ein berechtigtes Vertrauen zu begründen. Des Weiteren ist zu beachten, dass es sich bei der Auskunftserteilung um ein Telefongespräch handelte und das Gesagte im Nachhinein nicht mehr objektiv nachvollzogen werden kann. Die Telefonnotiz des Beschwerdeführers ist zudem nicht eindeutig und vermag nicht zu belegen, dass vom damaligen Sektionsleiter und heutigen Leiter der Abteilung für Baubewilligungen BVU eine falsche Auskunft erteilt worden wäre, welche bei den Beschwerdeführenden das berechtigte Vertrauen hätte erwecken können, sie könnten die Naturstein-Arena bewilligungsfrei erstellen. Zum Thema Terrainveränderungen ist in der vom Beschwerdeführer selbst erstellten Telefonnotiz das Folgende festgehalten (vgl. Beschwerdebeilage 7, act. 35): "Geländeverschiebungen - Bewilligungsfrei +/- 80 cm, max. 100 m² Bewilligung für: - Kleinere Steine (Kalksteine) Mauern → kleine Mauer i.O. - Granitblöcke unerwünscht! → grosse Mauer bewilligungspflichtig". Sowohl kleine als auch grosse Mauern werden in der Telefonnotiz des Beschwerdeführers demnach unter dem Titel "Bewilligung für" aufgeführt. Das heisst, auch für eine kleine Mauer wird gemäss Telefonnotiz ausdrücklich eine Bewilligung vorausgesetzt. Der Vermerk auf der Telefonnotiz, wonach eine "kleine Mauer i.O." sei, kann demnach offenkundig nicht so verstanden und ausgelegt werden, dass diese nicht bewilligungspflichtig wäre. Vielmehr sollte mit diesem Vermerk ausgedrückt werden, dass eine Mauer mit kleinformatigen Kalksteinen im Unterschied zu einer unerwünschten Mauer aus Granitblöcken allenfalls in Ordnung beziehungsweise bewilligungsfähig wäre. Eine klare, ein berechtigtes Vertrauen begründende Aussage des damaligen Sektionsleiters und heutigen Leiters der Abteilung für Baubewilligungen BVU, wonach die "Naturstein-Arena" bewilligungsfrei erstellt werden dürfe, geht aus der vom Beschwerdeführer selbst erstellten Telefonnotiz jedenfalls nicht hervor.

E. 3.3.3

Nachdem kein Anwendungsfall des Vertrauensschutzes vorliegt, ist im Übrigen auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Beschwerdeführenden davon hätten ausgehen dürfen, dass das "Auskleiden" einer bewilligungsfreien möglichen Terrainveränderung mit einer massiven Mauer ebenfalls keiner Baubewilligung bedürfen sollte (Beschwerde, S. 17, act. 45). Dass die Vornahme einer (geringfügigen)

E. 3.4.1

Die Beschwerdeführenden machen des Weiteren geltend, bei der "Naturstein-Arena" handle es sich um eine Massnahme des ökologischen Ausgleichs, welche gemäss Art. 16 RPG in der Landwirtschaftszone zonenkonform sei. Eine Trockensteinmauer aus Stein biete wertvolle Sonnenplätze für Reptilien wie zum Beispiel Eidechsen. Zwar würden sie beabsichtigen, die "Naturstein-Arena" gelegentlich als Aussen-Feuerstelle zu nutzen. Eine solche Nutzung sei jedoch aufgrund des abschüssigen Geländes und der Distanz zum Haus nur in den Sommermonaten und dazumal auch nur zeitlich begrenzt möglich. Die ökologische Zielsetzung überwiege deshalb nicht nur zeitlich, sondern auch hinsichtlich der Nutzungsintensität. Die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit könne nicht allein deshalb verneint werden, weil die konkrete Ausgestaltung auch eine andere Nutzung zulasse. Die sekundäre Nutzung als Aussen-Feuerstelle sei zudem einzig an diesem Ort möglich, da nur dort ein windgeschützter und brandsicherer Betrieb möglich sei. Eine solche windgeschützte, brandsichere Aussen-Feuerstelle sei für die zeitgemässe Wohnnutzung sogar notwendig (vgl. Beschwerde, S. 16, act. 46 und S. 18, act. 44).

E. 3.4.2

Die Abteilung für Baubewilligungen BVU geht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden davon aus, dass Massnahmen des ökologischen Ausgleichs in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform gemäss Art. 16 RPG sind, wenn diese ausschliesslich einer ökologischen Zielsetzung dienen (vgl. angefochtenen Entscheid, S. 4, act. 29, Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BVU, S. 5, act. 76). Dies ist überzeugend, wäre es ansonsten doch möglich, der Bauzone vorbehaltene Bauten in der Landwirtschaftszone zu legalisieren, indem diesen eine zusätzliche ökologische Zielsetzung gegeben wird. Da die Beschwerdeführenden selbst einräumen, die "Naturstein-Arena" auch als Feuerstelle nutzen zu wollen, fällt eine Bewilligungsfähigkeit bereits deshalb ausser Betracht. Aber selbst wenn eine nicht ausschliessliche ökologische Zielsetzung für die Annahme der Zonenkonformität ausreichen sollte, müsste diese Zielsetzung die andere Nutzung in objektiver Weise jedenfalls deutlich überwiegen. Alles andere käme einer Umgehung des Gesetzes gleich. Vorliegend überwiegt – wie nachfolgend dargelegt wird – bei einer objektiven Betrachtung aber die Zweckbestimmung der "Naturstein-Arena" als Sitz- und Grillplatz eine allfällige ökologische Zielsetzung. Die zu beurteilende "Naturstein-Arena" tritt mit ihrer kreisrunden Grundfläche und der halbrunden, das höherliegende Gelände abstützenden Steinmauer als künstliches und typischerweise in der Bauzone vorzufindendes Element in Erscheinung. Insbesondere in Kombination mit dem gepflasterten Platz entsteht eindeutig der Eindruck eines Sitzplatzes. Ein allfälliger ökologischer Nutzen tritt bei unvoreingenommener Betrachtung – sofern ein solcher überhaupt ersichtlich ist – deutlich in den Hintergrund. Gerade der befestigte Platz in der "Naturstein-Arena" bietet keinen ökologischen Mehrwert. Die aufwändige Pflasterung der ca. 11 m² grossen Fläche mit in konzentrischen Kreisen verlegten Steinen zeigt, dass die ökologische Zielsetzung bei der Erstellung der "Naturstein-Arena" nicht im Vordergrund stand. Gleiches gilt für die symmetrische, halbrunde Ausführung der Steinmauer, welche offensichtlich auf ästhetischen Überlegungen beruht und, verglichen mit einer geraden Mauer, keinen ökologischen Mehrwert bietet. Hinzu kommt, dass für die Steinmauer kein besonders sonniger Standort gewählt wurde. So befindet sich östlich der "Naturstein-Arena" ein grosser Laubbaum, welcher die Steinmauer morgens beschattet. Aufgrund des in Richtung Süden ansteigenden Hangs befindet sich die Steinmauer zudem den grössten Teil des Tags im eigenen Schatten. Die Steinmauer ist somit eher selten besonnt. Insgesamt entsteht damit der Eindruck eines typischerweise in der Bauzone zu findenden Sitzplatzes mit Grillstelle und nicht der Eindruck eines dem ökologischen

E. 3.4.3

Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführenden im Übrigen aus ihrem Vorbringen, der Betrieb einer Aussen-Feuerstelle sei einzig an dieser Stelle sicher möglich und eine solche sei für die zeitgemässe Wohnnutzung notwendig (vgl. Beschwerde, S. 18, act. 44). Wie bereits ausgeführt ist Art. 24c Abs. 4 RPG lediglich bei einer Erweiterung des Gebäudevolumens anwendbar, was hier nicht der Fall ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020 E. 3.3). Insofern zielt die Berufung auf eine zeitgemässe Wohnnutzung von vorneherein ins Leere. Abgesehen davon, scheint die Argumentation der Beschwerdeführenden aber auch widersprüchlich: Erachten sie eine Feuerstelle nämlich als für die zeitgemässe Wohnnutzung notwendig, ist auch von einer entsprechend intensiven Nutzung auszugehen, welche aber wiederum der behaupteten

ökologischen Zielsetzung zuwiderläuft. Auf eine intensive Nutzung der "Naturstein-Arena" als Feuerstelle beziehungsweise zu Freizeitzwecken lässt ebenfalls schliessen, dass auf den Luftbildern 2021 und 2023 die Feuerschale jeweils ersichtlich ist und im Luftbild 2022 ein Sonnensegel über die "Naturstein-Arena" gespannt wurde (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BUV, S. 5, act. 76). Schliesslich spricht auch das Vorbringen der Beschwerdeführenden, der Betrieb einer Aussen-Feuerstelle sei einzig an diesem Standort sicher möglich, nicht dafür, dass die "Naturstein-Arena" – wie behauptet – in erster Linie ökologischen Zielen diene, erschliesst es sich doch nicht, wieso die Beschwerdeführenden ausgerechnet am einzigen für eine Aussen-Feuerstelle geeigneten Standort eine Baute zum ökologischen Ausgleich errichten sollten.

E. 3.5

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, sie würden beabsichtigen, den Platz auch als einfache, brandsichere Feuerstelle zu nutzen. Es handle sich daher um eine einfache Feuerstelle für weniger als 10 Personen ohne fest mit dem Boden verbundene Einrichtungen gemäss § 49 Abs. 1 lit. h der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, für deren Erstellung es keiner Baubewilligung dürfe (vgl. Beschwerde, S. 17, act. 45). Wie die Abteilung für Baubewilligungen BVU zurecht ausführt, handelt es sich bei der zu beurteilenden "Naturstein-Arena" nicht um eine einfache Feuerstelle gemäss § 49 Abs. 1 lit. h BauV (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BVU, S. 6, act. 75). Insbesondere trifft es nicht zu, dass keine fest mit dem Boden verbundenen Einrichtungen vorhanden sind. Zwar ist die Feuerschale selbst offenbar mobil, zu beurteilen ist jedoch die gesamte Baute, also die "Naturstein-Arena" als Ganzes. Diese besteht neben dem mit Pflastersteinen befestigten Boden aus einer aus Natursteinen errichteten Mauer, welche die gepflasterte runde Bodenfläche halbseitig umschliesst. Sowohl die Pflastersteine als auch die Mauer sind zweifelsohne fest mit dem Boden verbundene Einrichtungen, womit eine bewilligungsfreie Erstellung gemäss § 49 Abs. 1 lit. h BauV ausser Betracht fällt. Ohnehin ist bereits bei blosser Betrachtung der künstlich hergestellten, fest mit dem Boden verbundenen "Naturstein-Arena" augenscheinlich, dass diese nicht mehr als "einfache" Feuerstelle gemäss § 49 Abs. 1 lit. h BauV qualifiziert werden kann (vgl. Unterlagenergänzung vom 8. Januar 2023, S. 3, act. 19).

E. 3.6

Nach dem Gesagten erscheint die "Naturstein-Arena" bei einer objektiven Gesamtbetrachtung in erster Linie nicht als Massnahme des ökologischen Ausgleichs, sondern als ein Sitzplatz mit Grillstelle. Dies ergibt sich sowohl aus der Ausrichtung der Mauer als auch aus der Ausführung des gepflasterten Platzes mit darauf stehender Feuerstelle. Da die Beschwerdeführenden bereits an anderer Stelle über einen Sitzplatz verfügen (vgl. angefochtenen Entscheid, S. 4, act. 28), kann die "Naturstein-Arena" demnach nicht nachträglich bewilligt werden.

E. 4

von 16

Schaffung einer Ruderalfläche eine gewisse Zeit zum Wachsen. Das Luftbild, auf welches die Abteilung für Baubewilligungen BVU verweise, stamme zudem offenbar nicht aus der Blütezeit der Ruderalflora, welche von Anfang Mai bis in den Spätherbst dauere. Der Autoabstellplatz vereitle sodann weder das Pflanzenwachstum noch den angestrebten Zweck der Ruderalfläche, befinde sich dieser doch am äussersten Rand der Ruderalfläche

(vgl. Replik, S. 5 f., act. 88 f.).

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden haben zudem im östlichen Bereich ihrer Parzelle einen Naturgarten angelegt und in diesem mit Holz eingefasste Pflanzenbeete erstellt. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU hielt in ihrer teilweisen Zustimmung vom 27. April 2023 dazu fest, dass die Pflanzung einheimischer Büsche, Sträucher und Blumen unter dem Gesichtspunkt der Biodiversitätsförderung ausdrücklich begrüsst werde und solche Massnahmen auch nicht bewilligungspflichtig seien. Die Zustimmung wurde daher lediglich für die künstlichen baulichen Elemente des Naturgartens (Holzumrandung der Beete, Abstütungen) verweigert und nur diese müssen gemäss dem angefochtenen Entscheid zurückgebaut werden (vgl. angefochtenen Entscheid, S. 5, act. 28).

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, der Naturgarten könne vom Besitzstandsschutz profitieren. So sei im Grundbuch die gesamte Umgebungsfläche des Grundstücks als Gartenanlage umschrieben. Zudem habe im betroffenen Bereich auch früher schon eine Gartennutzung stattgefunden. Zwar liesse sich aus den Luftbildern 1953, 1963, 1971 und 1977 nicht willkürfrei feststellen, wie die Fläche tatsächlich genutzt beziehungsweise womit sie bepflanzt worden sei, es sei jedoch offensichtlich, dass die Fläche stets begrünt gewesen sei und nicht dauerhaft brach gelegen habe. Insbesondere aus dem Luftbild 1988 sei eindeutig ersichtlich, dass im betroffenen Bereich nicht nur Gartennutzung, sondern sogar Ackerbau betrieben worden sei. Zudem habe bis ca. 1977 an der Stelle des heutigen Naturgartens ein befestigter Weg über die Parzelle geführt (vgl. Beschwerde, S. 21, act. 41). Die Beschwerdeführenden scheinen bei ihren Ausführungen zu übersehen, dass vorliegend nicht die Nutzung der betreffenden Fläche als Naturgarten strittig ist, hat doch die Abteilung für Baubewilligungen BVU im angefochtenen Entscheid lediglich den Rückbau der künstlichen Elemente (Holzumrandung der Beete, Abstütungen) verfügt (vgl. angefochtenen Entscheid, S. 6, act. 27). Reine Pflanzungen, wie insbesondere auch Gemüsegärten, bei denen zur Abtrennung der Beete keinerlei künstliche Elemente angebracht werden, sind bewilligungsfrei möglich (vgl. angefochtenen Entscheid, S. 5, act. 28). Insoweit die Beschwerdeführenden demnach das Vorliegen einer besitzstandsgeschützten Gartennutzung geltend machen, zielen sie ins Leere, da nicht die Gartennutzung an sich, sondern lediglich die künstlichen Elemente strittig sind. Daher können die Beschwerdeführenden weder aus dem Eintrag einer Gartenanlage im Grundbuch etwas zu ihren Gunsten ableiten noch daraus, dass die fragliche Fläche stets begrünt war. Erforderlich wäre ein Beweis dafür, dass bereits am 1. Juli 1972 künstliche Beetumrandungen und Abstütungen vorhanden gewesen sind. Einen solchen Beweis vermögen die Beschwerdeführenden indes nicht zu erbringen. Auch der Umstand, dass – wie sie korrekt ausführen – aus den eingereichten Luftaufnahmen (vgl. Beschwerdebeilagen 8a–17b, act. 35) nicht zweifelsfrei ersichtlich ist, wie die betreffende Fläche dazumal genutzt wurde und was auf dieser Fläche gepflanzt wurde, genügt nicht, um eine Besitzstandsgarantie zu begründen. Wie bereits ausgeführt (vgl. Erw. 2.2.2), tragen die Beschwerdeführenden vorliegend die Beweislast hinsichtlich einer allfälligen Besitzstandsgarantie; die Beweislosigkeit führt daher zur Verneinung einer Besitzstandsgarantie.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Bretter dienten lediglich als Stütze für die Gartbeete in der Anwuchsphase und würden danach entfernt. Da sie weniger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt seien, fielen sie unter § 49 Abs. 1 lit. j BauV und dürften bewilligungsfrei erstellt werden (vgl. Beschwerde, S. 22, act. 40).

E. 5

von 16

befestigte Vorplatz in seiner konkreten Ausführung und Nutzung nicht die für eine Ruderalfläche erforderlichen Bedingungen aufweist. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU zweifelt den ökologischen Wert der Fläche daher zurecht an (vgl. Beschwerdeantwort, S. 4, act. 77). Unerfindlich bleibt schliesslich, weshalb die Feststellung der Abteilung für Baubewilligungen BVU, auf dem befestigten Vorplatz sei kein Pflanzenwachstum zu erkennen, überspitzt formalistisch sein soll, stellt die Vegetation doch das wesentliche Merkmal einer Ruderalfläche dar. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden widerspricht auch die Nutzung des Vorplatzes als Parkplatz der Annahme einer Ruderalfläche, können schliesslich auf einer Fläche, welche regelmässig von einem Fahrzeug befahren wird, die für die Ruderalfläche typischen Pflanzen nicht wachsen. Mitunter ist daher nicht nur im Bereich der als Parkfeld gedachten Rasengittersteine eine Ruderalfläche ausgeschlossen, sondern im gesamten Zufahrtsbereich. Gemäss der Unterlagenergänzung weist das Parkfeld eine Breite von 3 m auf (vgl. Unterlagenergänzung vom 18. April 2023, S. 2, act. 24). Der befestigte Vorplatz weist eine Gesamtbreite von 8,5 m auf. Inklusiv der erforderlichen Zufahrt und dem westlichen Reststreifen nimmt die Parkplatznutzung also knapp die Hälfte des befestigten Vorplatzes in Anspruch. Eine Ruderalfläche kann auf diesem Teil des befestigten Vorplatzes also bereits deshalb nicht angenommen werden. Weiter zeigt die Fotodokumentation vom März 2023 (vgl. Unterlagenergänzung vom 18. April 2023, S. 2, act. 24), dass die westliche Fläche des Vorplatzes zum Abstellen eines Anhängers, von Bautensilien sowie von Mülltonnen genutzt wird. Das gleiche Bild zeichnen die AGIS-Luftbilder 2022 und 2023. Auf beiden Aufnahmen ist mindestens der abgestellte Anhänger deutlich zu erkennen. Um den Anhänger zu bewegen, muss die nördliche Hälfte des befestigten Vorplatzes überfahren werden. Auch auf dieser Fläche kann somit nicht die typische Ruderalflora aufkommen, weshalb nicht von einer Ruderalfläche gesprochen werden kann. Dies entspricht im Übrigen auch der Intention der Beschwerdeführenden. So weist die von diesen erstellte Schnittskizze einzig einen ca. 2 m breiten Bereich in der Mitte der Fläche, welcher ein leichtes Gefälle aufweist, als "Bepflanzungszone" aus (vgl. Unterlagenergänzung vom 18. April 2023, S. 2., act. 24). Aufgrund der beabsichtigten und konkreten Gestaltung und Nutzung des befestigten Vorplatzes kann dieser somit nicht als Ruderalfläche angesehen werden, welche einen ökologischen Mehrwert mit sich bringen würde.

E. 5.1

Wird durch die Errichtung von Bauten ohne Baubewilligung ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so kann die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten, angeordnet werden (§ 159 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993). Hinsichtlich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind die einschlägigen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu beachten. Zu

ihnen gehört insbesondere der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Die Beseitigung einer rechtswidrigen Baute ist nur dann mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar, wenn drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind: Die staatliche Massnahme muss geeignet sein, um den im öffentlichen Interesse verfolgten Zweck herbeizuführen, sie muss im Hinblick auf den angestrebten Zweck erforderlich sein und zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den betroffenen Privaten bewirkt, muss ein vernünftiges Verhältnis bestehen (vgl. ULRICH HÄFELIN/WALTER HALLER/HELEN KELLER, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. Aufl. Zürich 2016, Rz. 320 f.). So kann die Wiederherstellung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Schliesslich dürfen der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands keine schwerwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6; BGE 111 Ib 213 E. 6.; AGVE 2001, S. 279 f.). 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 baulichen 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. Wer eigenmächtig baut, muss das Risiko finanzieller und anderer Nachteile bei einer erzwungenen Wiederherstellung des früheren Zustands in Kauf nehmen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4, BGE 123 II 248 E. 4a, BGE 111 Ib 213 E. 6b; AGVE 1987, S. 233). Vorab ist daher festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden irren, wenn sie ausführen, die Anordnung eines Rückbaus sei lediglich als ultima ratio vorgesehen (vgl. Beschwerde, S. 14 und 19, act. 48 und 43). Im Gegenteil stellt der Rückbau bei unbewilligten Bauten, welche nachträglich nicht

E. 5.2.1

Die Beschwerdeführenden führen zunächst aus, es bestehe bezüglich keiner der strittigen Bauten ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (vgl. Beschwerde, S. 14, act. 48; S. 19 f., act. 43 f.; S. 23, act. 39). Wie vorstehend ausgeführt, sind der befestigte Vorplatz, die "Naturstein-Arena" und die künstlichen baulichen Elemente im Naturgarten bewilligungspflichtig und können nachträglich nicht bewilligt werden. Sie sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und verstossen damit gegen das Trennungsprinzip. Dieses ist eines der wichtigsten Grundsätze der Raumplanung und besagt, dass Baugebiet und Nichtbaugebiet klar voneinander zu trennen sind. Die Abweichung vom Erlaubten kann auch nicht als geringfügig betrachtet werden. Der Durchsetzung der Bauvorschriften kommt dagegen generell ein erhebliches öffentliches Interesse zu. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen muss den präjudiziellen Auswirkungen des Falls sodann stets besondere Bedeutung beigemessen werden. Auch die Beachtung des Rechtsgleichheitsgebots muss in diese Interessenabwägung miteinbezogen werden, weil es nicht angehen darf, die Beschwerdeführenden im Vergleich zu Personen, welche ein korrektes Baugesuch eingereicht haben, in ungerechtfertigter Weise zu privilegieren. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist demgemäss vorhanden und als hoch einzustufen. Entgegen ihrer Auffassung sind auch keine dem Rückbau entgegenstehende öffentlichen Interessen zu erkennen, da – wie vorstehend aufgezeigt – weder der befestigte Vorplatz noch die "Naturstein-Arena" als Massnahme des ökologischen Ausgleichs angesehen werden kann. Die den gewichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehenden

privaten Interessen sind demgegenüber als nicht gewichtig einzustufen. So vermögen die Beschwerdeführenden nicht substantiiert darzulegen, weshalb ein Abstellen und Laden des Elektrofahrzeugs an anderer Stelle als auf dem befestigten Vorplatz nicht möglich oder nicht zumutbar sein sollte. Hinzu kommt, dass auf ihrem Grundstück bereits ausreichend Parkierungsmöglichkeiten vorhanden sind. Auch die "Naturstein-Arena" ist weder als Feuerstelle noch als Sitzplatz für die Beschwerdeführenden unentbehrlich. Selbst wenn der brandsichere Betrieb eines offenen Feuers einzig an dieser Stelle möglich sein sollte, handelt es sich bei einer Aussen-Feuerstelle nicht um eine für die Wohnnutzung zwingend notwendige Ausstattung. Darüber hinaus verfügen die Beschwerdeführenden bereits über einen Aussensitzplatz (vgl. angefochtenen Entscheid, S. 4, act. 29; Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BVU, S. 5, act. 76), auf welchem auch ohne Weiteres ein Grill aufgestellt werden könnte, ohne dass ein offenes Feuer entzündet werden müsste. Ein privates Interesse am Erhalt der künstlichen baulichen Elemente des Naturgartens machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Ein solches ist auch nicht ersichtlich. Insbesondere erschliesst sich nicht, weshalb in der Anwachsphase Umrandungen für die Beete erforderlich sein sollten. Die Pflanzen können ohne Weiteres direkt im Erdboden wurzeln, ohne dass die Beete in irgendeiner Weise begrenzt werden. Auch eine allenfalls erleichterte Bewirtschaftung des Pflanzgartens vermag die gewichtigen öffentlichen Interessen nicht zu überwiegen.

E. 5.2.2

Die Beschwerdeführenden machen betreffend den befestigten Vorplatz zudem geltend, der Rückbau würde nicht die mildeste Massnahme darstellen, vielmehr könne eine Auflage verfügt werden, wonach auf der Ruderalfläche nicht parkiert werden dürfe (vgl. Beschwerde, S. 14, act. 48). Eine solche Auflage würde allerdings nur dann eine taugliche Massnahme darstellen, wenn einzig die Parkierung von Fahrzeugen einer Qualifizierung des betroffenen Bereichs als Ruderalfläche entgegenstehen würde. Dies ist jedoch, wie bereits ausgeführt, nicht der Fall. Vielmehr entspricht die Fläche auch ihrem Aufbau nach nicht dem Bodenaufbau einer typischen Ruderalfläche. Auch mit einer Auflage, wonach auf der Fläche nicht parkiert werden darf, würde somit kein bewilligungsfähiger Zustand hergestellt werden. Vielmehr würde weiterhin eine nicht bewilligungsfähige Baute ausserhalb der Bauzone bestehen bleiben und das mit dem Rückbau verfolgte öffentliche Interesse würde nicht durchgesetzt werden. Eine mildere, taugliche Massnahme als die verfügte Anordnung des Rückbaus ist daher nicht ersichtlich.

E. 5.2.3

Bezüglich des Naturgartens machen die Beschwerdeführenden zudem geltend, die Verweigerung der Zustimmung beziehungsweise die Rückbauverfügung wirke überspitzt formalistisch und wäre für sich alleine kaum so gefällt worden, sondern resultiere aus der gleichzeitigen Beurteilung des befestigten Vorplatzes und der "Naturstein-Arena" (vgl. Beschwerde, S. 23, act. 39). Die Abteilung für Baubewilligungen BVU hat in ihrer Beurteilung eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und dabei alle Elemente berücksichtigt (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BVU, S. 7, act. 74). Die Beschwerdeführenden vermögen nicht näher aufzuzeigen, weshalb eine solche Gesamtbetrachtung überspitzt formalistisch sein sollte. Tatsache ist, dass die künstlichen baulichen Elemente im Naturgarten nicht bewilligungsfähig sind und nicht bewilligt worden wären, hätten die Beschwerdeführenden ordnungsgemäss vorgängig ein ordentliches Baugesuch eingereicht. Würden die künstlichen Elemente des Naturgartens

geduldet, würde dies letztlich zu einer Besserstellung der Beschwerdeführenden gegenüber jenen Personen führen, welche nicht einfach eigenmächtig bauen. Das kann nicht angehen, weshalb der Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU auch in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden ist.

E. 5.2.4

Die Beschwerdeführenden bringen schliesslich vor, der angeordnete Rückbau würde zu unsinnigen Ergebnissen führen. Beim befestigten Vorplatz müsste ihrer Ansicht nach nicht nur der Mergel entfernt werden, vielmehr müssten auch die Mörtelreste, der Beton-Flickenteppich sowie die teilweise gebrochenen Rasenziegel wieder eingebaut werden (vgl. Replik, S. 6, act. 87). Anstelle der "Naturstein-Arena" müsste eine befestigte Garten- und Ackerfläche mit Gartenwegen angelegt werden (vgl. Beschwerde, S. 19, act. 43). Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Naturgartens würde gar die Wiederanlage eines befestigten Wegs beziehungsweise einer Strasse bedeuten, was keinen Sinn mache (vgl. Beschwerde, S. 23, act. 39). Die Vorbringen der Beschwerdeführenden sind nicht nachvollziehbar. Es versteht sich von selbst, dass mit dem Rückbau einzig die Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustands gemeint sein kann. Entsprechend ist unter dem ursprünglichen Zustand der letzte bewilligte beziehungsweise bewilligungsfrei mögliche Zustand zu verstehen. Im Einzelnen bedeutet dies das Folgende: Da im Bereich des befestigten Vorplatzes soweit ersichtlich nie bauliche Massnahmen bewilligt wurden, war auch der 2010 erstellte Platz nicht bewilligt. Entsprechend ist nicht dieser als ursprünglicher Zustand anzusehen und weder dieser noch die von diesem stammenden Beton- und Mörtelreste sind wiederherzustellen. An der Stelle des befestigten Vorplatzes ist vielmehr wieder eine Grünfläche anzulegen. Gleiches gilt für den Rückbau der "Naturstein-Arena". Wie aus den AGIS-Luftbildern eindeutig ersichtlich ist, bestand an der entsprechenden Stelle vor Errichtung der "Naturstein-Arena"

E. 5.3

Hinzu kommt, dass sich die Beschwerdeführenden auch nicht auf den guten Glauben berufen können. Aufgrund des vorangegangenen Baugesuchsverfahrens mussten sie wissen, dass Veränderungen der Umgebungsgestaltung der Baubewilligungspflicht unterliegen, wurden sie doch mit Schreiben vom 26. November 2019 seitens der Abteilung für Baubewilligungen BVU explizit darauf hingewiesen. Dass für Bauarbeiten ausserhalb Baugebiet eine Bewilligungspflicht besteht, wird gemäss ständiger Rechtsprechung sodann auch bei juristischen Laien als bekannt vorausgesetzt. Bei gebotener Sorgfalt hätten die Beschwerdeführenden folglich davon ausgehen müssen, dass die getätigten baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig sind. Ihre gegenteiligen diesbezüglichen Ausführungen erscheinen insgesamt nicht überzeugend.

E. 5.4

Zusammenfassend überwiegt das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands deshalb das private Interesse der Beschwerdeführenden klar. Ebenso scheint die von der Vorinstanz für den Rückbau angesetzte Frist von drei Monaten nach Rechtskraft für die Vornahme der Rückbauarbeiten ohne Weiteres ausreichend. Die Anordnung des Rückbaus und der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich demgemäss als verhältnis- und rechtmässig. 6. Antizipierte Beweiswürdigung Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird durch den Verzicht auf die Abnahme eines Beweismittels nicht

verletzt, wenn sich die rechtsanwendende Behörde eine Überzeugung bereits auf Grundlage der abgenommenen Beweise und der Akten bilden und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, die Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 136 I 229 E. 5.3). Vorliegend waren sämtliche strittigen Bauten ausführlich durch Fotos dokumentiert. Betreffend den befestigten Vorplatz war zudem in erster Linie die Frage des Besitzstands strittig. Ein Augenschein hätte diesbezüglich zu keinem Erkenntnisgewinn geführt; dies gilt auch hinsichtlich der anderen strittigen Fragen. Die Verfahrensparteien hatten zudem im Rahmen des doppelten Schriftwechsels ausreichend Gelegenheit, sich zur Sache äussern, womit eine zusätzliche Parteibefragung entbehrlich ist. Aufgrund der dargelegten klaren Beweislage kann demnach im Sinne einer antizipierten (vorweggenommenen) Beweiswürdigung auf die beantragte Durchführung einer Augenscheinsverhandlung sowie auf eine Parteibefragung verzichtet werden.

E. 6

von 16

3. "Naturstein-Arena"

E. 7

von 16

ligungsfrei möglich. Dies würde durch eine Telefonnotiz belegt, in welcher unter Anderem das Folgende festgehalten sei: "Geländeverschiebungen – Bewilligungsfrei +/- 80 cm, max. 100 m²"; "kleine Mauer i.O. → grosse Mauer bewilligungspflichtig". Fakt sei, dass die Terrainveränderung derart geringfügig sei, dass diese für sich allein genommen bewilligungsfrei möglich gewesen sei. Es sei deshalb nachvollziehbar, dass sie davon ausgegangen seien, dass das Auskleiden der geringfügigen Terrainveränderung mit Natursteinen ebenfalls bewilligungsfrei sei (vgl. Beschwerde, S. 17, act. 45).

E. 8

von 16

Terrainveränderung und die Erstellung einer Mauer aus Steinblöcken zwei grundlegend verschiedene Sachverhalte darstellen, dürfte auch für einen Laien ohne Weiteres erkennbar sein.

E. 9

von 16

Ausgleich dienenden Elements. Nach dem Gesagten hat die Abteilung für Baubewilligungen BVU die Zonenkonformität der "Naturstein-Arena" als Massnahme des ökologischen Ausgleichs zurecht verneint (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4, act. 29).

E. 10

von 16

4. Naturgarten

E. 11

von 16

Gemäss § 49 Abs. 1 lit. j BauV bedürfen Aufstellschwimmbecken sowie begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus bis zu einer Aufstelldauer von sechs Monaten pro Kalenderjahr im ganzen Gemeindegebiet keiner Baubewilligung. Wie die Abteilung für Baubewilligungen BVU jedoch zutreffend ausführt, fällt die hobbymässige Gartenbewirtschaftung nicht unter diese Bestimmung (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BVU, S. 7, act. 74). Die Begriffe Landwirtschaft und Gartenbau nehmen Bezug auf die in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 RPG zonenkonforme Nutzung, welche jedoch die hobbymässige Gartenbewirtschaftung ausschliesst. Entsprechend sind unter ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus gemäss § 49 Abs. 1 lit. j BauV nur Einrichtungen für eine zonenkonforme Nutzung zu subsumieren. Die Beschwerdeführenden, welche unbestrittenermassen keinen landwirtschaftlichen Betrieb führen und lediglich Hobbygartenbau betreiben, können sich somit nicht auf die Bestimmung von § 49 Abs. 1 lit. j BauV berufen. Die strittigen Einrichtungen in ihrem Naturgarten können daher entgegen ihrer Auffassung nicht baubewilligungsfrei erstellt werden. Inwiefern eine rechtliche Grundlage für eine nachträgliche Bewilligung der künstlichen Elemente des Naturgartens (Holzumrandung der Beete, Abstützung) bestehen sollte, wird seitens der Beschwerdeführenden im Übrigen nicht aufgezeigt und ist darüber hinaus auch nicht ersichtlich. 5. Verhältnismässigkeit Nachdem die vorliegend strittigen, eigenmächtig erstellten Bauten weder bewilligungsfrei erstellt werden durften noch nachträglich bewilligt werden können, stellt sich nachfolgend die Frage nach den Konsequenzen.

E. 12

von 16

bewilligt werden können, die grundsätzliche Rechtsfolge dar. Von diesem Grundsatz kann nur dann abgewichen werden, wenn der Rückbau unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände im Einzelfall als unverhältnismässig anzusehen wäre. Ebenso ist festzuhalten, dass eine allfällige Gutgläubigkeit der Bauherrschaft einen Rückbau nicht automatisch ausschliesst. Diese kann lediglich im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung, insbesondere bei der durchzuführenden Interessenabwägung, berücksichtigt werden.

E. 13

von 16

E. 14

von 16

eine Grünfläche. Die Garten- und Ackernutzung wurde spätestens zwischen 2006 und 2014 aufgegeben. Somit ist auch hier wieder eine Grünfläche zu erstellen. Unbegreiflich ist schliesslich, wieso die Beschwerdeführenden davon ausgehen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands beim Naturgarten würde bedeuten, dass ein Weg, welcher bereits seit den 1970er Jahren nicht mehr besteht, wieder erstellt werden müsste. Wie sie selber korrekt ausführen, macht dies keinen Sinn und wird im Übrigen auch nicht gefordert. Es geht nicht an, willkürlich irgendeinen früheren Zustand heranzuziehen und geltend zu machen, dessen Wiederherstellung ergebe keinen Sinn. Der bereits in den 1970er Jahren entfernte Weg stellt offensichtlich nicht den letzten bewilligten beziehungsweise bewilligungsfrei möglichen Zustand dar, weshalb dieser nicht wieder hergestellt werden muss. Die Beschwerdeführenden verkennen zudem, dass lediglich die künstlichen

baulichen Elemente (Holzumrandungen und Abstützungen) des Naturgartens entfernt werden müssen. Der Naturgarten als solcher kann belassen werden (vgl. angefochtener Entscheid, S. 5, act. 28).

E. 15

von 16

7. Zusammenfassung und Kosten Nach dem Gesagten und unter Berücksichtigung der Akten kommt der Regierungsrat in Übereinstimmung mit der Beurteilung der Abteilung für Baubewilligungen BVU zusammenfassend zum Schluss, dass der befestigte Vorplatz, die "Naturstein-Arena" sowie die künstlichen Elemente des Naturgartens nicht bewilligungsfähig sind. Die Beschwerdeführenden dringen lediglich mit ihrem Verfassensantrag betreffend Gestattung des vorzeitigen Baubeginns für den Windfang sowie die Flächenentsiegelung/Renaturierung durch, bezüglich der übrigen Anträge unterliegen sie jedoch vollumfänglich. Die den Zwischenentscheid betreffende Kostenverlegung richtet sich nach dem Ausgang des Hauptverfahrens und teilt dessen Schicksal (vgl. RRB Nr. 2001-000878 vom 16. Mai 2001 mit Hinweisen). Demnach haben die Beschwerdeführenden die Kosten des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens (inklusive Kosten des Zwischenentscheids vom 22. Januar 2024) zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Da sie gemeinsam handelten, rechtfertigt es sich, die solidarische Haftbarkeit anzuordnen (§ 33 Abs. 3 VRPG). Die Entrichtung einer Parteientschädigung entfällt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Beschluss 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'800.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 393.20, insgesamt Fr. 3'193.20, werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführenden A._____ und B._____ auferlegt. Abzüglich des bereits geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– haben diese somit noch Fr. 1'193.20 zu bezahlen. 3. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung entfällt.

E. 16

von 16

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