

I. Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht

93 Terrainveränderung

Eine in der Landwirtschaftszone unsachgemäss und mit falschem Bodenmaterial vorgenommene Terrainveränderung ist nicht bewilligungsfähig; dabei kann offen gelassen werden, ob die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Bodenverbesserung ursprünglich vorhanden gewesen wären.

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 22. Mai 2013 i.S. X. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats U. (RRB-Nr. 2013-000557).

Aus den Erwägungen

1. Ausgangslage und rechtliche Grundlage

1.1

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Y auf Gemeindegebiet U.. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone ohne Landschaftsschutzüberlagerung und ist als Fruchtfolgefläche der Güteklasse 2 klassiert. Der Beschwerdeführer betreibt darauf Ackerbau. Im August 2011 trug er auf einer Fläche von 20 Aren ca. 200 m³ "Bodenmaterial" in einer Mächtigkeit von 10 bis 40 cm flächig auf den Boden seiner Parzelle auf.

Eine Terrainveränderung dieses Ausmasses ist baubewilligungspflichtig (vgl. Art. 22 RPG; § 6 lit. f i.V.m. § 59 Abs. 1 BauG; § 49 Abs. 1 lit. i BauV). Dies wird vom Beschwerdeführer denn auch nicht bestritten.

1.2

Nach Art. 16 und 16a RPG umfassen Landwirtschaftszonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Bauten und Anlagen – wozu auch wesentliche Veränderun-

gen des Terrains gehören – sind in der Landwirtschaftszone nur zugelassen, wenn sie eine hinreichend enge Verbindung zur landwirtschaftlichen Nutzung aufweisen und betriebsnotwendig sind. In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder der Bewirtschaftung naturnaher Flächen dienen (vgl. Art. 34 Abs. 1 RPV).

Grundsätzlich steht Terrainveränderungen Art. 1 USG entgegen, wonach die Fruchtbarkeit des Bodens dauerhaft zu erhalten ist. Gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. a der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vom 1. Juli 1998 gilt der Boden als fruchtbar, wenn er eine für seinen Standort typisch artenreiche, biologisch aktive Lebensgemeinschaft und typische Bodenstruktur sowie eine ungestörte Abbaufähigkeit aufweist.

Geländeveränderungen zur Verbesserung des Kulturlands oder der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnisse sind nach der Praxis des Regierungsrats dann zonenkonform und somit zulässig, wenn ohne wesentliche Veränderung oder Beeinträchtigung der Landschaft mit relativ geringem Aufwand gewichtige Vorteile für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erzielt werden können (z.B. punktuelle Aufschüttung zur Ermöglichung einer direkten Zufahrt anstelle eines langen Umweges) oder qualitativ eine Bodenverbesserung erreicht werden kann. Unstatthaft sind Geländeveränderungen, die aufgrund ihres Ausmasses zum Bewirtschaftungsvorteil in keinem angemessenen Verhältnis mehr stehen oder durch Beeinträchtigung prägender Landschaftselemente mit vorrangigen Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes kollidieren. Geringere Anforderungen sind an die Verbesserung vorbestehender künstlicher Veränderungen wie z. B. zu steile Strassenböschungen zu stellen. Von Bedeutung ist auch, ob fremdes Auffüllmaterial herangeführt werden muss; wegen der diesbezüglich bestehenden Knappheit ist geeignetes Auffüllmaterial in erster Linie für die Wiederherrichtung und Rekultivierung von Kiesgruben zu verwenden (AGVE 1985 S. 638 f., 1983 S. 525 ff.; RRB Nr. ...).

2. Bewilligungsfähigkeit der Terrainveränderung

2.1

Der Beschwerdeführer gab anlässlich der Verhandlung vom 11. Dezember 2012 an, die Aufschüttung vorwiegend zum Zwecke der Bewirtschaftungserleichterung vorgenommen zu haben. Vor der Aufschüttung sei die Parzelle nur schwer zu pflügen gewesen, da nur eine dünne Erdschicht den sehr felsigen Boden bedecke. Eine Ertragssteigerung sei durch die Aufschüttung nur zweitrangig verfolgt worden.

Gemäss Ausführungen der Abteilung für Baubewilligungen (AfB) in ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2012 stimmen die Aussagen des Beschwerdeführers an der Augenscheinsverhandlung vom 12. April 2012, wonach die aufgeschüttete Fläche ursprünglich bis in die Zeit des zweiten Weltkriegs hinein mit Wald bestockt gewesen war, mit der Siegfriedkarte aus dem Jahre 1940 überein. Sowohl die AfB wie auch die Abteilung für Umwelt (AfU) anerkennen im Grundsatz die Vereinbarkeit einer Bodenverbesserung mit Art. 1 USG und der VBBo bei "anthropogen", d.h., durch menschliche Eingriffe gestörten Bodenverhältnissen. Beide Abteilungen vertreten jedoch die Ansicht, es könne nach der durch den Beschwerdeführer vorgenommenen Terrainveränderung nicht mehr festgestellt werden, ob der Boden der fraglichen Parzelle vor der Aufschüttung anthropogen verändert war. Aus umweltschutzrechtlicher Sicht sei eine Bodenverbesserung im Nachhinein nicht mehr möglich und die Geländeveränderung sei deshalb nicht bewilligungsfähig. Gemäss Angaben der Landwirtschaft Aargau (LWAG) handelte es sich aus landwirtschaftlicher Sicht bei der betroffenen Parzelle bereits vor der Terrainveränderung um einen gestörten Standort. Die kantonale Fachbehörde erachtet eine Bodenverbesserung durch die weitere Zufuhr von einwandfreiem Bodenmaterial als begründbar und rechtlich zulässig.

2.2

Aus zwei in den Akten befindlichen Transportrapporten vom 15. und 18. Juli 2011 geht hervor, dass dem Beschwerdeführer insgesamt 204 m³ Stockboden geliefert wurde, der an der S.-Strasse in L. ausgehoben worden war. Der Begriff Stockboden wird für die unter dem Oberboden (A-Horizont, Humus) liegende Bodenschicht (B-

Horizont) verwendet; als C-Horizont wird die unterhalb des eigentlichen Wurzelraums liegende Schicht ohne biologische Aktivität bezeichnet (vgl. Kantonale Boden-Schutzfachstellen und Bundesamt für Umwelt, Merkblatt Bodenschutz lohnt sich, Bern 2008, S. 5). Gemäss bodenkundlichem Kurzbericht der T. AG wurden auf der Parzelle zur Zustandserhebung vier Sondierbohrungen mit dem Flügelbohrer abgeteuft. Die Begutachtung ergab, dass auf der Parzelle so genanntes BC-Material (B- und C-Horizont) aufgetragen worden war. Dem aufgetragenen Material fehlt nach den Ausführungen des Gutachters der für einen Oberboden charakteristische organische Anteil komplett. Die Struktur weist gemäss Gutachten ebenfalls Mängel auf, da das Krümelgefüge fehlt. Das begutachtete Material ist damit mit Art. 2 Abs. 1 lit. a VBBo nicht vereinbar. Die Behauptung des Beschwerdeführers, er habe die Fläche mit Humus aufgeschüttet, trifft demnach nicht zu. Die ebenfalls in den Akten befindliche, weder datierte noch unterzeichnete Deklaration für die Materialablagerung, in der als Materialart Humus angegeben wird, kann sich aufgrund der Begutachtung der T. AG nicht auf das für die Aufschüttung auf der fraglichen Parzelle verwendete Material beziehen. Die Vertreter aller involvierten kantonalen Fachbehörden waren sich anlässlich der Verhandlung vom 11. Dezember 2012 denn auch über die mangelhafte Qualität des für die Terrainveränderung verwendeten Materials einig. Für den Regierungsrat besteht unter den gesamten Umständen kein Anlass, das Kurzgutachten der T. AG und die Beurteilung der Sachlage durch die Fachabteilungen des Kantons in Zweifel zu ziehen.

2.3

Wird gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a VBBo ausgehobener Boden wieder als Boden verwendet (z. B. für Rekultivierungen oder Terrainveränderungen), so muss er so aufgebracht werden, dass die Fruchtbarkeit des vorhandenen und die des aufgebrachten Bodens durch physikalische Belastungen höchstens kurzfristig beeinträchtigt werden. Gestützt auf Art. 6 Abs. 1 VBBo muss, wer Anlagen erstellt oder den Boden bewirtschaftet, unter Berücksichtigung der physikalischen Eigenschaften und der Feuchtigkeit des Bodens, Fahrzeuge, Maschinen und Geräte so auswählen und einsetzen, dass Verdichtun-

gen und andere Strukturveränderungen des Bodens vermieden werden, welche die Bodenfruchtbarkeit langfristig gefährden.

Auf den in den Akten vorhandenen Fotos ist zu sehen, dass das gelieferte Bodenmaterial in Haufen auf der Parzelle des Beschwerdeführers abgeladen worden war. Die breiten und tiefen Fahrspuren lassen darauf schliessen, dass das Material anschliessend von den Haufen mit einem schweren Pneufahrzeug direkt auf den Oberboden der Parzelle verteilt wurde. Diese Vorgehensweise widerspricht den Vorgaben von Art. 6 und 7 VBBo fundamental. Eine sachgerechte Aufschüttung (mit zu verwendendem sauberen Material) hätte die vorherige Abschälung des standörtlichen Ober- und Unterbodens erfordert. Die Art und Weise der vorgenommenen Terrainaufschüttung bzw. der Umgang mit dem Boden wurde denn auch von allen kantonalen Fachbehörden beanstandet (vgl. ...). Die entsprechende Beurteilung kam von den Vertretern der Fachabteilungen auch anlässlich der Verhandlung vom 11. Dezember 2012 einhellig zum Ausdruck. Somit steht fest, dass die Terrainveränderung auch nicht fachgerecht ausgeführt wurde.

2.4

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der Beschwerdeführer für die Aufschüttung weder das richtige Bodenmaterial verwendet noch die Terrainveränderung sachgemäss ausgeführt hat. Auch wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Bodenverbesserung ursprünglich vorhanden gewesen wären, was offen gelassen werden kann, ist die durch den Beschwerdeführer vorgenommene Geländeänderung auf Parzelle Y auf Gemeindegebiet U. aufgrund der unsachgemässen Ausführung der Aufschüttung mit falschem Material nachträglich nicht bewilligungsfähig.

3. Verhältnismässigkeit des Rückbaus

(...)

3.2

(...)

Auch die beiden Eventualanträge des Beschwerdeführers, wonach das Baugesuch mit der Auflage gutzuheissen sei, dass der Beschwerdeführer zusätzlich qualitativ gutes Oberbodenmaterial von mindestens 200 m³ über die ganze Fläche von 20 a verteilt bzw. an-

stelle eines Rückbaus der Aufschüttung die Zufuhr von mindestens 200 m³ qualitativ guten Oberbodenmaterials über die ganze Fläche von 20 a – gegebenenfalls unter Beizug einer bodenkundlichen Begleitung – zu verfügen sei, erweisen sich im Hinblick auf die betroffenen öffentlichen Interessen des Bodenschutzes beziehungsweise der Verhinderung einer – vorliegend erheblichen – negativen präjudiziellen Wirkung als keine geeigneten, mildernden Massnahmen: Eine weitere Aufschüttung auch von qualitativ gutem Oberbodenmaterial stellt ohne Rückbau des aufgeschütteten ungeeigneten Materials keine gangbare Alternative zur Behebung des dem Boden durch Verdichtung zugefügten Schadens dar. Ohne eine einwandfreie – im wörtlichen Sinne verstanden – (Boden-)Grundlage lässt sich auch im Hinblick auf die Bodenschichtung keine dauerhafte und nachhaltige Bodenverbesserung herstellen.

Die Beschwerde ist unter diesen Umständen vollumfänglich abzuweisen.

(...)

94 Zonenkonformität

Die Baubewilligung für ein nutzungsplankonformes Bauvorhaben darf nicht mit der Begründung verweigert werden, das Vorhaben widerspreche dem kantonalen Richtplan. Immerhin entfaltet der Richtplan im Baubewilligungsverfahren seine Bindungskraft dort, wo das anwendbare Recht Ermessen einräumt, Interessenabwägungen vorsieht oder mit Hilfe unbestimmter Gesetzesbegriffe Handlungsspielräume gewährt.

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 4. September 2013 i.S. Stadtrat X. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats Y. (RRB Nr. 2013-001100).

Aus den Erwägungen

4.1

In materieller Hinsicht bestreitet der Stadtrat X. die Zonenkonformität des Bauvorhabens der A SA. Er macht geltend, dass der Ge-