

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 8. Mai 2024

Versand: 14. Mai 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000576

A._____, Q._____; Beschwerde vom 6. Januar 2023 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats R._____ vom 5. Dezember 2022/12. Dezember 2022 betreffend Wiederaufbau Jagdhaus auf Parzelle aaa, ausserhalb der Bauzone und im Wald; Abweisung

Sachverhalt

(...)

Erwägungen

1. Formelles und Beschwerdegegenstand

In ihrer Beschwerdeschrift vom 5. Januar 2023 hat die Beschwerdeführerin einerseits die Feststellung beantragt, dass der besitzstandsgeschützte Anteil des Jagdhauses 47 m² umfasse, und andererseits hat sie die Erteilung einer Baubewilligung anbegehrt, mindestens für den besitzstandsgeschützten Teil sowie zusätzlich für einen Raum von 17 m², eventualiter 22 m², für die Lagerung von verschiedenen, konkret aufgeführten Materialien. Mit Replik vom 25. März 2023 reduzierte die Beschwerdeführerin ihre Begehren auf den alleinigen Antrag, die Beschwerde sei gutzuheissen und die Baugenehmigung zu erteilen. Die AfB BVU beantragt in ihrer Duplik vom 28. April 2023, auf die Beschwerde sei mangels zulässiger und fristgerecht gestellter, begründeter Anträge nicht einzutreten.

Gemäss § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007 muss die Beschwerdeschrift einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Auf Beschwerden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, ist nicht einzutreten. Die Stellung eines Feststellungsbegehrens ist praxisgemäss zulässig, wenn ein schützenswertes Interesse an der Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines konkreten öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisses nachgewiesen werden kann und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Ein rechtlich geschütztes Interesse ist nicht vorausgesetzt; rein tatsächliche, wirtschaftliche oder ideelle Interessen genügen, soweit sie nur vernünftig und durch die Unklarheit über das Bestehen eines Rechtsverhältnisses gerechtfertigt sind (MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Diss. Zürich 1998, § 38 N 27). Negative Voraussetzung des Feststellungsinteresses ist die fehlende Möglichkeit, alternativ ein Leistungs- oder Gestaltungsurteil zu erlangen, da das Feststellungsbegehren subsidiärer Natur ist (MERKER, a.a.O., § 38 N 28 und 34; vgl. auch OSCAR VOGEL/KARL SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7. Auflage, Bern 2001, § 7 Rz. 23; AGVE 2009 S. 424 f.).

Vorliegend besteht kein schützenswertes Interesse an einer dispositivmässigen Feststellung einer besitzstandsgeschützten Fläche, da der geltend gemachte Besitzstandsschutz lediglich der angestrebten Erteilung einer Baubewilligung dient und die Möglichkeit besteht, eine Baubewilligung zu beantragen, was denn auch erfolgt ist. Auf das zusätzliche Begehren, einen besitzstandsgeschützten Anteil des Jagdhauses festzustellen, ist daher grundsätzlich nicht einzutreten. Einer der Rechtskraft nicht zugänglichen Erwägung, ob und allenfalls welcher Anteil des abgebrannten Jagdhauses besitzstandsgeschützt war, steht aber im Hinblick auf die Prüfung der Zulässigkeit eines Wiederaufbaus nichts entgegen, ja es handelt sich vorliegend sogar um einen notwendigen Zwischenschritt. Es kommt hinzu, dass die Beschwerdeführerin das Feststellungsbegehren in ihrer Replik vom 25. März 2023 zurückgezogen hat und nun nur noch die Erteilung einer Baubewilligung für einen Wiederaufbau in ursprünglicher Grösse und gemäss den eingereichten Baugesuchsplänen anbegehrt. Innert der 30-tägigen Beschwerdefrist gemäss § 44 Abs. 1 VRPG hat sie die gemäss den Baugesuchsplänen konkret anbegehrte Grösse einerseits mit dem Bestand vor dem Brandfall und andererseits mit dem aktuellen Bedarf der Jagdgesellschaft nachvollziehbar begründet. Antrag und Begründung genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Beschwerdeschrift gemäss § 43 VRPG. Höhere Anforderungen dürfen an eine Laienbeschwerde nicht gestellt werden. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

Nachdem das ursprünglich als Forstwerkhof erstellte und später in ein Jagdhaus umgenutzte Gebäude aus Holz vollständig abgebrannt ist, umfasst das Baugesuch für den Wiederaufbau auf der noch vorhandenen alten Bodenplatte gemäss den Baugesuchsplänen vom 27. Juni 2022 (act. 1–6) eine hölzerne und mit Ziegeln gedeckte Baute mit einer Grundfläche von 13,39 m x 5,59 m und einer maximalen Höhe von 6,5 m. Im Erdgeschoss sind eine mittels Cheminée beheizbare Jägerstube mit 37,64 m² Bruttogeschossfläche sowie ein ungeheiztes Magazin (Lageraum) von 20,11 m² vorgesehen. Im Obergeschoss ist ein Estrich von 47,88 m² geplant, der als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden soll. Das Total der gemäss den Baugesuchsplänen anbegehrten Flächen beträgt 105,63 m². In der Beschwerde werden demgegenüber 42–47 m² als Ersatz für den geltend gemachten besitzstandsgeschützten Anteil und 17–22 m² als zusätzlicher Lagerraum, total maximal 69 m², beantragt. Nicht ausgeführt wird, wo die Differenz zur Fläche von 105,63 m² gemäss Baugesuch einzusparen wäre. Infrage kommt dafür wohl der Estrich.

2. Zonenkonformität und Standortgebundenheit

2.1

Der streitbetroffene Bauplatz befindet sich ausserhalb der Bauzonen und im Wald. Gemäss Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 ist Voraussetzung einer Bewilligung, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist. Ein bestehender Waldweg stellt die strassenmässige Erschliessung des Bauplatzes sicher. Strittig ist indessen die Zonenkonformität des Bauprojekts. Gemäss Art. 4 und Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 ist die Rodung, das heisst die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden, verboten. Eine Ausnahmegewilligung darf gemäss Art. 5 Abs. 2 WaG nur erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: a) das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein; b) das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen; c) die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen. Ausdrücklich nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nichtforstliche Zwecke (Art. 5 Abs. 3 WaG). Die Rodungsbewilligung befreit nicht von der Einholung der im Raumplanungsgesetz vorgesehenen Baubewilligung (Art. 11 Abs. 1 WaG).

Ein Jagdhaus entspricht nicht dem Zweck des Waldes und des Waldgesetzes, welches die Waldfläche erhalten, den Wald als naturnahe Lebensgemeinschaft schützen, die Waldfunktionen (Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion) und die Waldbewirtschaftung fördern und erhalten will (Art. 1 WaG). Die Beschwerdeführerin besitzt und bewirtschaftet zwar nach eigenen Angaben selbst 25 a Wald und betreibt Jungwuchspflege (Beschwerdeschrift vom 5. Januar 2023, S. 5, act. 53). Anspruch auf Erstellung einer Baute im Wald für das Einstellen von Gerätschaften für die Waldbewirtschaftung besteht jedoch bei derart geringem Waldbesitz nicht, da eine Lagerung im Wald nicht notwendig, sondern in einer Bauzone zumutbar ist. Das Bundesgericht hat selbst Ortsbürgergemeinden mit grösserem Waldbestand eine Baubewilligung für einen Forstwerkhof im Wald verweigert, weil ein solcher im Vergleich zu einem Standort in einer nahegelegenen Bauzone keinen relevanten Bewirtschaftungsvorteil aufwies und allein der günstigere Landpreis im Wald gemäss Art. 5 Abs. 3 WaG für die Begründung einer Zonenkonformität nicht ausreicht. Forstliche Bauten und Anlagen entsprechen der im Wald geltenden Nutzungsordnung nur, wenn sie für die zweckmässige Bewirtschaftung des Waldes am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind und ausserdem keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen ihre Errichtung vorliegen (vgl. Art. 13a Abs. 2 Verordnung über den Wald [Waldverordnung, WaV] vom 30. November 1992). In ihrer Subventionspraxis gehen die Bundesbehörden davon aus, dass ein Forstwerkhof unterhalb einer zu bewirtschaftenden Waldfläche von 600–700 ha beziehungsweise bei einem jährlichen Hiebsatz von unter 4'800–7'000 m³ pro Jahr nicht wirtschaftlich betrieben werden kann und folglich keinen Anspruch auf einen Standort im Wald hat (BGE 123 II 499 E. 2 und 3a). Diese Werte werden vorliegend bei Weitem nicht erreicht. Die Zonenkonformität des von der Beschwerdeführerin beantragten Lagerraums im Wald für die Bewirtschaftung des eigenen Waldes und die Pflege von fremdem Wald im Jagdrevier ist daher ebenso wie die Zonenkonformität des Jagdhauses als Ganzes zu verneinen.

2.2

Die Beschwerdeführerin geht davon aus, ihr geplantes Jagdhaus sei im Wald zwar allenfalls nicht zonenkonform, aber jedenfalls standortgebunden. Abweichend von Art. 22 Abs. 2 RPG können Bewilligungen erteilt werden, zonenwidrige Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 RPG). Wie die AfB BVU in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. März 2023 (S. 4, act. 68) jedoch zu Recht ausgeführt hat, gelten Jagdhütten zwar als forstnah. Die Jagdhütte in der geplanten Grösse ist aber weder für die Waldbewirtschaftung noch für die Ausübung der Jagd notwendig, das heisst, sie ist im Wald nicht standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG. Eine Jägerstube, also ein vor der Witterung schützender und beheizbarer Aufenthaltsraum für die Einnahme von Mahlzeiten und das gesellige Beisammensein ist für eine erfolgreiche Jagd nicht erforderlich. Das Bejagen von Rehwild, Rotwild und Schwarzwild wird durch ein Jagdhaus im Wald auch nicht relevant erleichtert. Die Jägerin oder der Jäger kann sich vor oder nach der Jagd zu Hause verpflegen. Bei ganztägigen oder längerdauernden Jagden wird der Aser (die Mahlzeit) typischerweise im Freien eingenommen oder bei allzu garstiger Witterung ein nahes Wirtshaus aufgesucht. Das geplante Jagdhaus ist nur wenige hundert Meter vom Baugebiet von R._____ und vom nächsten Wirtshaus im Gebiet T._____ entfernt, so dass die Jagd nicht übermässig lange unterbrochen werden muss, wenn die Verpflegung und das Aufwärmen in einem nahen Wirtshaus erfolgen.

Die Standortgebundenheit des Jagdhauses im Wald lässt sich ferner auch nicht mit der notwendigen Kühlung und hygienischen Aufbewahrung des erlegten Wildes begründen. Grundsätzlich muss zwar erlegtes Wild aus hygienischen Gründen innert nützlicher Frist in einen gekühlten Raum verbracht werden. Es bestehen jedoch erfahrungsgemäss keine hygienischen Probleme, wenn das erlegte Wild noch im Fell für eine kurze Dauer auf dem Waldboden ausgelegt wird. Ein gekühlter Raum im Wald ist dafür nicht notwendig und ein Lagerraum, der mangels Elektrizitätsanschlusses nicht gekühlt werden kann, bringt keine Vorteile. Erst für das hygienisch einwandfreie Zerlegen muss ein gekühlter Schlachthof oder eine zweckmässig eingerichtete Metzgerei aufgesucht werden. Für den

Transport dorthin ist ein gekühlter Anhänger zwar zweifellos zweckmässig, jedoch nicht zwingend erforderlich. Nur wenige Jagdgesellschaften dürften über einen solchen verfügen, die Beschwerdeführerin kam bisher auch ohne einen solchen aus und das Einstellen des Anhängers in einer Baute im Wald ist keineswegs zwingend erforderlich. Der Anhänger kann wie auch das Zugfahrzeug, das Material für die Pflege der Hochsitze sowie weiteres der Jagd dienliches Gerät in einer Bauzone gelagert werden. Günstigere Lagerkosten im Wald oder die Kündigung der bisher genutzten Räumlichkeiten im Baugebiet begründen keine Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzonen und im Wald.

Zusammenfassend ist nach dem Gesagten die beantragte Jagdhütte nicht unter dem Titel der Standortgebundenheit bewilligungsfähig.

3. Besitzstandsgarantie

Die Beschwerdeführerin verweist zur Begründung ihrer Forderung nach Erteilung einer Wiederaufbaubewilligung auf die Besitzstandsgarantie. Die AfB BVU verneint das Vorliegen einer Besitzstandsgarantie, da der Nachweis einer altrechtlichen, vor dem 15. Oktober 1965 rechtmässig erstellten Baute nicht erbracht sei. Zudem sei bei der Umnutzung des ehemaligen Forstwerkhofs in ein Jagdhaus keine Besitzstandsgarantie und ausdrücklich kein Wiederaufbaurecht für die gesamte Baute zugestanden worden.

Gemäss Art. 24c RPG sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Absatz 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Absatz 2). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Absatz 5). Art. 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen; Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000). Bei Bauten im Wald ist Stichtag zur Bestimmung altrechtlicher Bauten der 15. Oktober 1965, als mit dem Inkrafttreten der eidgenössischen Forstpolizeiverordnung vom 1. Oktober 1965 erstmals die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Rodung und damit von Bauten im Wald geregelt wurden. Die Beschwerdeführerin hat zusammen mit ihrer Replik vom 25. März 2023 Belege eingereicht, dass der später in ein Jagdhaus umgenutzte ehemalige Forstwerkhof schon vor dem 15. Oktober 1965 bestand. Es liegen unter anderem eine Rechnung für einen An- und Umbau des Waldhauses beim Pflanzgarten B._____ vom 3. Dezember 1964 sowie ein Protokollauszug des Gemeinderats R._____ vom 11. Januar 1965 vor, wonach künftig für die in letzter Zeit häufig erfolgte Benutzung der Waldhütte eine Gebühr erhoben werden soll (Replikbeilagen 2 und 3, act. 73). Es ist deshalb dargetan, dass eine altrechtliche Baute bestand und da für eine einfache Holzbaute ohne Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss für forstliche Zwecke im Wald vor dem 15. Oktober 1965 keine Baubewilligung erforderlich war, ist davon auszugehen, dass die Baute auch rechtmässig erstellt worden war. Der ursprüngliche Forstwerkhof wurde jedoch zonenwidrig, als er von der Ortsbürgergemeinde zufolge Erstellung eines anderen Forstwerkhofs nicht mehr zonenkonform zu forstlichen Zwecken genutzt wurde. Er erlangte damit Besitzstandsschutz bevor er der A._____ mit Baurechtsvertrag vom 23. Januar 1993 überlassen wurde. In der Folge wurde der ehemalige Forstwerkhof aber nicht nur in ein Jagdhaus umgenutzt, sondern auch mehrfach ohne kantonale Zustimmung und damit ohne gültige Baubewilligung umgebaut. Aus den früheren kantonalen Akten und insbesondere aus dem RRB Nr. 1999-000454 vom 17. März 1999 ergibt sich, dass trotz ablehnenden kantonalen Stellungnahmen und entgegen der kantonalen Zustimmungsverfügung vom 1. März 1994 eine Wasser- und eine Stromversorgung erstellt und ein WC eingebaut wurde. Ferner erfolgte eine Einwandung der Laube sowie der Einbau einer Küche, einer neuen Türe, eines neuen Fensters, einer neuen Mauer sowie eine umfassende Innenisolierung des Aufenthaltsraums mit Doppelverglasung der Fenster. Damit erfolgte seit 1994 nicht nur eine Umnutzung, sondern es wurden auch eine bessere Nutzbarkeit erzielt und damit die Auswirkungen auf die

Umwelt erhöht. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren und insbesondere im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat wurden diese Änderungen und die Nutzung der gesamten Baute entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht etwa bewilligt, das heisst für rechtmässig erklärt, und damit allenfalls die Grundlage für eine Besitzstandsgarantie geschaffen. Vielmehr hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1999-000454 vom 17. März 1999 die Abweisung des Baugesuchs für die Um- und Ausbauarbeiten sowie die angeordneten Rückbaumassnahmen der heutigen AfB BVU bestätigt, den Fortbestand der eigenmächtig umgestalteten Baute bloss toleriert, soweit sie über eine Nutzfläche von 30 m² hinausging, und im Sinne der Erwägungen und insbesondere der zusammenfassenden Erwägung 6 entschieden:

"Nach dem Gesagten ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Wird der Beschwerdeführerin aufgrund der vorangegangenen Erwägungen dennoch die Beibehaltung der Jagdhütte auch weiterhin grundsätzlich zugestanden, so ist gleichzeitig klarzustellen, dass sich dieser Entscheid strikte auf den umfanga- und beschaffungsmässig vorweg umschriebenen Bauzustand beschränkt und er keine Zustimmung zu einer allfälligen Neu-, An- und Ersatzbaute einschliesst. Die bestehende Baute sowie Umgebungsgestaltung kann demgemäss aufgrund dieses Entscheides nur in ihrem bewilligten bzw. aus Gründen der Verhältnismässigkeit tolerierten Umfang und Erscheinungsbild (d.h. insbesondere ohne Wasser-, Kanalisations- oder Elektrizitätsanschluss) beibehalten und unterhalten werden. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass die Anlage fortwährend in ordentlichem Zustand gehalten wird."

Der ehemalige, in ein Jagdhaus umgenutzte Forstwerkhof war also im Zeitpunkt seiner Zerstörung durch Feuer nicht eine rechtmässig entstandene, altrechtliche und in der bestehenden Grösse besitzstandsgeschützte Baute mit Anspruch auf Wiederaufbau gemäss Art. 24c RPG. Die Baute war vielmehr lediglich mit einer Nutzfläche von 30 m² als Jagdhaus bewilligt und im Übrigen aufgrund der nicht bewilligungsfähigen und nicht bewilligten Veränderungen bloss noch eine aus Verhältnismässigkeitsgründen tolerierte Baute, die fortbestehen und in der bisherigen Art weiter genutzt werden durfte, solange sie in ihrem 1999 festgestellten Zustand mit baubewilligungsfreiem Unterhalt erhalten werden konnte. Ein Recht auf Umbau oder Wiederaufbau (Neubau im Brandfall) in der ursprünglichen Grösse war ausdrücklich nicht mehr gegeben. Mit der Zerstörung der Baute durch den Brand im Jahr 2020 ist auch dieser Anspruch auf weitere Tolerierung der Baute untergegangen. Der Brandfall hat eine neue Situation und Anlass dazu geschaffen, die Interessenlage neu zu beurteilen. Für eine weitere Tolerierung einer nicht mehr existierenden Baute besteht kein Anlass mehr. Der Brand hat die durch die zonenwidrige und mehrfach rechtswidrig ausgebaute Baute beeinträchtigte Rechtslage wieder hergestellt. Ein Wiederaufbau und damit die Erstellung einer neuen rechtswidrigen Baute würde in Widerspruch zu den gewichtigen öffentlichen Interessen an der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie an der Freihaltung des Waldes von unnötigen Bauten stehen (vgl. Art. 1, 3 und 24c Abs. 5 RPG, Art. 1 WaG). Es kommt hinzu und dies ist entscheidend, dass die teilweise Umnutzung des ehemaligen Forstwerkhofs in ein Jagdhaus von der BZ BD im Jahr 1994 unter dem Titel der Standortgebundenheit gestützt auf Art. 24 RPG bewilligt wurde. Auf als standortgebunden bewilligte Bauten sind die Besitzstandsgarantie und das Wiederaufbaurecht von Art. 24c RPG von vorneherein nicht anwendbar, da sie nicht durch eine Rechts- oder Nutzungsänderung nachträglich zonenwidrig wurden, sondern von Anfang an zonenwidrig waren. Wurde eine Baute zwar vor der massgeblichen Rechtsänderung (vorliegend 1965) erstellt, aber seither unter dem Titel der Standortgebundenheit umgenutzt, so kommt Art. 24c RPG grundsätzlich nicht zur Anwendung (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Bern 2001, Ziff. 5.2.1). Ein Wiederaufbau abgebrannter standortgebundener Bauten kommt daher nur infrage, wenn auch im Zeitpunkt des Baugesuchs für den Wiederaufbau und der Bewilligungserteilung die Standortgebundenheit erneut bejaht werden kann. Dies ist vorliegend aber nach dem Gesagten bei der geplanten Baute in der vorgesehenen Grösse nicht der Fall, weshalb das Baugesuch für den Wiederaufbau zu Recht abgewiesen wurde.

4. Rechtsgleiche Behandlung

Die Beschwerdeführerin rügt eine rechtsungleiche Behandlung durch die AfB BVU, welche in V._____ und W._____ je einer Jagdgesellschaft die Umnutzung einer Doppelgarage für jagdliche Zwecke bewilligt habe (Beschwerdeschrift vom 5. Januar 2023, S. 7, act. 52). Eine unzulässige rechtsungleiche Behandlung liegt indessen von vorneherein nur vor, wenn Gleiches ungleich behandelt wird. Die Umnutzung einer bestehenden Baute ist mit der Erstellung einer Neubaute beziehungsweise dem Wiederaufbau einer untergegangenen Baute nicht vergleichbar und muss daher auch nicht rechtsgleich behandelt werden. Die Rüge ist daher als unberechtigt abzuweisen.

5. Fazit und Kosten

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Nachdem die Beschwerdeführerin vollständig unterliegt, hat sie die Verfahrenskosten zu tragen. Als unterliegende Partei hat sie ferner keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 32 Abs. 2 VRPG). Da die obsiegenden Behörden nicht anwaltlich vertreten waren, ist auch ihnen keine Parteikostenentschädigung zuzusprechen (§ 32 Abs. 2 in Verbindung mit § 29 VRPG)

Beschluss

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigegebühr und den Auslagen von Fr. 308.50, total Fr. 2'308.50, werden der Beschwerdeführerin A._____ auferlegt. Unter Berücksichtigung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– hat sie somit noch Fr. 308.50 zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteikostenentschädigung ausgerichtet.