

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.165 vom 4. Januar 2022

AG Verwaltungsgericht, 2022-01-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2021.165

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.165 du 4 janvier 2022

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.165 del 4 gennaio 2022

Erwägungen

E. 3

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 559.60, total Fr. 2'559.60, werden dem Beschwerdeführer A. auferlegt. Unter Berücksichtigung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– hat er somit noch Fr. 559.60 zu bezahlen.

E. 3.1

Die Vorinstanz hielt fest, dem Beschwerdeführer sei bekannt gewesen, dass die Parzelle Nr. aaa sich nicht nur in der Landwirtschaftszone, sondern auch in der Landschaftsschutzzone sowie in der Grundwasserschutzzone befindet und sich daraus starke regulatorische Beschränkungen ergeben. Mit der Ausplanierung einer Fläche von insgesamt rund 1'461 m² sei der Beschwerdeführer nicht mehr bloss geringfügig vom Erlaubten abgewichen. Das öffentliche Interesse an der Behebung des rechtswidrigen Zustands sei beträchtlich. Die Durchsetzung des objektiven Rechts sei aus Gründen der Rechtsgleichheit grundsätzlich geboten, ansonsten würden jene Personen, die ohne Baubewilligung bauten und so vollendete Tatsachen schafften, gegenüber jenen bevorteilt, die vorgängig ein Baugesuch einreichten und sich hernach an den behördlichen Entscheidungen hielten. Der Durchsetzung des objektiven Rechts seien jedoch dort Grenzen gesetzt, wo sie im Hinblick auf Ziel und Zweck dieser Rechtsvorschriften kontraproduktiv wirke. Im konkreten Fall gelte jedoch festzuhalten, dass bezüglich der vorgenommenen Terrainveränderungen eine Kollision mit den Interessen des Gewässerschutzes bestehe. Ausserdem habe das BVU, Abteilung Landschaft und Gewässer, überzeugend dargelegt, weshalb diese Landschaft besonders schützenswert sei. Die Geländeänderung stehe in keinem Verhältnis zum Bewirtschaftungsvorteil und kollidiere mit den vorrangigen Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes. Im Zuge der Interessenabwägung würden die öffentlichen Interessen an der Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und am Erhalt der natürlichen Landschaft Vorrang geniessen vor den privaten Interessen an einer (ohnehin nur unwesentlich) erleichterten Bewirtschaftung. Die Rückbauanordnung in der Grundwasserschutzzone S2 sei deshalb als verhältnismässig einzustufen. Eine mildere Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen und fachgerechten Zustands sei nicht ersichtlich. Mit einer (anstelle des Rückbaus) Überhumusierung würde zwar die Deckschicht wiederhergestellt, aber nicht die ursprüngliche Topographie. Die Anordnung des vollumfänglichen Rückbaus der in der Grundwasserschutzzone S2 eigenmächtig getätigten Terrainveränderungen erweise sich als verhältnis- und rechtmässig. Aufgrund der ausserordentlichen Umstände werde die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis Ende Oktober 2021 verlängert (angefochtener Entscheid, S. 3 ff.).

E. 3.2

Der Beschwerdeführer bringt vor, der Landschafts- und der Grundwasser- schutz stellen zwar durchaus wichtige Anliegen dar. Allerdings habe die Vorinstanz nicht belegt, dass eine Bodenveränderung stattgefunden habe und durch diese Bodenveränderungen der Landschafts- und Grundwasser- schutz gefährdet werde und somit ein Rückbau durch eine Fachperson und zusätzlichen Auflagen überhaupt nötig sei. Der Landschafts- und Grundwasserschutz werde vorliegend nicht berührt. Selbst wenn er gefährdet wäre, so wäre der angeordnete Rückbau nicht geeignet langfristig den Zweck der Wiederherstellung der genannten Interessen zu erreichen. So- bald der Beschwerdeführer die Grundstücksfläche nach einem Rückbau wieder ackerbaulich mit dem Grubber oder der Feldzahnegge (richtig wohl: Federzahnegge) bewirtschaften würde, würde es wiederum zu einer Bodenveränderung kommen. Insbesondere würden die gemäss BVU typi- schen Hangkanten, welche besonders schützenswert seien, wiederum ge- brochen. Damit ein Rückbau geeignet sei, den Zweck des Landschafts- und Grundwasserschutzes zu erfüllen, müsste die Fläche anschliessend wie- derum nur als Wiese genutzt werden. Für eine solche Nutzungsbeschrän- kung gebe es jedoch keine gesetzliche Grundlage. Ausserdem ändere sich das Landschaftsbild nach der Art der gewählten Aussaat. Somit sei der an- geordnete Rückbau in der Grundwasserschutzzone S2 nicht geeignet, den Landschafts- und Grundwasserschutz (langfristig) zu gewährleisten (Be- schwerde, S. 17 f.). Weiter stellt der Beschwerdeführer auch die Erforder- lichkeit des Rückbaus in Frage (vgl. Beschwerde, S. 18) und erachtet den Rückbau inkl. den angeordneten Auflagen auch als unverhältnismässig. Der Beschwerdeführer wäre durch die Auflagen während drei Jahren im- mens eingeschränkt. Die Auflagen seien ohnehin nicht bestimmt. Bei der Interessenabwägung gelte zu berücksichtigen, dass der Landschaftsschutz durch die zulässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht gewichtig be- einträchtigt werde. Auch habe eine Verschiebung des Bodenmaterials nicht zwangsläufig eine Verschlechterung der schützenden Deckschicht zur Folge. Die Vorinstanz habe nicht belegt, dass Humus abgetragen worden und dadurch eine negative Auswirkung auf das Grundwasser zu befürchten sei. Selbst wenn sich die Terrainhöhe gesenkt habe, seien dies maximal 20 cm gewesen, was keine grosse Gefährdung des Grundwassers dar- stelle, da die verbleibende Deckschicht weiterhin die Schutzwirkung des Grundwassers wahrnehmen könne. Schliesslich sei auch zu erwähnen, dass das Grundwasser von südöstlicher Richtung zur Grundwasserfas- sung T. fliesse, die betroffenen Stellen auf dem Grundstück befänden sich aber in südwestlicher Richtung. Bereits deshalb habe die Bodenver- änderung keine negative Auswirkung auf den Grundwasserschutz. Das öf- fentliche Interesse am Grundwasserschutz sei nicht tangiert (vgl. Be- schwerde, S. 18 ff.). Im Weiteren sei sich der Beschwerdeführer nicht be- wusst gewesen, dass die Parzelle Nr. aaa in der Landschaftsschutzzone liege und dass er durch die Bearbeitung des Bodens mit dem Grubber eine

- 15 - Terrainveränderung vornehmen könnte. Insbesondere habe er nicht ge- wusst, dass er für diese Verschiebung des Bodenmaterials eine Bewilli- gung hätte einholen müssen. Der Beschwerdeführer habe gutgläubig ge- handelt (vgl. Beschwerde, S. 21). Er habe ein grosses Interesse an einer effizienten ackerbaulichen Bewirtschaftung der Parzelle Nr. aaa. Wie der Rückbau schliesslich zu erfolgen hätte, hätten weder der Gemeinderat noch das BVU verfügt. Namentlich sei nicht verfügt worden, in welchen Zu- stand zurückgebaut

werden müsse. Ein kostenintensiver Rückbau unter fachmännischer Aufsicht stände zudem in keinem Verhältnis zu dem was geschützt werden solle, da weder der Landschafts- noch der Grundwasser- schutz nachweislich bedroht seien. Die öffentlichen Interessen am Landschafts- und Grundwasserschutz würden durch die Veränderung der Bodenschicht nicht grundlegend tangiert und würden nicht besonders schwer wiegen. Das private Interesse an der ackerbaulichen Bewirtschaftung der Parzelle wiege deutlich schwerer, insbesondere in Anbetracht dessen, dass der Beschwerdeführer gutgläubig gehandelt habe (Beschwerde, S. 21 f.). In der Replik hält der Beschwerdeführer an seiner Ansicht in der Beschwerde fest (vgl. Replik, S. 9 ff.). 4.

E. 4

Sub-sub-Eventualiter sei in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000423 vom 7. April 2021 vollumfänglich aufzuheben und auf den Rückbau der Terrainveränderung auf dem Grundstück LIG Q. Nr. aaa sei zu verzichten.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer macht somit geltend, er habe gutgläubig gehandelt. Diesbezüglich gilt indes daran zu erinnern, dass derjenige, der bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht hat gutgläubig sein können, sich nicht auf seinen guten Glauben berufen kann (vgl. Art. 3 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom

E. 4.1.1

Mit Eingabe vom 18. November 2021 beantragt der Beschwerdeführer eine Sistierung des Verfahrens. An der Gemeindeversammlung vom xxx werde über eine neue Grundwasserfassung im Gebiet S. entschieden. Werde diese Grundwasserfassung bewilligt, hätte dies zur Folge, dass die in den vom vorliegenden Beschwerdeverfahren betroffenen Grundstücke bestehende Schutzzone aufgehoben würde. Eine Aufhebung der Schutzzone im fraglichen Gebiet hätte zur Folge, dass eine Terrainveränderung, sollte eine solche wider Erwarten bestehen, unter Umständen bewilligt werden könnte (Eingabe des Beschwerdeführers vom 18. November 2021).

E. 4.1.2

Der Gemeinderat beantragt, dem Sistierungsgesuch sei nicht zu entsprechen. Die Gemeindeversammlung habe am xxx den Kredit für das Untersuchungsprogramm für eine neue Grundwasserfassung abgelehnt, womit das Argument des Beschwerdeführers in seiner Eingabe vom 18. November 2021 nicht zum Tragen komme. Abgesehen davon sei über die Genehmigung eines Untersuchungsprogramms für eine neue Grundwasserfassung – und nicht (wie vom Beschwerdeführer behauptet) über eine neue Grundwasserfassung an sich – abgestimmt worden. Schliesslich sei auch das Argument der aufzuhebenden Schutz zonen im Bereich der betroffenen Parzellen nicht schlüssig. Selbst wenn man von einer Machbarkeit der neuen Grundwasserfassung ausginge, wäre vor Baubeginn eine Vorlaufzeit von mehreren Jahren zu berücksichtigen. Es sei weder verhältnismässig noch gerechtfertigt, im vorliegenden Fall das laufende Verfahren aufgrund nichtgegebener Tatsachen bis auf weiteres zu sistieren (Stellungnahme des Gemeinderats vom 9. Dezember 2021, S. 2).

E. 4.1.3

Auch das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, verlangt die Abweisung des Sistierungsantrags. Es sei lediglich um die Genehmigung eines Kredits für Voruntersuchungen gegangen und nicht um einen Entscheid für oder gegen eine Grundwasserfassung im Gebiet S.. Ein detailliertes Projekt bestehe noch nicht. Eine Aufhebung der Schutzzone – sollte sie je erfolgen – sei noch in weiter Ferne. Es lägen keine Gründe für eine Sistierung vor (Stellungnahme des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 29. November 2021).

E. 4.2

Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er 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 ein erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (statt vieler: BGE 132 II 21, Erw. 6.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_233/2017 vom 19. September 2018, Erw. 8.2, und 1C_347/2017 vom 23. März 2018, Erw. 6.3). Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht. Ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (Urteil des Bundesgerichts 1C_347/2017 vom 23. März 2018, Erw. 6.3).

E. 4.3

Die Gemeindeversammlung Q. genehmigte am xxx den beantragten Kredit für das Untersuchungsprogramm einer gemeinsamen Grundwasserfassung (mit der Gemeinde R.) im Gebiet S. nicht (Stellungnahme des Gemeinderats vom 9. Dezember 2021).

- 10 - Anhaltspunkte, wonach gegen den Beschluss des Gemeinderats das Referendum ergriffen wird bzw. worden wäre, bestehen zudem nicht. Abgesehen davon stünde – selbst wenn der Kreditentscheid für das Untersuchungsprogramm positiv ausgefallen wäre – noch lange nicht fest, ob, wann und wo genau eine gemeinsame Grundwasserfassung Realität würde. Zeitlich noch weiter entfernt und inhaltlich völlig unbestimmt wäre zudem, ob die Grundwasserschutzzonen bei der Fassung T. bei einer Inbetriebnahme einer (neuen) Grundwasserfassung aufgehoben würden. Eine Verfahrenssistierung fällt schon aus diesen Gründen ausser Betracht. Hinzu kommt, dass der umstrittene Rückbau der Terrainveränderungen ohnehin nicht einzig wegen des Grundwasserschutzes angeordnet wurde, sondern auch aus Gründen des Landschaftsschutzes (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4 f.; Vorakten, act. 93 f.). Würden die Grundwasserschutzzonen bei der Fassung T. jemals aufgehoben, hätte dies keinen Einfluss darauf, dass die Interessen des Landschaftsschutzes nach wie vor einen Rückbau der umstrittenen Terrainveränderungen verlangten. Auch dies spricht gegen eine Sistierung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. 5.

E. 4.3.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, der angeordnete Rückbau in der Grundwasserschutzzone S2 sei nicht geeignet, den Landschafts- und Grundwasserschutz (langfristig) zu gewährleisten. Würde die Fläche ackerbaulich mit dem Grubber oder der Feldzahnegge (richtig wohl: Federzahnegge) bewirtschaftet, würde es wiederum zu einer Bodenveränderung kommen. Die gemäss BVU typischen Hangkanten, welche besonders schützenswert seien, würden wiederum gebrochen. Auch verändere sich das Landschaftsbild

- 17 - nach der Art der gewählten Ansaat (vgl. Beschwerde, S. 17 f.). Diesen Einwänden kann nicht gefolgt werden. Die kantonale Fachstelle (BVU, Abteilung für Umwelt) legte in ihrer Stellungnahme vom 8. Juni 2021 eingehend und überzeugend dar, dass die Terrainveränderungen nicht Folge einer blossen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Ackerbau) sein können und auch nicht auf Erosionen – ausgelöst durch Wind und Gewitter – zurückzuführen sind (Beschwerdeantwortbeilage BVU, S. 1 f.; vgl. auch Vorakten, act. 120). Auch mit Blick auf die Vorgeschichte steht ausser Frage, dass die Terrainveränderungen nicht Ergebnis einer blossen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Ackerbau) sind, sondern vom Beschwerdeführer gezielt und gewollt vorgenommen wurden, um die künftige Bewirtschaftung zu erleichtern. Dies ergibt sich nicht nur aus den Angaben der Behörden und Fachstellen, welche damals vor Ort waren (vgl. Vorakten, act. 29; Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 2), sondern auch aus den aktenkundigen Fotos (vgl. Vorakten, act. 3 ff, namentlich act. 26 ff.) und den Angaben des Beschwerdeführers im (nachträglichen) "Baugesuch Terrainveränderung" (Vorakten, act. 36). Darin bestätigte er, die auf der Parzelle Nr. aaa befindlichen drei Mulden bzw. Erdwälme angepasst bzw. ausgeebnet zu haben, um die Bewirtschaftung zu erleichtern. Es sei eine Fläche von total 1'461 m² angepasst bzw. ein Volumen von ca. 331 m³ verschoben worden; was die hier interessierenden Standorte P1 und P2/P3 anbelangt, beträgt die Fläche total ca. 1'123 m² und das Volumen ca. 264 m³ (vgl. Vorakten, act. 35 f.). Weiter hielt er fest, dass an zwei Stellen nun teilweise der C-Horizont zum Vorschein komme und bei zwei Flächen eine Vermischung mit A- und B-Horizont stattgefunden habe (vgl. Vorakten, act. 35 f.). Es ist unverständlich, wenn der Beschwerdeführer in der Replik behauptet, es sei "nicht ersichtlich" weshalb das BVU, Abteilung für Umwelt, zu Schluss gelange, der C-Horizont käme zum Vorschein (vgl. Replik, S. 10), hat er dies doch selber explizit im Baugesuch festgehalten (Vorakten, act. 35 f.). In den Planunterlagen (Grundriss/Situation, Längsprofile, Querprofile) wurden sodann die Terrainveränderungen aufgezeigt, an einzelnen Stellen weisen sie eine Höhe/Tiefe von bis zu 0.70 m auf (vgl. Vorakten, act. 32 ff.). Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung war bisher auch ohne Terrainveränderungen möglich und wird es auch nach der Herstellung des rechtmässigen Zustands wieder sein (siehe auch Beschwerdeantwort BVU, S. 5). Die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach sich das Landschaftsbild auch nach der Art der gewählten Ansaat verändere, greift im Übrigen zu kurz. Die Ansaat verändert die Topographie bzw. den Geländeverlauf mit den charakteristischen Terrassen- bzw. Hangkanten nicht. Soweit der Beschwerdeführer bestreitet, dass der Rückbau der Terrainveränderungen eine geeignete Massnahme sei, kann ihm somit nicht gefolgt werden. Der angeordnete Rückbau (inkl. Auflagen) ist eine geeignete Massnahme, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

- 18 -

E. 4.3.2

Der Rückbau (inkl. Auflagen) ist im Weiteren auch erforderlich, d.h. mildere Mittel sind nicht ersichtlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Mit der vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Überhumusierung könnte zwar die Deckschicht wiederhergestellt werden, nicht aber die ursprüngliche Topographie (vgl. angefochtener Entscheid, S. 5; Vorakten, act. 120). Eine Überhumusierung wäre insofern nicht zweckmässig. Vom Beschwerdeführer in Abrede gestellt wird sodann, dass die (nach Fertigstellung der Rekultivierung) angeordnete Begrünung mit einer dreijährigen Luzerne-Kleeegrasmischung oder einer ähnlichen strukturfördernden Mischung, der Verzicht auf Eingrasen und Weidegang während drei Jahren sowie die Anordnung, das Befahren auf ein Minimum zu beschränken (vgl. Vorakten, act. 99 und 92, jeweils Dispositiv-Ziffer I/7), nicht erforderlich und damit nicht verhältnismässig sei. Die kantonale Fachstelle (BVU, Abteilung für Umwelt) legte unter Hinweis auf verschiedene Richtlinien sowie die jahrzehntelange bewährte Praxis indes nachvollziehbar und schlüssig dar, dass eine schonende Folgebewirtschaftung nach einem Bodeneingriff und einer fachgerechten Rekultivierung zum Ziel hat, die Struktur des frisch aufgebauten Bodens und somit die Bodenfruchtbarkeit langfristig zu erhalten. Die angeordnete schonende Folgebewirtschaftung ist aus Bodenschutzgründen daher notwendig. Mildere Massnahmen sind auch hier nicht ersichtlich, zumal es sich gemäss Angaben der kantonalen Fachstelle bei der fraglichen Auflage um eine Beschränkung auf ein Minimum handelt (vgl. Beschwerdeantwortbeilage BVU, S. 2). Nicht nachvollziehbar ist schliesslich, was der Beschwerdeführer mit dem Einwand, wonach aus der Formulierung "auf ein Minimum zu beschränken" nicht hervorgehe, wie oft der Beschwerdeführer die Fläche befahren dürfe (vgl. Beschwerde, S. 19), erreichen will. Eine exakte zahlenmässige Beschränkung macht keinen Sinn und wäre auch nicht überprüfbar. Aus dem Gesamtzusammenhang ergibt sich aber, dass die betroffenen Flächen zu schonen sind, was u.a. auch voraussetzt, dass sie möglichst nicht bzw. möglichst wenig befahren werden. Letztlich ist es auch im Interesse des Beschwerdeführers als Landwirt, dass das Ziel, die Bodenfruchtbarkeit langfristig zu erhalten, erreicht werden kann.

E. 4.3.3

Zu prüfen bleibt, ob die Rückbauanordnung im öffentlichen Interesse ist und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen steht, die dem Beschwerdeführer auferlegt werden. Von einer bloss geringfügigen Abweichung vom Erlaubten kann vorab nicht gesprochen werden. Die von den Terrainveränderungen in der Grundwasserschutzzone S2 betroffenen Flächen und verschobenen Volumen sind erheblich (vorne Erw. II/4.3.1; Vorakten, act. 35). Wie dargelegt liegen die Flächen in der Grundwasserschutzzone S2 und darüber hinaus (grösstenteils) auch in der Landschaftschutzzone (vorne Erw. II/1.2). Die Grundwasserschutzzone S2 soll u.a.

- 19 - verhindern, dass das Grundwasser durch Grabungen und unterirdische Arbeiten verunreinigt oder die natürliche Filterwirkung des Bodens und des Untergrunds verringert wird (vgl. Anhang 4 Ziffer 123 Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV]; SR 814.201; Wegleitung Grundwasserschutz des Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL [heute: Bundesamt für Umwelt BAFU], 2004, S. 40). Entsprechend sind in dieser Zone (S2) keine Grabungen zulässig, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern (Anhang 4 Ziffer 222 lit. b GSchV). Der Beschwerdeführer hielt vor Vorinstanz fest, bei den vorgenommenen Terrainveränderungen handle es sich um Ausgleichungen von Absätzen

und der darunterliegenden Senken mit Bodenbearbeitungsmaschinen. Er bestreite nicht, dass durch das Abziehen vom Oberboden das Wasser- und Nährstoffrückhaltevermögen im Bereich dieser kleinen Flächen verringert worden sei (vgl. Vorakten, act. 106). Damit der Boden seine ursprüngliche Filterwirkung wieder wahrnehmen kann, muss die schützende Deckschicht deshalb wieder vollständig hergestellt werden (Beschwerdeantwortbeilage BVU, S. 2 f.; Vorakten, act. 120). Daran ändert auch nichts, dass die Hauptzuflussrichtung des Grundwassers in die Trinkwasserfassung T. von Südosten ist. Durch den Betrieb der Förderpumpen wird das Grundwasser von allen Seiten angezogen. Mit anderen Worten gelangt das Grundwasser vom Südwesten ebenso in die Trinkwasserfassung (Beschwerdeantwortbeilage BVU, S. 3). Hinsichtlich des Gewässerschutzes bestehen somit gewichtige öffentliche Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Was die Landschaftsschutzzone anbelangt, so legte die kantonale Fachstelle (BVU, Abteilung Landschaft und Gewässer) dar, dass der landwirtschaftlich genutzte Hang morphologisch durch kleinere Terrassen gegliedert sei. Diese seien in der Vergangenheit durch die fließende Tätigkeit des Wassers geschaffen worden. Der fluviatile Formenschatz der Landschaft sei prägend für den rechtsufrigen Talhang des Kaisterbachs. Innerhalb der relativ flachen Rheinebene sei dieses naturnahe und vielfältige Landschaftselement in der Gemarkung Q. von besonderer Bedeutung und entsprechend als kommunale Landschaftsschutzzone geschützt (vgl. Vorakten, act. 119). Diese Ausführungen leuchten ein, die schützenswerten ursprünglichen Terrassen- bzw. Hangkanten lassen sich nicht nur dem Luftbild 2018 (siehe Vorakten, act. 119, 130 [Beilage 4]) entnehmen, sondern zeigen sich auch in weiteren aktenkundigen Fotos (siehe z.B. Beschwerdeantwort BVU, S. 4 [namentlich Bild 3, grün im Hintergrund] und 5; Vorakten, act. 3, 6, 11, 12, 21, 27 ["vorher"], 28 ["vorher"]). Mit den Eingriffen des Beschwerdeführers in das Gelände bzw. die Topographie wurden die für diese Landschaft typischen und schützenswerten Terrassen- bzw. Hangkanten geglättet bzw. ausgeebnet und die darunterliegenden Senken bzw. Mulden ausgeglichen. Dies widerspricht dem Schutzzweck der Landschaftsschutzzone diametral. Es besteht deshalb auch aus Gründen des Landschaftsschutzes ein hohes öffentliches Interesse am Rückbau (inkl.

- 20 - Auflagen) der Terrainveränderungen. Im Weiteren muss auch die präjudizielle Wirkung beachtet werden, die der Entscheidung, die Terrainveränderungen zu belassen, haben könnte. In Grundwasserschutz- und Landschaftsschutz- zonen könnten beliebige andere Grundeigentümer für sich in Anspruch nehmen wollen, in Missachtung des Gewässer- und des Landschaftsschutzes nach eigenem Belieben das Terrain zu verändern und anzupassen, so dass die gesetzgeberische Absicht ausgehöhlt würde. Es besteht ein evidentes Interesse, dass die Rechtsordnung durchgesetzt und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Nur so kann eine rechtsgleiche Anwendung und Durchsetzung der Bauvorschriften sichergestellt werden. Mit dem Rechtsgleichheitsgebot wäre es nicht vereinbar, wenn der Beschwerdeführer im Vergleich zu Grundeigentümern, die sich an die baurechtlichen Vorgaben halten und ordnungsgemäss im Vorfeld um eine Baubewilligung ersuchen, ohne sachlichen Grund bevorteilt würde. Im Übrigen ist daran zu erinnern, dass die Vorinstanzen vorliegend bereits die Terrainveränderungen des Beschwerdeführers in der Grundwasserschutzzone S3 geduldet haben, indem sie hier – trotz fehlender Bewilligungsfähigkeit – auf einen Rückbau (aus Verhältnismässigkeitsgründen) verzichtet haben (vgl. Vorakten, act. 92 und 99, jeweils Dispositiv-Ziffer II). Insgesamt sind die öffentlichen Interessen, welche hinter dem angeordneten Rückbau (inkl. Auflagen) stehen, somit als sehr hoch einzustufen. Diesen

sehr gewichtigen öffentlichen Interessen steht das Interesse des Beschwerdeführers gegenüber, welches darauf abzielt, die Terrainveränderungen belassen zu können. Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe ein grosses Interesse an einer effizienten ackerbaulichen Bewirtschaftung der Parzelle Nr. aaa. Dem gilt entgegenzuhalten, dass der Beschwerdeführer die besagte Parzelle im Jahre 2018 erworben hat im Wissen um die regulatorischen Einschränkungen aufgrund der Grundwasserschutzzonen und der Landschaftsschutzzone. Auf dem westlichen Teil der Parzelle Nr. aaa, d.h. dort wo der Beschwerdeführer die umstrittenen Terrainveränderungen vorgenommen hat, sind zudem keine Fruchtfolgeflächen ausgewiesen (siehe AGIS, Karte Kulturlandplan). Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung war bisher im Übrigen auch ohne Terrainveränderungen möglich und wird es auch nach der Herstellung des rechtmässigen Zustands wieder sein (siehe Erw. II/4.3.1). Abgesehen davon erscheint der erzielte Bewirtschaftungsvorteil aufgrund der vorgenommenen Terrainveränderungen ohnehin nicht besonders gross. Die privaten Interessen des Beschwerdeführers – namentlich auch die finanziellen (zumal die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit entsprechenden Kosten verbunden sein dürfte) – sind v.a. aber auch deshalb zu relativieren, weil dem Beschwerdeführer kein guter Glaube attestiert werden kann (Erw. II/4.1), womit er einen Rückbau in Kauf genommen hat. Bei einer Gesamtbetrachtung überwiegen die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die privaten Interessen

- 21 - des Beschwerdeführers klar. Die Vorinstanz verlängerte die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis Ende Oktober 2021. Aufgrund des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens (dem aufschiebende Wirkung zukam, § 46 Abs. 1 VRPG) ist die Frist erneut zu verlängern. Die Boden- bzw. Erdarbeiten sind in der Vegetationszeit vorzunehmen (siehe angefochtener Entscheid, S. 5). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat vorliegend deshalb zwischen Ende März und Ende September 2022 zu erfolgen. 5. Soweit der Beschwerdeführer die Einholung eines "Gutachtens zur Feststellung, ob an den Standorten P1 – P4 seit August 2018 eine Veränderung der Terrainhöhe stattgefunden hat und ob sich diese negativ auf den Landschafts- und Grundwasserschutz auswirkt" (vgl. Beschwerde, S. 9 f., 11, 12, 16) verlangt, kann darauf im Übrigen verzichtet werden (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3). Dass der Beschwerdeführer Terrainveränderungen vorgenommen hat, steht ausser Frage (vgl. auch Erw. II/4.3.1); im eingereichten Baugesuch hat er diese Terrainveränderungen auch aufgezeigt (vgl. Vorakten, act. 32 ff.). Bei der Frage, ob die Terrainveränderungen mit dem Landschafts- und Grundwasserschutz vereinbar sind, handelt es sich zudem um Rechtsfragen, welche nicht ein Gutachter, sondern die zuständigen Behörden zu beurteilen haben. Dass die vorgenommenen Terrainveränderungen nicht (nachträglich) bewilligt werden können, bildet vor Verwaltungsgericht ohnehin nicht Streitgegenstand (siehe Erw. I/2). Im Weiteren kann auch auf die Einholung eines "Gutachtens betreffend die Folgen und Wirksamkeit der Überhumusierung" (Replik, S. 9) verzichtet werden. Mit einer Überhumusierung könnte zwar die Deckschicht wiederhergestellt werden, nicht aber die ursprüngliche Topographie (siehe bereits Erw. II/4.3.2). Anderweitige Beweisabnahmen (wie z.B. eine Partei- und Zeugenbefragung sowie die Durchführung eines Augenscheins) sind schliesslich ebenfalls nicht erforderlich. Die sich stellenden Rechtsfragen lassen sich gestützt auf die Akten schlüssig beurteilen. In seinen Rechtsschriften konnte sich der Beschwerdeführer zudem genügend äussern. 6. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. III. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Ein Anspruch auf Parteikostenersatz besteht nicht (§ 32 Abs. 2 VRPG).

- 22 - Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 5

Sub-sub-sub-Eventualiter sei in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000423 vom 7. April 2021 vollumfänglich aufzuheben und das Verfahren sei mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

E. 5.1

Der Gemeinderat und das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, beantragen, die Einwender aus dem Baugesuchsverfahren seien in das laufende Beschwerdeverfahren einzubeziehen bzw. beizuladen (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 2; Beschwerdeantwort BVU, S. 2; Duplik Gemeinderat; Duplik BVU, S. 2).

E. 5.2

Im Beschwerdeverfahren Parteistellung haben u.a. auch Dritte, die sich am Verfahren mit eigenen Anträgen beteiligen (§ 13 Abs. 2 lit. c VRPG). Den Materialien zu § 13 VRPG lässt sich entnehmen, dass der Dritte (z.B. der Einwender im Baubewilligungsverfahren) wählen kann, ob er sich am nachfolgenden Beschwerdeverfahren beteiligt oder nicht; führt er selber Beschwerde beim BVU oder beteiligt er sich mit eigenen Anträgen im Beschwerdeverfahren, kann er wiederum wählen, ob er sich am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren beteiligt oder nicht (Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007 zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG], 07.27 [nachfolgend: Botschaft VRPG], S. 22). Davon zu unterscheiden ist die Beiladung gemäss § 12 VRPG. Die instruierende Behörde kann Dritte von Amtes wegen oder auf Antrag zum Verfahren beiladen, wenn sie durch den Ausgang des Verfahrens in eigenen Interessen berührt werden könnten (§ 12 Abs. 1 VRPG). Die Beiladung hat zum Zweck, die Rechtskraft des Urteils auf den Beigeladenen auszudehnen, damit dieser in einem später gegen ihn gerichteten Prozess das Urteil im Beiladungsprozess gegen sich gelten lassen muss. Die Beiladung dient damit der Rechtssicherheit durch Ausdehnung der Rechtskraft sowie der Prozessökonomie und verhindert

- 11 - sich widersprechende Urteile. Der Beigeladene kann die Beiladung nicht mit der Wirkung ausschlagen, dass das betreffende Urteil für ihn nicht gilt; selbst wenn er auf die aktive Mitwirkung (Stellung von Anträgen) am Verfahren verzichtet, entfaltet das Urteil auch ihm gegenüber Rechtswirkungen, hingegen trägt er diesfalls kein Kostenrisiko. Der Beigeladene Dritte erhält Parteistellung (Botschaft VRPG, S. 20; im Detail siehe auch § 12 Abs. 2 und 3 VRPG; § 13 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 lit. d VRPG).

E. 5.3

Im vorliegenden Fall erhob der Beschwerdeführer gegen den abschlägigen Baubewilligungsentscheid Verwaltungsbeschwerde. Der instruierende Rechtsdienst des Regierungsrats räumte den Einwendern des Baubewilligungsverfahrens daraufhin mit Schreiben vom 11. Februar 2020 die Gelegenheit ein, sich als Gegenpartei am Verfahren zu beteiligen. Eine Beteiligung als Gegenpartei verleihe u.a. die Befugnis, auf die Beschwerde schriftlich zu antworten, Gegenanträge zu stellen, zu Beweiserhebungen Stellung zu nehmen und den Entscheid des Regierungsrats am Verwaltungsgericht

anzufechten. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass eine Beteiligung am Beschwerdeverfahren indes (anders als im erstinstanzlichen Baugesuchsverfahren) mit einem Kostenrisiko verbunden sei (Vorakten, act. 114). Mit anderen Worten wurde den Einwendern des Baubewilligungsverfahrens richtigerweise die Möglichkeit gegeben, sich im (nachfolgenden) Beschwerdeverfahren als Partei zu konstituieren, indem sie sich als Dritte mit eigenen Anträgen beteiligen (vgl. § 13 Abs. 2 lit. c VRPG). Davon machten die Einwender des Baubewilligungsverfahrens indes keinen Gebrauch. Sie nahmen am Beschwerdeverfahren vor dem Regierungrat nicht teil. Im (nachfolgenden) Verwaltungsgerichtsverfahren steht ihnen deshalb kein Wahlrecht mehr zu, sich als Partei im Sinne von § 13 Abs. 2 lit. c VRPG am Verfahren zu beteiligen. Ein Grund für eine Beiladung (§ 12 VRPG) besteht im Übrigen ebenfalls nicht, zumal nicht ersichtlich ist, inwiefern die Rechtskraft des Urteils auf Dritte ausgedehnt werden müsste. Dem beantragten "Einbezug" bzw. der verlangten "Beiladung" der Einwender des Baubewilligungsverfahrens ins verwaltungsgerichtliche Verfahren kann somit nicht stattgegeben werden. 6. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

- 12 - II. 1. 1.1. Dem Baugesuch lässt sich entnehmen, dass es auf der Parzelle Nr. aaa drei Mulden bzw. Erdwalme hatte. Um die Bewirtschaftung zu erleichtern, wurden diese Stellen mit dem Grubber und der Federzahnegge angepasst bzw. ausgeebnet (vgl. Vorakten, act. 36). Dies führte dazu, dass nun stellenweise der C-Horizont zum Vorschein kommt und der A- und B-Horizont teilweise vermischt wurde (vgl. Vorakten, act. 35 f., 40). Die betroffenen Stellen wurden in den Planunterlagen mit P1 – P4 bezeichnet, wobei es sich bei P2 und P3 um einen zusammenhängenden Standort handelt (Vorakten, act. 32, 35). Die von den Terrainveränderungen betroffenen Flächen betragen gemäss Baugesuch total ca. 1'461 m², wobei ein Volumen von ca. 331 m³ verschoben wurde (Vorakten, act. 35). 1.2. Von Interesse sind vorliegend einzig die Terrainveränderungen, welche in der Grundwasserschutzzone S2 liegen. Diejenigen in der Grundwasserschutzzone S3 wurden bereits von den Baubewilligungsbehörden toleriert, d.h. hier wurde auf einen Rückbau verzichtet (zum Streitgegenstand siehe oben Erw. I/2.2). In der Grundwasserschutzzone S2 liegen die Terrainveränderungen am Standort P1 und (praktisch vollständig) auch diejenigen am Standort P2/P3 (vgl. Schutzzonenplan [Anhang 3 zum Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung T., Q., vom {...}]; Gewässerschutzkarte, online abrufbar im Aargauischen Geografischen Informationssystem [AGIS]; Vorakten, act. 32). Sowohl der Standort P1 als auch der Standort P2/P3 liegen gemäss Kulturlandplan in der Landwirtschaftszone, wobei der Standort P2/P3 überdies vollständig und vom Standort P1 etwa die westliche Hälfte in der (die Landwirtschaftszone) überlagernden Landschaftsschutzzone liegen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3; Kulturlandplan der Gemeinde Q. vom [...]; Vorakten, act. 32). 2. Bei nicht bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen (siehe dazu Erw. I/2.2) kann gestützt auf § 159 Abs. 1 BauG die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der Baute oder Anlage angeordnet werden. Die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands muss mit den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit, der Rechtsgleichheit und des Gutglaubensschutzes vereinbar sein. So kann der Abbruch oder die Abänderung unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch bzw. die Abänderung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben

angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. statt vieler: BGE 136 II 359, Erw. 6; 132 II 21, Erw. 6;

- 13 - AGVE 2011, S. 125, Erw. 3.1). Schliesslich muss die festgesetzte Beseitigungs- bzw. Anpassungsfrist den Verhältnissen angemessen sein. Der Bauherrn ist ausreichend Zeit für den geordneten Vollzug der Entfernung bzw. Anpassung der Installationen und Bauteile einzuräumen (AGVE 2011, S. 125, Erw. 3.1; 1994, S. 600, Erw. 3a). 3.

E. 6

Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, hielt mit Duplik vom 31. August 2021 ebenfalls an seinen in der Beschwerdeantwort gestellten Anträgen fest.

E. 7

Am 18. November 2021 reichte der Beschwerdeführer ein Sistierungsgesuch ein.

E. 8

Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, äusserte sich dazu am 29. November 2021 und beantragte, der Sistierungsantrag und die Beschwerde seien abzuweisen.

- 5 -

E. 9

Am 9. Dezember 2021 nahm der Gemeinderat zum Sistierungsgesuch Stellung und beantragte, dem Ersuchen des Beschwerdeführers sei nicht zu entsprechen.

E. 10

Dezember 1907 [ZGB; SR 210]; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2019.277 vom 16. Dezember 2019, Erw. II/3.3.2.1, und WBE.2017.28 vom 23. November 2017, Erw. II/6.2). Dass ein Grundeigentümer davon Kenntnis hat, in welcher Zone bzw. welchen Zonen gemäss Bau- bzw. Kulturlandplan seine Parzelle liegt und welche rechtlichen Vorgaben hier gelten, kann ohne weiteres erwartet werden. Dem Kulturlandplan lässt sich entnehmen, dass die Parzelle Nr. aaa z.T. in einer Landschaftsschutzzone liegt. Die Gemeinde Q. hat von der in § 59 Abs. 2 BauG den Gemeinden eingeräumten Befugnis, die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzone zu erweitern, Gebrauch gemacht. In § 24 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. vom [...] (BNO) werden in der (die Landwirtschaftszone überlagernden) Landschaftsschutzzone jegliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, soweit solche überhaupt zulässig sind und nicht unter das in dieser Zone grundsätzlich geltende Bau- und Veränderungsverbot fallen, der Bewilligungspflicht unterstellt (vgl. § 24 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BNO). Das betrifft u.a. auch kleinere Terrainveränderungen. In der Landschaftsschutzzone der Gemeinde Q. ist kraft § 24 i.V.m. § 59 Abs. 2 BauG kein einziges (der in § 49 BauV aufgelisteten) Bauvorhaben bewilligungsfrei, seien der Eingriff und die damit verbundenen räumlichen Folgen noch so geringfügig. Diese

- 16 - Rechtslage wird auch durch den in § 49 Abs. 1 BauV angebrachten Vorbehalt zugunsten strengerer (kommunaler oder kantonaler) Schutzvorkehrungen bekräftigt. Sinn und Zweck der Bewilligungspflicht ist, dass die Einhaltung der (strengen) Schutzzonenvorschriften, wonach lediglich kleinere Bauvorhaben und Terrainveränderungen bewilligt werden können, die "auf den Standort angewiesen sind" und denen "keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen" (vgl. § 24 Abs.

3 Satz 2 BNO), einer wirksamen vorgängigen Kontrolle durch die Baubewilligungsbehörden unterzogen wird (vgl. auch Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.20 vom 24. Juni 2021, Erw. II/3.5.3.2, WBE.2015.391 vom 20. April 2016, Erw. II/2). Bei zumutbarer Sorgfalt hätte der Beschwerdeführer ohne weiteres erkennen können, dass in der Landschaftsschutzzone auch kleinere Terrainveränderungen baubewilligungspflichtig sind. Abgesehen davon kann im vorliegenden Fall ohnehin nicht von kleineren Terrainveränderungen gesprochen werden. Dem Beschwerdeführer kann deshalb nicht zugestanden werden, gutgläubig gehandelt zu haben.

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