

# AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.46 vom 11. Juni 2024

AG Verwaltungsgericht, 2024-06-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_verwaltungsgericht\\_WBE.2024.46](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2024.46)

FR: AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.46 du 11 juin 2024

IT: AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.46 del 11 giugno 2024

## Erwägungen

### E. 3

Der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ verzichtete mit Eingabe vom 12. März 2024 auf eine Beschwerdeantwort und weitere Aktenvorlage. Es werde an den vorangehenden Antworten und Akten festgehalten.

#### E. 3.1.1

Da die erstellte Ovalbahn nicht nachträglich bewilligt werden kann, stellt sich die Frage der Herstellung des rechtmässigen Zustands. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, ordnete mit (Teil-)Entscheid vom 11. Juni 2020 unter Auflagen den Rückbau der gesamten Fläche auf die ursprünglich (im Rahmen des Baugesuchsverfahrens BVUAFB.17.2514 [richtig: BVUAFB.17.1514]) bewilligten Höhenkoten innert drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheids an (Vorakten, act. 32). In seinem Entscheid vom 10. August 2020 übernahm der Gemeinderat diese Anordnung (vgl. Vorakten, act. 36). Die Vorinstanz schützte die erstinstanzliche Rückbauanordnung (angefochtener Entscheid, S. 6 ff., 10). Sie erachtete den Rückbau als geeignete und erforderliche Massnahme. Von einer nur "unbedeutenden" Abweichung könne zudem nicht gesprochen werden. Den Beschwerdeführern hätte spätestens beim Entscheid, die Ovalbahn höher zu erstellen und zusätzliches Material zuzuführen, bewusst sein müssen, dass sie vom bewilligten Baugesuch abwichen. Ebenso hätten sie gewusst, dass die Ovalbahn in einem sensiblen Gebiet liege. Bereits im Baubewilligungsverfahren im Jahr 2017 sei der Hochwasserschutz thematisiert worden. Unter Abwä-

- 11 - gung sämtlicher Interessen sei damals ein Hochwasserschutz HQ 10 bzw. eine Höhenkote von 393.95 m.ü.M. für die Ovalbahn bewilligt worden. Selbst wenn der Gemeinderat der Erhöhung der Reitbahn zugestimmt haben sollte (was sich nicht mehr beweisen lasse), liesse sich daraus im Weiteren nichts zugunsten der Beschwerdeführer ableiten. Letzteren habe bekannt sein müssen, dass für eine solche Erhöhung zwingend eine kantonale Zustimmung erforderlich gewesen wäre. Soweit die Beschwerdeführer ausführten, sich an der Höhe des zu hoch erstellten Wanderwegs (für welches ebenfalls ein nachträgliches Baugesuchsverfahren eingeleitet worden sei, welches aufgrund des vorliegenden Beschwerdeverfahrens zurzeit sistiert sei) orientiert zu haben, gehe dies fehl. In der Umgebung habe es Messpunkte der amtlichen Vermessung, anhand derer die Höhenkoten der Bauwerke problemlos hätten bestimmt werden können. Weshalb die Beschwerdeführer (als sie festgestellt hätten, dass die Terrainhöhe des Wanderwegs nicht derjenigen entsprochen habe, welche sie angenommen hätten) entschieden hätten, die Höhenkoten der Ovalbahn ohne Einbezug der kantonalen Behörde erheblich anzupassen, könne nicht nachvollzogen werden. Dieses Vorgehen könne nicht als gutgläubig eingestuft

werden. Mangels guten Glaubens der Beschwerdeführer falle ein Vertrauenstatbestand ausser Betracht. Bei der Interessenabwägung wies die Vorinstanz darauf hin, dass das private Interesse der Beschwerdeführer im Wesentlichen finanzieller Natur sei. Es gehe um Vermögensinteressen, nämlich um die Kosten, welche für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anfielen. Wie hoch diese Kosten seien, sei umstritten, könne jedoch offen bleiben. Selbst wenn Kosten in der Höhe von Fr. 453'500.00 anfallen würden (wie die Beschwerdeführer in der Zwischenzeit behaupteten), wäre die Wiederherstellungsanordnung verhältnismässig. Die finanziellen Interessen seien nur in sehr verringertem Masse zu berücksichtigen. Es könne nicht sein, dass toleranter behandelt werde, wer besonders stark vom Erlaubten abgewichen sei und infolgedessen erhebliche Investitions- und Rückbaukosten geltend machen könne. Gegen einen Fortbestand der eigenmächtig zu hoch erstellten Ovalbahn sprächen das Gebot der Rechtsgleichheit, der Trennungsgrundsatz von Bau- und Nichtbaugebiet, das Interesse an der strikten Einhaltung der Vorschriften der Spezialzone "Pferdesport D. \_\_\_\_\_" (welche das Nichtbaugebiet überlagere) sowie der Umstand dass die Parzelle im Perimeter des Auenchutzparks und in einem BLN-Gebiet liege. Gestützt auf die Rechtsprechung, wonach die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht zumessen würden und die daraus allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur teilweise berücksichtigten, sei die Verhältnismässigkeit des angeordneten Rückbaus zu bejahen. Ebenso sei die angesetzte Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids ausreichend (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 6 ff.).

- 12 -

### **E. 3.1.2**

Die Beschwerdeführer erachten den angeordneten Rückbau als nicht rechtmässig. Unter dem Titel "Gutgläubigkeit" bringen sie vor, dass die schnelle Umsetzung der Umlegung der Ovalbahn zum Vorteil der Auenlandschaft zu einem massgeblichen Teil der Kooperationsbereitschaft der Beschwerdeführer zu verdanken sei, die sich bewusst gegen ein Enteignungsverfahren entschieden hätten. Aber auch ohne den "Good Will" der Beschwerdeführer zu berücksichtigen, könne ihnen kein böser Glaube angelastet werden. Beim Bau der Ovalbahn hätten sie sich an der neuen Position des benachbarten Flurwegs orientiert. Dieser sei von der Gemeinde in Missachtung des Meliorationsprojekts zu hoch angelegt worden. Die Beschwerdeführer und ihre Hilfspersonen hätten davon ausgehen dürfen, dass der Flurweg gemäss den Bauvorschriften erstellt worden sei. Wenn dargelegt werde, dass man sich an den Messpunkten des Flurwegs hätte orientieren müssen, dann hätte dies ja auch für die Gemeinde gelten müssen. Mit anderen Worten werde hier ein Verhalten von den Beschwerdeführer verlangt, das die Gemeinde selber nicht erbracht habe. Eine solche widersprüchliche Argumentation überzeuge nicht. Dass der Beschwerdeführer als Gemeindeammann und Gemeinderat in der Nachbargemeinde tätig gewesen sei, mache ihn sodann nicht zum Bauexperten. Sonst hätte er ja bei der Planung der Ovalbahn keine Hilfe (in Form eines Architekturbüros) in Anspruch nehmen müssen. Ebenfalls nicht überzeugend sei der Verweis auf ein vorangegangenes Bauprojekt der Beschwerdeführer ausserhalb der Bauzone, bei welchem die Bauvorschriften missachtet worden seien. Der vorliegende Fall sei komplett anders gelagert. Selbst wenn das Abweichen von der Höhenkote bei vorbildlicher Bauweise bzw. Planung aufgefallen

wäre, könne im Übrigen nicht zwangsläufig auf einen bösen Glauben der Beschwerdeführer geschlossen werden. Fahrlässigkeit und Bösgläubigkeit seien voneinander zu unterscheiden. Vorliegend könne nicht von einer Bösgläubigkeit gesprochen werden. Die Argumentation der Vorinstanz würde bedeuten, dass immer dann, wenn von den Bauvorschriften, die man kennen müsse, abgewichen werde, gerade in der Abweichung immer eine Bösgläubigkeit liege. Eine solche Argumentation sei im Lichte des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes nicht haltbar (vgl. Beschwerde, S. 10 ff.). Unter dem Titel "Unerhebliche Abweichung von der Baubewilligung" bestreiten die Beschwerdeführer sodann, dass die Ovalbahn tatsächlich auf einer Höhe im Ausmass eines HQ 300-Ereignisses erstellt worden sei; sie – die Beschwerdeführer – gingen von einem Schutzniveau von knapp HQ 20 aus. Bereits im Jahre 2021 sei die Ovalbahn – in der aktuellen Höhe – beinahe überschwemmt worden. Nach Berechnungen der Beschwerdeführer habe es sich nicht einmal um ein HQ 10-Ereignis gehandelt. Dem Hochwasserschutz würde in der bewilligten Höhe ungenügend Rechnung getragen. Wenn die Ovalbahn im Durchschnitt hätte höher liegen müssen,

- 13 - sei die Abweichung von 78 cm gegenüber der Baubewilligung als geringfügig einzustufen. Die Erhöhung habe den Beschwerdeführern keinen Nutzen gebracht, sondern nur Nachteile (in finanzieller Hinsicht). Im Weiteren werde bestritten, dass die Auedynamik durch die Überschreitung der Höhenkote durchbrochen werde und die bewilligte Höhenkote deutlich besser in das Landschaftsbild passe (zum Ganzen: Beschwerde, S. 12 ff.). Unter dem Titel "Verhältnismässigkeit und Interessenabwägung" bestreiten die Beschwerdeführer die von der Vorinstanz erwähnten öffentlichen Interessen im Grundsatz nicht. Sie weisen jedoch darauf hin, dass sich die Ovalbahn (trotz der Abweichung von der Maximalhöhe) in die Auenlandschaft einfüge. Es sei weder belegt noch begründet worden, weshalb die geringfügige Veränderung der Höhenkote zu einer Störung der Auedynamik führe. Auch der Landschaftsschutz sei von der Abweichung der Höhenkote – wenn überhaupt – nur marginal tangiert. Von einer präjudiziellen Wirkung könne im Weiteren nicht ausgegangen werden. Mit Blick auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz müsse es möglich sein, im Einzelfall von den Bauvorschriften bzw. einer erteilten Baubewilligung abzuweichen. Würde man dies anders sehen, würde jede formell rechtswidrige Baute zwangsläufig zu einem Rückbau führen, unabhängig vom Einzelfall, vom Ausmass der Abweichung und von Verhältnismässigkeitsüberlegungen. Wie dargelegt weiche die Höhe der Ovalbahn – wenn überhaupt – nur geringfügig von der Baubewilligung ab. Im Gegensatz dazu würden den Beschwerdeführern bei einem Rückbau erhebliche Mehrkosten (von Fr. 450'000.00) entstehen. Die Vorinstanz führe keinen einzigen Beleg oder eine Kostenzusammenstellung an, um die Erneuerungskosten substantiiert zu belegen bzw. die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Kosten zu widerlegen. Die durch einen Rückbau entstehenden erheblichen Erneuerungskosten wären angesichts der geringen ökologischen Auswirkungen nicht zumutbar (vgl. Beschwerde, S. 17 ff.).

### **E. 3.2**

Wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können 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 (§ 159 Abs. 1 BauG). Die Beseitigung des

rechtswidrigen Zustands muss mit den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit, der Rechtsgleichheit und des Gutgläubensschutzes vereinbar sein. So kann der Abbruch oder die Abänderung der rechtswidrig erstellten Baute bzw. Anlage unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch 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.

- 14 - BGE 132 II 21, Erw. 6; 111 Ib 213, Erw. 6; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2011, S. 125, Erw. 3.1).

### **E. 3.3.1**

Die Beschwerdeführer sind sinngemäss der Ansicht, sie hätten gutgläubig gehandelt, es könne ihnen kein böser Glaube vorgeworfen werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fällt eine Berufung auf den guten Glauben nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (vgl. BGE 136 II 359, Erw. 7.1; Urteil des Bundesgerichts 1C\_233/2017 vom 19. September 2018, Erw. 8.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.254 vom 31. Januar 2024, Erw. II/4.2). Dabei darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit für Bauvorhaben allgemein bekannt ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_77/2021 vom 25. Mai 2021, Erw. 6.1, 1C\_10/2019 vom 15. April 2020, Erw. 5.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.254 vom 31. Januar 2024, Erw. II/4.2, WBE.2023.67 vom 2. November 2023, Erw. II/3.4.3.1, WBE.2022.236 vom 12. April 2023, Erw. II/4.3.2.1). Davon muss auch im vorliegenden Fall ausgegangen werden. Dass die eigenmächtig vorgenommene Terrainerhöhung mit einem Volumen von rund 4'900 m<sup>3</sup> baubewilligungspflichtig ist, steht ausser Frage und musste auch den Beschwerdeführern bekannt sein. Selbst in "normalen" Fällen (d.h. ohne dass ein Fall von § 49 Abs. 4 oder 5 BauG vorliegt) dürften gemäss § 49 Abs. 1 lit. i BauV Terrainveränderungen nur bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m<sup>2</sup> Fläche baubewilligungsfrei erstellt werden (eine vollständige Ausnutzung dieser Parameter ergäbe somit ein baubewilligungsfreies Volumen von maximal 80 m<sup>3</sup>). Hinzu kommt, dass der Hochwasserschutz und die zulässige Höhenkote bereits Thema im Baugesuchsverfahren 2017 waren. Die Beschwerdeführer wussten, dass die Parzelle in einem sensiblen Gebiet liegt und das Schutzziel bezüglich Hochwasser für die Ovalbahn auf ein HQ 10 bzw. die dafür erforderliche Höhenkote festgelegt worden war. Entsprechend lauten die von ihnen eingereichten und bewilligten Planunterlagen. Die Bewilligung vom 27. November 2017 enthielt die Auflage: "Für jegliche Nutzungs- und Projektänderung ist eine erneute Bewilligung einzuholen. Allfällige bauliche Änderungen (insbesondere in den Bergeräumen bspw. grössere Eingangstore) sind baubewilligungspflichtig." (Vorakten, act. 67 [Beilage 16, S. 3]). Den Beschwerdeführern war insoweit klar, dass eine von den Planunterlagen abweichende zusätzliche Terrainerhöhung baubewilligungspflichtig ist. Bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit und Sorgfalt konnten sie nicht annehmen, sie dürften das Terrain eigenmächtig weiter als in der Baubewilligung vom 27. November 2017 bewilligt erhöhen. Von gutgläubigem Handeln kann insoweit keine Rede sein.

- 15 - Weiter gilt zu beachten, dass selbst wenn der Gemeinderat der zusätzlichen Erhöhung der Ovalbahn (mündlich) zugestimmt hätte (was indes nicht nachgewiesen ist), sich daraus nichts zugunsten der Beschwerdeführer ableiten liesse. Für Bauten bzw.

Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Art. 15) ist zwingend eine kantonale Zustimmung erforderlich (§ 63 lit. e BauG; Art. 25 Abs. 2 RPG). Dieses Erfordernis (kantonale Mitwirkung) darf grundsätzlich auch ohne juristische Beratung als bekannt vorausgesetzt werden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_709/2020 vom 24. August 2021, Erw. 4.2.2, 1C\_566/2019 vom 5. August 2020, Erw. 5.2, 1C\_403/2008 vom 23. Oktober 2008, Erw. 3.1). Vorliegend wussten die Beschwerdeführer im Übrigen bereits aus dem Baugesuchsverfahren 2017, dass es bei baulichen Massnahmen auf der (ausserhalb der Bauzonen liegenden) Parzelle Nr. aaa einer kantonalen Zustimmung bedarf (siehe Zustimmung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 30. Oktober 2017 [Vorakten, act. 67 [Beilage 15]). Abgesehen davon musste dem Beschwerdeführer die kantonale Mitwirkungspflicht auch aus seiner früheren Tätigkeit als Gemeindeammann und langjähriger Gemeinderat der Nachbargemeinde (vgl. angefochtener Entscheid, S. 8) bekannt sein. Weiter haben die Beschwerdeführer ein Architekturbüro beigezogen (vgl. Beschwerde, S. 11). Einem Architekten ist ohne weiteres klar, dass Bauten ausserhalb der Bauzonen nur mit Zustimmung einer kantonalen Behörde bewilligt werden dürfen, dass mithin sowohl ein kommunaler Bewilligungs- als auch ein kantonaler Zustimmungssakt nötig ist (BGE 111 Ib 213, Erw. 6a); die Beschwerdeführer müssen sich dieses Wissen anrechnen lassen (BGE 111 Ib 213, Erw. 6a; Urteile des Bundesgerichts 1C\_205/2015 vom 29. Oktober 2015, Erw. 5.5; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.28 vom 23. November 2017, Erw. II/6.2). Bau- und Ausnahmbewilligungen ausserhalb der Bauzonen, die ohne die Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde von der Gemeinde erlassen werden, sind nach ständiger Rechtsprechung nicht nur anfechtbar, sondern nichtig (vgl. BGE 111 Ib 213, Erw. 5b; Urteil des Bundesgerichts 1C\_709/2020 vom 24. August 2021, Erw. 4.2.2, 1C\_566/2019 vom 5. August 2020, Erw. 5.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.110 vom 4. Dezember 2019, Erw. II/8.3.1; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 4 zu § 63). Nichtige Verfügungen taugen grundsätzlich nicht als Vertrauensgrundlage (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.110 vom 4. Dezember 2019, Erw. II/8.3.1; BEATRICE WEBER-DÜRLER, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, 1983, S. 165 ff.). Da den Beschwerdeführern bekannt war bzw. bekannt sein musste, dass für die zusätzliche Terrinaufschüttung zwingend eine kantonale Zustimmung erforderlich ist, eine solche jedoch nicht vorlag, konnten sie nicht auf eine allfällige (mündliche) Zustimmung des Gemeinderats vertrauen. Die Beschwerdeführer rechtfertigen sich schliesslich damit, sich beim Bau der Ovalbahn an der neuen Position des benachbarten Flurwegs orientiert zu haben, welcher von der Gemeinde in Missachtung des Meliorationspro-

- 16 - jekts zu hoch angelegt worden sei. Wie bereits dargelegt bildete der Flurweg nicht Gegenstand der Baubewilligung vom 27. November 2017. Er war Gegenstand eines anderen, separaten Baugesuchsverfahrens (und hatte auch eine andere Bauherrschaft). Bezüglich des offenbar nicht bewilligungskonform erstellten Wegs hat das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, denn auch ein nachträgliches Baugesuchsverfahren eingeleitet, welches aufgrund des vorliegenden Beschwerdeverfahrens derzeit sistiert ist (siehe bereits Erw. II/2.2.2). Grundlage für die Höhe der Reitbahn bildete ohnehin nicht ein benachbarter Flurweg, sondern das Schutzziel bezüglich Hochwasser, welches für die Ovalbahn auf ein HQ 10 bzw. die dafür erforderliche Höhenkote festgelegt worden war (Erw. II/2.2.2). Die Beschwerdeführer wussten dies, die von ihnen eingereichten und am 27. November 2017 bewilligten Planunterlagen entsprachen diesen Vorgaben denn auch. Dass die Beschwerdeführer in der Folge die Ovalbahn "gutgläubig" deutlich zu hoch

erstellten, weil sie sich am benachbarten Flurweg (welcher offen- bar zu hoch war) orientierten, erscheint abwegig. Für die grossflächige zu- sätzliche Terrainerhöhung mussten rund 4'900 m<sup>3</sup> Material zugeführt und aufgeschüttet werden, was überdies zu zusätzlicher Arbeit und zu Mehr- kosten führte (siehe auch Beschwerde, S. 15; Vorakten, act. 44). Nur schon vor diesem Hintergrund kann nicht im Ernst behauptet werden, man habe nicht gemerkt, dass beim Bau die projektierten und bewilligten Höhenkoten nicht eingehalten werden. Von gutem Glauben kann insofern keine Rede sein. Abgesehen davon darf selbst bei Laien als bekannt vorausgesetzt werden, dass die Bauherrschaft bei der Bauausführung die Einhaltung der bewilligten Höhenkoten sicherzustellen hat (siehe z.B. auch die Auflage in der Baubewilligung vom 27. November 2017, wonach die Bauherrschaft die Ovalbahn mit markierten Höhenkoten hätte abstecken und eine Schnurge- rüstkontrolle durch den Geometer hätte vornehmen lassen müssen [Vorak- ten, act. 67 {Beilage 16, S. 4}]); dass dies getan und der Abteilung Planung und Bau gemeldet wurde, ergibt sich aus den Akten nicht). Vorliegend wäre dies problemlos möglich gewesen, im Umkreis des Wanderwegs und der Ovalbahn befinden sich verschiedene Messpunkte der amtlichen Vermes- sung, anhand derer die Höhenkoten der Bauwerke hätten bestimmt werden können (angefochtener Entscheid, S. 8; siehe auch Vorakten, act. 88 f.). Dass die Bauherrschaft bei der Bauausführung die Einhaltung der bewillig- ten Höhenkoten sicherzustellen und zu kontrollieren hat, musste dem Be- schwerdeführer im Übrigen auch aus seiner früheren Tätigkeit als Gemein- deammann und langjähriger Gemeinderat der Nachbargemeinde bekannt sein. Zudem haben die Beschwerdeführer ein Architekturbüro beigezogen. Ein Architekt weiss, dass bei der Bauausführung die Einhaltung der bewil- ligten Höhenkoten sicherzustellen ist. Die Beschwerdeführer haben sich das Wissen der beigezogenen Fachpersonen anrechnen zu lassen (siehe bereits oben). Den Beschwerdeführern kann somit auch in dieser Hinsicht nicht attestiert werden, gutgläubig gehandelt zu haben. Es bleibt dabei, dass sie in Bezug auf die Erstellung der umstrittenen Erhöhung der Oval-

- 17 - bahn nicht als gutgläubig betrachtet werden können. Mangels guten Glau- bens fällt ein Vertrauenstatbestand ausser Betracht.

#### **E. 3.4.1**

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. 8.3, 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 einge- setzten 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. 3.4.2**

Der unter Auflagen angeordnete Rückbau der gesamten Fläche auf die ursprünglich (im Rahmen des Baugesuchsverfahrens BVUAFB.17.2514 [richtig: BVUAFB.17.1514] bewilligten Höhenkoten innert drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheids stellt fraglos eine geeignete Massnahme dar, um den rechtmässigen Zustand herzustellen. Die Massnahme ist auch erforderlich, eine mildere Massnahme, um den angestrebten Erfolg zu erreichen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 527 f.), ist nicht ersichtlich. Zu beurteilen bleibt, ob der angeordnete Rückbau im öffentlichen Interesse ist und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen steht, die den Beschwerdeführern auferlegt werden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist die Abweichung vom Erlaubten nicht unerheblich, sondern massiv. Die eigenmächtig vorgenommene, zusätzliche Terrainaufschüttung von ca. 80 cm ist grossflächig und umfasst ein Volumen von rund 4'900 m<sup>3</sup>. Die Abweichung vom Erlaubten bringt den Beschwerdeführern auch einen erheblichen Nutzen, da die erstellte Ovalbahn nun einem Hochwasserschutz von HQ 300 (bzw. jedenfalls über HQ 100; vgl. Erw. II/2.2.2) entspricht anstatt dem an sich zulässigen und bewilligten Schutzstandard HQ 10. Der erheblich bessere Hochwasserschutz führt allerdings zu einem kompletten Unterbruch der Auendynamik im betreffenden Bereich. Dass der Bereich am Rand des Auengebiets liegt, ändert daran nichts. Immerhin

- 18 - ragt die Fläche mit der Ovalbahn, welche nördlich, östlich und südlich von der Auenregenerationszone (Schutzzone) umgeben ist, quasi als Halbinsel in die Schutzzone (Kulturlandplan, Gebiet R.\_\_\_\_\_; siehe ferner auch: Luftbild in Beschwerdebeilage 6). Würde auf den angeordneten Rückbau verzichtet, verkämen § 35 Abs. 2 Sätze 4 ff. BNO zur Farce. Da die Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" lediglich eine "beschränkte oder besondere Bauzone" (im Sinne von Art. 18 RPG) im Nichtbaugebiet ist und darin nur diejenigen Bauten und Anlagen bewilligungsfähig sein können, die in § 35 Abs. 2 BNO als zulässig deklariert werden, kommt dem öffentlichen Interesse an der Wahrung des grundlegenden Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (vgl. statt vieler: BGE 132 II 21, Erw. 6.4) erhebliches Gewicht zu. Es besteht ein gewichtiges Interesse, dass dem Sinngehalt von § 35 Abs. 2 Sätze 4 ff. BNO Rechnung getragen und dieser nicht ausgehöhlt wird. Hinzu kommt, dass auch aus Gründen der Rechtsgleichheit sowie zum Schutz der baurechtlichen Ordnung ein evidentes Interesse besteht, dass der ungesetzliche Zustand behoben wird. Eigenmächtiges Vorgehen soll sich nicht lohnen. Andernfalls hätte dies erhebliche präjudizielle Auswirkungen. Den gewichtigen öffentlichen Interessen an der Herstellung des rechtmässigen Zustands stehen die finanziellen Interessen der Beschwerdeführer gegenüber. Während die Beschwerdeführer die (teuerungsbereinigten) Rückbau- und Wiederherstellungskosten mit Fr. 450'000.00 beziffern (Beschwerde, S. 18 f., 21), gelangte das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, in seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2023 zum Schluss, die Kosten würden deutlich weniger als Fr. 100'000.00 betragen (vgl. Vorakten, act. 108 ff.). Wie hoch die Wiederherstellungskosten tatsächlich sind, kann mit der Vorinstanz letztlich offen bleiben. Selbst wenn die Kosten – wie von den Beschwerdeführern vorgebracht – rund Fr. 450'000.00 betragen sollten, kann daraus nichts zugunsten der Beschwerdeführer abgeleitet werden. Die Beschwerdeführer handelten nicht gutgläubig. Beurteilte man die Verhältnismässigkeit allein anhand der Höhe der Kosten im Zusammenhang mit der Herstellung des rechtmässigen Zustands, führte dies zur unhaltbaren Konsequenz, dass der Grundsatz der Verhältnismässigkeit umso eher verletzt und die Herstellung des rechtmässigen Zustands umso erschwerter wäre, je umfangreichere Investitionen in Abweichung von

der erteilten Bewilligung und im Widerspruch zum materiellen Baurecht getätigt worden sind (statt vieler: Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.254 vom 31. Januar 2024, Erw. II/4.3.3, WBE.2022.236 vom 12. April 2023, Erw. II/4.5.2; siehe auch: FRITZSCHE/ BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1: Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz, 6. Aufl. 2019, S. 621 f.). Den finanziellen Interessen der Beschwerdeführer kann deshalb nur sehr untergeordnetes Gewicht beigemessen werden. Im Rahmen der Interessenabwägung erweist sich der Schluss der Vorinstanzen, wonach die gewichtigen öffentlichen Interessen an der Herstellung des rechtmässigen Zustands die entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerdeführer überwiegen, als richtig. Die Wiederherstellungsanordnung ist somit zumutbar. Nicht zu

- 19 - beanstanden ist schliesslich die angesetzte Rückbaufrist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids. Die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hält somit auch vor dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz stand. 4. Wie dargelegt bildete der westlich entlang der Ovalbahn führende Flurweg nicht Gegenstand der Baubewilligung vom 27. November 2017 (vgl. Erw. II/2.2.2 und 3.3.1). Er war Gegenstand eines anderen, separaten Bau- gesuchsverfahrens. Da der Flurweg offenbar ebenfalls nicht den Plänen entsprechend (sondern zu hoch) erstellt wurde, wurde ein nachträgliches Bau- gesuchsverfahren eingeleitet. Dieses ist aufgrund des vorliegenden Verfahrens derzeit sistiert. Bei der Beurteilung des nicht gemäss den bewilligten Plänen erstellten Flurwegs wird zu beachten sein, dass die Ovalbahn gemäss dem vorliegenden Entscheid auf die am 27. November 2017 bewilligte Höhenkote zurückgebaut werden muss. Soweit man sich beim bewilligten Flurweg in Bezug auf die Höhenlage aus sachlichen Gründen an der Höhe der Ovalbahn orientiert bzw. zu dieser Bezug genommen hat (in dem der Flurweg z.B. um ein bestimmtes Mass tiefer liegen soll als die Ovalbahn), wird dies bei der Beurteilung des Flurwegs zu berücksichtigen sein. 5. Weitere Beweiserhebungen sind schliesslich nicht erforderlich, um den Fall beurteilen zu können. Der Sachverhalt ist gestützt auf die Akten genügend erstellt. Von einem Gutachten über die ökologischen Auswirkungen der aktuellen Höhe der Ovalbahn für die Auenlandschaft (vgl. Beschwerde, S. 17) wären zudem keine neuen Erkenntnisse zu erwarten. Bei einem Hochwasserschutz grösser als HQ 300 (bzw. jedenfalls über HQ 100; siehe oben Erw. II/2.2.2) kommt es – anders als bei HQ 10 – nicht mehr zu gelegentlichen Überflutungen. Im Gegenteil sind aufgrund der Mehraufschüttungen Überflutungen praktisch ausgeschlossen, womit die Auedynamik hier unterbrochen ist. Der Vertreter der kantonalen Fachstelle (BVU, Abteilung Landschaft und Gewässer) bestätigte dies anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins explizit (vgl. Vorakten, act. 92 [Votum F.]). Es besteht kein Anlass, die Einschätzung der kantonalen Fachstelle in Frage zu stellen. Ebenso wenig ist im Übrigen ein Gutachten über die Rückbaukosten notwendig (vgl. Beschwerde, S. 19), da die angeordnete Wiederherstellung selbst unter Annahme der von den Beschwerdeführern bezifferten Wiederherstellungskosten verhältnismässig ist (vgl. Erw. II/3.4.2). Auf weitere Beweisabnahmen kann in antizipierter Beweiswürdigung daher verzichtet werden (vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3).

- 20 - 6. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. III. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Es besteht kein Anspruch auf Parteikostensersatz (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Das Verwaltungsgericht erkennt:

#### E. 4

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 11. Juni 2024 beraten und entschieden. 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 (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. 2. Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

- 4 - II. 1. 1.1. A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ reichten am 28. Juni 2017 ein Baugesuch für die Erstellung einer neuen Reitbahn (Ovalbahn für Islandpferde) auf der Parzelle Nr. aaa ein (Vorakten, act. 67 [kommunale Akten], Beilagen 1 und 2). Diese sollte die bestehende Ovalbahn ersetzen, welche aufgrund des Auen-schutzprojekts Gebiet R. \_\_\_\_\_ zurückgebaut werden musste. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, stimmte dem Vorhaben mit (Teil-) Verfügung vom 30. Oktober 2017 unter Auflagen zu, worauf der Gemeinderat am 27. November 2017 unter Auflagen die Baubewilligung erteilte (Vorakten, act. 67 [Beilagen 15 und 16]). Die Ovalbahn wurde mit einer Höhenkote von 393.95 m.ü.M. (in den Kurven mit 394.10 m.ü.M.) bei der Aussenkante und 393.80 m.ü.M bei der Innenkante bewilligt (siehe Vorakten, act. 67 [Beilagen 1.3 und 1.4 i.V.m. Beilage 16 {S. 3, Planverbindlichkeit})). Erstellt wurde die Ovalbahn indes nicht entsprechend den projektierten und bewilligten Höhenkoten, sondern höher. Gemäss den mit dem Nachtragsgesuch eingereichten Planunterlagen weist die Bahn heute eine Höhenkote von 394.73 m.ü.M. bei der Aussenkante und 394.61 m.ü.M. bei der Innenkante auf (siehe Vorakten, act. 17, 38 [Beilage 6], 67 [Beilage 21.4]). Im Vergleich zum bewilligten Zustand liegt die erstellte Ovalbahn somit um (bis) zu 78 cm bei der Aussenkante und um 81 cm bei der Innenkante der Ovalbahn zu hoch im Gelände. Die Erhöhung umfasst Material von rund 4'900 m<sup>3</sup> (angefochtener Entscheid, S. 2; Vorakten, act. 59). Strittig und zu prüfen ist, ob die abweichend von der gültigen Baubewilligung vom 27. November 2017 erstellte Ovalbahn nachträglich bewilligt werden kann (siehe Erw. II/2). Sollte sich ergeben, dass sie nicht bewilligt werden kann, stellt sich die Frage nach der Herstellung des rechtmässigen Zustands (vgl. § 159 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]) (siehe Erw. II/3). 1.2. Die Parzelle Nr. aaa befindet sich ausserhalb der Bauzonen in der Spezialzone "Pferdesport D.", wo sie im dunkelrot umrandeten "Bereich Aussenanlagen" liegt (vgl. § 35 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ 2013 / \_\_\_\_\_ 2014; Kulturlandplan, Gebiet R. \_\_\_\_\_, vom \_\_\_\_\_ 2012 / \_\_\_\_\_ 2013). Während an den "Bereich Aussenanlagen" westlich die Landwirtschaftszone anschliesst, ist er nördlich, östlich und südlich von der Auenregenerationszone (Schutzzone; vgl. § 25 BNO) umgeben, d.h. er ragt quasi als "Halbinsel" in die Schutzzone (Kulturlandplan, Gebiet R. \_\_\_\_\_). Die Parzelle Nr. aaa liegt ferner innerhalb des BLN-Gebiets (BLN = Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) Nr. bbb "Reusslandschaft" und befindet sich – gemäss kantonalem Richtplan – in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (Richtplantext L 2.3) sowie im Auengebiet "R. \_\_\_\_\_"

- 5 - des Auenschutzpark Aargau (Richtplantext L 2.2) (siehe im Aargauischen Geographischen Informationssystem [AGIS] abrufbare Karten "Richtplan- Gesamtkarte: aktuell", "Schutzgebiete" sowie "Auenschutzpark"). In Bezug auf die Hochwassergefährdung befindet sich Parzelle Nr. aaa grösstenteils im Gebiet "mittlere Gefährdung", ein kleiner Teil liegt im Gebiet "erhebliche Gefährdung" (AGIS-Karte "Gefahrenkarte Hochwasser"). 2. 2.1. 2.1.1. Die Vorinstanz hielt fest, es treffe zwar zu, dass die Spezialzone "Pferdesport D." keine maximale Höhenkote für Ovalbahnen vorsehe. Dem Umkehrschluss, dass daher jede Ovalbahn zonenkonform sei, solange sie innerhalb des dunkelrot umrandeten Bereichs für Aussenanlagen liege, könne jedoch nicht gefolgt werden. Die Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" sei keine Spezialbauzone, sondern eine Spezialnichtbauzone, d.h. eine Nichtbauzone, in welcher aber bestimmte Bauten und Anlagen zulässig seien. Demnach seien nur diejenigen Bauten und Anlagen bewilligungsfähig, die in § 35 Abs. 2 BNO als zonenkonform deklariert würden. Alles andere sei nicht zonenkonform. Da die Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" eine Nichtbauzone überlagere, könne nach Sinn und Zweck des Trennungsgrundsatzes zwischen Bau- und Nichtbaugebiet nur bewilligungsfähig sein, was für den Pferdesport nötig sei. Was über das Notwendige hinausgehe, sei im Nichtbaugebiet nicht bewilligungsfähig (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4). Die Ovalbahn liege in einem durch Hochwasser gefährdeten Gebiet. Eine gewisse Erhöhung der Bahn aus Gründen des Hochwasserschutzes sei unabdingbar. Vorliegend seien die Behörden von einem 10-jährigen Hochwasserereignis ausgegangen (HQ 10) und hätten deshalb eine Höhenkote von 393.95 m.ü.M. bewilligt, welche den entsprechenden Hochwasserschutz biete. HQ 10 entspreche dem Hochwasserschutz, wie er für die ehemalige Ovalbahn gegolten habe. Mit dem gleichen Wert (HQ 10) sollte einerseits der bisherige Schutzstandard für die Beschwerdeführer beibehalten werden. Andererseits sei bewusst darauf geachtet worden, dass eine gelegentliche Überschwemmung der Landschaft im Rahmen der Auendynamik nicht ausgeschlossen werde, zumal sich die Bahn innerhalb des Auengebiets befinde. Bereits der bewilligte Wert von HQ 10 bzw. die bewilligte Höhe von 393.95 m.ü.M. bedeute eine Beeinträchtigung der Auendynamik und des Landschaftsbilds. Die erstellte Ovalbahn mit einer Höhenkote von 394.73 m.ü.M. würde erst bei Abflüssen grösser als HQ 300 überflutet, was zu einem kompletten Unterbruch der Auendynamik und damit zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Auengebiets führte. Ein Hochwasserschutz von HQ 300 lasse sich nicht rechtfertigen. Die Ovalbahn mit einer Höhenkote von 394.73 m.ü.M. und einem Hochwasserschutz von HQ 300

- 6 - sei in der Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" nicht bewilligungsfähig. Für die eigenmächtig vorgenommene Erhöhung der Ovalbahn könne im Übrigen auch keine Ausnahmebewilligung erteilt werden (vgl. zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 5 f.). 2.1.2. Die Beschwerdeführer weisen einleitend darauf hin, dass im Rahmen der "modernen Melioration R.\_\_\_\_\_" auch ein längs zum R.\_\_\_\_\_-Bach zu erstellender neuer Flurweg eingeplant worden sei. Wie den ursprünglich bewilligten Bauplänen für die Ovalbahn entnommen werden könne, solle dieser Flurweg an seinem Südende an den bestehenden, Richtung Reuss verlaufenden Weg anschliessen. Bei dieser Anschlussstelle liege die Mitte des Wegs auf einer Höhe von 395.00 m.ü.M. und am östlichen Randpunkt des Weges 394.54 m.ü.M.; innerhalb der nächsten rund 10 m hätte sich der Weg dann auf 393.50 m.ü.M. senken und dann waagrecht auf dieser Höhe bis zum nördlichen Ende der Ovalbahn erstellt werden sollen. Offenbar habe man es bei der Erstellung des Flurwegs nicht so genau genommen. Der Weg sei nämlich von einem Scheitelpunkt bei den Parkplätzen mit ei-

Höhe von ca. 394.50 m.ü.M. nach Süden und Norden um jeweils rund 50 cm abfallend erstellt worden. Nach den bewilligten Plänen sei die Ovalbahn als gegenüber dem Weg 45 cm höher liegend bewilligt worden, damit sie nicht durch vom Weg abfliessendes Wasser unterspült werde. Ausgehend von einer geplanten Höhe des Wegs von 393.50 m.ü.M. ergebe dies an der parallelen Stelle der Ovalbahn eine bewilligte Höhe von 393.95 m.ü.M. am Aussenlauf, wobei in der jeweiligen Rundung der Bahn an den Aussenläufen eine Höhe von 394.10 m.ü.M. bewilligt worden sei. Über den Umstand, dass die Ovalbahn wegen der Wasserabflussfrage höher liegen müsse als der Weg seien sich im Laufe der Planung und auch bei der Bewilligung alle Beteiligten einig gewesen (vgl. Beschwerde, S. 5 f.). Da die Ovalbahn etwas über die geplanten und bewilligten Höhenkoten hinaus gebaut worden sei, sei sie unbestrittenermassen von der ursprünglichen Baubewilligung nicht vollständig abgedeckt. Die erstellte Ovalbahn sei gegenüber der bewilligten Höhe über Meer zwar zwischen 78 cm und 63 cm zu hoch, nutze aber den bewilligten Niveauunterschied von 45 cm zwischen Weg und Ovalbahn nicht aus, sondern liege im Bereich der Parkplätze nur um rund 23 cm höher als der Weg. Die Vorinstanz äussere sich mit keinem Wort zum bewilligten Niveauunterschied. Die Ovalbahn sei unter dem Blickwinkel der Höhenkoten formell rechtswidrig, aber unter dem Gesichtswinkel des bewilligten Niveauunterschieds durchaus rechtskonform (vgl. Beschwerde, S. 7 f., 20). Die erwähnte Ovalbahn sei in der Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" grundsätzlich zulässig, mithin zonenkonform (§ 35 Abs. 2 BNO). Eine maximale Höhenkote für Ovalbahnen sehe die Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" nicht vor. Unbestritten sei (nach Ansicht der Beschwerdeführer) auch, dass die Ovalbahn mit einem Höhenun-

- 7 - terschied von 45 cm zu ihren Gunsten gegenüber dem neu erstellten Flurweg bewilligt worden sei. Die Konstruktion der Vorinstanz, wonach die Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" eine Nichtbauzone mit Erlaubnisvorbehalt sei, könne nicht gefolgt werden. Bei der Frage, ob etwas bewilligungsfähig sei oder nicht, müsse dort angesetzt werden, wo das Bewilligungsgesuch eingereicht und die Baubewilligung erteilt werde. Hätte man in diesem Zeitpunkt gewusst, dass der neue Flurweg nicht auf 393.50 m.ü.M. gebaut werde, sondern auf 394.00 bis 394.50 m.ü.M., hätte man angesichts des zwingenden Höhenunterschieds wohl festgestellt, dass die Ovalbahn bis zu 45 cm über der Höhe des Weges von 394.00 bis 394.50 m.ü.M. gebaut werden dürfe, mithin auf 394.45 m.ü.M. bis 394.95 m.ü.M. Diese Höhenkoten seien mit den nachträglich zur Bewilligung eingereichten Plänen bzw. dem effektiv erstellten Bauwerk eingehalten. Hätte man im Zeitpunkt des Bewilligungsgesuchs und der folgenden Baubewilligung gewusst, was man heute wisse, nämlich, dass der Flurweg höher liege als gedacht, wäre die Ovalbahn in der effektiv erstellten Höhe durchaus zonenkonform und bewilligungsfähig. Eine Maximalhöhe, welche die Ovalbahn nicht überschreiten dürfte, stehen nirgends und ergebe sich auch aus der Argumentation der Vorinstanz nicht (Beschwerde, S. 8 f., 20).

2.2. 2.2.1. Das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) unterscheidet grundsätzlich zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet bzw. zwischen Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen (vgl. Art. 14 Abs. 2 RPG). Die Kantone können jedoch, unter der Voraussetzung, dass sie den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet wahren, weitere Zonenarten vorsehen (siehe Art. 18 Abs. 1 RPG; JEANNERAT/MOOR, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 36 zu Art. 14). Bei der Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" handelt es sich um eine solche "weitere Zone" im Sinne von Art. 18 RPG (siehe auch Titel "3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG" der BNO, unter welchem § 35 BNO systematisch eingeordnet ist). Im

Hinblick auf den Trennungsgrundsatz ist sie als eine "weitere Zone" (im Sinne von Art. 18 RPG) ausserhalb des Baugebiets bzw. der Bauzonen (Art. 15 RPG) zu qualifizieren. Entsprechend ist die Zone im Kulturlandplan und nicht im Bauzonenplan eingetragen. Zudem wird in § 35 Abs. 4 BNO festgehalten, dass bei einer Einstellung des Betriebs der gewerblichen Pferdehaltung die zu diesen Zwecken erstellten Bauten und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau) sind, das Gelände wieder in den vorherigen Zustand zu überführen ist und wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten. Grundsätzlich handelt es sich somit um eine Nichtbauzone, in der aber die in § 35 Abs. 2 BNO definierten Bauten und Anlagen zulässig sind. Die Vorinstanz sprach deshalb von einer "Spezialnichtbauzone" bzw. einer "Nichtbauzone, in welcher aber bestimmte Bauten und Anlagen zulässig sind". Anders formuliert kann auch von einer "beschränkten oder besonderen Bauzone" ge-

- 8 - sprochen werden, wobei diese isolierte Spezialzone keine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG ist (vgl. MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 23 [am Ende] zu Art. 18). In der genannten Spezialzone können deshalb nur diejenigen Bauten und Anlagen bzw. baulichen Massnahmen bewilligungsfähig sein, die in § 35 Abs. 2 BNO als zulässig deklariert werden. Alles andere ist nicht zonenkonform. Die Parzelle Nr. aaa mit der Ovalbahn liegt im dunkelrot umrandeten Bereich der Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_". In diesem Bereich sind gemäss § 35 Abs. 2 BNO ausschliesslich Aussenanlagen für den Pferdesport (z.B. Ovalbahn, Galoppierstrecke) zulässig. Der Bereich weist ein Schutzdefizit bezüglich Hochwasser auf. Ein ständiger Aufenthalt ist nicht zulässig. Bei Hochwasser muss das Areal schnell evakuiert werden können (§ 35 Abs. 2 Sätze 4 ff. BNO). Hinsichtlich Hochwasser liegt die Ovalbahn grösstenteils im Gebiet "mittlere Gefährdung", ein kleiner Teil liegt im Gebiet "erhebliche Gefährdung" (siehe Erw. II/1.2; AGIS-Karte "Gefahrenkarte Hochwasser"). Die Normierung von § 35 Abs. 2 Sätze 4 ff. BNO macht somit deutlich, dass – auch wenn Aussenanlagen für den Pferdesport (z.B. Ovalbahn, Galoppierstrecke) grundsätzlich zulässig sind – ein Schutzdefizit bezüglich Hochwasser mit den entsprechenden Folgen besteht und hingenommen werden muss. Die Regelung muss mit Blick auf die Auenlandschaft gesehen werden (siehe oben Erw. II/1.2), deren Dynamik möglichst nicht beeinträchtigt werden soll. Die Auenlandschaft lebt davon, dass sie gelegentlich überschwemmt wird. Nicht vorgesehen ist in § 35 Abs. 2 BNO daher, dass das Hochwasserschutzdefizit, auf welches in der Bestimmung hingewiesen wird, behoben wird. Soll im fraglichen Bereich eine (gemäss § 35 Abs. 2 Satz 4 BNO grundsätzlich zulässige) Aussenanlage für den Pferdesport erstellt werden, so kann eine gewisse Erhöhung der Bahn aus Gründen des Hochwasserschutzes daher nur soweit zulässig sein, als dies unabdingbar ist. Weitergehende Massnahmen zur Behebung des Schutzdefizits rechtfertigen sind hingegen nicht. 2.2.2. Die Vorinstanz wies zutreffend darauf hin, dass in der Schweiz grundsätzlich ein differenzierter Hochwasserschutz für Siedlungsgebiete und Landwirtschaftsgebiete gilt: Siedlungsgebiete werden vielerorts vor einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt, während für Landwirtschaftsgebiete regelmässig ein Schutz vor einem 20-jährigen Hochwasser (HQ 20) als ausreichend erachtet wird (angefochtener Entscheid, S. 5; Urteile des Bundesgerichts 1C\_161/2023 vom 29. Februar 2024, Erw. 3.3, 1C\_148/2008 vom 11. Dezember 2008, Erw. 4.5.1, 1A.157/2006 vom

Februar 2007, Erw. 3.5.1). Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall keine abweichenden Lösungen getroffen werden könnten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_161/2023 vom 29. Februar 2024, Erw. 3.3). Vorliegend gingen die Behörden von einem 10-jährigen Hochwasserereignis aus (HQ 10) und bewilligten eine Höhenkote von 393.95 m.ü.M. bei der Aus-

- 9 - senkante bzw. 393.80 m.ü.M. bei der Innenkante der Ovalbahn, welche den entsprechenden Hochwasserschutz bietet. HQ 10 entspricht dem Hochwasserschutz, wie er für die ehemalige Ovalbahn galt, welche etwas östlich des heutigen Standorts in der Auenlandschaft lag. Mit dem gleichen Wert (HQ 10) sollte der bisherige Schutzstandard begehalten werden. Auf der anderen Seite wurde bewusst darauf geachtet, dass eine gelegentliche Überschwemmung der Landschaft im Rahmen der Auendynamik nicht ausgeschlossen wird. Bereits der bewilligte Wert von HQ 10 bzw. die entsprechend bewilligte Höhenkote bedeutet eine Beeinträchtigung der Auendynamik und des Landschaftsbilds; ohne Aufschüttung wäre man bei einem Wert von HQ 5 gewesen. Die kantonalen Behörden waren trotz dieser Ausgangslage unter Abwägung sämtlicher Interessen bereit, der Verschiebung der Ovalbahn sowie einer gewissen Aufschüttung für die neue Ovalbahn im Sinne eines Kompromisses zuzustimmen (angefochtener Entscheid, S. 5; Vorakten, act. 4, 26, 27, 33, 38 [Beilagen 14 f.], 67 [Beilage 21.8], 91 f. [Voten F. und G.]). Diese Lösung überzeugt und erscheint (namentlich auch mit Blick auf Erw. II/2.2.1) schlüssig. Es besteht kein Anlass, im dunkelrot umrandeten Bereich der Spezialzone "Pferdesport D.\_\_\_\_\_" für die Ovalbahn einen höheren Schutzstandard als HQ 10 (mit den entsprechend bewilligten Höhenkoten) zuzulassen, zumal es bei einem höheren Schutzstandard kaum mehr zu gelegentlichen Überflutungen käme und die Dynamik der Auenlandschaft noch mehr beeinträchtigt würde. Die Beschwerdeführer behaupten, bereits im Jahre 2021 sei die Ovalbahn – in der aktuellen Höhe – beinahe überschwemmt worden, wobei es sich nicht einmal um ein HQ 10-Ereignis gehandelt habe (Beschwerde, S. 13). Nach Angaben des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, entsprach das Ereignis im Jahre 2021 gemäss Bundesamt für Umwelt (BAFU) beim Abfluss der Reuss in Luzern jedoch einer Jährlichkeit von über 100 Jahren (Beschwerdeantwort BVU, S. 4 mit Verweis). Die Bahn wurde 2021 nicht geflutet, womit der aktuelle Schutz auf jeden Fall über einem 100-jährigen Ereignis liegen muss (Beschwerdeantwort BVU, S. 4). Dies bestätigen auch die Ausführungen der C.\_\_\_\_ AG vom 16. Januar 2020, welche festhielt, mit der umgesetzten Höhe von 394.73 m.ü.M. werde die Ovalbahn erst bei Abflüssen grösser als HQ 300 überflutet (vgl. Vorakten, act. 26, 33). Die Ovalbahn hat aktuell somit einen besseren Hochwasserschutz als er z.B. innerhalb von Siedlungsgebieten üblich ist (normalerweise Schutzziel HQ 100) (vgl. oben; Vorakten, act. 26; angefochtener Entscheid, S. 5; Beschwerdeantwort BVU, S. 4). Soweit die Beschwerdeführer hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit der Ovalbahn Bezug nehmen zum Flurweg, welcher nicht entsprechend den Plänen (sondern zu hoch) gebaut worden sei und an dem sie sich orientiert hätten, lässt sich daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Der Flurweg bildete nicht Gegenstand der Baubewilligung vom 27. November 2017. Er war Gegenstand eines anderen, separaten Baugesuchsverfahrens (und hatte

- 10 - auch eine andere Bauherrschaft). Da der Weg offenbar zu hoch erstellt wurde, leitete das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ein (siehe Vorakten, act. 93 [Votum G.], 107, 112). Dieses ist aufgrund des vorliegenden Beschwerdeverfahrens zurzeit sistiert (Beschwerdeantwort BVU, S. 2; Vorakten, act. 111).

Im vorliegenden Verfahren lässt sich immerhin festhalten dass § 35 Abs. 2 BNO nicht verlangt, die Ovalbahn müsste gegenüber dem Flurweg 45 cm erhöht erstellt werden. Demgegenüber steht – wie dargelegt – fest, dass das in § 35 Abs. 2 BNO für den dunkelrot umrandeten Bereich (Aussenanlagen für den Pferdesport) festgehaltene Hochwasserschutzdefizit grundsätzlich nicht zu beheben ist. Das Schutzziel wurde in diesem Bereich aus nachvollziehbaren und schlüssigen Gründen auf ein HQ 10 mit den entsprechend bewilligten Höhenkoten festgelegt (siehe oben). 2.3. Da die erstellte Ovalbahn den im dunkelrot umrandeten Bereich der Spezialzone "Pferdesport D. \_\_\_\_\_" für eine Ovalbahn zulässigen Schutzstandard von HQ 10 mit den bewilligten Höhenkoten deutlich überschreitet, ist sie mit § 35 Abs. 2 BNO nicht vereinbar. Eine nachträgliche ordentliche Bewilligung kann folglich nicht erteilt werden. Eine Ausnahmegewilligung fällt ebenfalls nicht in Betracht. Die Beschwerdeführer machen denn auch gar nicht geltend, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt wären. 3.

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