

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000392

A._____, Q._____, und B._____, R._____; Beschwerde vom 27. Februar 2024 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats S._____ vom 17. November 2023/22. Januar 2024 betreffend Fassaden- und Umgebungsgestaltung (nachträgliches Baugesuch) auf Parzelle aaa, in der Landwirtschafts- und Weilerzone; Abweisung/Nichteintreten

Sitzung vom 23. April 2025

Versand: 29. April 2025

Sachverhalt

(...)

Erwägungen

1. Institutioneller Ausstand

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

2. Ausgangslage

Strittig ist vorliegend die Bewilligungsfähigkeit diverser Bauten der Umgebungsgestaltung (Gemüsegarten inklusive Kräutertroge, Steingärten, Maschendrahtzäune und Blocksteinmauern), welche auf der Parzelle aaa abweichend von den bewilligten Plänen errichtet worden sind. Diese befindet sich gemäss der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde S._____ vom [...] (BNO) sowie dem dazugehörigen Kulturlandplan in der Landwirtschaftszone und wird von einer Weilerzone überlagert. Die streitbetreffende Parzelle gehört zum Weiler "C._____", der gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als national bedeutendes Ortsbild eingestuft ist, und liegt innerhalb des Gebiets 1 "Bäuerliche Altbebauung". Für diesen Bereich wurde das höchste Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) festgelegt. Das bedeutet, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten werden müssen. Zudem sollten störende Eingriffe beseitigt werden (vgl. Art. 23 Abs. 1 lit. a Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS [WISOS] vom 1. Januar 2020).

Die Beschwerdeführerinnen beantragen, dass vom angeordneten Rückbau des Gemüsegartens, der Steingärten, der Maschendrahtzäune und der Blocksteinmauern abzusehen sei. Nicht angefochten und damit auch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist demgegenüber der angeordnete Rückbau der Ligusterhecken, des Sitzplatzes, des Gartenhauses sowie des Gehwegs

mit Treppe. Darüber hinaus beantragen die Beschwerdeführerinnen, dass die streitbetroffene Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Weilerzone umzuzonen sei, wobei das vorliegende Beschwerdeverfahren bis zum Entscheid über diese beantragte Umzonung zu sistieren sei.

3. Nachträgliche Bewilligungsfähigkeit der Umgebungsgestaltung

3.1

Weilerzonen stützen sich auf Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 beziehungsweise Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und dienen dem Interesse des Orts- und Landschaftsschutzes. Sie können auch mit einer eine Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) überlagernden beschränkten Bauzone verglichen werden. Das hat zur Folge, dass ein Baugesuch zunächst auf seine Zonenkonformität mit der kommunal umschriebenen Weilerzone geprüft werden muss. Ist das Bauvorhaben in der Weilerzone nicht zonenkonform, so kommen die Vorschriften der Grundnutzungszone zur Anwendung. Entspricht das in der Weilerzone zonenwidrige Bauvorhaben der Grundnutzungszone, ist es nach Art. 22 RPG zu behandeln, andernfalls nach den Art. 24 ff. RPG (Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2017.101 vom 1. November 2017 E. II/2.; Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 118 Ia 446 E. 2c; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Auflage, Bern 2022, S. 212 f.).

Die Weilerzone "C. _____" bezweckt gemäss § 24 Abs. 1 BNO die Erhaltung und massvolle Erneuerung sowie eine hinreichende landwirtschaftliche Dauerbesiedelung des ganzen Weilers, unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes, sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Die Umgebungsgestaltung ist insbesondere dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen, wobei bestehende Gärten und der Baumbestand zu erhalten sind. Bauliche Anlagen im Aussenraum sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind und dem Charakter des Weilers entsprechen. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung, wie kleine Mauern und Terrainveränderungen, sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen, wobei der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen sinngemäss nach den Vorschriften der Dorfzone beurteilt (§ 24 Abs. 4 BNO).

3.2

Die Beschwerdeführerinnen haben im südlichen Teil der Parzelle einen als Gemüsegarten bezeichneten Platz erstellt. Dieser besteht aus einer ungefähr 50 m² grossen Mergelfläche, auf welcher vier Hochbeete beziehungsweise Kräutertroge platziert wurden. Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, dass sie lediglich die vorher bestehenden bodenebenen Beete durch praktische Hochbeete ersetzt hätten. Es erschliesse sich ihnen nicht, inwieweit ein Gemüsegarten das Ortsbild störe (Beschwerde, S. 2, Ziff. 7, act. 57). Es stellt sich somit zunächst die Frage, ob ein solcher Gemüsegarten den kommunalen Weilerzonenvorschriften nach § 24 BNO entspricht. Diese dienen dem Schutz des gewachsenen Weilercharakters und verlangen eine überdurchschnittlich sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen (vgl. Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung BVU, S. 3, act. 66).

Bei Weilern handelt es sich um eine Ansammlung von meist bäuerlichen Mehrzweckbauten, die im Verlaufe der Zeit oft mit Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastrukturen ergänzt wurden. Der Aussenraum ist geprägt von gestalteten Vorplätzen, eingezäunten Bauerngärten und rückwärtigen Obstgärten, die den Übergang zur offenen Landschaft bilden (Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung BVU, S. 2, act. 67). Die Ortsbildaufnahme im ISOS attestiert dem Weiler "C. _____" besondere räumliche und architekturhistorische Qualitäten, da dieser durch die ursprünglich erhalte-

nen Bauten eine selten geschlossene Gesamtwirkung erziele. Besonders hervorgehoben werden zudem die differenzierten räumlichen Bezüge durch die intakten Zwischenbereiche, die bewegten Terrainverhältnisse und die abgewinkelte Stellung der Bauten zueinander (Ortsbildaufnahme ISOS, S. 6).

Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern in der Bauzone, bei denen die Umgebung häufig individuell gestaltet ist, stehen die Bauten des Weilers in starkem Bezug zur Landschaft. Individuelle Elemente wie Zierbüsche, Steingärten, Blocksteinmauern etc. sind nicht üblich. Gemüsegärten können in einer Weilerzone zonenkonform sein, solange diese naturnah im Sinne eines klassischen Bauerngartens mit bodenebenen Beeten und einer bodendeckenden Bepflanzung ausgeführt werden (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BVU, S. 3, act. 73). Der neu erstellte Platz unterscheidet sich aber deutlich von einem solchen bewilligungsfähigen klassischen Bauerngarten. Durch die erstellten Hochbeete verkleinert sich der Bereich des eigentlichen Gartens in wesentlichem Umfang, wobei die übrige Fläche mit Mergel aufgefüllt wurde und somit nicht begrünt ist. Die vorliegende Gestaltung mit einer nicht begrünt Fläche und darauf platzierten Hochbeeten hat eher den Charakter von Gärten, wie man sie in einer regulären Bauzone erwarten würde. Derartige individuelle Elemente der Gartengestaltung widersprechen jedoch dem Ziel der Weilerzone, die Freiräume der Siedlung einer sorgfältigen und traditionsbewussten Erhaltung und Pflege zuzuführen (vgl. Ortsbildaufnahme ISOS, S. 7). Durch die gewählte Ausführung des Platzes werden zudem der Charakter und das gesamte Erscheinungsbild der Liegenschaft beeinträchtigt und die Einpassung des Gemüsegartens in die umliegenden Bauten und Anlagen des Weilers erheblich belastet (vgl. Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung BVU, S. 3, act. 66). Der Gemüsegarten erweist sich nach dem Gesagten in der Weilerzone nicht als zonenkonform.

Die strittige Gartengestaltung ist sodann auch in der Grundnutzungszone (Landwirtschaftszone) nicht bewilligungsfähig. Gemäss Art. 16a RPG sind in der Landwirtschaftszone nur solche Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Diese Kriterien werden in Art. 34 Abs. 1 RPV genauer umschrieben, wonach Bauten und Anlagen dann der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dienen, wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus dem Pflanzenbau oder der Nutztierhaltung oder der Bewirtschaftung naturnaher Flächen dienen. Nicht als produzierender Gartenbau gilt demgegenüber die Freizeitlandwirtschaft, welche nicht auf einen wirtschaftlichen Profit ausgerichtet ist (vgl. RUDOLF MUGGLI/ALEXANDER RUCH, in: HEINZ AEMISEGGER/PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH/PIERRE TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, N. 18 zu Art. 16a RPG). Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Fläche der Gartengestaltung und der Art und Weise der Bepflanzung offensichtlich nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerinnen einen auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten Landwirtschaftsbetrieb führen. Der Gemüsegarten ist somit auch in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Schliesslich ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für den Gemüsegarten gestützt auf Art. 24 ff. RPG zu prüfen. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass der Gemüsegarten bereits an der gleichen Stelle bestanden habe, bevor sie die Liegenschaft erworben hätten. Sie hätten lediglich die bodenebenen Beete durch Hochbeete ersetzt (Beschwerde, S. 2, Ziff. 7, act. 57). Damit machen die Beschwerdeführerinnen sinngemäss einen Anspruch auf Besitzstandschutz nach Art. 24c RPG geltend. Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Der Besitzstand erstreckt sich in erster Linie auf Bauten, die vor der Einführung der Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen am 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt worden sind (RUDOLF MUGGLI, a.a.O., N. 17 zu Art. 24c RPG). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts trägt im nachträglichen Baubewilligungsverfahren die Bauherrschaft die Beweislast dafür, dass die betreffenden Bauten tatsächlich vor dem massgebenden Zeitpunkt erstellt worden sind (Urteil des Bundesgerichts 1C_469/2019 vom 28. April 2021 E. 6.4).

Im vorliegenden Fall erwähnen die Beschwerdeführerinnen, dass beim Erwerb der Liegenschaft bereits ein Gemüsegarten bestanden habe, unterlassen es aber, den Zeitpunkt der Erstellung des Gemüsegartens genauer zu spezifizieren. Einer Aufforderung zur Unterlagenergänzung seitens der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 6. Dezember 2022 bezüglich des Maschendrahtzauns, die aufgrund der räumlichen Nähe auch Aufschluss über denstellungszeitpunkt des Gemüsegartens hätte geben können, kamen die Beschwerdeführerinnen nicht nach (vgl. act. 24 f.). Mangels anderweitiger Belege ist somit davon auszugehen, dass der betreffende Gemüsegarten zeitlich nach dem relevanten Stichtag vom 1. Juli 1972 erstellt wurde. Eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG kommt schon aus diesem Grund nicht in Betracht.

Doch auch selbst wenn der ursprüngliche Gemüsegarten bereits vor dem 1. Juli 1972 erstellt worden wäre, würde die erstellte Gartengestaltung im Sinne eines Mergelplatzes mit Hochbeeten den Anforderungen von Art. 24c RPG nicht entsprechen. Nach Art. 24c Abs. 2 RPG dürfen besitzstandgeschützte Bauten und Anlagen lediglich teilweise geändert werden, wobei eine Änderung dann als teilweise gilt, wenn die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Die Identität einer Baute oder Anlage gilt dann als gewahrt, wenn deren wesentliche Züge hinsichtlich ihres Umfangs, ihrer äusseren Erscheinung sowie ihrer Zweckbestimmung weiterhin Bestand haben (RUDOLF MUGGLI, a.a.O., N. 27 zu Art. 24c RPG). Im vorliegenden Fall bestand vor dem Erstellen des gegenwärtigen Mergelplatzes mit Hochbeeten ein ebenerdiger Gemüsegarten im klassischen Sinne (vgl. Luftbild des Bundesamts für Landestopografie "SWISSIMAGE" von Juni/Juli 2018). Ein klassischer Gemüsegarten ist mit einer Mergelfläche mit Hochbeeten allerdings insofern nicht vergleichbar, als dass sich die äusseren Erscheinungsbilder hinsichtlich der Grösse der Fläche sowie der Art und Weise der Bepflanzung erheblich unterscheiden. Während sich ein Bauerngarten durch eine naturnahe Bepflanzung auf einer ebenerdigen Fläche auszeichnet, wurde vorliegend eine unbegrünte Mergelfläche realisiert, auf welcher Hochbeete platziert worden sind. Aufgrund der verkleinerten Gesamtfläche der Bepflanzung können die auf der Mergelfläche erstellten Hochbeete auch hinsichtlich ihres Umfangs nicht mit dem ehemaligen Garten verglichen werden. Es liegt somit eine wesentliche Änderung der Identität vor, weswegen auch aus diesem Grund keine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden kann.

3.3

Die Beschwerdeführerinnen haben des Weiteren über die streitbetroffene Parzelle verteilt insgesamt sieben Steingärten errichtet, welche zwischen 5 m² und 30 m² gross sind. Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, dass es sich dabei um gepflegte Grünflächen mit einheimischen Gewächsen handle, die den wertigen Eindruck der Liegenschaft und des Weilers unterstreichen und sich harmonisch ins Ortsbild einfügen würden (Beschwerde, S. 2, Ziff. 3, act. 57).

Wie oben bereits erwähnt wurde, hat sich die Umgebungsgestaltung in der Weilerzone dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Wie auch schon ein Gemüsegarten mit Hochbeeten sind auch Steingärten in einem Weiler fremd und demnach innerhalb Bauzonen anzutreffen. Wie die zuständige kantonale Fachstelle zutreffend festhält, entsprechen die Steingärten nicht dem Weilercharakter und passen sich nicht in das Ortsbild ein (Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung BVU, S. 3, act. 66). Die Steingärten sind zwar teilweise mit Bodendeckern bepflanzt, von einer eigentlichen Grünfläche kann jedoch entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen nicht gesprochen werden (vgl. Fotodokumentation Beschwerde, S. 4 f., act. 54 f.). Die Steingärten sind somit in der Weilerzone nicht bewilligungsfähig.

Auch in der Grundnutzungszone (Landwirtschaftszone) sind die erstellten Steingärten nicht zonenkonform, da sie weder der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung noch dem produzierenden Gartenbau dienen (Art. 16a RPG). Ebenso wenig ist das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands gemäss den Art. 24 ff. RPG ersichtlich.

3.4

Die Beschwerdeführerinnen beantragen weiter, dass von einem Rückbau der Maschendrahtzäune, welche innerhalb der gesamten Gartengestaltung errichtet worden sind, abzusehen sei. Zäune werden in der Weilerzone vor allem zum Schutz der Gemüsegärten eingesetzt (Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung BVU, S. 3, act. 66). Wie oben bereits festgestellt wurde, handelt es sich bei der vorliegend erstellten Mergelfläche mit Hochbeeten nicht um einen Gemüsegarten im klassischen Sinne, weswegen von vornherein keine Notwendigkeit einer Einzäunung gegeben ist. Auch dauerhafte, lange Einfriedungen zur Nachbarsparzelle, wie sie vorliegend erstellt wurden, entsprechen nicht dem Charakter eines Weilers. Vielmehr wird wiederum der Eindruck einer Liegenschaft innerhalb der Bauzone geschaffen, was dem Ziel der Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes mit intakten Zwischenbereichen zwischen den einzelnen Liegenschaften zuwiderläuft (vgl. Ortsbildaufnahme ISOS, S. 6). Die Maschendrahtzäune sind somit in der Weilerzone nicht zonenkonform.

Maschendrahtzäune sind grundsätzlich auch in der Grundnutzungszone (Landwirtschaftszone) nicht zonenkonform, da weder ein Bezug zu einer landwirtschaftlichen Bewirtung noch zum produzierenden Gartenbau besteht (Art. 16a RPG).

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass die Maschendrahtzäune Sicherheitsaspekten dienen würden. So hätten in der Vergangenheit oft streunende Hunde und Katzen sowie spielende Kinder unbefugterweise das Gelände betreten, was durch die Eingrenzung des Aussenbereichs durch die Maschendrahtzäune verhindert werden solle (Beschwerde, S. 2, Ziff. 9, act. 57). Die Beschwerdeführerinnen machen somit sinngemäss geltend, dass die Maschendrahtzäune gestützt auf eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG nachträglich bewilligt werden könnten. Nach Art. 24 RPG können Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen errichtet werden, solange der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Es ist demnach in einem ersten Schritt die Standortgebundenheit der Maschendrahtzäune zu beurteilen. Falls eine solche besteht, wäre sodann eine Abwägung zwischen den privaten Interessen der Beschwerdeführerinnen an einem Erhalt der Zäune und den öffentlichen Interessen an deren Rückbau vorzunehmen (RUDOLF MUGGLI, a.a.O., N. 19 zu Art. 24 RPG). Die Beschwerdeführerinnen machen zunächst geltend, dass die Zäune Kinder, die den Spielplatz des angrenzenden Gastronomiebetriebs nutzen würden, daran hindere, ihr Grundstück zu betreten. Des Weiteren dienten die Zäune dazu, streunende Katzen und Hunde fernzuhalten, dies insbesondere zum Schutz der Kinder ihrer Mieter. Diesen Ausführungen ist entgegenzuhalten, dass es sich dabei um rein subjektive Gründe handelt. Die Erstellung eines Zauns zur Lösung der beschriebenen Probleme erscheint sodann auch nicht zwingend notwendig. Kindern beziehungsweise ihren Eltern lässt sich erklären, dass das Spielen auf dem Grundstück der Beschwerdeführerinnen nicht gestattet ist. Dasselbe gilt auch für allfällige Hundehalter beziehungsweise die Nachbarn der Beschwerdeführerinnen. Zur Vertreibung von streunenden Katzen kann auf weniger raumintensive Mittel zurückgegriffen werden, zumal für eine Katze ein ungefähr 1,1 m beziehungsweise 1,5 m hoher Zaun von vornherein kaum ein taugliches Hindernis darstellen dürfte. Eine Standortgebundenheit der Zäune ist demnach zu verneinen. Darüber hinaus sprechen ohnehin auch erhebliche öffentliche Interessen gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Wie eingangs beschrieben, handelt es sich beim Weiler "C._____" um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, weswegen Umgebungsgestaltungen sich sorgfältig ins Erscheinungsbild einzupassen haben. Eine grossflächige Einzäunung, wie sie vorliegend realisiert wurde, ist in einem Weiler fremd. Dieser ist geprägt von einem fließenden Übergang zwischen den Siedlungsbauten, den angrenzenden Freiplätzen und Gärten sowie der offenen Landschaft (vgl. Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung BVU, S. 2, act. 67). Der vorliegende Maschendrahtzaun stellt demgegenüber eine starre Grenze dar, der die beiden benachbarten Parzellen sichtbar voneinander abtrennt. Nach dem Gesagten sind die öffentlichen Interessen am Ortsbildschutz des Weilers "C._____" als hoch einzustufen. Diese überwiegen die privaten Interessen der Beschwerdeführerinnen am Bestand des Zauns deutlich. Es kann folglich keine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24 RPG erteilt werden.

Die Beschwerdeführerinnen machen weiter geltend, dass der Zaun im Bereich des Gemüsegartens bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft bestanden hätte (Beschwerde, S. 2, Ziff. 7, act. 57). Sie machen somit sinngemäss einen Anspruch auf Besitzstand nach Art. 24c RPG geltend, wobei diesbezüglich grundsätzlich auf die obigen Ausführungen zum Gemüsegarten verwiesen werden kann (siehe E. 3.1). Auch in diesem Zusammenhang bringen die Beschwerdeführerinnen keine Beweismittel dafür vor, dass der betreffende Zaun bereits zum massgeblichen Stichtag, das heisst am 1. Juli 1972, bestanden hätte. Eine entsprechende Rückfrage der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 6. Dezember 2022 nach den Entstehungsumständen des Zauns (act. 24 f.) wurde seitens der Beschwerdeführerinnen nicht beantwortet. Angesichts der Mitwirkungspflicht, welche die Parteien zur Feststellung des Sachverhalts trifft, kann eine entsprechende Auskunftsverweigerung zuungunsten der Beschwerdeführerinnen gewürdigt werden (§ 23 VRPG). Es ist nach dem Gesagten somit auch nicht möglich, für die Maschendrahtzäune eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24c RPG zu erteilen.

3.5

Die Beschwerdeführerinnen wehren sich schliesslich gegen die Anordnung des Rückbaus der verschiedenen Blocksteinmauern, welche sie auf der östlichen Seite der Parzelle erstellt haben. Sie machen diesbezüglich geltend, dass die Blocksteinmauern zur Befestigung des Terrains notwendig seien (Beschwerde, S. 2, Ziff. 5, act. 57). Der bestehende Terrainunterschied sei mit Natursteinen ausgeglichen worden, damit das Terrain nicht abrutschen würde (Beschwerde, S. 1, Ziff. 2, act. 58). Wie bereits oben dargelegt, besteht in der Weilerzone im besonderen Masse die Pflicht, Bauten und Anlagen der Umgebungsgestaltung an das bestehende Ortsbild und dessen Charakter anzupassen. In der Weilerzone sind untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- oder Umgebungsgestaltung, wie insbesondere kleine Mauern und Terrainveränderungen, zwar zulässig (§ 24 Abs. 4 BNO). Notwendige Terrainanpassungen sind jedoch – wie die Abteilung Raumentwicklung BVU zutreffend ausführt – nach Möglichkeit mit natürlich wirkenden Böschungen dem bestehenden Gelände anzupassen (Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung BVU, S. 3, act. 66). Im vorliegenden Fall ist eine Notwendigkeit der vorgenommenen Terrassierung allerdings von vornherein nicht ersichtlich. Bevor die strittige Umgebungsgestaltung erstellt worden ist, waren immerhin keine derartigen baulichen Massnahmen zur Befestigung des Terrains notwendig (vgl. Luftbild des Bundesamts für Landestopografie "SWISSIMAGE" von Juni/Juli 2018). Auf den Fotoaufnahmen der Umgebungsgestaltung ist sodann auch nicht ersichtlich, dass das betreffende Gelände übermässig steil wäre (vgl. act. 5 ff.; siehe auch Karte "Höhenlinien 1m und 5m", abrufbar auf dem Aargauischen Geografischen Informationssystem [AGIS]). Nach dem Gesagten erweisen sich die Blocksteinmauern in der Weilerzone nicht als zonenkonform.

Auch in der Grundnutzungszone (Landwirtschaftszone) sind die erstellten Blocksteinmauern nicht zonenkonform, da sie weder der landwirtschaftlichen Bewirtung noch dem produzierenden Gartenbau dienen (Art. 16a RPG). Ebenso wenig ist das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands gemäss den Art. 24 ff. RPG ersichtlich.

3.6

Nach dem Gesagten sind sämtliche streitbetroffene Bauten und Anlagen nicht bewilligungsfähig. Auch gesamthaft betrachtet wird deutlich, dass die erstellte Umgebungsgestaltung eine ungenügende Einpassung in das Ortsbild des Weilers "C. _____" aufweist. Die Beurteilung der Vorinstanz ist in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

4. Rechtsgleichheit/Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht

Die Beschwerdeführerinnen reichen als Anhang zu ihrer Beschwerde diverse Fotografien ein, die einen Vergleich zwischen der von ihnen erstellten Umgebungsgestaltung und diversen Bauten und An-

lagen in der unmittelbaren Nachbarschaft aufzeigen sollen. Sie machen somit sinngemäss einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend. Hierzu ist festzuhalten, dass sich aus den Fotoaufnahmen keine Rückschlüsse ziehen lassen, auf welchen Parzellen sich die abgebildeten Bauten befinden. Es kann somit nicht nachvollzogen werden, ob eventuell Ausnahmetatbestände für die Errichtung der betreffenden Bauten erfüllt sind und inwiefern für die dargestellten Bauten bereits behördliche Bewilligungen bestehen. Die Beschwerdeführerinnen können aus den eingereichten Fotografien demnach bereits aus diesem Grund nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht lediglich dann bejaht werden kann, wenn eine eigentliche rechtswidrige Praxis der rechtsanwendenden Behörde besteht. Kein Anspruch auf Gleichbehandlung besteht, solange sich die Abweichung vom Gesetz auf einen einzigen oder einige wenige Fälle beschränkt (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N. 599). Im vorliegenden Fall machen die Beschwerdeführerinnen lediglich vereinzelte angebliche Abweichungen von den Bestimmungen der Weilerzone geltend. Von einer eigentlichen rechtswidrigen Praxis der Behörden kann somit keine Rede sein. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist ein Anspruch der Beschwerdeführerinnen auf Gleichbehandlung im Unrecht somit zu verneinen. Darüber hinaus würde ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht nur bestehen, wenn die zuständige Behörde es ablehnen würde, eine bestehende gesetzeswidrige Praxis (welche nach dem soeben Ausgeführten eben gerade nicht gegeben ist) aufzugeben; dafür gibt es aber vorliegend keinerlei Anhaltspunkte.

Nach dem Gesagten können die Beschwerdeführerinnen folglich auch aus dem Grundsatz der Rechtsgleichheit keinen Anspruch auf nachträgliche Bewilligung der strittigen baulichen Massnahmen herleiten. Somit stellt sich die Frage nach den Konsequenzen.

5. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

5.1

Wird durch die Errichtung von Bauten ohne Baubewilligung ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so kann die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten, angeordnet werden (§ 159 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993). Hinsichtlich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind die einschlägigen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu beachten. Zu ihnen gehören die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. Die Beseitigung einer rechtswidrigen Baute ist nur dann mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar, wenn drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind: Die staatliche Massnahme muss geeignet sein, um den im öffentlichen Interesse verfolgten Zweck herbeizuführen, sie muss im Hinblick auf den angestrebten Zweck erforderlich sein und zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den betroffenen Privaten bewirkt, muss ein vernünftiges Verhältnis bestehen (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, a.a.O., N. 521 ff.). So kann die Wiederherstellung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der rechtswidrig Handelnde im guten Glauben angenommen hat, er dürfe solches tun. Schliesslich dürfen der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands keine schwerwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 132 II 35, 111 Ib 221 ff.; AGVE 2001 S. 279 f.). 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 erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Wer eigenmächtig baut, muss das Risiko finanzieller und anderer Nachteile bei einer erzwungenen Wiederherstellung

des früheren Zustands in Kauf nehmen (vgl. BGE 132 II 39 f., 123 II 255, 111 Ib 224; AGVE 1987 S. 233).

5.2

Im vorliegenden Fall erstellten die Beschwerdeführerinnen die strittigen Bauten der Umgebungsge-
staltung entgegen den ursprünglich bewilligten Plänen. Dabei ist festzuhalten, dass es sich nicht um
lediglich kleinere, untergeordnete Abweichungen handelt, sondern dass die Beschwerdeführerinnen
eigenständig und ohne Absprachen mit den Baubewilligungsbehörden grossflächige und einschnei-
dende Änderungen vornahmen. Aufgrund des ursprünglich durchgeführten Baubewilligungsverfah-
rens hätten sie wissen müssen, dass derartige Bauten in der Weilerzone einer vorgängigen Bewilli-
gung bedürfen. Sie können demnach nicht als gutgläubig angesehen werden. Der angeordnete
Rückbau dient der Durchsetzung verschiedener öffentlicher Interessen, wie insbesondere der Scho-
nung der Landschaft, dem Erhalt des Ortsbildes des national geschützten Weilers, sowie der Durch-
setzung der Rechtsordnung und der Gleichbehandlung aller Gesuchsteller. Demgegenüber machen
die Beschwerdeführerinnen rein private Interessen am Erhalt der betreffenden Bauten geltend, wie
insbesondere das Bedürfnis nach Privatsphäre und einer individuellen Gartengestaltung. Diesen In-
teressen werden jedoch im Rahmen der oben ausgeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung in
Konstellationen wie der vorliegenden regelmässig kein erhöhtes Gewicht zugesprochen. Die öffentli-
chen Interessen am Rückbau überwiegen demnach die geltend gemachten privaten Interessen deut-
lich. Ebenso erscheint die von der Vorinstanz für den Rückbau angesetzte Frist von vier Monaten
nach Rechtskraft des Entscheids als ausreichend. Der angeordnete Rückbau der Bauten erweist
sich demgemäss als verhältnis- und rechtmässig.

6. Anträge auf Umzonung und Sistierung des Verfahrens

Schliesslich beantragen die Beschwerdeführerinnen, die streitbetroffene Parzelle sei von der Land-
wirtschaftszone in die Weilerzone umzuzonen. Bis zum Entscheid über die beantragte Umzonung sei
das vorliegende Beschwerdeverfahren zu sistieren (Beschwerde, S. 2 f., Ziff. 6 f., act. 57 f.).

Mit Beschwerde können grundsätzlich alle Mängel des Verfahrens und des angefochtenen Ent-
scheids geltend gemacht werden (§ 52 VRPG; vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN,
a.a.O., N. 1146 ff.). Die Zonierung der streitbetroffenen Parzelle war nicht Gegenstand des vorin-
stanzlichen Verfahrens und kann daher auch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfah-
rens sein. Auf die Beschwerdeanträge betreffend Umzonung der Parzelle aaa sowie die damit ver-
bundene Sistierung des vorliegenden Verfahrens ist demnach nicht einzutreten.

Im Übrigen bleibt festzuhalten, dass die streitbetroffene Parzelle gemäss dem aktuellen Kulturland-
plan der Gemeinde S. _____ bereits vollumfänglich der Weilerzone (welche die Landwirtschaftszone
überlagert) zugewiesen ist.

7. Zusammenfassung und Kosten

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit auf sie eingetreten wer-
den kann. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführerinnen die Kosten des regie-
rungsrechtlichen Beschwerdeverfahrens zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Da die Beschwerdeführerinnen
gemeinsam handelten, rechtfertigt es sich, die solidarische Haftbarkeit anzuordnen (§ 33 Abs. 3
VRPG). Die Entrichtung einer Parteientschädigung entfällt (§ 32 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 29
Abs. 1 VRPG).

Beschluss

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 304.20, insgesamt Fr. 2'304.20, werden den Beschwerdeführerinnen A. _____ und B. _____ unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Abzüglich des bereits geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– haben diese somit noch Fr. 304.20 zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.