

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung für Baubewilligungen

Jasmin Leuthard, Master of Science in Geography
Projektleiterin Baugesuche
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 75
jasmin.leuthard@ag.ch
www.ag.ch/baubewilligungen

Gemeinderat
Turnhallestrasse 623
5728 Gontenschwil

12. Februar 2021

Nichteintreten Wiedererwägung

**Zustimmung Liegenschaftszufahrt, Sattelkammer und Verbundsteinplatz unter Laube
Abweisung zusätzliche Pferdeboxen, Ponystall und sanitäre Einrichtungen**

Baugesuch Nr.: BVUAFB.20.940
Gemeinde: Gontenschwil (BG Nr. 11/20)
Gesuchsteller: Margrit Stebler, Steinig 414, 5046 Schmiedrued
Bauvorhaben: Einbau 4 Pferdeboxen, Sattelkammer, Garderobe mit sanitärischen Einrichtungen in Geb. 414, Einbau Pferdebox in Geb. 817, Erweiterung Auslauffläche, Befestigung Haylage-Lagerplatz, Befestigung Vorplatz, Sanierung Hofzufahrt und Hofplatz
Lage: Parzelle Nr. 13 Koordinaten: 2652170/1236180
Zone: Landwirtschaftszone
Angrenzend: Banbächlein (2.10.400), Wald (Waldabstand)

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat Gontenschwil hat uns mit Schreiben vom 27. April 2020 das oben erwähnte Baugesuch zugestellt. Die Gesuchstellerin beantragt die nachträgliche Zustimmung zur Haltung von 14 Equiden sowie zu den dafür erstellen Stallungen und Ausläufen.

Mit Schreiben vom 20. Mai 2020 nahmen wir zum Baugesuch Stellung und verlangten eine Unterlagenergänzung. Ergänzende Unterlagen wurden uns mit Schreiben vom 30. Juni 2020 zugestellt. Am 27. Juli 2020 nahmen wir zu den Verfahrensinhalten Stellung und gaben der Gesuchstellerin die Gelegenheit, weitere ergänzende Unterlagen einzureichen. Die Unterlagenergänzung wurde uns mit Schreiben vom 1. September 2020 weitergeleitet.

Am 26. Oktober 2020 nahmen wir zum durch die Gesuchstellerin erteilten Reitunterricht Stellung und gaben ihr erneuert die Möglichkeit, sich zu äussern. Die Stellungnahme der Gesuchstellerin wurde uns am 7. Januar 2021 zugesandt.

Das Baugesuch umfasst die nachfolgenden Verfahrensinhalte. Die Bauten und Nutzungen wurden grösstenteils bereits erstellt und teilweise in vorhergehenden Baugesuchverfahren bereits geprüft.

Die folgenden Bauten waren bereits Verfahrensinhalt eines rechtskräftigen Baugesuchverfahrens und sind daher wiedererwägungsweise zu beurteilen:

- A) Haltung von 14 Equiden auf der Liegenschaft Steinig 414
- B) Erweiterung Allwetterauslauf (315 m²)
- C) Rückbau abgesetzte Auslaufläche (450 m²)
- D) Lagerplatz für Haylage-Rundballen
- E) Park- bzw. Wendeplatz westlich des Gebäudes Nr. 817

Weiter sind folgende bereits erstellte Bauten und Zweckänderungen zu beurteilen:

- F) Einbau einer 5. Pferdebox in das Gebäude Nr. 817
- G) Einbau von 4 Pferdeboxen in das Gebäude Nr. 414
- H) Einbau eines Ponystalls in das Gebäude Nr. 414
- I) Einbau einer Sattelkammer und von sanitären Einrichtungen (Dusche und Toilette) in die Ökonomie Nr. 414
- J) Sanierung und Erweiterung Liegenschaftszufahrt mit Manövrier- und Wendeflächen südlich des Gebäudes Nr. 817
- K) Dauerhaft abgestellter Wohnwagen östlich des Wohnhauses
- L) Verbundsteinplatz auf der Nordseite des Wohnhauses (ca. 40 m²), als Sitzplatz und Zugang genutzt, bereits erstellt
- M) Gewerbliche Nutzung der Liegenschaft für Reitunterricht (Reitstunden, Pony-Nachmittage)

Die Liegenschaft der Gesuchstellerin befindet sich gemäss geltendem Kulturlandplan ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone.

2. Erwägungen

2.1 Zonenkonformität

Nach Art. 22 Abs. 2 RPG¹ dürfen Bauten und Anlagen grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn sie dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist. Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, für die Tierhaltung, den Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt. Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone nur gestattet, soweit sie einer der genannten Nutzungsformen dienen und betriebsnotwendig sind.

Die Liegenschaft Steinig 414 war bereits Gegenstand mehrerer Baugesuchverfahren. In den Jahren 2012, 2015 und 2017 war die Tätigkeit der Gesuchstellerin stets als Freizeit-Landwirtschaft zu beurteilen (u.a. BVUAFB.12.1934, BVUAFB.15.1175, BVUAFB.17.1969). Die Gesuchstellerin macht mit der Einreichung des vorliegenden Baugesuchs geltend, dass sie aufgrund von betrieblichen Anpassungen (zusätzliches Land, Erweiterung Strauchbeerenkultur) neu ein Arbeitsvolumen von mehr als 0,2 SAK erreiche und daher als zonenkonformer Landwirtschaftsbetrieb zu beurteilen sei.

Gestützt auf die Betriebsdatenerhebung wies die Gesuchstellerin in den Jahren 2018 bis 2020 folgende Faktorausstattung auf:

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700.

Jahr	Anzahl Equiden am Stichtag	LN, ha	Mehrfährige Beeren, ha	Hochstamm- feldobstbäume, Nussbäume	SAK ohne Equiden
2018	14	3,41		39	rund 0,13
2019	13	3,44	0,43	53	rund 0,27
2020	13	4,57	0,43	53	rund 0,30

Nach den geltenden raumplanungsrechtlichen Bestimmungen wird für die Beurteilung von Bauten und Anlagen unter einem zonenkonformen Titel in der Landwirtschaftszone unter anderem der Einsatz der Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital in einem wirtschaftlich bedeutenden Umfang vorausgesetzt. Zahlreiche Bundesgerichtsentscheide konkretisieren diese Bestimmungen, indem neben dem Einsatz von Arbeit insbesondere dem wirtschaftlichen Erfolg der Tätigkeit eine grosse Bedeutung beigemessen wird. Sinngemäss wird nach langjähriger kantonaler Praxis für die Beurteilung als zonenkonforme landwirtschaftliche Tätigkeit ein Arbeitsvolumen von mindestens 0,2 Standardarbeitskräften (SAK) und eine auf die Erzielung eines Einkommens ausgerichtete Produktion in Pflanzenbau oder Tierhaltung vorausgesetzt. Andernfalls ist von Freizeitlandwirtschaft gemäss Art. 34 Absatz 5 RPV² auszugehen.

Diese Praxis wird im eingereichten Schreiben der Agriexpert vom 16. April 2020 auch nicht bestritten. Nach den darin gemachten Aussagen wird als Abgrenzung zwischen Freizeitlandwirtschaft und erwerbsgerichteter Landwirtschaft von einem landwirtschaftlichen Einkommen von jährlich 10'000 bis 17'000 Franken ausgegangen.

Bei der Pferdehaltung muss es sich für die zonenkonforme Bewilligung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zusätzlich um einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb im raumplanungsrechtlichen Sinne handeln (Art. 34b Absatz 2 RPV). Gemäss den Erläuterungen zur RPV des Bundesamtes für Raumentwicklung muss es sich in Analogie zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe vor und nach der Realisierung des Bauprojekts um einen Landwirtschaftsbetrieb handeln. Wie aus den Materialien zum Raumplanungsrecht wörtlich hervorgeht, wollte der Gesetzgeber mit der Beschränkung auf bestehende landwirtschaftliche Gewerbe und bestehende Landwirtschaftsbetriebe verhindern, dass Nichtlandwirte Betriebe gründen und Reitställe erstellen (siehe Votum Rösti hinsichtlich der Gründung von Betrieben und Errichtung von Reitställen durch Nichtlandwirte und Ausführungen Seite 6'595 im der Protokoll UREK-N). Sinngemäss wird vorausgesetzt, dass der Landwirtschaftsbetrieb vor der Bewilligung von Bauten und Anlagen für die zonenkonforme Pferdehaltung mindestens zwei Jahre bestanden hat.

Gestützt auf die erwähnte Betriebsdatenerhebung wurde das vorausgesetzte Arbeitsvolumen von mindestens 0,2 SAK, ohne Pferdehaltung, erstmals im Jahr 2019 erreicht. Gemäss dem als Bestandteil des Baugesuchs eingereichten Betriebsvoranschlag 2020 (Betvor) wird bei den mehrjährigen Beeren mit einem Deckungsbeitrag von 59'333 Franken pro ha gerechnet. Bei den Hochstammfeldobstbäumen bzw. Nussbäumen wird ein Deckungsbeitrag von 750 Franken je Baum eingesetzt. Die Gesuchstellerin macht geltend, dass sie mit diesen Hauptbetriebszweigen das vorerwähnte minimale landwirtschaftliche Einkommen auch ohne Pferdehaltung im Betvor erreiche.

² Raumplanungsverordnung (RPV), SR 700.1.

Mit Unterlagenergänzung vom 7. Januar 2021 hat die Gesuchstellerin die Buchhaltungsdaten von 2019 eingereicht. Aus der Buchhaltung geht hervor, dass die Gesuchstellerin im Jahr 2019 durch den Verkauf von Beeren, Nüssen und Konfi 610.00 Franken eingenommen hat. Bei den restlichen Einnahmen handelt es sich einerseits um Direktzahlungen (rund 5'000 Fr.) und andererseits Einkünfte aus der Pferdehaltung. Das minimale Einkommen für eine ertragsorientierte Landwirtschaft wurde damit bei Weitem nicht erreicht.

Die Buchhaltungsdaten für das Jahr 2020 liegen noch nicht vor. Es ist jedoch zu bezweifeln, dass das notwendige landwirtschaftliche Einkommen in den nächsten 2 Jahren erreicht wird. Hinzu kommt, dass die Gesuchstellerin mit Jahrgang 1960 in vier Jahren pensioniert wird. Selbst wenn also in ein bis zwei Jahren die notwendige Gewinn- und Ertragsorientierung nachgewiesen werden könnte, wäre die Langfristigkeit des Betriebs in Frage zu stellen (Betriebsnachfolge).

Der Nachweis, dass es sich im vorliegenden Fall bereits seit mindestens zwei Jahren um einen zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieb gehandelt hat, ist somit als nicht erbracht zu beurteilen. Die Liegenschaft gilt daher weiter als zonenfremd und die Tätigkeiten der Gesuchstellerin als Freizeit-Landwirtschaft.

2.2 Wiedererwägung

Verfahrensinhalte der Wiedererwägung

Mit Entscheid vom 9. September 2015 zum Baugesuch BVUAFB.15.1175 wies die Abteilung für Baubewilligungen die Haltung von mehr als vier Pferden auf der Liegenschaft, den Pferdeauslauf von 380 m², den Parkplatz beim Gebäude Nr. 817 und einen Siloballenlagerplatz ab. Der verfügte Rückbau der Bauten und die Reduktion der Tierzahlen sind rechtskräftig (BGer 1C_347/2017).

Die Verfahrensinhalte A bis E decken sich mit dem Verfahren von 2015. Sie sind daher als Wiedererwägung zu beurteilen.

Die Gesuchstellerin macht mit Schreiben vom 25. August 2020 geltend, die Erweiterung des Allwetterauslaufs (B) nördlich des bestehenden Allwetterplatzes sei in dieser Form noch nicht zur Bewilligung eingereicht worden. Dies trifft zwar zu, jedoch war die Bewilligungsfähigkeit zusätzlicher Auslaufflächen bereits Verfahrensinhalt von BVUAFB.15.1175. Aus dem Entscheid vom 9. September 2015 geht hervor, dass im Rahmen hobbymässiger Pferdehaltung auf der Liegenschaft ein Allwetterauslauf von maximal 160 m² bewilligungsfähig ist. Zusätzliche Auslaufflächen, unabhängig davon wo sie auf der Parzelle angeordnet werden, sind nicht möglich. Die beantragte Vergrösserung des Allwetterauslaufs stellt somit keinen neuen Verfahrensinhalt dar. Sachverhalt falsch

Prüfung der Wiedererwägung

Gemäss § 39 Abs. 1 VRPG³ kann ein Entscheid durch die erstinstanzlich zuständige Behörde von Amtes wegen oder auf Gesuch hin in Wiedererwägung gezogen werden. Wiedererwägung bedeutet, dass die ursprüngliche Verfügung aufgehoben, der Fall neu beurteilt und anschliessend neu verfügt wird.

Ein Anspruch auf Wiedererwägung besteht in aller Regel nicht, wenn nicht ohnehin die Voraussetzungen für die Einleitung eines neuen Verfahrens (wegen wesentlich geänderter Sachlage), für einen Widerruf (§ 37 VRPG) oder die Wiederaufnahme des Verfahrens (§§ 65 ff. VRPG) gegeben sind. Aus dem Grundsatz des rechtlichen Gehörs wird ein Anspruch auf Wiedererwägung hergeleitet,

³ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG), SAR 271.200.

wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben oder wenn der Gesuchsteller Tatsachen und Beweismittel anführt, die ihm im früheren Verfahren nicht bekannt waren, oder die schon damals geltend zu machen für ihn rechtlich oder tatsächlich unmöglich war oder keine Veranlassung bestand. Die Wiedererwägung darf indessen nicht dazu dienen, rechtskräftige Verwaltungsentscheide immer wieder in Frage zu stellen oder die Fristen für die Ergreifung von Rechtsmitteln zu umgehen. *Alg. Betreibung Luftbilder*

Die vorstehenden Erwägungen (Kap.2.1) machen deutlich, dass sich die Sachlage seit dem Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen vom 9. September 2015 zum Baugesuch BVUAFB. 15.1175 nicht entscheidungsrelevant verändert hat. Damals wie heute war und ist von Freizeitlandwirtschaft auszugehen. *RPG-Zersiedelung stoppen nicht bestehendes verbieten 12.206*

Ebenso hat sich die Sachlage hinsichtlich der hobbymässigen Pferdehaltung auf der Liegenschaft nicht verändert: Unsere Abklärungen zeigen, dass die Gesuchstellerin 4 eigene Equiden hält. Bei den weiteren auf der Liegenschaft gehaltenen Tiere handelt es sich um Pensionspferde und nicht um hobbymässige Pferdehaltung gemäss Art. 24e RPG. Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass vier der Pensionspferde D. Mägli gehören, welche zusätzlich vor Ort in der Liegenschaft Steinig 414 wohnt. Gemäss Telefongespräch mit Frau Mägli am 2. Februar 2021 betreut sie ihre Equiden jedoch nicht ausschliesslich selber, da sie in einem 100% Pensum auswärts arbeitet. In den von ihr eingekauften Pensionsplätzen ist daher auch das Füttern und Misten der Tiere enthalten. *SVV 201*

Auf die Wiedererwägung wird nicht eingetreten.

2.3 Beurteilung der neuen Verfahrensinhalte

Hobbymässige Pferdehaltung

Wegleitung Pferde + Raumplanung
Gestützt auf Art. 24e RPG können in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, bauliche Massnahmen für die hobbymässige Tierhaltung bewilligt werden, wenn die Tierhalter in einer nahe gelegenen Wohnbaute wohnen und eine tierfreundliche Haltung gewährleistet ist. Eine solche Zweckänderung und die damit in Verbindung stehenden mit baulichen Massnahmen setzen voraus, dass es sich um eine rechtmässig erstellte Baute handelt.

Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zum Baugesuch BVUAFB.15.1175 wurde festgestellt, dass die Gesuchstellerin nicht vor Ort, sondern in Schmiedrued wohnt. Somit war zum damaligen Zeitpunkt eine zentrale Voraussetzung für die hobbymässige Tierhaltung gemäss Art. 24e RPG nicht erfüllt. Seit April 2020 wohnt die Gesuchstellerin jedoch wieder in der EG-Wohnung der Liegenschaft Steinig 414 in Gontenschwil. Die Einwohnerkontrolle der Gemeinde Gontenschwil bestätigt dies.

In den Gebäuden Nrn. 817 und 414 können gemäss Angaben der Gesuchstellerin aktuell 14 Equiden gehalten werden. Bewilligt sind jedoch lediglich 4 Pferdeplätze im Gebäude Nr. 817 für die hobbymässige Pferdehaltung der eigenen Pferde. Weder für die 5. Pferdebox im Gebäude Nr. 817, noch für den Ausbau des Ökonomieteils mit vier weiteren Boxen und einem Ponystall liegt eine Baubewilligung vor. *bestehend vor 1970 erstellt*

Gemäss dem rechtskräftigen Entscheid zum Baugesuch BVUAFB.15.1175 ist die hobbymässige Pferdehaltung der Gesuchstellerin auf maximal 4 Pferde beschränkt. Die Boxen für diese Pferde stehen im Gebäude Nr. 817 zur Verfügung. Da keine zusätzlichen Equiden gehalten werden dürfen, sind auch keine weiteren Pferde- oder Ponyboxen bewilligungsfähig. Der Einbau der 5. Pferdebox in das Gebäude Nr. 817 (F), der Einbau von 4 Pferdeboxen und des Ponystalls in das Gebäude Nr. 414 (G + H) wird gestützt auf Art. 24e RPG abgewiesen.

Zusätzlich zu den Boxen wurden in die Ökonomie des Gebäudes Nr. 414 eine Sattelkammer, eine Dusche und eine Toilette eingebaut. Eine Sattelkammer ist im Rahmen hobbymässiger Tierhaltung

Wd. zum Bestand in Planung - abgelehnt

praxisgemäss möglich. Diesem Einbau wird daher nachträglich zugestimmt (Art. 24e RPG). Sanitäre Einrichtungen sind für die hobbymässige Tierhaltung dagegen nicht notwendig, da unter diesem Rechtstitel vorausgesetzt wird, dass die betreuende Person in der nahe gelegenen Wohnbaute wohnt. Dies ist auch vorliegend der Fall. Die Gesuchstellerin verfügt in ihrer Wohnung über Umziehmöglichkeiten, Dusche und eine Toilette. Eine Zustimmung gestützt auf Art. 24e RPG ist somit nicht möglich.

Ebenso kann den sanitären Einrichtungen gestützt auf Art. 24c RPG keine nachträgliche Zustimmung erteilt werden. Die zulässigen BGF-Erweiterungen der Liegenschaft gelten mit dem Ausbau des Dachgeschosses und dem Einbau von 3 Wohnungen als vollständig konsumiert (vgl. BVUAFB. 12.1934). *es war bestehend - 1. Generation (ausser Bad warne)*

Reitunterricht

Mit Schreiben vom 27. Juli 2020 stellten wir fest, dass die Gesuchstellerin auf Ihrer Liegenschaft Reitunterricht erteilt (u.a. Pony-Nachmittage, MuKi/VaKi-Reiten). Dies stellt eine gewerbliche Nutzung dar, für die eine Baubewilligung einzuholen ist. Da eine solche nicht vorlag, nahmen wir den Reitunterricht als Verfahrensinhalt in das laufende Baugesuch auf.

*Reitunterricht
seit 1980?
siehe Muster
Eichenberger
Wunderlin*

Die Gesuchstellerin äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 25. August 2020 zum Reitunterricht. Sie erklärte, dass für die Reitstunden und Kurse künftig keine Bauten und Anlagen ausser den Pferdestallungen am Standort Steinig mehr genutzt würden. Es liege daher keine baubewilligungspflichtige Tätigkeit vor.

Mit Stellungnahme vom 26. Oktober 2020 hielten wir fest, dass die Baubewilligungspflicht nur entfällt, wenn die Reitstunden komplett extern stattfinden. Sobald ein Teil der Aktivität jedoch vor Ort auf dem Hof stattfindet, dazu zählt auch die Besammlung der Reitschüler/innen und das Bereitmachen der Pferde, liegt eine baubewilligungspflichtige Nutzung vor. Gestützt auf die uns vorliegenden Akten gehen wir davon aus, dass die Reitstunden bzw. die Pferde-Nachmittage bisher auf dem Hof der Gesuchstellerin starten und/oder enden. Die Baubewilligungspflicht ist daher zu bejahen.

*20.10.20
M. Steinig
20.4.16
25.10.16
26.10.20
27.10.20*

Im Rahmen von hobbymässiger Pferdehaltung (Art. 24e RPG) darf kein Reitunterricht erteilt werden. Reitunterricht wäre lediglich im Rahmen eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG) bei Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss BGBB⁴ bewilligungsfähig. Vorliegend sind daher weder Reitunterricht noch andere gewerbliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Hobby-Pferden ("Pony-Nachmittage") bewilligungsfähig.

Gemäss Schreiben der Gesuchstellerin vom 31. Dezember 2020 hat sich die Gesuchstellerin dazu entschieden, zukünftig vollständig auf reiterliche Angebote zu verzichten.

Sanierung und Erweiterung Liegenschaftszufahrt

Die Gesuchstellerin hat südlich der Liegenschaft Nr. 414 und des Gebäudes Nr. 817 einen Vorplatz erstellt. Dieser dient als Zufahrt sowie als Rangier- und Abstellfläche. Gemäss dem eingereichten Foto handelt es sich um einen Kiesplatz.

Bei der Umgebungsgestaltung von besitzstandgeschützten Wohnliegenschaften ist der landschaftlichen Einordnung besondere Beachtung zu schenken. Die Identität der besitzstandgeschützten Baute einschliesslich ihrer Identität muss in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben (Art. 42 Abs. 1 RPV). Auf künstliche und feste Elemente der Umgebungsgestaltung wie Stützmauern, Terrainaufschüttungen, befestigte Flächen etc. ist so weit wie möglich zu verzichten.

⁴ Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB), SR 211.412.11.

Der bereits erstellte Vorplatz weist mit rund 55 m Länge und einer Breite von 6 bis 10 m eine beträchtliche Grösse auf. Es ist davon auszugehen, dass ein Platz dieser Grösse bei einer vorgängigen Baugesuchseingabe kritisch beurteilt worden wäre.

Da der Platz jedoch niederschwellig in Kies ausgebildet ist, wirkt sich dieser nicht übermässig auf die Identität der besitzstandgeschützten Liegenschaft und ihrer Umgebung aus. Da die Fläche der Erschliessung des besitzstandgeschützten Wohnhauses dient, kann im Sinne eines Grenzfalles eine nachträgliche Zustimmung erteilt werden (Art. 24c RPG).

Es ist zu betonen, dass die Zustimmung nur aufgrund der niederschwelligen Ausführung in Kies möglich ist und eine Befestigung des Vorplatzes mit Verbundsteinen nicht bewilligt werden könnte.

Wohnwagen

Die Gesuchstellerin nutzt den Bereich östlich des Kaninchenstalls als Abstellplatz für ihren Wohnwagen. Gemäss Luftbildern steht der Wohnwagen seit 2014 dauerhaft an diesem Standort. In der Stellungnahme vom 25. Juni 2020 erklärt die Gesuchstellerin, dass in den bestehenden Gebäuden kein Platz für den Wohnwagen sei. Der Abstellplatz beim Kaninchenstall sei gewählt worden, weil dieser topographisch gut erreichbar ist.

Das dauerhafte Abstellen des Wohnwagens stellt eine Zweckänderung dar. Einem zusätzlichen Abstellplatz kann nicht zugestimmt werden. Dem Argument, dass in den bestehenden, bewilligten Bauten nicht genügend Platz vorhanden sei, können wir nicht folgen. Wenn in den Bauten nur die bewilligten Nutzungen untergebracht würden, wäre problemlos genügend Platz für das Einstellen eines Wohnwagens vorhanden.

Der Wohnwagenstellplatz (K) beim Kaninchenstall wird gestützt auf Art. 24c RPG abgewiesen.

Verbundsteinplatz Nordseite

Die befestigte Verbundsteinfläche auf der Nordseite der Liegenschaft (L) dient gemäss Angaben der Gesuchstellerin der EG- und DG-Wohnung als Sitzplatz. Zudem erfolge der Zugang zum Technikraum über diese Fläche. Der Verbundsteinplatz besteht gemäss Luftbildern seit 2014.

Gemäss langjähriger kantonaler Praxis ist bei besitzstandgeschützten Wohnhäusern maximal ein Sitzplatz pro Wohnung bewilligungsfähig. Gemäss unseren Akten verfügen alle Wohnungen im Wohnhaus Nr. 414 bereits über einen Aussenbereich. Die EG-Wohnung verfügt auf der Garage auf der Südseite über eine grosszügige Terrasse. Die OG-Wohnung weist in der nordseitigen Laube einen Aussenbereich auf und für die DG-Wohnung konnte 2012 ein Balkon erstellt werden.

Der Zugang zum Technikraum erfolgt gemäss unseren Akten unter der Laube. Eine Verbundsteinfläche im erstellten Ausmass ist für die Erschliessung des Technikraums daher nicht notwendig. Unter Berücksichtigung, dass die Aussensitzplätze der OG- und DG-Wohnung relativ klein sind, kann dem Verbundsteinplatz unter der Laube (2 m x 9,45 m) nachträglich zugestimmt werden. Da sich dieser unter der bewilligten Laube befindet, sind die Auswirkungen auf das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft nur geringfügig (Art. 24 Abs. 4 RPG).

Die über die Laube hinausragende Verbundsteinfläche (2,4 m x 10 m) wird gestützt auf Art. 24c RPG abgewiesen. Die Identität des Wohnhaus Nr. 414 wurde mit dem Ausbau von 2012, den Aufbau der Dachlukarnen und dem Balkon auf der Ostseite bereits vollständig konsumiert. Es sind daher keinerlei weiteren sich auf die Identität auswirkende Um- und Neubauten mehr zulässig.

2.4 Konsequenzen

Grundsätzlich müssen nicht bewilligungsfähige, bereits erstellte Bauten beseitigt und der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden. Beim Erlass eines Abbruchbefehls sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und der Schutz des guten Glaubens. So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Selbst wer nicht gutgläubig gehandelt hat, kann sich bezüglich der Beseitigung auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen, muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich dem Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht zumessen und die daraus allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur teilweise berücksichtigen.

Der Gesuchstellerin war aufgrund der vorhergehenden Verfahren (u.a. BVUAFB.12.1934) bekannt, dass ihre Liegenschaft sich in der Landwirtschaftszone befindet und somit sämtliche Um- und Neubauten eine kantonale Zustimmung voraussetzen. Es liegt daher keine Gutgläubigkeit vor.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit nach 30 Jahren. Ausnahmsweise könnte sich aus Gründen des Vertrauensschutzes eine kürzere (10-jährige) Verwirkungsfrist ergeben.

Die abgewiesenen Bauten wurden alle nach 2012 erstellt. Weder die 10-jährige noch die 30-jährige Frist ist somit erreicht und die Behörden sind befugt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen.

Bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist ein strenger Massstab für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands anzuwenden. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden.

Die Gesuchstellerin hat mit ihrem eigenmächtigen Handeln in Kauf genommen, dass die Behörde aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht zumisst und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur teilweise berücksichtigt.

Der Rückbau der abgewiesenen Bauten ist verhältnismässig und stellt die geeignete Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes dar. Die 5. Pferdebox im Gebäude Nr. 817, die Pferdeboxen, der Ponystall, die Dusche und die Toilette in der Ökonomie Nr. 414 sowie der abgewiesene Verbundsteinplatz auf der Nordseite des Wohnhauses sind innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheids zurückzubauen. Der Wohnwagen ist innert derselben Frist in den bestehenden Gebäuden abzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das WC und die Dusche vollständig ausgebaut werden müssen. Es ist nicht ausreichend, diese lediglich ausser Betrieb zu setzen.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen erlässt das Departement Bau, Verkehr und Umwelt die folgende

Verfügung

- I. Auf die Wiedererwägung Verfahrensinhalte A bis E (Haltung von 14 Equiden, Erweiterung des Allwetterauslaufs mit Rückbau abgesetzter Auslauf, Lagerplatz und Parkplatz) wird nicht eingetreten.
- II. Der Sattelkammer in der Ökonomie (Teil von I) und der Liegenschaftszufahrt (Vorplatz in Kies, J) wird nachträglich zugestimmt.
- III. Der Einbau der 5. Pferdebox in das Gebäude Nr. 817 (F) sowie der Einbau der 4 Pferdeboxen, des Ponystalls und der sanitären Einrichtungen (Dusche und Toilette) in das Gebäude Nr. 414 (G + H, Teil von I) werden abgewiesen (vgl. Beilage).
- IV. Die unter Ziff. III genannten Bauten sind innert 3 Monaten nach Rechtskraft vollständig zurückzubauen.
- V. Reitunterricht sowie andere gewerbliche Aktivitäten im Zusammenhang mit der Pferdehaltung (bspw. Pony-Nachmittage) sind auf der Liegenschaft Nr. 414 nicht zulässig.
- VI. Der Wohnwagenstellplatz (K) beim Kaninchenstall östlich des Wohnhauses wird abgewiesen. Der Wohnwagen ist innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheids der bestehenden Gebäude abzustellen.
- VII. Der Verbundsteinfläche (L) unter der Laube auf der Nordseite (2 m x 9,45 m) wird nachträglich zugestimmt. Die darüberhinausgehende bereits erstellte Verbundsteinfläche wird abgewiesen (vgl. Beilage).
- VIII. Die abgewiesene Verbundsteinfläche gemäss Ziff. VII ist innert 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheids zurückzubauen. Die Fläche ist dauerhaft wieder zu begrünen.

Dieser Entscheid ist der Bauherrschaft und allfälligen Einwendenden mit beschwerdefähiger Verfügung zu eröffnen.

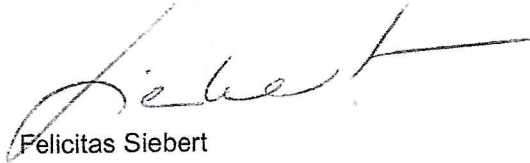
Bitte stellen Sie uns eine Kopie des kommunalen Entscheids zu. Besten Dank.

Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen den kommunalen Entscheid **kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung** schriftlich beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Vor dem Regierungsrat gelten die Rechtsstillstandsfristen nicht.
2. Die Beschwerdeschrift muss **einen Antrag und eine Begründung** enthalten, d.h. es ist
 - a) anzugeben, wie der Regierungsrat entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.*die Folgen berücksichtigen*
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Freundliche Grüsse



Felicitas Siebert
Abteilungsleiterin



Jasmin Leuthard
Projektleiterin Baugesuche

Beilagen

- nicht mehr benötigte Unterlagen
- Planskizze mit Verfahrensinhalten und Rückbauten

Zur Information an

- LWAG-BBW

Hinweis an die Bauherrschaft:

- Die kantonale Gebührenverfügung wird der Bauherrschaft nach Erhalt des kommunalen Bauentscheids separat zugestellt. Dagegen kann innert dreissig Tagen nach Erhalt Beschwerde geführt werden.

Nichteintreten
Zustimmung
Abweisung mit Rückbau

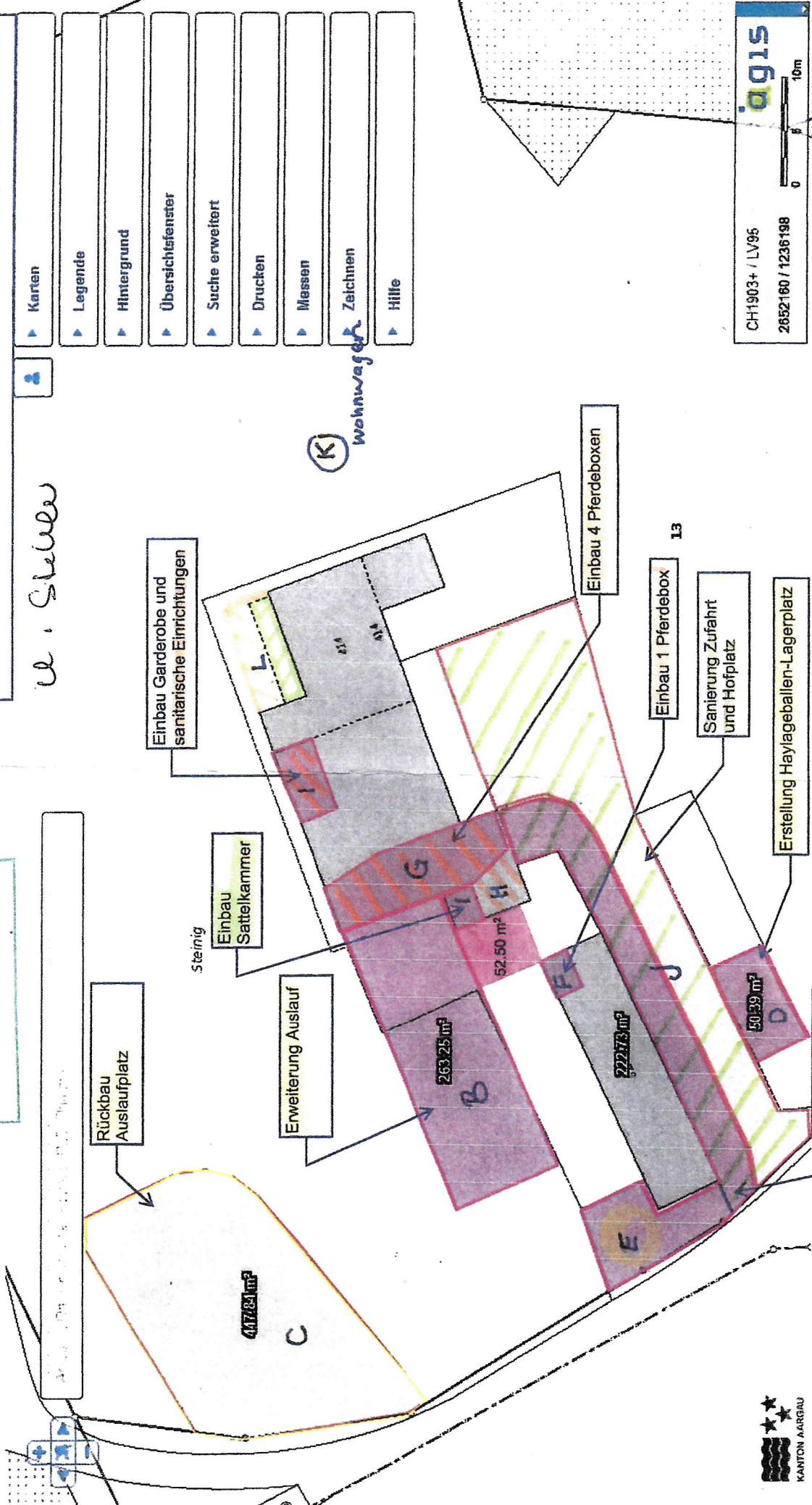
Beilage Entscheid AtB 12.02.21

Abteilung für
Baubewilligungen
29. April 2020

Margrit Stebler
Steinig 414 (Gemeinde Gontenschwil)
5046 Schmiedrued-Walde

Baugesuch
Situationsplan
Steinig, 15. April 2020

U. Stebler



CH1903+ / LV95
2652160 / 1236198
agis

