

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 9. November 2022

Versand: 15. November 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001390

A._____ GmbH, Q._____; Beschwerde vom 15. Dezember 2021 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats T._____ vom 30. September 2021/15. November 2021 betreffend Platzgestaltung/Terrainsicherung des Restaurants B._____ auf Parzelle aaa, in der Landwirtschaftszone und der Sperrzone des Reussuferschutzdekrets, an der Reuss; Abweisung

Erwägungen

1.

Die unmittelbar an die Reuss grenzende Parzelle aaa befindet sich gemäss Kulturlandplan der Gemeinde T. ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone und wird von einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Das auf Parzelle aaa stehende Restaurant B. ist zudem vom Perimeter des Dekrets über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer unterhalb Bremgarten (Reussuferschutzdekret, RUD) vom 17. März 1966 umgeben. Die Reusslandschaft gehört zum Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Die Beschwerdeführerin und Grundeigentümerin der Parzelle aaa hat ohne Bewilligung den östlich neben der Liegenschaft Nr. xy des Restaurants B. liegenden Platz neugestaltet und zur Sicherung der beiden unterschiedlichen Niveaus dieses Geländes eine neue Terrainveränderung mit Natursteinen und einer Treppe zwischen dem unteren und dem oberen Niveau des Geländes vorgenommen. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die vorinstanzliche Abweisung des Gesuchs um nachträgliche Bewilligung der bereits vorgenommenen Platzgestaltung und Terrainsicherung. Die Beschwerdeführerin begründet die beim Regierungsrat erhobene Beschwerde damit, dass sich das Restaurant B. nur mit einer ausreichend grossen Aussengastronomie wirtschaftlich sinnvoll betreiben lasse und die strittige Umgestaltung des Gartenplatzes deswegen von existenzieller Bedeutung für jeden Gastronomen sei, welcher das Restaurant B. betreibe.

2.

2.1

Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die vorliegend bereits vorgenommene Neugestaltung des Gartenplatzes und der Terrainsicherung beim Restaurant B. sind als zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone einzustufen. Die Erteilung einer nachträglichen Bewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen nach Art. 22 Abs. 2 RPG fällt daher ausser Betracht, womit sich die Frage stellt, ob für die auf der Ostseite der Liegenschaft bereits vorgenommenen Erweiterungen des Restaurationsbetriebs nachträglich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann.

Als Sonderregelung der erweiterten Besitzstandsgarantie des Art. 24c RPG enthalten die Art. 37a RPG und Art. 43 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 spezielle Regelungen für

den Besitzstandesschutz von altrechtlichen gewerblichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Nach Art. 37a RPG regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Der Bundesrat ist diesem Auftrag mit Erlass des Art. 43 RPV nachgekommen. Art. 43 Abs. 1 RPV bestimmt, dass Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden können, wenn die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist (lit. a), keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (lit. b) und die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. c). Die zonenwidrig genutzte Fläche darf gemäss Art. 43 Abs. 2 RPV um 30 % erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei zur Hälfte angerechnet. Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² erweitert werden, so darf dies gemäss Art. 43 Abs. 3 RPV nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist. Weiter müssen die Anforderungen nach Art. 43a RPV, die als gemeinsame Bestimmungen auf alle im 6. Abschnitt geregelten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone Anwendung finden, kumulativ erfüllt sein, insbesondere dürfen gemäss Art. 43a lit. e RPV der Erteilung einer Baubewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (BGE 146 II 376 E. 4.1 S. 379; Urteil des Bundesgerichts 1C_655/2015 vom 16. November 2016 E. 3).

Das nachträgliche Baugesuch für die bereits umgesetzte Platzgestaltung und Terrainsicherung beim Restaurant B. ist entsprechend den bisherigen Baugesuchen nach den Bestimmungen des gewerblichen Besitzstands gemäss Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV zu beurteilen.

2.2

Die beim Restaurant B. maximal zulässigen baulichen Erweiterungen waren gemäss den kantonalen Vorakten schon mit dem 1999 realisierten An- und Umbau überschritten. Allerdings wurde 2010 im Dachgeschoss der Liegenschaft gleichwohl noch ein Seminarraum und verschiedene Büroräume mit einer Gesamtfläche von rund 13,5 m x 24,5 m bewilligt, weil damals anerkannt wurde, dass die Bauherrschaft für den wirtschaftlichen Weiterbetrieb des Restaurants auf eine Erweiterung mit Seminarräumen angewiesen ist. Ausserdem wurde 2013 der untere, sich westlich des Restaurants befindende, direkt an die Reuss angrenzende Platz mit einer Fläche von 80 m² inklusive Geländer und Vorrichtung zum Aufstellen eines Sonnenschirms für *temporäre* Anlässe und Aktivitäten wie Hochzeitsapéros – also für eine nicht permanente Nutzung – als Gartenwirtschaft bewilligt. Die Bewilligung wurde denn auch mit der Anordnung verbunden, dass der Sonnenschirm nach den Anlässen jeweils wieder abzubauen und wegzustellen ist. Die nach Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV maximal zulässigen Erweiterungen waren demnach also bereits vor der Realisierung der vorliegend umstrittenen baulichen Veränderungen schon mehr als vollständig ausgeschöpft.

Die Beschwerdeführerin hat dessen ungeachtet und ohne vorgängige Einholung einer Baubewilligung weitere Erweiterungen des Restaurationsbetriebs vorgenommen. Aus den Luftbildern aus dem Aargauischen Geografischen Informationssystem (AGIS) ist ersichtlich, dass die umstrittenen baulichen Veränderungen zwischen 2019 und 2020 vorgenommen wurden. Die Luftbilder zeigen, dass hierbei das untere Niveau des östlich der Liegenschaft liegenden Geländes befestigt und die zuvor bestehende Wiese eingekiest wurde; sodann wurden eine neue Treppe zwischen dem unteren und dem oberen Niveau des Geländes errichtet und auf einer Fläche von rund 21 m² zusätzliche Gartenplatten verlegt. Die gesamte mit Kies und den zusätzlichen Gartenplatten beanspruchte Fläche beträgt gemäss den eingereichten Plänen rund 130 m². Mit den zusätzlichen Gartenplatten, der Einkiesung der Fläche auf dem unteren Niveau des Platzes, der neuen Treppe zwischen den beiden Niveaus und dem Verlegen von Holzrosten auf einer Fläche von rund 90 m² auf dem oberen Niveau des Platzes wurde eine nicht unerhebliche Erweiterung des Restaurationsbetriebs vorgenommen. Das Ausmass der gemäss Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV maximal zulässigen Erweiterungen beim Restaurant B. wird dadurch nochmals deutlich überschritten.

Die permanente Nutzung des östlichen Platzes als Gartenwirtschaft hat dabei angesichts der durch die Neugestaltung des Platzes erfolgten Beeinträchtigung des an das Reussufer angrenzenden Geländes und der mit der Aussengastronomie verbundenen Lärmemissionen auch wesentlich neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt zur Folge (vgl. RUDOLF MUGGLI, in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Art. 37a Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen; Art. 37a N 25).

Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, dass die Erweiterungen mit der strittigen Umgestaltung des Gartenplatzes und der Terrainsicherung von existenzieller Bedeutung für das Restaurant B. sei. Allerdings vermag die Beschwerdeführerin nicht substantiiert darzulegen oder durch entsprechende Belege nachzuweisen, dass die Erweiterungen für die Weiterexistenz des Restaurants B. zwingend erforderlich ist. Die Coronapandemie hatte für die Gastronomie fraglos einschneidende wirtschaftliche Folgen, wie die Beschwerdeführerin darlegt. Jedoch ist vorliegend nicht ersichtlich, dass das Restaurant B. ohne die umstrittenen Erweiterungen seinen Betrieb nicht mehr weiterführen könnte, zumal eine Betriebsnotwendigkeit nicht leichtthin angenommen werden darf und der Gartenplatz schon bisher für temporäre Anlässe und Aktivitäten genutzt werden durfte.

Angesichts dessen, dass die maximal zulässigen Erweiterungen bereits 1999 ausgeschöpft waren, durch eine permanente Nutzung des östlichen Platzes als Gartenwirtschaft wesentlich neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen und eine Ausnahmesituation gemäss Art. 43 Abs. 3 RPV nicht substantiiert dargelegt ist, erweisen sich die auf der Ostseite der Liegenschaft des Restaurants B. bereits vorgenommenen Erweiterungen des Restaurationsbetriebs mit der zusätzlichen Verlegung von Gartenplatten, dem Einkiesen der Wiese auf dem unteren Niveau des Geländes und dem Verlegen von Holzrosten auf dem oberen Niveau des Platzes schon aus diesen Gründen als nicht bewilligungsfähig.

2.3

2.3.1

Die streitbetroffene Parzelle aaa wird sodann durch eine kommunale Landschaftsschutzzone überlagert. Die Landschaftsschutzzone dient gemäss § 18 Abs. 1 der von der Gemeindeversammlung am (...) beschlossenen und vom Regierungsrat am (...) genehmigten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde T. der Erhaltung der Landschaft in deren Aussehen und Eigenart, weshalb Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone verboten sind. Nach § 18 Abs. 4 BNO der Gemeinde T. können einzig kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Beschwerdeführerin vorgenommene Platzgestaltung und Hangsicherung fallen nicht unter diese baulichen Massnahmen und sind daher auch aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht zu bewilligen.

2.3.2

Die Parzelle aaa bildet ausserdem Bestandteil des BLN-Objekts 1305 Reusslandschaft und gehört zum durch das Reussuferschutzdekret geschützten Gebiet, welches gemäss § 1 Abs. 1 lit. a RUD als naturnahe, dynamische sowie für den Menschen und die charakteristische Tier- und Pflanzenwelt attraktive Flussuferlandschaft erhalten bleiben soll. Der an die Reuss angrenzende, nördliche Parzellenteil ist der Wasserzone gemäss § 3 RUD zugeordnet. Nach § 3 Abs. 1 RUD sind Bauten und Anlagen sowie andere Veränderungen in der Wasserzone untersagt, sofern sie nicht mit Massnahmen gemäss § 5 Abs. 1 RUD in Zusammenhang stehen. Zulässig sind danach einzig (lit. a) Massnahmen des Naturschutzes und des ökologischen Ausgleichs wie die Renaturierung und Schaffung von Gewässern, Auen und Feuchtgebieten durch Bodenabtrag, (lit. b) Massnahmen zur Ufer- und Bö-

schungssicherung, sofern diese höher zu wertenden Interessen dienen und die Fluss- und Auendynamik dadurch nicht wesentlich eingeschränkt wird, sowie (lit. c) Massnahmen zu Entwässerungszwecken, sofern die Vorhaben sich in die Landschaft einfügen. Die von der Beschwerdeführerin ohne Bewilligung vorgenommenen und vorliegend umstrittenen baulichen Veränderungen weisen keinen Zusammenhang mit diesen Massnahmen auf und sind damit auch unter dem Gesichtspunkt des Schutzes der Reusslandschaft unzulässig.

2.3.3

Nach Art. 36a Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung (Art. 36a Abs. 1 lit. a–c GSchG). Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 2 GSchG). Die Gemeinde T. hat den Gewässerraum der Reuss noch nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt. Solange der Gewässerraum noch nicht umgesetzt ist, haben Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 lit. b der Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite einen beidseitigen Abstand von 20 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle einzuhalten, welcher ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen wird (Urteil WBE.2016.451/WBW.2016.452 des Verwaltungsgerichts vom 21. Juni 2017 E. 3.2.4; vgl. auch Merkblatt ALG BVU vom 1. Juni 2011, ergänzt am 12. Oktober 2017, betreffend Übergangsbestimmung Gewässerraum gemäss GSchV).

Die Beschwerdeführerin hat auf dem an die Reuss angrenzenden Platz verschiedene Belagsarbeiten und eine Hangsicherung durchgeführt, die einen Gewässerabstand von ca. 7,8 m zur Reuss aufweist. Die von der Beschwerdeführerin vorgenommenen baulichen Massnahmen befinden sich innerhalb des gesetzlich einzuhaltenden Gewässerabstands zur Reuss.

Nach Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV dürfen innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Ausnahmen sind lediglich gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. a–d GSchV und Art. 41 Abs. 2 GSchV möglich. Nach Art. 41c Abs. 2 GSchV sind dabei bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind. Die von der Beschwerdeführerin vorgenommenen baulichen Massnahmen konnten, soweit sie den Vorgaben von Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV entsprachen, gerade noch als Unterhalt durchgehen. Nur diesen als bewilligungsfähige Sanierungen einzustufenden baulichen Massnahmen konnte daher nach Art. 41c Abs. 2 GSchV nachträglich zugestimmt werden. Die weiteren baulichen Erweiterungen, also die Verlegung zusätzlicher Gartenplatten, die Einkiesung des unteren Niveaus des Geländes östlich der Liegenschaft, die neu erstellte Treppe sowie die verlegten Holzroste inklusive Unterbau und allfälligen Geländeanpassungen im oberen Niveau des Geländes, sind dagegen aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig.

2.3.4

Der nachträglichen Bewilligung der bereits umgesetzten Platzgestaltung und Terrainsicherung beim Restaurant B. stehen nach dem Gesagten somit auch überwiegende öffentliche Interessen des Landschaftsschutzes, des Schutzes der Reusslandschaft und des Gewässerschutzes entgegen (Art. 43a lit. e RPV).

2.4

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die bereits vorgenommene Platzgestaltung und die Terrainsicherung auf Parzelle aaa nicht nachträglich bewilligt werden können.

3.

Nach § 159 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 kann unter anderem die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung von rechtswidrigen Bauten und Anlagen angeordnet werden, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen worden ist. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungs- und Baurechts. Werden illegal errichtete, der gesetzlichen Ordnung widersprechende Bauten und Anlagen nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet infrage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Aus diesem Grund müssen formell rechtswidrige Bauten und Anlagen, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, beseitigt werden. Die Anordnung des Abbruchs von bereits erstellten Bauten und Anlagen kann zwar nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts, wozu namentlich die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens gehören, ganz oder teilweise ausgeschlossen sein. Auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann dabei nach konstanter Rechtsprechung verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, oder wenn der Bauherr guten Glaubens angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang. Der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands dürfen aber keine schwerwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (BGE 132 II 21 E. 6 S. 35; 111 Ib 213 E. 6 S. 221; AGVE 2001 S. 279 f.; ANDREAS BAUMANN/RALPH VAN DEN BERG/MARTIN GOSSWEILER/CHRISTIAN HÄUPTLI/ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER/VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau [Kommentar BauG AG], Bern 2012, § 159 N 15). Der nicht gutgläubig handelnde Bauherr kann sich ebenfalls auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen, dieser muss jedoch hinnehmen, dass die Behörden aufgrund von grundsätzlichen Überlegungen, nämlich zum Schutz der baulichen Ordnung und zur Wahrung der Rechtsgleichheit, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und dem Bauherrn hieraus allenfalls erwachsende Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Wer eigenmächtig baut, muss auch das Risiko finanzieller und anderer Nachteile bei einer erzwungenen Wiederherstellung des früheren Zustands tragen (BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f.; 123 II 248 E. 4a S. 255; 111 Ib 213 E. 6b S. 224; AGVE 1987 S. 233).

Die Beschwerdeführerin kann sich vorliegend nicht auf den guten Glauben berufen, da sie bei der gebotenen Sorgfalt sowie aufgrund der früheren Bauverfahren betreffend Aus- und Umbauten des Restaurants B. davon ausgehen musste, dass die vorgenommenen baulichen Veränderungen bewilligungspflichtig sind und ausserhalb der Bauzone rechtlich strenge Anforderungen für Bauten, Anlagen und Nutzungen gelten, zumal die streitbetreffende Parzelle von einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert wird und innerhalb der geschützten Reusslandschaft liegt. Der durch die Beschwerdeführerin mit der Firmenbezeichnung A. GmbH selbst definierte Zweck des Unternehmens besteht gemäss Handelsregistereintrag zudem aus der Erbringung von Baudienstleistungen für Bauherren, Unternehmer und Architekten sowie die Durchführung von Bauplanungen und Bauausführungen, weshalb die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass sie der festen Überzeugung gewesen sei, dass die ausgeführten Bauarbeiten keine spezielle Bewilligungen erforderten, wenig glaubwürdig erscheint.

Die Abweichung vom Erlaubten ist vorliegend auch nicht bloss geringfügig, wie der Vergleich des Luftbilds des Jahres 2022 aus dem Aargauischen Geografischen Informationssystem AGIS mit den Luftbildern aus dem Jahr 2019 und aus früheren Jahren deutlich zeigt. Die Durchsetzung der Bauvorschriften ausserhalb Baugebiet ist ein gewichtiges öffentliches Interesse (AGVE 2011 S. 436), welches der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands entgegensteht. Ausserdem ist bei der vorzunehmenden Interessenabwägung die präjudizielle Wirkung mitzuberücksichtigen, da nicht der Anschein erweckt werden darf, dass die rechtswidrige Errichtung oder Umnutzung von Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets ohne Weiteres geduldet würde. Die Tolerierung des rechtswidrigen Zustands würde das Rechtsgleichheitsgebot verletzen und die Beschwerdeführerin unrechtmässig gegenüber Personen privilegieren, die ein korrektes Baugesuch eingereicht haben. Das öffentliche

Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist daher auch aus Gründen der Rechtsgleichheit als hoch einzustufen. Das öffentliche Interesse an der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, am Landschaftsschutz und an einer unverbauten Reusslandschaft sowie an der Beseitigung illegaler Bauten und Anlagen überwiegt dabei klarerweise das private Interesse der Beschwerdeführerin an der Beibehaltung der eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen.

Der Rückbau des Gartenplatzes und der Hangsicherung östlich der Liegenschaft des Restaurants B. ist geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, aus bautechnischer Sicht machbar und die Nachteile, welche der Beschwerdeführerin aus dem Rückbau erwachsen, angesichts der Bedeutung der öffentlichen Interessen an der Einhaltung der baulichen Ordnung und an der Wahrung der Rechtsgleichheit, sind zumutbar. Die vorinstanzlich für den Rückbau angesetzte Frist von drei Monaten nach Rechtskraft erscheint ausreichend, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die vorinstanzliche Anordnung des Rückbaus der auf Parzelle aaa widerrechtlich vorgenommenen Platzgestaltung und Terrainsicherung erweist sich demgemäss als verhältnis- und rechtmässig.

4.

Die Beschwerde ist gemäss den obigen Erwägungen abzuweisen. Die auf Parzelle aaa ohne Baubewilligung durchgeführten baulichen Veränderungen (Verlegung zusätzlicher Gartenplatten, Einkiesung des unteren Niveaus des Platzes, Treppe zwischen dem unteren und dem oberen Niveau, verlegte Holzroste inklusive Unterbau und allfälligen Geländeanpassungen im oberen Niveau des Platzes) sind damit binnen drei Monaten nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids zurückzubauen.

5.

Die Beschwerdeführerin unterliegt nach dem Gesagten vollumfänglich. Die Kosten des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens werden bei diesem Verfahrensausgang gemäss § 31 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007 der Beschwerdeführerin auferlegt. Die Entrichtung einer Parteientschädigung entfällt (§§ 29 und 32 Abs. 2 VRPG).

Beschluss

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.–, den Kanzleigebühren und den Auslagen von Fr. 242.10, zusammen Fr. 2'242.10, werden der Beschwerdeführerin A. GmbH auferlegt. Angesichts des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– hat die Beschwerdeführerin noch Fr. 242.10 zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.