

I. Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht

95 Hundeübungsplatz bzw. Hundeschule

- Die Nutzung einer in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle als Hundeübungsplatz bzw. Hundeschule mit Zaun und Vereinscontainer sowie mit weiteren Teilen (Materialcontainer, Hundeboxen, Holzschnitzelplatz mit Tischen und Bänken, Hindernisse auf der Wiese) erweist sich als nicht bewilligungsfähig und ist daher grundsätzlich zu beseitigen bzw. die Nutzung ist einzustellen.
- Sollte der Beschwerdeführer als sog. Verhaltensstörer der Beseitigungsanordnung keine Folge leisten (können), hätte sich die Baupolizeibehörde zwecks Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an den sog. Zustandsstörer zu halten. Aus diesem Grund wurde der Grundeigentümer der Parzelle ins Verfahren vor Regierungsrat beigeladen (Erw. 5.4).

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 23. Februar 2011 i.S. S.O.A. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats S. (RRB Nr. 2011-000207).

Aus den Erwägungen

2.

2.1

Der Beschwerdeführer betreibt auf der Parzelle 2030 in S. einen Hundeübungsplatz bzw. eine Hundeschule. Grundeigentümer ist der in D. wohnhafte Landwirt A. T., welcher dem Baugesuch zugestimmt hat. Die Nutzung der Parzelle 2030 als Hundeübungsplatz basiert auf einem Nutzungsvertrag vom (...) 2008 und hat Gültigkeit vom (...) 2008 bis (...) 2017. Der frühere Standort in U. musste infolge Überbauung - er lag in der dortigen Industriezone - aufgegeben werden.

Die Parzelle 2030 liegt ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone. (...) Die Parzelle 2030 mit einer Grösse von rund 6'500 m² wurde bis vor zwei Jahren zum Maisanbau landwirtschaftlich genutzt; sie ist mehrheitlich umgeben von ebenfalls in der Landwirtschaftszone liegenden, gestützt auf die Besitzstandsgarantie aber gewerblich genutzten Parzellen und grenzt auf ihrer südwestlichen Seite unmittelbar an die Landstrasse K (...).

2.2

Die Parzelle 2030 besteht heute im Wesentlichen aus einer Wiese und ist mit einem rund 1.6 m hohen Maschendrahtzaun umgeben, der an in den Boden geschlagenen Holzpfeilen befestigt ist; der Zaun verfügt über insgesamt drei Tore. Auf der Wiese ist verschiedenes Material deponiert, welches für die Übungen mit den Hunden benötigt wird (u.a. von den Hunden zu überwindende Hindernisse und Versteckmöglichkeiten). Im Vereinscontainer mit einer Grundfläche von rund 7 x 3 m, somit etwa 21 m², wird Theorieunterricht erteilt. Der Platz vor dem Vereinscontainer ist mit Holzschnitzeln eingedeckt, auf welchem mehrere Festtische und -bänke platziert wurden. Zusätzlich ist seit Mai 2010 ein rund 10 m² grosser, begehbare Materialcontainer vorhanden, in welchem beispielsweise Sonnenschirme und mobile Scheinwerfer gelagert werden können; daneben gibt es zusätzlich mehrere auf einem Fundament ortsfest installierte Boxen für Hunde.

Der Vereinscontainer verfügt über Strom, welcher von der Firma C. auf der Nachbarparzelle bezogen werden kann und mit welchem auch die auf dem Container fest montierten Scheinwerfer gespiesen werden. Es ist weder eine Wasserzufuhr noch eine Toilette vorhanden. Parkierungsgelegenheiten bestehen bei den unmittelbar benachbarten Firmen S. und C.; die nächste Bushaltestelle ist rund 200 m entfernt, wobei aber der Grossteil der Vereinsmitglieder ohnehin mit dem Auto anreist.

2.3

Der Beschwerdeführer bietet von jeweils März bis Oktober verschiedene Kurse an (vgl. Jahresübungsplan, ...). Einmal wöchentlich, nämlich mittwochs, von 19-22 Uhr findet das Training "Unterordnung, Schutzdienst und Fährten" statt (sog. Sporthundetraining, ...); dieses Training wird zusätzlich jeden Samstag zusammen mit dem Training "Familienhund" von 9-18 Uhr durchgeführt. Wöchentlich jeweils sonntags von 10-12 Uhr findet ein Diensthundtraining statt; während dieser Ausbildung wird zu Ausbildungszwecken pro Hund zweimal mit Markiermunition geschossen, was pro Training 14-20 Schüsse mit 6- oder 9-mm-Pistolen ergibt. Weiter werden Kurse für Familienhunde (wöchentlich freitags von 19-22 Uhr, zusätzlich jeden Samstag zusammen mit dem Sporthundetraining von 9-18 Uhr), Erziehungskurse (im Mai und Oktober je 4 x 3 Stunden von 19-22 Uhr), obligatorische SKN-Nachweis-Kurse (Theorie im Juni 5 x 4 Stunden, Praxis im Juli 5 x 5 Stunden) oder "Hund im Alltag" (2 x 2 Stunden im Mai) angeboten. Daneben gibt es weitere je ganztägige, teilweise auch mehrtägige Kurse wie "Wildhüter", "Bachblüten", "erste Hilfe beim Hund", "Kinder und Hund", "Jugend und Hund", "Schutzdiensthelferkurs" sowie "Plauschtag". Zusätzliche Kurse sind möglich und die obigen Trainingszeiten sind variabel; das Total der Kurse richtet sich aber in etwa nach obigem Plan.

Der Platz wird so pro Woche insgesamt während rund 30 Stunden genutzt, wobei sogar geplant wäre, die Anlage für weitere Hundekurse zu vermieten. Pro Kurs gibt es etwa 5 bis 20 Teilnehmende; der Vereinscontainer fasst maximal 20 Personen. (...)

3.

3.1

Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, die Umzäunung des Geländes, welche für die Sicherheit in der Ausbildung unumgänglich sei, unterscheide sich in ihrer Ausführung in keiner Art und Weise von einem anderen in der Landwirtschaft verwendeten und bewilligungsfreien Zaun (§ 30 Abs. 1 ABauV).

3.2

Gemäss § 30 Abs. 1 lit. a ABauV bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, im ganzen Gemeindegebiet herkömmliche Weidezäune bis 1.5 m Höhe keiner Baubewilligung.

Vorweg ist anzumerken, dass anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 19. Mai 2010 eine Nachmessung des Maschendrahtzauns ergeben hat, dass dieser - jedenfalls an der dort gemessenen Stelle - 1.6 m hoch ist. Baubewilligungsfrei sind aber nur Weidezäune bis zu einer Höhe von 1.5 m; insofern verliert die Argumentation des Beschwerdeführers ohnehin an Bedeutung. Sollte der Zaun aber dennoch teilweise die Grenze von 1.5 m nicht überschreiten, ist mit der Abteilung Landwirtschaft DFR festzuhalten, dass schon der Begriff "Weidezaun" aussagt, dass weidende Tiere umzäunt werden; zu anderen Zwecken umzäunte Flächen - z.B. für Hunde oder andere Heimtiere - fallen nicht unter dieses Privileg. Maschendrahtzäune sind zudem keine herkömmliche Weidezäune und gelten als Bauten und Anlagen im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die das kantonale Recht nicht von der Baubewilligungspflicht befreien darf (BGE 118 Ib 49 ff., insbesondere S. 52, mit zahlreichen Hinweisen). Folglich handelt es sich bei der Einzäunung eines Hundeausbildungsplatzes nicht um eine bewilligungsfreie Baute gemäss § 30 Abs. 1 lit. a ABauV.

Sind aber solche baubewilligungspflichtige bauliche Massnahmen mit dem Hundeübungsplatz bzw. mit der Hundeschule verbunden, entfällt auch von vornherein die Möglichkeit einer Bewilligung unter dem Titel "Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen" nach Art. 24a RPG.

4.

4.1

Der Beschwerdeführer ist weiter der Ansicht, seine in der Landwirtschaftszone betriebene Hundeschule mit Hundetraining und Hundeausbildung samt der zugehörigen Infrastruktur wie Vereinscontainer sei als negativ standortgebunden zu beurteilen. Bei den Trainings- und Ausbildungsanlässen entstünden durch unvermeidlich dauerndes lautes Hundegebell der sich auf dem Ausbildungsplatz und in den Hundeboxen befindlichen Hunde grosse Lärmemissionen. Es befänden sich regelmässig mehrere Hunde in Boxen in aus Gründen des Tierschutzes offenen Autos. Diese Hunde würden in ihren Boxen permanent bellen. Sie würden sich gegenseitig animieren und seien nicht oder nur sehr schwer zu kontrollieren. Das Gebell der in den Autos wartenden Dienst- und Sporthunde steigere sich beim Schutzdiensttraining noch um ein Vielfaches. Das Diensthundetraining müsse auf der betroffenen Parzelle 2030 durchgeführt werden, weil die Kursleiter aus zeitlichen Gründen nicht zusätzlich noch in einer anderen Hundeschule trainieren könnten. Insgesamt sei das streitige Hundetraining und die streitige Hundeausbildung mit dem dauernden Gebell von einer Vielzahl von Hunden abends und an den Wochenenden während der Erholungs- und Ruhezeiten innerhalb der Bauzonen, etwa in der Wohnzone, Wohn- und Gewerbezone oder Arbeitsplatzzone in der Gemeinde S., für die dort lebende Bevölkerung unzumutbar. Nachbarschaftliche Streitigkeiten wären unweigerlich die Folgen davon.

4.2

In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a RPG). Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 RPV).

Die Errichtung und der Betrieb einer Hundeschule mit Hundetraining und Hundeausbildung steht in keinem Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Bewirtschaftung oder produzierendem Gartenbau. Der Hundetrainings- und -ausbildungsplatz ist somit in der

Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und einer ordentlichen Baubewilligung gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG nicht zugänglich. Dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten.

4.3

Gemäss Art. 24 RPG können Bauten und Anlagen ausnahmsweise und in Abweichung von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG bewilligt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Bauten gelten als standortgebunden, wenn sie aus technischen, betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind (positive Standortgebundenheit) oder wenn das geplante Bauvorhaben wegen Immissionen in einer Bauzone ausgeschlossen ist oder nicht sinnvoll betrieben werden kann (negative Standortgebundenheit). Subjektive Vorstellungen, Wünsche oder persönliche Zweckmässigkeit resp. Bequemlichkeit begründen keine Standortgebundenheit (vgl. BGE 121 II 68 ff. und 310 f., 119 Ib 442, 118 Ib 17 und 340; AGVE 1996 S. 346 f., 1993 S. 363 f.).

Dass der Hundeübungsplatz mit der dazugehörigen Infrastruktur wie Vereinscontainer, Materialcontainer und Zaun nicht positiv standortgebunden ist, wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Fraglich ist aber, ob der Hundetrainings- und -ausbildungsplatz aufgrund des von ihm ausgehenden Lärms als negativ standortgebunden betrachtet werden muss.

4.4

4.4.1

Damit eine Baute oder Anlage als negativ standortgebunden bewilligt werden kann, muss sie wegen der von ihr ausgehenden Immissionen in der Bauzone ausgeschlossen sein oder nicht sinnvoll betrieben werden können (vgl. Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 24 N 19). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf die negative Standortgebundenheit jedoch nur sehr zurückhaltend angenommen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 16. Juni 1989 i.S. Sch., in ZBl 91/1990, S. 187 ff., BGE 118 Ib 17). So sind z.B. Tierheime in der Regel standortgebunden, weil sie immissionsträchtig sind; in einer Wohn-

Gewerbe- oder Industriezone wären sie kaum denkbar, denn insbesondere das unvermeidliche dauernde Gebell der in den Gehegen untergebrachten oder sich im Auslauf befindlichen Hunde, das angesichts des naturgemäss häufigen Wechsels der Tiere das normale Mass erheblich übersteigen dürfte, wäre der Nachbarschaft in der Regel nicht zuzumuten. Der Betreiber oder die Betreiberin eines Tierheims für Hunde sind daher wegen des Lärms (allenfalls auch wegen des Geruchs) grundsätzlich auf Land ausserhalb des Baugebiets angewiesen. Das Erfordernis der negativen Standortgebundenheit ist deshalb bei grösseren Hundehaltungen einerseits aus naturbedingt-technischen Gründen und anderseits wegen erheblicher Beeinträchtigung der allgemeinen Siedlungsnutzung gegeben (vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts vom 5. April 1994 i.S. Verein "T.A.", R., in ZBl 96/1995, S. 166 f.).

4.4.2

Auf eine Hundeschule und einen Hundeübungsplatz, wie sie der Beschwerdeführer betreibt, trifft dies aber nicht im gleichen Ausmass zu. Insbesondere ist die Erteilung des Unterrichts und der sonstigen Tätigkeiten im klaren Unterschied zu einem Tierheim wie auch zu einem Hundezuchtbetrieb auf bestimmte Zeiten beschränkt (vgl. Erw. 2.3 hiervor). Vom Montag bis Freitag finden die Kurse in der Regel abends von 19-22 Uhr, am Samstag tagsüber von 9-18 Uhr und am Sonntag von 10-12 Uhr statt; dies insgesamt wiederum beschränkt auf die Monate März bis Oktober. Schon unter diesem zeitlichen Aspekt sind die mit dem Betrieb des Beschwerdeführers zusammenhängenden Immissionen erheblich geringer als die von einem Tierheim oder von einer Hundezucht ausgehenden, rund um die Uhr und während des ganzen Jahres wahrnehmbaren Immissionen. Zusätzlich sind die in der Hundeschule auszubildenden Tiere unter ständiger Aufsicht und Kontrolle; sie bellen demzufolge naturgemäss weniger als ein Hund, der zusammen mit anderen Artgenossen in einem Gehege, einer Boxe oder einem Auslauf eingesperrt ist.

Anlässlich der Augenscheinsverhandlung zeigte der Beschwerdeführer einen Querschnitt durch das Ausbildungsprogramm. Diejenigen Hunde, die geschult wurden (Einlaufen und Unterordnungskurs), verhielten sich grundsätzlich ruhig. Der Beschwerdeführer be-

stätigte diesbezüglich ausdrücklich, auch wenn mehr Hunde (als wie gezeigt sieben) gleichzeitig übten, sei es nicht lauter, weil es während des Unterrichts ruhig sein müsse. Der Verkehrslärm war denn auch deutlich mehr wahrnehmbar als die Geräusche der Hunde und ihrer Halter bzw. Halterinnen, was der Beschwerdeführer sogar bestätigte. Kurzes, schnell wieder verebbendes Gebell - vergleichbar etwa mit dem teilweise auch anschwellenden Verkehrslärm - entstand nur dann, wenn sich Personen den in den Autos wartenden Hunden näherten. Wie der Beschwerdeführer an der Augenscheinsverhandlung weiter ausführte, gibt es im Verlauf des Schutzdiensttrainings Elemente, wo die Hunde bellen müssen, wobei vielleicht während rund 15 Minuten andauernd gebellt würde; das gezeigte Verbellen des "Täters" in einem Zelt war jedoch weder so intensiv noch so ausdauernd, dass es als aussergewöhnlich gelten müsste. Zusammenfassend kann das am Augenschein festgestellte Hundegebell weder als penetrant laut noch als dauernd bezeichnet werden. Der Beschwerdeführer wurde vorgängig ersucht, dafür besorgt zu sein, dass der für diesen Abend geplante Kurs (Unterordnung, Schutzdienst und Fährten) im üblichen Rahmen stattfindet; er kann sich daher nun nicht darauf berufen, die anlässlich der Augenscheinsverhandlung entstandenen Lärmimmissionen seien erheblich geringer gewesen als in den entsprechenden tatsächlich stattfindenden Trainings. Selbst wenn aber davon ausgegangen wird, dass bei einem "tatsächlichen" Schutzdiensttraining das Gebell aufgrund mehrerer anwesender Hunde einiges höher ist, hält der Betrieb einem Vergleich mit einem Tierheim oder einer Hundezucht klar nicht stand (vgl. auch AGVE 2003 S. 207 ff., insbes. S. 216 ff. sowie Urteil des Bundesgerichts vom 12. September 2003 [1A.214/2002]).

Während des Diensthundetrainings werden auch Schüsse mit Platzpatronen abgegeben, in der Regel während eines zweistündigen Trainings rund 14-20 Schüsse. Wöchentlich fallen insgesamt ca. 40 Schüsse. Mit der Abteilung für Baubewilligungen ist festzuhalten, dass bei den acht anlässlich der Augenscheinsverhandlung abgegebenen Schüssen kein durchdringend lauter Lärm entstand. Eine Ähnlichkeit mit einer Schiessanlage, welche allenfalls als negativ standortgebunden bewilligt werden kann (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O,

Art. 24 N 19), fehlt aber nicht nur aufgrund der Häufigkeit und Regelmässigkeit der abgegebenen Schüsse, sondern auch aufgrund der Zahl der gleichzeitig abgegebenen Schüsse. Die Immissionen des Markierschiessens sind deutlich geringer. Eine Bewilligung der Hundeschule in einer Bauzone - beispielsweise in einer Gewerbezone - könnte zudem allenfalls mit der Auflage versehen werden, dass nur zu bestimmten Zeiten werktags geschossen werden darf.

Unter diesen Umständen lässt sich nicht sagen, der Betrieb einer Hundeschule bzw. eines Hundeübungsplatzes sei aus Immissionsgründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen. Von der konkreten Hundeschule gehen nicht mehr Lärmemissionen aus als etwa von Sport- und Freizeitanlagen, wie Skater-, Fussball- und Tennisplätzen, Minigolfanlagen, Schwimmbädern etc., die gemäss der bundesgerichtlichen Praxis ausserhalb des Baugebiets unzulässig sind (vgl. RRB Nr. ...). Der Betrieb einer solchen Hundeschule ist innerhalb des Baugebiets ohne weiteres denkbar; der bisherige Übungsplatz des Beschwerdeführers in U. befand sich denn auch innerhalb des Baugebietes, nämlich in der Industriezone.

Der Beschwerdeführer bringt in diesem Zusammenhang mehrfach vor, dass keine anderen Standorte für die strittige Anlage innerhalb der Bauzonen der Gemeinde S. und Umgebung existieren, welche von Dauer und finanziell tragbar wären. Auch der Gemeinderat S. ist dieser Ansicht. Diese Umstände lassen es aber nicht zu, das Privileg, Land ausserhalb der Bauzonen zu beanspruchen, auf den Betrieb einer an sich in der Bauzone möglichen Hundeschule auszudehnen und auf diesem Weg dem Raumplanungsrecht die Anwendung zu versagen. Dass sich der Beschwerdeführer - im Gegensatz zu anderen Kursanbietenden - einen Ausbildungsplatz in einer Bauzone finanziell nicht leisten kann, ist ein subjektiver Umstand, der nie eine Standortgebundenheit in der günstigeren Landwirtschaftszone zu begründen vermag, und die fehlende Dauerhaftigkeit dürfte primär darauf zurückzuführen sein, dass der Beschwerdeführer Land lediglich mieten oder pachten statt kaufen will. Bei objektiv fehlender Verfügbarkeit von geeignetem Bauland wären allenfalls planerische Massnahmen zu ergreifen (vgl. Erw. 4.5 hiernach). Im Übrigen hat sich auch der jetzige Verpächter vorbehalten, bei einer allfälligen Umzo-

nung der Parzelle 2030 die Nutzungsentschädigung auf ein bauland-übliches Niveau zu erhöhen.

Zusammenfassend kommt dem Hundeübungsplatz bzw. der Hundeschule des Beschwerdeführers keine negative Standortgebundenheit zu; folglich sind auch die zugehörigen Bauten und Anlagen – Zaun, Vereinscontainer, Materialcontainer und Hundeboxen – nicht negativ standortgebunden und können nicht bewilligt werden. Nicht näher geprüft werden muss somit, ob der Nutzung der Parzelle 2030 als Hundeübungsplatz bzw. Hundeschule auch überwiegende Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG); immerhin sei angemerkt, dass sich diese durchaus für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eignen würde. Die zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung wird durch den Umstand unterbunden, dass der Eigentümer und Verpächter mit der zonenwidrigen Nutzung einen höheren Ertrag erwirtschaftet.

4.5

Eine Bewilligung des Hundeübungsplatzes bzw. der Hundeschule an diesem Standort wäre dann möglich, wenn die Gemeinde das fragliche Gebiet einer geeigneten Zone (z.B. Gewerbe-, Industrie- oder Spezialzone) zuweisen würde. Die Parzelle 2030 ist von besitzstandsgeschützten Gewerbebetrieben umgeben, eine Umzonung wäre somit grundsätzlich denkbar (vgl. zweite Vernehmlassung der Abteilung für Baubewilligungen ...). Allerdings ist aufgrund der noch vorhandenen Baulandreserven in S. "in den nächsten 10 Jahren" keine Einzonung geplant oder möglich (vgl. Augenscheins-Protokoll ...). Dass in den nächsten Jahren eine Umzonung zu erwarten ist - wie der Beschwerdeführer vorbringt - trifft somit offenkundig nicht zu und kann damit auch nicht in die Entscheidungsfindung - z.B. mittels längerfristiger Tolerierung - miteinfließen.

4.6

(...)

5.

5.1

Gemäss § 159 Abs. 1 BauG kann die Beseitigung materiell rechtswidrig erstellter Bauten und Anlagen angeordnet werden, wenn durch deren Errichtung ohne Bewilligung, unter Verletzung einer sol-

chen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wurde. Die Beseitigung bzw. Anpassung der Baute oder Anlage setzt demnach einen in irgendeiner Weise geschaffenen rechtswidrigen Zustand voraus (AGVE 1993 S. 390 mit Verweisungen). Ausserdem ist zu prüfen, ob die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands mit den verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit, der Rechtsgleichheit und des Schutzes des guten Glaubens vereinbar ist (§§ 3 und 4 VRPG; vgl. zur unveränderten Rechtslage Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, Einleitung N 13 ff.). So hat ein Abbruch oder die Abänderung der rechtswidrig erstellten Baute oder Anlage zu unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht im öffentlichen Interesse liegt, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, oder wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 111 Ib 213 E. 6 S. 221 und 108 Ia 216 E. 4 S. 217; AGVE 1996 S. 513, 1990 S. 280, je mit Verweisungen; René A. Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a.M. 1990, Nr. 56 B VI d; Zimmerlin, a.a.O., § 218 N 3c und 4, je mit Hinweisen). Schliesslich muss auch die Festsetzung der Beseitigungs- bzw. Anpassungsfrist den Verhältnissen angemessen sein. Der Bauherrschaft ist ausreichend Zeit einzuräumen, um die Entfernung bzw. Anpassung der Installationen und Bauteile in geordneter Weise zu vollziehen (AGVE 1994 S. 607, 1990 S. 280).

5.2

Wie dargelegt, ist die Nutzung der Parzelle 2030 als Hundeübungsplatz bzw. Hundeschule mit Zaun und Vereinscontainer sowie mit den weiteren in der Zwischenzeit errichteten Teilen (Materialcontainer, Hundeboxen, Holzschnitzelplatz mit Tischen und Bänken, Hindernisse auf der Wiese) nicht bewilligungsfähig und daher grundsätzlich zu beseitigen bzw. die Nutzung ist einzustellen. Es kann auch nicht von einer geringfügigen Abweichung vom Erlaubten ausgegangen werden; ebenso wenig kann gesagt werden, die Herstel-

lung des rechtmässigen Zustands liege nicht im öffentlichen Interesse, geht es doch um die Durchsetzung der Bauvorschriften betreffend Bauten ausserhalb der Bauzonen und damit um grundsätzliche Anliegen der Raumplanung. Im Zuge der Interessenabwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse ist der Durchsetzung von Bauvorschriften ausserhalb der Bauzonen besondere Bedeutung beizumessen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau VGE III/34 vom 25. April 2006, E. II 3.3). Ebenso ist dabei in besonderem Masse die entsprechende präjudizielle Wirkung (BGE 1A.23/2007 vom 31. Juli 2007, E. 3.2) mit zu berücksichtigen, da nicht der Anschein erweckt werden darf, dass die Errichtung derartiger Anlagen und Bauten in einer Landwirtschaftszone ohne weiteres geduldet würde. Auch die Beachtung des Rechtsgleichheitsgebots muss in diese Interessenabwägung miteinbezogen werden, weil es nicht angehen darf, den Beschwerdeführer im Vergleich zu Personen, welche ein korrektes Bagesuch eingereicht haben, in ungerechtfertigter Weise zu privilegieren (RRB Nr. ...). Immerhin ist zu würdigen, dass der Beschwerdeführer u.a. die im öffentlichen Interesse liegenden und von der Tierschutzgesetzgebung geforderten Sachkundenachweise für Hundehalter und Hundehalterinnen anbietet; allerdings kann dies auch nicht dazu führen, das geltende Raumplanungsrecht vorliegend nicht anzuwenden. Es ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass im Grossraum S. bis zum 1. März 2010 insgesamt 45 Personen gemeldet waren, die berechtigt sind, die obligatorische Hundehalterausbildung zu erteilen; die Versorgung der hundehaltenden Bevölkerung im Raum S. mit einem ansprechenden Ausbildungsangebot darf daher als genügend bezeichnet werden und nachteilige Folgen für die Bevölkerung wären bei Einstellung des Angebots des Beschwerdeführers diesbezüglich wohl keine zu erwarten (vgl. Bericht des Amts für Verbraucherschutz ...). Andererseits würde aber der Wettbewerb verzerrt, wenn Personen, die ihre Kurse im teureren Baugebiet anbieten, durch im Landwirtschaftsgebiet günstiger durchgeführte Kurse konkurrenziert würden.

Schliesslich lassen auch die durch die Beseitigung der Anlage und Bauten entstehenden Kosten den Rückbau nicht als unverhältnismässig erscheinen. Der Beschwerdeführer schätzt die Rückbaukosten

zwar auf Fr. 20'000.--. Dies erscheint aber eher hoch, zumal allenfalls der Vereinscontainer, der Materialcontainer wie auch das Zaunmaterial wieder verkauft oder an einem neuen Standort wieder verwendet werden könnten. Selbst wenn dies nicht möglich sein sollte, ist nicht erkennbar, dass die jeweiligen Kosten derart massiv ausfallen könnten, dass die Duldung des unrechtmässigen Zustands die entgegenstehenden öffentlichen Interessen in den Hintergrund treten lassen. Ob die finanzielle Lage des Vereins im Übrigen diese Rückbaukosten zulässt, kann nicht entscheidend sein. Wer unrechtmässig baut, hat nebst anderen auch mit finanziellen Nachteilen zu rechnen. Zwar bringt der Beschwerdeführer vor, auf dem Bauamt S. vor Vertragsunterzeichnung (...) betreffend Baubewilligungsfreiheit eines nicht fest montierten Zaunes Abklärungen getroffen zu haben; eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde fehlt aber. Es mag zwar zutreffen, dass ihm bei der Errichtung des Hundeübungsplatzes bzw. der Hundeschule ein Unrechtsbewusstsein bezüglich des Zaunes fehlte, indessen vermag er daraus keinen guten Glauben für sich und die gesamte Anlage mit zwei grossen Containern, Hundeboxen und Schnitzelplatz mit Tischen und Bänken abzuleiten. Jeder Bürger und jede Bürgerin hat sich vor der Erstellung einer Baute oder Anlage über die anwendbaren Vorschriften in Kenntnis zu setzen. Dem Beschwerdeführer war offensichtlich bewusst, dass sich der Platz in der Landwirtschaftszone befindet (vgl. Nutzungsvertrag ...), weshalb eine lediglich telefonische Nachfrage auf dem gemeindeeigenen Bauamt noch nicht als ausreichende Abklärung bezeichnet werden kann, um sich auf den guten Glauben berufen zu können (vgl. VGE III/60 vom 30. Oktober 2007, E. 5.2 und RRB Nr. ...).

5.3

Der Beschwerdeführer betreibt den strittigen Hundeübungsplatz bzw. die strittige Hundeschule seit (...) 2008. Der kantonale Entscheid über das Baugesuch datiert vom 23. Dezember 2008. Im angefochtenen Entscheid ist dem Beschwerdeführer sodann vom Gemeinderat S. am 7. Dezember 2009 eine äusserst grosszügige Frist von 12 Monaten ab Rechtskraft zur Beseitigung des Vereinscontainers und Zauns sowie zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands eingeräumt worden. Wäre der erstinstanzliche Entscheid in

Rechtskraft erwachsen, hätte die Anlage bis etwa Ende Dezember 2010 beseitigt werden müssen. Der Beschwerdeführer hätte damit bereits mehr als 2 ½ Jahre vom unrechtmässigen Zustand profitiert. Zur Beseitigung der Bauten und Einrichtungen des Hundübungsplatzes und der Hundeschule erscheint daher nun eine nicht mehr allzu lange Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids als angemessen. So können - im Interesse der Ausbildung der Hundehalter- und Hundehalterinnen - die bereits angebotenen bzw. gebuchten Kurse abgeschlossen werden. Eine längere Frist ist auch aus Gründen der Konkurrenzfähigkeit von Hundeschulen innerhalb der Bauzonen nicht gerechtfertigt.

5.4

Anlässlich der Augenscheinsverhandlung wies der Beschwerdeführer darauf hin, dass er die von ihm geschätzten Rückbaukosten im Betrag von Fr. 20'000.-- voraussichtlich nicht aufbringen könnte. Sollte der Beschwerdeführer als sog. Verhaltensstörer aber einer Beseitigungsanordnung keine Folge leisten (können), hätte sich die Baupolizeibehörde zwecks Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an den sog. Zustandsstörer zu halten. Aus diesem Grund wurde der Grundeigentümer der Parzelle 2030 ins Verfahren vor Regierungsrat beigelegt (vgl. § 12 VRPG). Sollte der Beschwerdeführer also der Beseitigungs- und Wiederherstellungsanordnung keine Folge leisten, wäre der Grundeigentümer A. T. im Rahmen der Vollstreckung ins Recht zu fassen (vgl. AGVE 2007 S. 408 ff.; Matthias Spack, Richtige Wahl des Adressaten und Wahrung des rechtlichen Gehörs im Wiederherstellungsverfahren). Es erscheint angemessen, ihm hierfür eine zusätzliche Frist von drei Monaten nach Ablauf der für den Beschwerdeführer geltenden Beseitigungs- bzw. Wiederherstellungsfrist anzusetzen.

- 96 Besitzstandsgarantie bei Standortbauten für Mobilfunkantennen**
Mobilfunkantennenmasten mit daran montierten Anlagen weisen kein Raumvolumen auf. Die besitzstandsgeschützte Kubatur einer Standortbaute bleibt durch die Errichtung einer Mobilfunkanlage erhalten. Die Frage, ob die Bestimmungen der Besitzstandsgarantie zur Anwendung kommen, kann indes offen bleiben.