

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.23 vom 21. August 2023

AG Verwaltungsgericht, 2023-08-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2023.23

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.23 du 21 août 2023

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.23 del 21 agosto 2023

Erwägungen

E. 3

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'800.–, den Kanzleigebühren und den Auslagen von Fr. 581.05, insgesamt Fr. 3'381.05, werden zu 70 %, das heisst mit Fr. 2'366.75 der A. auferlegt. Abzüglich des bereits geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– hat die A. noch Fr. 366.75 zu bezahlen. Die restlichen Verfahrenskosten gehen zulasten der Staatskasse.

- 4 -

E. 3.1

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich, die "Herren C. und D." seien befangen gewesen, als sie am angefochtenen Entscheid des Gemeinderats vom 18. Mai 2020 mitgewirkt hätten. Aus seinen Schilderungen über eine Besprechung (zwischen Vertretern des Gemeinderats und E.) vom 4. Oktober 2021 leitet er ab, Herr D. (Gemeinderat) und Herr C. (Gemeinschreiber) seien schon am 18. Mai 2020 befangen gewesen, als der Gemeinderat den in diesem Verfahren umstrittenen Entscheid gefällt habe.

- 17 - Der Entscheid vom 18. Mai 2020 sei deshalb nichtig oder zumindest anfechtbar (vgl. Beschwerde, S. 11 ff.; ferner: Replik, S. 6).

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin beruft sich sinngemäss auf § 16 Abs. 1 lit. e VRPG, wonach an einem Entscheid nicht mitwirken darf, wer aus anderen Gründen (als in § 16 Abs. 1 lit. a – d VRPG aufgeführt) befangen sein könnte. Was solche "andere Gründe" sind, bleibt nach dem Wortlaut der Bestimmung offen und ist jeweils nach den Umständen des Einzelfalls zu bestimmen. Gemäss Rechtsprechung sind die Voraussetzungen für eine Befangenheit generell dann gegeben, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit eines Behördenmitglieds (oder Richters) zu erwecken. Solche Umstände können in der Person des Behördenmitglieds selber liegen, andererseits in äusseren Gründen wie namentlich der Verfahrens- oder Gerichtsorganisation. Bei der Beurteilung solcher Umstände ist nicht auf das subjektive Empfinden einer Partei abzustellen. Das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit muss vielmehr in objektiver Weise begründet erscheinen. Es genügt, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit erwecken (vgl. statt vieler: BGE 144 I 234, Erw. 5.2; 137 I 227, Erw. 2.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2013.372 vom 18. November 2013, Erw. II/5; REGINA KIENER, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 15 zu § 5a VRG; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches

Verfahrensrecht, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 544; FELLER/KUNZ-NOTTER, in: VwVG, Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Kommentar, 2. Aufl. 2019, N. 16 zu Art. 10 VwVG; BREITENMOSER/WEYENETH, in: Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz [VwVG], 3. Aufl. 2023, N. 2 und 71 zu Art. 10 VwVG).

E. 3.3

Der Gemeinderat hält fest, Gegenstand der Besprechung vom 4. Oktober 2021 seien Reklamationen von Herrn E. gewesen. Dieser habe verlangt, dass der Gemeinderat endlich die Betriebszeiten gemäss Baubewilligung durchsetze und der Beschwerdeführer endlich den vertraglich zugesicherten und in der Baubewilligung auferlegten Erdwall fertigstelle. Ebenso habe er sich über Lärm vom Areal des Beschwerdeführers beklagt, insbesondere auch zufolge des Brechens von Steinen und des Humussiebens. Die Vertreter der Gemeinde hätten aufgezeigt, wie die Verfahren abliefen und weshalb es nicht in der Macht des Gemeinderats stehe, dass das Verfahren bezüglich des Nutzungsverbots gemäss Entscheid des Gemeinderats vom 18. Mai 2020, mit welchem auch die Fertigstellung des Erdwalles erzwungen werden solle, immer noch beim Regierungsrat hängig sei. Die Vertreter des Gemeinderats hätten am 4. Oktober 2021 jedoch keine Aussagen zum Verfahren gemacht, das der Beschwerdeführer mit Baugesuch vom 23. September 2021 (Steine brechen und Humussieben) eingeleitet hätten,

- 18 - sondern habe Herrn E. auf sein Recht hingewiesen, gegen dieses Baugesuch Einwendung zu erheben. Dies habe zur Eingabe von Herrn E. vom 6. Oktober 2021 geführt, welche der Beschwerdeführer erwähne. Weder sei diese Besprechung unzulässig noch habe es zu einer Befangenheit geführt, auch nicht im vorliegenden Verfahren (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 5). Inwiefern aus dem Verhalten der vom Beschwerdeführer genannten "Herren C. und D." (Gemeindeschreiber und Gemeinderat) auf Befangenheit zu schliessen wäre, kann nicht erkannt werden. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass die beiden Personen bei objektiver Betrachtung befangen oder voreingenommen gewesen wären. Dies selbst dann, wenn den Behördenvertretern aus der Nachbarschaft allenfalls Fotos und Videos übergeben wurden und der Beschwerdeführer davon keine Kenntnis hatte. Die Behauptung, dass die "Herren C. und D. schon im Zeitpunkt befangen waren, als sie am angefochtenen Entscheid des Gemeinderats vom 18. Mai 2020 mitwirkten bzw. dem Gemeinderat den Entscheid mit den Nutzungsverböten vorlegten", d.h. eine angebliche Befangenheit bzw. Voreingenommenheit bereits rund eineinhalb Jahre vor der Besprechung vom 4. Oktober 2021 vorgelegen haben soll, ist durch nichts untermauert. Ob der Beschwerdeführer die behauptete Befangenheit überhaupt rechtzeitig gerügt hat (vgl. BGE 141 III 210, Erw. 5.2; 136 I 207, Erw. 3.4; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.215 vom 28. März 2022, Erw. II/4.2; je mit Hinweisen), kann offenbleiben. Ein Nichtigkeitsgrund liegt ohnehin nicht vor, es kann diesbezüglich auch auf die bereits im Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.367 vom 6. Juni 2023 gemachten Erwägungen (Erw. II/4) verwiesen werden. 4. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. III. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Entsprechend dem Verfahrensausgang hat er dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat, dem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG), ausserdem die Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs. 1 AnwT). Die Entschädigung in Verwaltungssachen bestimmt sich

nach den §§ 8a ff. AnwT. Da im vorliegenden Fall ein Streitwert nicht eruiert werden kann, liegt keine vermögensrechtliche Streitsache vor. Die Entschädigung ist deshalb nach Massgabe der §§ 3 Abs. 1 lit. b und 6 ff. AnwT festzusetzen (vgl. § 8a Abs. 3 AnwT).

- 19 - Unter Berücksichtigung des Aufwands des Anwaltes, der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles sowie des nach § 3 Abs. 1 lit. b AnwT zur Verfügung stehenden Rahmens (Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00) erscheint eine Grundentschädigung von Fr. 4'000.00 sachgerecht. Für die nicht durchgeführte Verhandlung ist ein Abzug von 20 % vorzunehmen (§ 6 Abs. 2 AnwT). Dies ergibt ein Zwischenresultat von Fr. 3'200.00. Davon ist ein Abzug von 20 % vorzunehmen, da der Rechtsvertreter den Gemeinderat bereits vor Vorinstanz vertrat (§ 8 AnwT). Hinzu kommen schliesslich die Auslagen und die MWSt (§ 13 MWSt), womit sich eine Parteientschädigung von Fr. 2'865.00 rechtfertigt. Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 3.4

und 3.8 (vgl. oben lit. A; Vorakten, act. 42) der Verfügung des Gemeinderats vom 18. Mai 2020. Die Vorinstanz hiess die Beschwerde teilweise gut und passte die Ziffern 3.1 und 3.7 der gemeinderätlichen Verfügung teilweise an; im Übrigen wies sie die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (angefochtener Entscheid, S. 13 [Dispositiv-Ziffern 1 und 2]). Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht kann somit höchstens sein, was bereits vor Vorinstanz angefochten und von der Vorinstanz nicht gutgeheissen wurde, im konkreten Fall somit die Ziffern 3.1 (in der Fassung der Vorinstanz), 3.2, 3.5, 3.7 (in der Fassung der Vorinstanz) und 3.9 der Verfügung des Gemeinderats (sowie die vorinstanzlichen Kostenfolgen). Indem der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht indes beantragt, der Entscheid des Regierungsrats vom 30. November 2022 sei "zusammen" mit dem erstinstanzlichen Entscheid des Gemeinderats Q. vom 18. Mai 2020 "vollständig" aufzuheben (Beschwerde, S. 13), überschreitet der Antrag

- 7 - den Streitgegenstand, zumal vor Vorinstanz – wie dargelegt – keine vollständige Aufhebung der Verfügung des Gemeinderats vom 18. Mai 2020 beantragt worden war. Soweit der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht somit mehr beantragt, als er noch vor Vorinstanz beantragte, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. 4. 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). II. 1. 1.1. Am 25. September 2017 erteilte der Gemeinderat dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für das Bauvorhaben "Versickerungsmulde, Stützmauer um Humusdeponie". Der Baubewilligung zugrunde lag u.a. eine Vereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und drei Nachbarn vom 24./26. Juli 2017 inkl. eines revidierten Plans Nr. 121/80 (vgl. Vorakten, act. 110, 126a [Beilagen 1 und 2], 145). Der Beschwerdeführer verpflichtete sich in der Vereinbarung, einen Erdwall und eine Stützmauer gemäss dem bewilligten Plan zu erstellen. Hintergrund dafür war, dass die Nachbarschaft unter Lärm, Staub und Erschütterungen der gewerblichen Nutzung der Parzelle Nr. aaa litt, auch wenn in der Vereinbarung festgehalten wurde, dass die gesetzlichen Grenzwerte gemäss bisherigen behördlichen Beurteilungen eingehalten würden (vgl. Vereinbarung vom 24./26. Juli 2017, S. 3 [Ziffern 2 und 3]; siehe auch angefochtener Entscheid, S. 9). Mit der Baubewilligung vom 25. September 2017 genehmigte der Gemeinderat auch die Planunterlage Nr. 121/80, rev. 1. Juni 2017. Der Gemeinderat hielt fest, diese sei Bestandteil des Bauentscheids und mit dem entsprechenden Stempel versehen. Allfällige

Änderungen oder Erweiterungen be- dürften vor deren Realisierung eine separate Bewilligung durch die Ge- meinde resp. durch den Kanton (Vorakten, act. 38). 1.2. 1.2.1. Anlässlich eines Augenscheins vom 17. Februar 2020 (richtig wohl: 27. Februar 2020) wurde festgestellt, dass der Beschwerdeführer zwar ei- nen Erdwall realisiert hat, allerdings nicht in der vereinbarten Höhe. Mit Pro- tokollauszug vom 18. Mai 2020 erinnerte der Gemeinderat deshalb daran, der Beschwerdeführer habe sich gegenüber den Nachbarn verpflichtet, den Erdwall mit einer Höhe von 6 m und eine Stützmauer zu realisieren. Die Nachbarn hätten ihre Rechtsmittel damals nur aufgrund dieser Vereinba-

- 8 - rung zurückgezogen – nur deshalb habe die Bewilligung in Rechtskraft er- wachsen können. Der Erdwall diene namentlich dem Schutz vor Lärm und Staub und sei insoweit umweltrechtlich bedingt. Der Bau des Erdwalls und der Stützmauer sei nicht bloss ein Recht, sondern eine Pflicht des Be- schwerdeführers. Ohne den Erdwall dürfe auf der Parzelle Nr. aaa nicht gearbeitet werden. Dem Beschwerdeführer sei es daher (ab 27. Mai 2020) zu verbieten, auf der Parzelle Nr. aaa irgendwelche Arbeiten zu verrichten, mit folgenden Ausnahmen: Bau der Entwässerungsmulde, des Erdwalls und der Stützmauer. Das Verbot gelte, bis der Erdwall und die Stützmauer von den zuständigen Behörden abgenommen seien (Vorakten, act. 42 ff.). Vor Verwaltungsgericht hält der Gemeinderat erneut fest, der Erdwall sei eine Massnahme der umweltrechtlichen Vorsorge. Dem anwaltlich vertre- tenen Beschwerdeführer sei dies bereits zum Zeitpunkt der Vereinbarung vom 24./26. Juli 2017 bewusst gewesen. Ebenso sei ihm bekannt gewe- sen, dass er nicht nur berechtigt sei, den Wall in der vereinbarten Dimen- sion zu erstellen, sondern auch dazu verpflichtet sei. Die Erhöhung des Erdwalls sei eine Bedingung für die Bewilligung der vom Beschwerdeführer beabsichtigten Tätigkeiten auf seiner Parzelle Nr. aaa gewesen (vgl. Be- schwerdeantwort Gemeinderat, S. 3 f.; Duplik, S. 3 ff.). 1.2.2. Die Vorinstanz erörterte, der Erdwall und die Stützmauer seien wegen der Intensivierung der gewerblichen Nutzung der Parzelle Nr. aaa notwendig. Die Bauten dienten dem Schutz der Nachbarschaft. Selbst wenn der Be- schwerdeführer die gesetzlichen Grenzwerte gemäss Lärmschutz-Verord- nung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) einhalte, bedeute dies nicht, dass die Bewilligung für die Kiesdeponie mit Umschlagplatz auch ohne Schutzmassnahmen erteilt worden wäre. Gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umwelt- schutzgesetz, USG; SR 814.01) seien Emissionen im Rahmen der Vor- sorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu be- grenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich trag- bar sei. Es sei unbestritten, dass die Nachbarschaft durch die Emissionen der gewerblichen Nutzung auf der Parzelle Nr. aaa belästigt werde. Ohne Schutzmassnahmen, konkret den Erdwall und die Stützmauer, hätte die er- weiterte gewerbliche Nutzung der Parzelle Nr. aaa nicht bewilligt werden können. Die Schutzmassnahmen und die heutige gewerbliche Nutzung der Parzelle Nr. aaa stünden in einem sachlichen Zusammenhang. Der Be- schwerdeführer könne nicht auf die Fertigstellung des Erdwalls verzichten und gleichzeitig die (erweiterte) Deponie mit Umschlagplatz nutzen. Das am 18. Mai 2020 angeordnete Nutzungsverbot sei nicht unverhältnismäs- sig, sondern rund drei Jahre nach der erteilten Baubewilligung für den Erd- wall eher überfällig gewesen. Da die Humus- und die Kiesdeponie räumlich nicht klar getrennt seien, wäre eine Beschränkung des Nutzungsverbots auf die Kiesdeponie mit Umschlagplatz faktisch kaum umsetzbar und für

- 9 - den Gemeinderat mit verhältnismässigem Aufwand nicht überprüfbar. Des- halb sowie angesichts dessen, dass der Erdwall bereits teilweise erstellt sei und es lediglich noch um

dessen Fertigstellung gehe, sei das verfügte Nutzungsverbot auch in seinem Umfang als verhältnismässig zu qualifizieren (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9 f.; Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 3).

1.2.3. Der Beschwerdeführer bringt vor, die Mauer sei nicht mehr umstritten. Er stelle auch nicht in Abrede, dass er die Vereinbarung vom 24./26. Juli 2017 unterzeichnet habe. Die Einigungsverhandlung, zu welcher der Gemeinderat vorgeladen habe, habe allerdings einzig den Zweck gehabt, die zwischen der Nachbarschaft und den Verantwortlichen der Gemeinde im Voraus abgesprochenen Forderungen gegenüber dem Beschwerdeführer zu vollstrecken. Das öffentliche Interesse an einem realen Lärm- oder Staubschutz habe weder den Gemeinderat noch die Nachbarschaft interessiert. Es sei ausschliesslich um die Unterschrift des Beschwerdeführers zu 6 m hohen Erdwällen an der Geländekante zur abfallenden SBB-Linie gegangen. Dies mit Plänen, die weder geprüft gewesen seien, noch in dieser Form realisierbar wären. Hinzu komme, dass die Voraussetzungen von Ziffer 3 der Vereinbarung heute nicht mehr gegeben seien. Zwar sei die Rechtskraft der dort erwähnten Baubewilligungen eingetreten. Der Gemeinderat wolle sich jedoch nicht mehr daran halten, indem er den Untergang der Baubewilligung für die Entwässerungsmulde konstruiere, um darauf basierend ein Nutzungsverbot für den entwässerten Teil des Werkareals zu errichten. Nachdem der Gemeinderat mit allen Mitteln versuche, die rechtskräftigen Baubewilligungen zu hintertreiben, könne nicht mehr von einer Gültigkeit der Vereinbarung vom 24./26. Juli 2017 ausgegangen werden. Soweit die Vorinstanz davon ausgehe, die Nachbarschaft werde durch die Arbeiten des Beschwerdeführers belästigt, handle es sich in erster Linie um subjektive Gründe, zumal der mögliche Normalfall im Sinne der LSV nicht übermässig sei. Aufgrund der Vereinbarung sei auch nicht geprüft worden, ob die geforderten Massnahmen im Rahmen der Vorsorge überhaupt hätten verfügt werden können. Eine solche Betrachtung hätte die statischen Verhältnisse insbesondere an der Geländekante beim Bord zur SBB-Strecke nicht ausser Acht lassen dürfen (technische Machbarkeit) und auch die finanzielle Zumutbarkeit wäre zu prüfen gewesen. Gemäss Einschätzung eines ausgewiesenen Bauingenieurs seien die statischen Gedanken des Beschwerdeführers vollkommen berechtigt. Auch muteselbst an, dass an der sogenannten Bauabnahme des Erdwalls keine konkreten Messungen der Höhe des Erdwalls vorgenommen worden seien. Eine eigene Messung habe ergeben, dass der Erdwall bereits heute eine Höhe von 5.70 m habe, jedenfalls betrage sie bereits 5 m. Es gehe somit in jedem Fall nur um untergeordnete Anpassungen des Erdwalls. Der Beschwerdeführer sei der Vereinbarung vom 24./26. Juli 2017 überwiegend nachgekommen, obwohl der Gemeinderat die Baubewilligungen sabotiere.

- 10 - Unter diesen Umständen sei es völlig unverhältnismässig, den Beschwerdeführer mit einem Nutzungsverbot zu zwingen, statisch bedenkliche Massnahmen oder solche, die lärmschutzmässig gar nicht mehr sinnvoll seien, durchzuführen, in vollem Bewusstsein, dass durch den heutigen Betrieb sicher keine Planungswerte infrage gestellt würden. Abgesehen davon hätte der Gemeinderat als mildere Massnahme eine Vollstreckungsverfügung mit angedrohter Ersatzvornahme erlassen können, allerdings dann auch mit einer Verantwortung des Gemeinderats für die Statik. Das Nutzungsverbot habe unter diesen Voraussetzungen keinen oder nur einen marginalen Bezug zum Lärm- und Staubschutz. Das Ziel des Gemeinderats sei offensichtlich auch hier, den Beschwerdeführer weich zu kochen. Die Vorinstanz habe im Übrigen die Verhältnismässigkeit des Nutzungsverbots gar nicht geprüft. Das Nutzungsverbot sei völlig unverhältnismässig und aufzuheben (Beschwerde, S. 6 ff.; ferner: Replik, S. 5).

1.3. Vor Verwaltungsgericht umstritten ist somit das angeordnete Verbot, auf der Parzelle Nr. aaa irgendwelche Arbeiten zu verrichten, und

damit zusammenhängend der Erdwall, den der Beschwerdeführer (bisher) nicht der Baubewilligung vom 25. September 2017 (inkl. dem damals bewilligten Plan Nr. 121/80, rev. 1. Juni 2017) entsprechend erstellt hat. Wird durch die Errichtung von Bauten oder Anlagen ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können gemäss § 159 Abs. 1 BauG die Einstellung der Arbeiten, die Einreichung eines Baugesuchs sowie die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten oder Anlagen angeordnet werden. Dem entspricht bei unerlaubten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen ein Nutzungsverbot (vgl. AGVE 2004, S. 158, Erw. 2b/bb/bbb). Vorsorgliche Massnahmen dienen dazu, den Bewilligungszwang durchzusetzen und verleihen diesem den erforderlichen Nachdruck. Gleichzeitig verhindern sie, dass der eigenmächtig Vorgehende bessergestellt wird als der sich korrekt Verhaltende (vgl. ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 22 zu § 159). Aber auch die Sicherstellung der Vollstreckung kann Anlass zu vorsorglichen Massnahmen bilden (vgl. BAUMANN, a.a.O. N. 23 zu § 159). Es müssen besondere Gründe vorliegen, damit besondere Massnahmen gerechtfertigt sind. Vorsorgliche Massnahmen sind dem Gebot effektiver Rechtsschutzgewährung entsprechend zulässig, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen zu wahren sind und der definitive Entscheid aus verfahrensmässigen Gründen nicht sogleich ergehen kann. Vorsorgliche Massnahmen sind nur zulässig, wenn sie im Einklang mit dem übergeordneten Recht stehen, die Rechtsgleichheit beachten, den Grundsatz von Treu und Glauben wahren und verhältnismässig sind. Erforderlich ist weiter, dass sie notwendig sind und die zu erlassende Verfügung nicht präjudiziert oder gar verunmöglicht wird (vgl. BAUMANN, a.a.O.,

- 11 - N. 24 f. zu § 159). Die häufigste vorsorgliche Massnahme bildet die Baueinstellung (BAUMANN, a.a.O., N. 27 zu § 159). Das vorläufige Nutzungsverbot steht im Gegensatz zur Baueinstellung. Es dient dazu, eine bestehende rechtswidrige Nutzung zu unterbinden oder nach Abschluss der Bauarbeiten die Aufnahme einer rechtswidrigen Nutzung zu verhindern (BAUMANN, a.a.O., N. 28 zu § 159). Befindet eine Behörde über vorsorgliche Massnahmen, ist sie nicht gehalten, für ihren Entscheid zeitraubende tatsächliche oder rechtliche Abklärungen zu treffen, sondern kann in erster Linie auf die ihr zur Verfügung stehenden Akten abstellen (Urteil des Bundesgerichts 1C_251/2020 vom

E. 3.5

Unbewilligt abgestellte Fahrzeuge, Maschinen und andere Gegenstände (Erwägungen Pkt. 2.5.) Die A. wird aufgefordert, bis spätestens 30. Juni 2020 den erlaubten Zustand herzustellen. Wird diese Frist nicht eingehalten, wird die Nutzung des Lagerplatzes verboten.

- 3 -

E. 3.6

Ablagerungen und Aktivitäten ausserhalb der Parzelle aaa (Erwägungen Pkt. 2.6.) Die A. wird aufgefordert, bis spätestens 30. Juni 2020 alle Gegenstände und Deponien etc., die ausserhalb der Parzelle aaa sind, zu entfernen und danach jegliche Aktivitäten ausserhalb der Parzelle aaa zu unterlassen.

E. 3.7

Betriebszeiten (Erwägungen Pkt. 2.7.) Die A. wird ermahnt, die zulässigen Betriebszeiten einzuhalten. Es wird ihr zudem verboten, an Samstagen auf der Parzelle aaa irgendwelche Arbeiten auszuführen. Zudem wies der Gemeinderat unter "3.8. Strafdrohung" u.a. auf die Strafolgen gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0) hin und entzog unter "3.9. Entzug der aufschiebenden Wirkung" einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung. B. Gegen die Ziffern 3.1, 3.2, 3.5, 3.7 und 3.9 des Entscheids des Gemeinderats erhob B. als Inhaber der A. Beschwerde beim Regierungsrat. Mit Zwischenentscheid vom 28. September 2020 erteilte der Rechtsdienst des Regierungsrats der Beschwerde die aufschiebende Wirkung wieder. Der Regierungsrat fällte am 30. November 2022 folgenden Entscheid: 1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Dispositivziffern 3.1 und 3.7 des Entscheids des Gemeinderats Q. vom 18. Mai 2020 wie folgt neu gefasst: a) "3.1 Entwässerungsmulde (Erwägungen Pkt. 2.1.) Der A. ist es ab 27. Mai 2020 verboten, den Umschlagplatz zu benutzen. Das Verbot gilt, bis die Entwässerungsmulde von den zuständigen Behörden abgenommen ist." b) "3.7 Betriebszeiten (Erwägungen Pkt. 2.7.) Die A. wird ermahnt, die Betriebszeiten gemäss Polizeireglement der Gemeinde Q. vom _____ einzuhalten." 2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 4

Die A. wird verpflichtet, der Einwohnergemeinde Q. eine Parteikostenentschädigung von Fr. 1'480.– zu bezahlen.

E. 5

Mit Duplik vom 24. Juli 2023 hielt der Gemeinderat Q. an den Anträgen gemäss Beschwerdeantwort fest.

E. 6

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

- 5 - Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (vgl. § 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Vorliegend geht es teilweise um vorsorgliche Massnahmen (Nutzungsverbot des Umschlagplatzes, bis die Entwässerungsmulde von den zuständigen Behörden abgenommen ist; Verbot, auf der Parzelle Nr. aaa irgendwelche Arbeiten zu verrichten [mit Ausnahme des Baus der Entwässerungsmulde, des Erdwalls und der Stützmauer], bis der Erdwall und die Stützmauer von den zuständigen Behörden abgenommen sind) im Rahmen verschiedener baurechtlicher Anordnungen. Praxisgemäss erstreckt sich die Zuständigkeit in der Hauptsache auch auf vorsorgliche Massnahmen (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1973, S. 267; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.425 vom 25. März 2011, Erw. I/1, WBE.2011.44 vom 13. April 2011, Erw. I/1, BE.98.00365 vom 18. Dezember 1998, Erw. I/1a). 2. Soweit es um vorsorgliche Massnahmen geht, hat der angefochtene Entscheid Zwischenentscheidcharakter. Verfahrensleitende Zwischenentscheide sind in der Regel nicht selbständig mit Beschwerde anfechtbar. Ausnahmsweise angefochten werden können sie, wenn sie für den Beschwerdeführer einen später nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken, der mit

dem Entscheid in der Hauptsache nicht mehr vollständig beseitigt werden kann (vgl. AGVE 2014, S. 286, Erw. II/2.3; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [vom 9. Juli 1968], Kommentar zu den §§ 38 – 72 VRPG, 1998, N. 53, 55, 59 zu § 38). Davon ist vorliegend auszugehen, zumal der Beschwerdeführer in der Nutzung seiner Parzelle Nr. aaa eingeschränkt wird. Soweit der angefochtene Entscheid Zwischenentscheidcharakter hat, ist er selbständig anfechtbar. Soweit er Endentscheidcharakter hat, gilt dies ohnehin. 3.

E. 8

November 2021, Erw. 5.1 mit Hinweisen). 1.4. 1.4.1. Der umstrittene Erdwall ist (wie auch die Stützmauer) Ergebnis der Einwendungsverhandlung vom 11. Mai 2017 (siehe Aktennotiz der Einwendungsverhandlung vom 11. Mai 2017, in: Akten Gemeinde Nr. 22/2016) und der Vereinbarung mit drei Nachbarn vom 24./26. Juli 2017 inkl. eines revidierten Plans Nr. 121/80 (siehe Vorakten, act. 110, 126a [Beilagen 1 und 2], 145). Der Beschwerdeführer verpflichtete sich in der Vereinbarung, einen Erdwall und eine Stützmauer gemäss dem bewilligten Plan zu erstellen. In der Baubewilligung vom 25. September 2017 wurde unter dem Titel "3.2 Plangenehmigung" festgehalten, die Planunterlage Nr. 121/80, rev. 1. Juni 2017, sei Bestandteil dieses Bauentscheids und mit dem entsprechenden Stempel versehen. Der genehmigte Plan sieht einen Erdwall mit einer Höhe von 6 m vor. In der Baubewilligung ist zudem explizit aufgeführt, dass allfällige Änderungen oder Erweiterungen vor deren Realisierung eine separate Bewilligung durch die Gemeinde resp. durch den Kanton bedürfen (siehe Vorakten, act. 38, 33). Der Bau eines Erdwalls mit einer Höhe von 6 m war für die Baubewilligung somit essentiell – nur deshalb wurden denn auch Einwendungen und Beschwerden zurückgezogen bzw. darauf verzichtet (siehe Aktennotiz Einwendungsverhandlung vom 11. Mai 2017; Vereinbarung vom 24./26. Mai 2017). Schon aus diesen Gründen rechtfertigt sich ein Nutzungsverbot, solange der Erdwall nicht vereinbarungskonform erstellt ist und keine Bewilligung für eine Änderung/Erweiterung vorliegt. Dass der Beschwerdeführer – der bereits an der Einwendungsverhandlung vom 11. Mai 2017 anwaltlich vertreten war (siehe Aktennotiz Einwendungsverhandlung vom 11. Mai 2017) – der Vereinbarung zustimmte, sich heute aber nicht mehr daran halten will, erscheint im Übrigen widersprüchlich. Das Verbot widersprüchlichen Verhaltens, das sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben ableitet, gilt nicht nur für Behörden, sondern auch für Private (vgl. Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; BGE 137 V 394, Erw. 7.1).

- 12 - Der Beschwerdeführer bringt vor, durch den heutigen Betrieb seien keine Planungswerte infrage gestellt, weshalb die Massnahmen lärmschutzmässig nicht sinnvoll seien. An anderer Stelle äussert er, die von der Vorinstanz erwähnten Belästigungen der Nachbarn seien subjektive Gründe, da der Normalfall im Sinne der LSV nicht übermässig sei. Damit macht er – wie bereits vor Vorinstanz – sinngemäss geltend, er erfülle die gesetzlichen Anforderungen auch ohne Erdwall. Diese Ausführungen verfangen nicht. Aufgrund der Einigung mit drei Nachbarn vom 24./26. Juli 2017 steht ausser Frage, dass der projektierte Erdwall dem Schutz der betroffenen Nachbarschaft dient, weil diese unter den Immissionen (namentlich Lärm und Staub) der gewerblichen Nutzung der Parzelle Nr. aaa durch das Bauunternehmen des Beschwerdeführers leidet (siehe oben Erw. II/1.1). Der Erdwall ist insoweit eine emissionsbegrenzende Massnahme. Gemäss Art. 11 Abs. 2 USG

sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Selbst wenn die umweltrechtlichen Grenzwerte also eingehalten sind, sind im Rahmen der Vorsorge zusätzliche Emissionsbegrenzungen möglich. Was den vorliegenden Fall anbelangt, beantragte der Beschwerdeführer selber die Erstellung eines 6 m hohen Erdwalls. Hintergrund war – wie dargelegt (Vereinbarung vom 24./26. Juli 2017) – die vereinbarte Emissionsbegrenzung zugunsten der Nachbarschaft. Deshalb wurde eine entsprechende Projektänderung eingereicht. Diese wurde am 25. September 2017 bewilligt (siehe sogleich). Der Beschwerdeführer behauptet, der geplante und bewilligte Erdwall sei aus statischen Gründen nicht realisierbar. Dies erstaunt, zumal der Plan Nr. 121/80, rev. 1. Juni 2017, von einem Architekten, der über entsprechende Sachkunde verfügt, ausgearbeitet worden war. Der Architekt hat den Plan unterzeichnet, ebenso der Beschwerdeführer als Bauherr und Grundeigentümer. Gemäss Ziffer 3.2 der Baubewilligung bildet der Plan Nr. 121/80, rev. 1. Juni 2017, Bestandteil des Bauentscheids; allfällige Änderungen oder Erweiterungen bedürfen vor deren Realisierung eine separate Bewilligung durch die Gemeinde bzw. durch den Kanton (siehe Vorakten, act. 38). In Ziffer 3.8 der Baubewilligung wird weiter festgehalten, dass für die Erstellung von Bauten an der SBB-Strecke die Auflagen der Zustimmungen der "Schweizerischen Bundesbahnen" vom 7. September 2016 und 7. September 2017 gelten (Vorakten, act. 38). Diesen Zustimmungen (der SBB) lässt sich u.a. entnehmen, dass eine Böschungsneigung von 2:3 anzustreben sei, andernfalls Sicherungsmassnahmen erstellt werden müssten. Der Erdwall müsse entwässert werden, hinter dem Erdwall dürfe kein Wasser stauen. Die SBB benötige einen massstäblichen Schnitt der geplanten Baumassnahme bis zu den Gleisen. Grundsätzlich seien alle Bauwerke unmittelbar neben, über oder unter der Bahn nach den Regeln der Baukunde und den massgebenden Normen zu projektieren und auszuführen. Die entsprechenden Nachweise müssten von einer ausgewiesenen Fachperson erbracht werden. Der sichere Bahnbetrieb dürfe zu keinem

- 13 - Zeitpunkt beeinträchtigt oder gefährdet werden (siehe zum Ganzen Schreiben der SBB vom 7. September 2017 sowie ferner vom 7. September 2016, je mit weiteren Auflagen; in: Akten Gemeinde Nr. 22/2016). Es liegt in der Verantwortung des Beschwerdeführers, diesen (sowie den weiteren) Auflagen der SBB und der Baubewilligung nachzukommen. Falls erforderlich, hat er – wie in der Zustimmung der SBB festgehalten – bezüglich des Erdwalls Sicherungsmassnahmen in Betracht zu ziehen. Bereits die Vorinstanz wies im Übrigen darauf hin, dass es dem Beschwerdeführer freisteht, ein neues Baugesuch mit abgeänderten Schutzmassnahmen einzureichen, wenn er der Ansicht ist, der bewilligte Erdwall lasse sich nicht wie bewilligt umsetzen. Allerdings wäre ihm in einem solchen Fall die Nutzung der Deponie solange untersagt, bis die ursprünglich oder die im Rahmen eines neuen Verfahrens bewilligten Schutzmassnahmen errichtet sind. Ob ein niedrigerer Schutzwall bewilligungsfähig und es rechtlich zulässig ist, von den Vorgaben der erwähnten Vereinbarung vom 24./26. Juli 2017 abzuweichen, kann hier – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – offenbleiben.

1.4.2. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit lässt sich festhalten, dass das angeordnete Verbot, auf der Parzelle Nr. aaa irgendwelche Arbeiten zu verrichten (mit Ausnahme des Baus der Entwässerungsmulde, des Erdwalls und der Stützmauer) bis der Erdwall und die Stützmauer von den Behörden abgenommen sind, eine taugliche Massnahme ist, um zu verhindern, dass sich die von den Arbeiten auf der Deponie ausgehenden Emissionen in die Nachbarschaft verbreiten. Ausweislich der Akten dient der bewilligte Erdwall der

Emissionsbegrenzung (siehe Vereinbarung vom 24./26. Juli 2017; oben Erw. II/1.1 und 1.4.1). Dem Einwand des Beschwerdeführers, wonach mit dem von ihm erstellten (jedoch nicht der Baubewilligung entsprechen- den) Erdwall alle Planungswerte eingehalten würden, ist auch an dieser Stelle entgegenzuhalten, dass Emissionen im Rahmen der Vorsorge unab- hängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Der Erdwall gemäss Baubewilligung stützt sich auf die Planunterlagen des Beschwerdeführers, dieser hat die Baubewilligung im Übrigen auch nicht angefochten. Die rechtskräftige Baubewilligung ist vorliegend nicht zu hinterfragen. Das angeordnete Verbot ist gleichzeitig im Übrigen auch ein taugliches Mittel, um den Beschwerdeführer anzuregen, seinen Verpflichtungen endlich nachzukommen. Er weiss seit nunmehr über fünf Jahren, welche Emissionsbegrenzungen er zu erstellen hat. Ein milderer Mittel, um zu erreichen, dass der Erdwall und die Stützmauer ent- sprechend der Baubewilligung vom 25. September 2017 erstellt werden, ist – angesichts des bisherigen Verhaltens des Beschwerdeführers – zudem nicht ersichtlich. Erst wenn der bewilligte Zustand ausgeführt und von den Behörden abgenommen ist, steht fest, dass den rechtskräftig bewilligten emissionsbegrenzenden Massnahmen vollumfänglich Rechnung getragen

- 14 - ist. Bis zu jenem Zeitpunkt die Arbeiten auf der Parzelle Nr. aaa (mit gewis- sen Ausnahmen) einzustellen, ist das mildeste Mittel, um die Nachbar- schaft – welche seit Jahren auf die mit dem Beschwerdeführer vereinbarten und bewilligten Massnahmen wartet – vor den Emissionen, welche von den Arbeiten auf der Parzelle Nr. aaa ausgehen, zu schützen. Das Interesse am angeordneten Nutzungsverbot ist gewichtig, es überwiegt das Interesse des Beschwerdeführers, mit seinem Tiefbauunternehmen auf der Parzelle Nr. aaa weiter zu arbeiten, ohne die emissionsbegrenzenden Massnahmen vollständig zu erfüllen. Auch wenn der Eingriff für den Beschwerdeführer auf den ersten Blick nicht unerheblich ist, hat er diesen letztlich selber ver- ursacht. Die Massnahmen, welche er mit Nachbarn vereinbarte (Vereinba- rung vom 24./26. Juli 2017) und von den Behörden bewilligen liess, hätte er längst umsetzen können. Vom Verhalten des Beschwerdeführers hängt im Übrigen auch ab, wann das angeordnete Verbot wieder aufgehoben werden kann. Das Interesse des Beschwerdeführers ist insoweit erheblich zu relativieren. Bei einer Gesamtbetrachtung ist das Verbot, auf der Parzelle Nr. aaa ir- gendwelche Arbeiten zu verrichten (mit Ausnahme des Baus der Entwäs- serungsmulde, des Erdwalls und der Stützmauer) bis der Erdwall und die Stützmauer von den Behörden abgenommen sind, somit nicht zu beanstan- den. Es erweist sich als rechtmässig. 2. 2.1. 2.1.1. Der Gemeinderat hielt in der Verfügung vom 18. Mai 2020 weiter fest, an- lässlich des Augenscheins vom 17. Februar 2020 (richtig wohl: 27. Februar 2020) sei festgestellt worden, dass die Sickermulde nicht erstellt worden sei (zur Versickerungsanlage siehe Baubewilligung vom 25. September 2017 [Vorakten, act. 36 ff.] sowie Zustimmung des BVU, Abteilung für Bau- bewilligungen, vom 1. März 2017 [Vorakten, act. 30 ff., 163 {Beilage 3}]). Ob eine Entwässerungsleitung gelegt worden sei, lasse sich nicht feststel- len, es gebe jedoch keinen Grund davon auszugehen, dass die Leitung erstellt worden sei. Der Umschlagplatz diene der Humus- und der Kiesde- ponie. Er sei befestigt und müsse entwässert werden. Der Beschwerdefüh- rer sei deshalb verpflichtet, die Entwässerungsmulde zu errichten. Diese Auflage sei bis heute und trotz mehrmaliger Aufforderung nicht erstellt wor- den. Die Entwässerungsmulde sei eine Bedingung für die Nutzung des Um- schlagplatzes. Dem Beschwerdeführer sei es deshalb ab 27. Mai 2020 zu verbieten, den Umschlagplatz zu benutzen. Das Verbot gelte, bis die Ent- wässerungsmulde von den zuständigen Behörden abgenommen sei (vgl. Vorakten, act. 42 ff.).

- 15 - 2.1.2. Die Verfügung des Gemeinderats vom 18. Mai 2020 bewirkte, dass der Beschwerdeführer offenbar begann, die Arbeiten zu erledigen. Die Vorinstanz hielt im Entscheid 30. November 2022 fest, es sei unbestritten, dass der Beschwerdeführer (inzwischen) eine Versickerungsmulde realisiert habe. Diese sei bis heute jedoch nicht formell abgenommen worden. Es seien noch nicht sämtliche Auflagen des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, erfüllt. Die Versickerungsmulde sei erst vollendet, wenn sie korrekt abgenommen worden sei. Der Gemeinderat habe zu Recht ein Nutzungsverbot des Umschlagsplatzes verfügt, bis die Versickerungsmulde von den zuständigen Behörden abgenommen sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 6 f.). 2.1.3. Der Beschwerdeführer bringt vor, gestützt auf den Schlussbericht des Büros F. vom 27. Mai 2020 bzw. 6. Oktober 2020 sei der gemäss Ziffer 6 der Zustimmungsverfügung vom 1. März 2017 erforderliche Nachweis durch ein ausgewiesenes Altlastenbüro erbracht, dass das Funktionieren der Sickermulde durch keine Kontamination mehr beeinträchtigt sei. Das einwandfreie Funktionieren der Versickerungsanlage sei damit erwiesen. Dass in Ziffer 6 der Zustimmungsverfügung vom 1. März 2017 weiter verlangt worden sei, "in einem Schlussbericht seien die vorgefundenen Abfälle, deren Entsorgungswege ... zu dokumentieren", betreffe nicht mehr die Sickermulde, sondern sei Thema der korrekten Altlastenbeseitigung. Er stelle nicht in Abrede, dass der Nachweis der korrekten Altlastenbeseitigung noch erbracht werden müsse. Der Aushub für die Sickermulde sei vollständig in die Fundamente des Erdwalls auf Parzelle Nr. aaa eingebracht worden. Der Beschwerdeführer werde dem BVU, Abteilung für Umwelt, Pläne und Angaben zur Beprobung liefern. Bei der Abnahme der Sickermulde könne es dagegen nur darum gehen, ob die Sickermulde richtig gebaut und funktionstüchtig sei und keinerlei Risiken einer Kontamination beständen. Diese Untersuchungen könnten getätigt werden, ohne dass sichergestellt sei, dass die Altlasten richtig entsorgt worden seien. Das Nutzungsverbot sei unverhältnismässig. Die Behörden hätten einen direkten Befehl, allenfalls mit Androhung von Sanktionen zur Regelung der Altlasten-Problematik, erlassen können, aber kein Nutzungsverbot der Anlage (vgl. Beschwerde, S. 3 ff.; siehe ferner auch Replik, S. 3 f.). 2.2. Der Vorinstanz ist beizupflichten, dass zum Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids (30. November 2022) die vom Beschwerdeführer erstellte Versickerungsmulde noch nicht hatte abgenommen werden können, weil die Auflagen der kantonalen Zustimmung bzw. der Baubewilligung noch nicht erfüllt waren. Die kantonale Fachstelle (BVU, Abteilung für Umwelt) hielt mit Bericht vom 1. März 2023 sodann fest, dass die Auflage Nr. 3 der kantonalen Zustimmungsverfügung vom 1. März 2017 nicht beurteilt werden

- 16 - könne und die Auflage Nr. 6 mit den eingereichten Unterlagen nach wie vor nicht erfüllt sei. Dem BVU, Abteilung für Umwelt, sei ein umfassender Schlussbericht, welcher sich inhaltlich mit der beigelegten "Checkliste für die Erstellung eines Schlussberichts" der Abteilung für Umwelt orientiere, einzureichen (vgl. Beschwerdeantwort Vorinstanz). In der Folge wurde dem BVU, Abteilung für Umwelt, am 14. April 2023 ein Schreiben der F. "Entsorgung der Aushubarbeiten aus dem Bau der Versickerungsmulde" eingereicht. Gestützt auf dieses Schreiben sowie die Vorgeschichte gelangte die kantonale Fachstelle am 28. Juni 2023 zum Ergebnis, dass Auflage Nr. 3 der kantonalen Zustimmungsverfügung vom 1. März 2017 nicht eingehalten worden sei. Die Auflage Nr. 6 sei mit den eingereichten Unterlagen eingehalten worden. Schliesslich wurde festgehalten, für das Bauprojekt "Versickerungsmulde, Stützmauer Humusdeponie" (BVUAFB.16.1950- 1) seien keine weiteren Massnahmen von Seiten der Bauherrschaft zum Fachbereich Altlasten ausstehend, sofern diese in die Zuständigkeit der Abteilung für Umwelt fielen (siehe zum

Ganzen: Duplikbeilage Gemeinde- rat). Der Gemeinderat hält in der Duplik entsprechend korrekt fest, damit sei bestätigt, dass der Beschwerdeführer die Auflage 6 bis im April 2023 nicht erfüllt habe. Eine Bauabnahme erfolgt mit guten Gründen erst dann, wenn sämtliche Nebenbestimmungen erfüllt sind, was vorliegend nicht der Fall war. Das vom Gemeinderat angeordnete und von der Vorinstanz ge- schützte Verbot, den Umschlagplatz zu benutzen, bis die Entwässerungs- mulde von den zuständigen Behörden abgenommen ist, erfolgte daher zu Recht. Ausweislich der Akten erfolgte die gemäss § 58 Abs. 2 BauV erforderliche Bauabnahme durch den Gemeinderat bis dato noch nicht, weshalb das Nutzungsverbot des Umschlagplatzes aufrechtzuerhalten ist. Selbst wenn die Bauabnahme betreffend die Entwässerungsmulde im Übrigen be- reits erfolgt wäre, dürfte der Umschlagplatz aktuell nicht für Arbeiten ge- nutzt werden, da das im Zusammenhang mit dem (noch) nicht entspre- chend der Baubewilligung vom 25. September 2017 realisierten Erdwall angeordnete Verbot, auf der Parzelle Nr. aaa irgendwelche Arbeiten zu ver- richten (mit Ausnahme des Baus der Entwässerungsmulde, des Erdwalls und der Stützmauer), auch den Umschlagplatz betrifft. 3.

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