

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 7. September 2022

Versand: 9. September 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001107

A._____, Q._____; Beschwerde vom 7. Juli 2021 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats Q._____ vom 1. März 2021/7. Juni 2021 betreffend Umschlag- und Lagerplatz auf Parzelle aaa, in der Landwirtschaftszone, am x-Bach und am Wald; Abweisung

Erwägungen

1. Ausgangslage

Das nachträgliche Baugesuch betrifft einen Umschlag- und Lagerplatz (fortan: Lagerplatz) ganz im südlichen Bereich der Parzelle aaa in der Gemeinde Q. Dieser Lagerplatz befindet sich gemäss der geltenden Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. sowie dazugehörigem Kulturlandplan in einem markierten Korridor "Projekt Umfahrung R." im übrigen Gemeindegebiet und damit ausserhalb der Bauzone. Südlich des Lagerplatzes verläuft der x-Bach. Überdies stockt in diesem Bereich Wald. Den Baugesuchsunterlagen der Beschwerdeführerin zufolge weist der Lagerplatz eine stabile Fundationsschicht aus Schotter und Kies auf und wird heute für die Lagerung von Kulturerde (0–300 m²), natürlichem Wandkies (0–20 m²) und Holzschnitzel (0–10 m²) benutzt. Den Baugesuchsunterlagen ist weiter zu entnehmen, dass der befestigte Kiesplatz 1978 errichtet und von der Einzelfirma B., Q., zur (Zwischen-)Lagerung von diversen Kiesmaterialien, Humus, Grüngut und Paletten mit Baumaterial benutzt worden sei. Zwischenzeitlich sei der Platz auch zur Entsorgung des Grünguts der nahegelegenen Baumschule benutzt worden. Als die Baumschule in den 90-Jahren aufgelöst worden sei, sei auch die Entsorgung des Grünguts weggefallen und die Lagerung der Paletten mit Baumaterial sei ebenfalls aufgegeben worden.

2. Erstellungszeitpunkt des Lagerplatzes

Entgegen ihren Angaben im Baugesuch macht die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde neu geltend, dass der im vorliegenden Verfahren strittige Lagerplatz bereits im Jahr 1944 vorhanden war. Als Beweis für diese Behauptung führt sie ein Luftbild aus dem Luftbild-Informationssystem (LUBIS-Viewer) vom 18. Juli 1944 ins Recht, auf dem ihrer Ansicht nach der Lagerplatz nördlich des Kanalendes, unmittelbar entlang des x-Bachs, deutlich sichtbar sei. Dieses Luftbild kann jedoch den Beweis für den Bestand eines Lagerplatzes im Jahr 1944 nicht erbringen. Zum einen ist nicht ersichtlich, ob es sich bei den weissen Feldern nördlich des Kanalendes tatsächlich um einen Lagerplatz handelt. Zum anderen führt die Abteilung für Baubewilligungen BVU zu Recht an, dass die auf dem Luftbild ersichtlichen weissen Felder, die von der Beschwerdeführerin als Lagerplatz gedeutet werden, auf der westlichen Seite des x-Bachs liegen. Der im vorliegenden Verfahren strittige Lagerplatz befindet sich aber nördlich des x-Bachs. Das von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegte Luftbild zeigt vielmehr, dass an der heutigen Stelle des Lagerplatzes im Jahr 1944 kein Lagerumschlagplatz betrieben wurde. Auf den von der Abteilung für Baubewilligungen BVU mit der Beschwerdeantwort

eingereichten Luftbildern aus den Jahren 1930 und 1976 ist am heutigen Standort ebenfalls kein Lagerplatz ersichtlich. Insofern bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Lagerplatz bereits vor 1978 bestand. Hinzu kommt noch, dass die Beschwerdeführerin in den Baugesuchsunterlagen und auch in den Unterlagenergänzungen selbst wiederholt ausführte, der Lagerplatz sei 1978 errichtet worden. Aus diesen Gründen ist die Vorinstanz völlig zu Recht von der Erstellung des Lagerplatzes im Jahr 1978 ausgegangen. Zumal mit der 1978 erfolgten Umnutzung des Lagerplatzes zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken ohnehin ein neuer Zustand geschaffen worden wäre, selbst wenn bereits vor 1978 eine landwirtschaftliche Nutzung des Lagerplatzes stattgefunden hätte.

3. Besitzstandsschutz des Lagerplatzes

3.1

Die Beschwerdeführerin bringt beschwerdeweise vor, dass der Lagerplatz im Jahr 1978 noch keiner Baubewilligung bedurfte, weil er mit Blick auf das Ausmass des Lagerplatzes nicht als Baute gemäss § 10 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (fortan: aBauG) qualifiziert werden könne. Damit sei auch erstellt, dass der Lagerplatz rechtmässig bestehe und er gestützt auf Art. 41c Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 Besitzstandsschutz geniesse. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU vertritt hingegen die Auffassung, dass der Lagerplatz zum Zeitpunkt der Erstellung im Jahr 1978 als Baute zu qualifizieren gewesen wäre, weil er unter den Begriff der Ablagerungen gemäss § 10 Abs. 1 lit. e aBauG subsumiert werden könne. Weil für den Lagerplatz trotz Baubewilligungspflicht im Jahr 1978 keine Bewilligung eingeholt worden sei, sei er damit formell rechtswidrig. Wie nachfolgend zu zeigen ist, kann die Frage nach der Bewilligungspflicht im Jahr 1978 letztlich offenbleiben, da der Lagerplatz unabhängig davon keinen Besitzstandsschutz beanspruchen kann.

3.2

Grundvoraussetzung jeder Besitzstandsgarantie ist, dass die bestehende Baute oder Anlage ursprünglich rechtmässig erstellt wurde oder später rechtmässig geworden ist. Rechtmässig ist eine Baute, wenn sie formell oder materiell rechtmässig war oder ist. Als formell rechtmässig gilt eine Baute, wenn dafür eine Baubewilligungspflicht besteht oder bestand und eine rechtskräftige und weder nichtige noch widerrufen Baubewilligung vorliegt, gleichgültig, ob diese dem materiellen Recht je entsprach oder entspricht. Die ausschliesslich materielle Rechtmässigkeit einer Baute begründet die Besitzstandsgarantie, wenn die Baute in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht entstand oder damit zu einem Zeitpunkt in Übereinstimmung gebracht wurde, als (noch) keine Baubewilligungspflicht bestand.

3.3

Käme man wie die Abteilung für Baubewilligungen BVU zum Ergebnis, dass der Lagerplatz im Jahr 1978 als Baute zu qualifizieren gewesen wäre und damit der Bewilligungspflicht unterlag (§ 150 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 aBauG), müsste die formelle Rechtmässigkeit verneint werden, da für den Lagerplatz unbestrittenermassen nie eine Baubewilligung eingeholt wurde. Damit der Lagerplatz dennoch von der Besitzstandsgarantie profitieren könnte, müsste er im Jahr 1978 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht entstanden sein. Der Lagerplatz wurde erst im Jahr 1978 und damit nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) vom 6. Oktober 1971 (fortan: aGSchG) errichtet. Gemäss Art. 20 aGSchG und Art. 27 Abs. 1 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (AS 1972 967) durften Baubewilligungen für Gebäude und Anlagen ausserhalb der Bauzone beziehungsweise ausserhalb des im generellen Kanalisationsprojekts abgegrenzten Gebiets nur erteilt werden, soweit die Zweckbestimmung den beanspruchten Standort bedingte (Standortgebundenheit) und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstanden. Nach der (damaligen) Rechtsprechung durfte

die Standortgebundenheit nur dann bejaht werden, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen war (BGE 108 Ib 130 E. 2). Dabei beurteilten sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben und es konnte weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit ankommen (BGE 108 Ib 130 E. 3a, 102 Ib 76 E. 4a). Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass der Lagerplatz mit Blick auf die Betriebsnähe, die eingespielten Betriebsabläufe und den Umstand, dass ausgehend von diesem Lagerplatz keine Nachbarn von allfälligen Immissionen betroffen sein könnten, sehr wohl sachlich begründet war. Der blosser Hinweis auf die Betriebsnähe und die eingespielten Betriebsabläufe kann jedoch nicht genügen, stellt doch die persönliche Zweckmässigkeit gerade keine zulässige Begründung für die Standortgebundenheit dar. Ein Lagerplatz ist auch nicht alleine deshalb standortgebunden, weil Nachbarn von allfälligen Immissionen betroffen sein könnten. In Gewerbe- oder Industriezonen können Lagerplätze durchaus bewilligungsfähig sein, weshalb sie nicht zwingend auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind. Ein Beispiel dafür liefert die Beschwerdeführerin gerade selbst, verfügt sie doch ausserhalb der Bauzone über einen zweiten Lagerplatz (Parzelle bbb), dessen Zonenkonformität durch die Anpassung der Bauzonengrenze erwirkt werden soll. Für den Lagerplatz der Beschwerdeführerin ist damit kein sachlich begründetes Bedürfnis ersichtlich.

Hinzu kommt, dass gemäss § 106 Abs. 1 aBauG Bauten an Bächen einen Abstand von 6 m einzuhalten hatten, sofern ihre Lage nicht durch besondere Vorschrift bestimmt war. Der Lagerplatz befindet sich heute in einem Abstand von ca. 3–4 m von der Uferlinie des x-Bachs. Damit steht fest, dass der Lagerplatz den im Jahr 1978 geltenden Gewässerabstand nicht eingehalten hat. Besondere Verhältnisse, die eine Ausnahmegewilligung nach § 139 Abs. 1 aBauG gerechtfertigt hätten, sind keine ersichtlich. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass der Lagerplatz im Jahr 1978 bei Annahme einer Bewilligungspflicht ohne Übereinstimmung mit dem materiellen Recht entstanden wäre und damit keinen Besitzstandsschutz beanspruchen könnte.

3.4

Folgt man hingegen der Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach die Errichtung des Lagerplatzes im Jahr 1978 nicht bewilligungspflichtig und damit rechtmässig war, kann – wie nachfolgend zu zeigen ist – der Lagerplatz von vornherein keinen Besitzstandsschutz beanspruchen. Das Bundesgericht hat sich im Entscheid 1C_469/2019, 1C_483/2019 vom 28. April 2021 zur Frage geäussert, ob die Besitzstandsgarantie für blosser Nutzungen ohne nennenswerte bauliche Vorkehrungen und Investitionen (im zu beurteilenden Fall: Lagern von Baumaterial auf einer Wiese, allenfalls befestigt mit Schotter oder Kies) überhaupt angerufen werden kann. Das Bundesgericht kommt dabei zum Schluss, dass es keinen Grund gäbe, blosser Grundstücksnutzungen, die ohne (ins Gewicht fallende) bauliche Investitionen getätigt wurden und deshalb nach damaligem kantonalem Recht nicht einmal baubewilligungspflichtig waren, zeitlich unbegrenzt aufrechtzuerhalten. Das blosser Abstellen von Baumaterial auf einer Wiese könne nicht dazu führen, dass die Parzelle auf "ewige" Zeiten als gewerblicher Lagerplatz genutzt werden dürfe und damit der Planungshoheit des zuständigen Gemeinwesens auf Dauer entzogen werde. Dies müsse jedenfalls ausserhalb der Bauzone gelten, wo der Trennungsgrundsatz als fundamentales Anliegen der Raumplanung einer Besitzstandsgarantie für widerrechtlich gewordene blosser Nutzungen, ohne nennenswerte bauliche Investitionen, entgegenstehe (Urteil des Bundesgerichts 1C_469/2019, 1C_483/2019 vom 28. April 2021 E. 7 ff.). Der dem Entscheid zugrundeliegende Sachverhalt ist in diesem Punkt ohne Weiteres vergleichbar mit dem vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt: In beiden Fällen geht es um das Lagern von Material auf einer Wiese oder – im vorliegend zu beurteilenden Fall gesichert – einer befestigten Foundationsschicht aus Kies. Hinzu kommt, dass – jedenfalls soweit man der Argumentation der Beschwerdeführerin folgen will – die Lagerplätze in beiden Fällen nach kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtig waren. Der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach die beiden Sachverhalte nicht im Ansatz vergleichbar seien, erweist sich daher als unzutreffend. Kommt man wie die Beschwerdeführerin zum Schluss,

dass der Lagerplatz aufgrund seines Ausmasses im Jahr 1978 nicht als Ablagerung gemäss § 10 Abs. 1 lit. e aBauG und damit als Baute qualifiziert werden könne, muss man konsequenterweise auch zum Ergebnis gelangen, dass der Lagerplatz eine blosser Nutzung ohne nennenswerte bauliche Vorkehrungen darstellte und damit nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keinen Besitzstandsschutz in Anspruch nehmen kann.

3.5

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der Lagerplatz ungeachtet der Beurteilung der Frage der Bewilligungspflicht im Jahr 1978 keinen Besitzstandsschutz genießt.

4. Nachträgliche Bewilligungsfähigkeit des Lagerplatzes

4.1

Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist das Recht massgebend, das im Zeitpunkt der Ausführung des Bauvorhabens beziehungsweise im Zeitpunkt der Nutzung anwendbar war. Späteres Recht ist anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist (vgl. ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 127 zu § 60; BGE 123 II 248 E. 3a/bb). Die eben zitierte Praxis kann jedoch gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht auf Rechtsvorschriften angewendet werden, die zur Durchsetzung erheblicher öffentlicher Interessen erlassen worden sind. Zwingende Gründe für eine sofortige Anwendung neuen Rechts hat das Bundesgericht im Bereich des Gewässer-, Natur-, Heimat- und Umweltschutzrechts als gegeben erachtet (BGE 135 II 384 E. 2.3). Dazu gehören namentlich die am 1. Juni 2011 in Kraft getretenen neuen Bestimmungen der GSchV über den Gewässerraum (vgl. BGE 139 II 470 E. 4.2 f.; Urteil des Bundesgerichts 1C_505/2011 vom 1. Februar 2012 E. 3.1). Anlagen im Gewässerraum, die vor dem Stichtag (1. Juni 2011) ohne Baubewilligung errichtet oder geändert wurden, sind somit in ihrem Bestand nur geschützt, wenn sie auch heute noch im Gewässerraum bewilligt werden könnten. Nach dem Gesagten ist vorliegend von der Anwendbarkeit der neuen Gewässerschutzbestimmungen auszugehen.

4.2

Soweit die Beschwerdeführerin zunächst geltend macht, dass auch für Anlagen im Gewässerraum eine Besitzstandsgarantie gelte, ist ihr beizupflichten. Gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV werden Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind. Weshalb der vorliegend zu beurteilende Lagerplatz keinen Besitzstandsschutz beanspruchen kann, wurde indes bereits ausführlich dargelegt. Zu prüfen ist deshalb, ob der Lagerplatz gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV nachträglich bewilligungsfähig ist.

4.3

Nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung (Gewässerraum). Nach den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der GSchV (fortan: Übergangsbestimmungen GSchV) müssen die Kantone den Gewässerraum gemäss den Artikeln 41a und 41b GSchV bis zum 31. Dezember 2018 festlegen. In seinem Richtplan hat der Kanton Aargau die Gemeinden deshalb verpflichtet, den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung festzusetzen. Eine entsprechende Festlegung des Gewässerraums hat in der Gemeinde Q. jedoch noch nicht stattgefunden. In diesen Fällen sieht Abs. 2 lit. a der Übergangsbestimmungen GSchV eine Ersatzregelung vor: Solange der Gewässerraum nicht festgelegt wurde, ist für Anlagen nach Artikel 41c Absätze 1 und 2 entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite ein beidseitiger Abstand von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle einzuhalten. Die Gerinnesohle des x-Bachs beträgt rund 3 m, weshalb der Gewässerraum im vorliegend

zu beurteilenden Fall aus einem beidseitigen Streifen von je 11 m gemessen ab der Uferlinie des x-Bachs besteht. Da sich der Lagerplatz in einem Abstand von ca. 3–4 m von der Uferlinie des x-Bachs befindet, liegt er – wie die Abteilung für Baubewilligungen BVU zu Recht festgestellt hat – vollständig im Gewässerraum.

Im Gewässerraum dürfen gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen: (a) zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten; (a^{bis}) zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unbebauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen; (b) land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen; (c) standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen; (d) der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen. Der Lagerplatz befindet sich weder in einem dicht überbauten Gebiet noch in einer Baulücke, weshalb die Tatbestände von Art. 41c Abs. 1 lit. a und a^{bis} GSchV nicht einschlägig sind. Die übrigen Ausnahmetatbestände von Art. 41c Abs. 1 GSchV sind im vorliegend zu beurteilenden Fall derart offensichtlich nicht erfüllt, dass darauf ebenfalls nicht weiter einzugehen ist. Die Beschwerdeführerin macht denn auch zu Recht nicht geltend, dass der Lagerplatz die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV erfüllen würde.

4.4

Nach dem Gesagten und unter Berücksichtigung der Akten kommt der Regierungsrat in Übereinstimmung mit der Abteilung für Baubewilligungen BVU zum Ergebnis, dass der Lagerplatz im Gewässerraum liegt und die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV im vorliegend zu beurteilenden Fall nicht gegeben sind. Der Lagerplatz kann sodann auch keinen Besitzstandsschutz nach Art. 41c Abs. 2 GSchV in Anspruch nehmen, unabhängig davon, ob die Bewilligungspflicht für den Lagerplatz im Jahr 1978 bejaht wird oder nicht. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU hat demzufolge die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit des Lagerplatzes zu Recht verneint, zumal sich der Lagerplatz auch mangels Standortgebundenheit als nicht bewilligungsfähig erweist. Der Lagerplatz ist folglich als materiell rechtswidrig zu qualifizieren.

5. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

5.1

Die Vorinstanz ordnete die Beseitigung des Lagerplatzes und die fachgerechte Rekultivierung der betroffenen Fläche innert einer Frist von vier Monaten nach Rechtskraft des Entscheids an. Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen diese Beseitigungsanordnung und macht geltend, dass sie die Beseitigung unverhältnismässig hart treffe. Die Kosten für die Beseitigung und die Errichtung eines adäquaten Ersatzes würden rund Fr. 60'000.– bis Fr. 70'000.– betragen, was für die Beschwerdeführerin als Kleinunternehmung einen immensen Betrag darstelle. Zu berücksichtigen sei auch, dass der Lagerplatz seit Jahrzehnten unangefochten bestehe, ohne irgendwelche Probleme bezüglich Umwelt und Gewässer verursacht zu haben.

5.2

Gemäss § 159 Abs. 1 BauG kann unter anderem die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung von rechtswidrigen Bauten, angeordnet werden, wenn durch deren Errichtung ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen worden ist. Der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss § 159 Abs. 1 BauG kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungs-, Bau- und Umweltrechts zu. Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Gesetzeswidrigkeit nachträglich nicht bewilligt werden, folgt daraus jedoch nicht notwendiger-

weise, dass sie abgebrochen werden müssen (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 357). Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten und Anlagen kann sodann nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein (BGE 132 II 21 S. 35; BGE 111 Ib 213 E. 6). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig erscheint. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen. 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 es muss ein vernünftiges Verhältnis bestehen zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den betroffenen Privaten bewirkt (vgl. ULRICH HÄFELIN/WALTER HALLER/HELEN KELLER/DANIELA THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 10. Aufl., Zürich 2020, N 320 ff.).

5.3

Besonders hervorzuheben ist im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an der Gewährleistung des Gewässerschutzes. Wie die Abteilung für Landschaft und Gewässer BVU differenziert ausführt, beeinträchtigt der Lagerplatz zwar weder den Transport von Wasser und Geschiebe noch die Erneuerung des Grundwassers, sehr wohl aber die strukturreiche und ungestörte Entwicklung von erdegebundenen Lebensräumen sowie die Entwicklung von standorttypischen Lebensgemeinschaften. Uferbereiche sind sodann als wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Vernetzungskorridor besonders schutzwürdig (Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966; Art. 14 Abs. 3 lit. e der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991; vgl. auch Art. 21 NHG zur Ufervegetation; Urteil des Bundesgerichts 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E. 9.2). Die Wahrung der baulichen Ordnung und der Rechtsgleichheit sind ebenfalls gewichtige öffentliche Interessen, die beim vorliegenden Fall den Interessen der Beschwerdeführerin an der Beibehaltung des Lagerplatzes ausserhalb der Bauzone gegenüberzustellen sind. Der Durchsetzung der Bauvorschriften ist dabei besondere Bedeutung beizumessen. Die Freihaltung des Nichtbaugebiets und damit der Rückbau von gesetzeswidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone geniesst prinzipiell Priorität vor den Interessen der Bauherrschaft, namentlich von bloss finanziellen Interessen. Alsdann muss die präjudizielle Wirkung mitberücksichtigt werden, da nicht der Anschein erweckt werden darf, dass die Errichtung solcher Bauten und Anlagen in einer Nichtbauzone ohne Weiteres geduldet würde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A_23/2007 vom 31. Juli 2007 E. 3.2). Dies muss umso mehr gelten, als der Lagerplatz im vorliegenden Fall nicht nur ausserhalb der Bauzone liegt, sondern auch im Gewässerraum. Zudem darf es nicht angehen, die Beschwerdeführerin im Vergleich zu Personen, welche ein korrektes Bauge such eingereicht haben, in ungerechtfertigter Weise zu privilegieren. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist demgemäss insgesamt als hoch einzustufen. Im Hinblick auf die Zumutbarkeit eines Rückbaus sind diesen gewichtigen öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vor allem die Vermögensinteressen der Beschwerdeführerin gegenüberzustellen. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass der Rückbau des Lagerplatzes und die fachgerechte Rekultivierung dieser Fläche rund Fr. 30'000.– bis Fr. 40'000.– kosten würde; für die Errichtung eines adäquaten Ersatzes kämen nochmals rund Fr. 30'000.– hinzu. Insbesondere die Kosten für die Beseitigung des Lagerplatzes scheinen dem Regierungsrat deutlich zu hoch gegriffen, verfügt doch die Beschwerdeführerin als Gartenbauunternehmung über das notwendige Wissen und die erforderlichen materiellen Ressourcen, um die Beseitigung des Lagerplatzes und die Rekultivierung selbst vorzunehmen. Überdies macht die Beschwerdeführerin selbst geltend, dass sie die oberste Schicht des Platzes hin und wieder abtrage, mit Kies ergänze und neu verdichte. Dazu muss notwendigerweise auch das gelagerte Material abgetragen werden, weshalb dieser Vorgang einem Rückbau ähnlich kommt. Die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Rückbau des Lagerplatzes anfallen, dürften somit deutlich tiefer ausfallen. Selbst wenn man bei der Interessenabwägung jedoch von den geltend gemachten Fr. 60'000.– bis Fr. 70'000.– ausgehen würde,

vermöchten die finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und die soeben aufgezeigten gewichtigen öffentlichen Interessen nicht aufzuwiegen.

Zusammenfassend überwiegt das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands das private Interesse der Beschwerdeführerin an der Erhaltung des Lagerplatzes klar. Die Beseitigung des Lagerplatzes ist des Weiteren geeignet, die soeben erwähnten, im öffentlichen Interesse angestrebten Ziele zu erreichen. Es ist sodann auch keine mildere Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ersichtlich. Die von der Vorinstanz verfügte Rückbauanordnung erweist sich demgemäss als verhältnis- und rechtmässig. Ebenso scheint die von der Vorinstanz für die Beseitigung angeordnete Frist von vier Monaten nach Rechtskraft des Entscheids für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ohne Weiteres ausreichend.

5.4

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach 30 Jahren verwerke und diese Frist für den vorliegend zu beurteilenden Lagerplatz längst abgelaufen sei, verkennt sie, dass das Bundesgericht mit Urteil vom 28. April 2021 entschieden hat, dass die 30-jährige Verwirkungsfrist ausserhalb der Bauzone nicht gilt (BGE 147 II 309 E. 4 ff.). Dabei handelt es sich um einen Grundsatzentscheid, weshalb der Einwand der Beschwerdeführerin, der diesem Bundesgerichtsentscheid zugrundeliegende Sachverhalt sei mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht vergleichbar, unbeachtlich bleiben kann. Der Anspruch auf die Beseitigung des Lagerplatzes ist folglich nicht verwirkt.

6. Weitere Beweiserhebungen

Die Beschwerdeführerin beantragte zum Beweis der Historie der Entstehung des Lagerplatzes die Befragung diverser Personen als Zeugen/Auskunftspersonen. Die Durchführung dieser Parteibefragungen erübrigt sich, nachdem den verschiedenen Luftbildern in den Akten keinerlei Hinweise auf den Bestand eines Lagerplatzes vor 1978 entnommen werden konnten und die Beschwerdeführerin in den Baugesuchsunterlagen selbst geltend machte, dass der Lagerplatz erst seit 1978 bestehe. Die erst in der Beschwerde vorgebrachten Aussagen, wonach der Lagerplatz schon im Jahr 1944 bestand und vom Grossvater des heutigen Firmeninhabers benutzt wurde, sind daher als blosser Schutzbehauptungen zu qualifizieren. Nach ständiger Praxis des Bundesgerichts und des Regierungsrats wird der Anspruch auf rechtliches Gehör durch den Verzicht auf die Abnahme eines angebotenen Beweismittels nicht verletzt, wenn sich die rechtsanwendende Behörde eine Überzeugung bereits auf Grundlage der abgenommenen Beweise und der Akten bilden und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, die Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 136 I 236, 119 Ib 505, 117 Ia 268; RRB Nr. 2012-001738 vom 19. Dezember 2012). Gestützt auf diese Rechtsprechung wird demzufolge in vorweggenommener Beweiswürdigung auf die Durchführung der beantragten Parteibefragungen verzichtet.

7. Zusammenfassung und Kostenverlegung

Nach dem Gesagten und unter Berücksichtigung der Akten kommt der Regierungsrat in Übereinstimmung mit der Beurteilung der Abteilung für Baubewilligungen BVU zusammenfassend zum Schluss, dass der Lagerplatz keinen Besitzstandsschutz beanspruchen kann und sich nachträglich als nicht bewilligungsfähig erweist. Die von der Vorinstanz verfügte Beseitigung des Lagerplatzes und die fachgerechte Rekultivierung der betroffenen Fläche innerhalb von vier Monaten ab Rechtskraft des Entscheids erweist sich als verhältnis- und rechtmässig. Somit ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens zu tragen (§ 31 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Die Entrichtung einer Parteientschädigung entfällt (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Beschluss

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'200.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 512.15, insgesamt Fr. 2'712.15, werden der Beschwerdeführerin A. auferlegt. Abzüglich des bereits geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– hat die Beschwerdeführerin noch Fr. 712.15 zu bezahlen.

3.

Die Ausrichtung einer Parteientschädigung entfällt.