

WBE.2019.428 / sr / jb

(2019-001282)

Art. 75

Urteil vom 26. August 2021

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führer **A.**_____,
vertreten durch Dr. iur. Ernst Kistler, Rechtsanwalt, Bahnhofstrasse 11,
Postfach, 5201 Brugg

gegen

Gemeinderat B._____,

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 6. November 2019

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

An der Sitzung vom 9. September 2016 wies der Gemeinderat B. das Baugesuch von A. für die Errichtung eines Ein- und Auswässerungskrans auf der im Ortsteil C. an der Aare gelegenen Parzelle Nr. aaa ab, nachdem das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, dem Bauvorhaben die erforderliche kantonale Zustimmung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone mit Entscheidung vom 30. August 2016 verweigert hatte. Der Bauabschlag erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2.

Im September 2018 stellte der Gemeinderat fest, dass A. den nicht bewilligten Ein- und Auswässerungskran trotzdem erstellt hatte. Mit Verfügung vom 10. September 2018 forderte er A. u.a. dazu auf, den Kran innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Verfügung zurückzubauen. Darauf reichte A. am 28. September 2018 beim Gemeinderat ein Wiedererwägungsgesuch ein, mit welchem er um nachträgliche Bewilligung des Krans ersuchte. Der Gemeinderat trat stillschweigend auf das Wiedererwägungsgesuch ein und leitete das nachträgliche Baugesuch zur Beurteilung der kantonalen Prüfbelange an die Abteilung für Baubewilligungen weiter.

3.

Diese wies das nachträgliche Baugesuch mit Entscheid vom 19. Dezember 2018 ab und ordnete den vollständigen Rückbau des Krans einschliesslich Rekultivierung der betroffenen Fläche innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids an. Der Gemeinderat B. eröffnete A. den Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen mit Protokollauszug vom 7. Januar 2019 und wies das Baugesuch seinerseits ab, unter Bestätigung des Rückbaus und der Rückbaufrist.

B.

Auf die von A. dagegen erhobene Beschwerde vom 4. Februar 2019 entschied der Regierungsrat am 6. November 2019:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'800.–, den Kanzleigebühren und den Auslagen von Fr. 221.20, insgesamt Fr. 2'021.20, werden A. auferlegt. Unter Berücksichtigung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– und

der Geringfügigkeit des noch geschuldeten Betrags erfolgt keine weitere Rechnungsstellung.

C.

1.

Den Entscheid des Regierungsrats focht A. mit Beschwerde vom 16. Dezember 2019 beim Verwaltungsgericht an, mit den Anträgen:

1.

Es sei ein Beweisabnahmeverfahren durchzuführen.

2.

Gestützt darauf sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Baute, Einwasserungskran, zu bewilligen.

Unter Kostenfolge.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 6. Februar 2020 beantragte die Abteilung für Baubewilligungen im Namen des Regierungsrats die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

Der Gemeinderat B. wies in seiner Stellungnahme vom 31. Januar 2020 darauf hin, dass die Gemeindeversammlungen der per 1. Januar 2006 fusionierten Gemeinden C. und B. am 22. November 2018 und 26. Juni 2019 einer neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zugestimmt hätten, deren Genehmigung durch den Regierungsrat noch pendent sei, und das Bauvorhaben nicht im kantonalen Amtsblatt publiziert worden sei.

3.

In der Replik vom 25. Februar 2020 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest. Die Abteilung für Baubewilligungen reichte keine Duplik ein.

D.

Das Verwaltungsgericht hat am 26. August 2021 eine Verhandlung mit Augenschein durchgeführt und die Beteiligten (inklusive Vertreter des BVU, Abteilung Landschaft und Gewässer, als Fachstelle) angehört. Im Anschluss daran hat es den Fall beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3

der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen, namentlich die Beschwerdebefugnis und die Einhaltung der Beschwerdefrist, geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensunter- und -überschreitung sowie Rechtsmissbrauch, gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle findet hingegen nicht statt (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Der streitbetroffene östliche Teil der Parzelle Nr. aaa, Ortsteil C., auf welcher der umstrittene Ein- und Auswässerungskran (nachfolgend: Kran) steht, liegt in der Uferzone der Gemeinde B. Nach der Systematik der bei der Ausführung des Krans geltenden Bau- und Nutzungsordnung (aBNO) der Gemeinde C. vom 10. Dezember 1999 handelte es sich bei der in § 21 geregelten Uferzone um eine weitere Zone im Sinne von Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), die dem Nichtbaugebiet zuzuordnen war. Sie erstreckte sich auf das Gebiet zwischen Bauzonengrenze und Aarelauf und diente dem Schutz des Uferbereichs (§ 21 Abs. 1 aBNO). Bauten und Anlagen konnten darin nur unter Vorbehalt der kantonalen Zustimmung bewilligt werden (§ 21 Abs. 2 aBNO). Mithin galt für die Uferzone kein absolutes Bauverbot. Bauten und Anlagen waren jedoch in der Uferzone als Nichtbaugebiet mit Schutzfunktion ganz grundsätzlich nicht zonenkonform. Vielmehr bedurfte es für die Errichtung von Bauten und Anlagen in der Uferzone einer Ausnahmegewilligung. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen richteten sich dabei nach Art. 24 RPG (für zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) und, weil der Kran zugleich im Gewässerraum gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) i.V.m. § 127 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) respektive auch innerhalb des Uferstreifens gemäss den (allenfalls noch nicht rechtsgültig abgelösten) Übergangsbestimmungen vom 4. Mai 2011 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) situiert ist, kumulativ nach Art. 41c GSchV.

Zwischenzeitlich verfügt die Gemeinde B. über eine neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO), die auch für den Ortsteil C. gilt und von der Gemeindeversammlung am 22. November 2018 / 26. Juni 2019 beschlossen und vom Regierungsrat am 4. März 2020 genehmigt wurde. Darin regelt § 27 für die Uferzone, die systematisch neu den Schutzzonen (Art. 17 RPG) zugewiesen ist, dass für Bauten und Anlagen § 30 Abs. 2 BNO sinngemäss gilt (Abs. 2). § 30 BNO betrifft die Gewässerraumzone und sieht in Abs. 2 vor, dass sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV richtet.

Gemäss der Übergangsbestimmung in § 63 BNO ist das streitgegenständliche Bauvorhaben nach neuem Recht zu beurteilen. Eine Beurteilung nach neuem Recht würde auch gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, wenn überhaupt, nur dann ausscheiden, wenn das neue Recht strenger wäre als das alte. Doch auch in diesem Fall bliebe das neue Recht anwendbar, falls es zur Durchsetzung erheblicher öffentlicher Interessen erlassen wurde (Urteil des Bundesgerichts 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020, Erw. 8.1 f.; nicht publiziert in BGE 146 II 304).

Im vorliegenden Fall ist auf das im Gewässerraum situierte Bauvorhaben sowohl nach altem als auch nach neuem Recht Art. 41c GSchV anwendbar. Daneben ist, weil die Uferzone weiterhin dem Nichtbaugebiet zuzuordnen ist, Art. 24 RPG als Ausnahmebestimmung zum Bauen ausserhalb der Bauzone beachtlich, wobei sich die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV und Art. 24 RPG (Standortgebundenheit, keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) ohnehin decken. Gleichzeitig statuierte § 21 aBNO keine restriktiveren Bedingungen für Ausnahmegewilligungen in der Uferzone oder gar ein absolutes Bauverbot. Daraus ergibt sich, dass das alte und das neue Recht im Ergebnis deckungsgleich sind, das neue Recht mithin nicht strenger ist. Folglich steht der Anwendung des neuen Rechts (§ 27 Abs. 2 i.V.m. § 30 Abs. 2 BNO und Art. 41c GSchV) nichts entgegen.

Der vom Beschwerdeführer errichtete Kran (Säulenschwenkkran) steht auf einem in das Terrain eingelassenen Betonfundament mit einer Fläche von rund 2,5 m², welches an die bestehende Ufermauer grenzt. Der Kran selber ist aus Metall gefertigt und weist eine Höhe von 5,5 m sowie eine Ausladung von rund 3 m auf. Er wird elektrisch angetrieben (vgl. vorinstanzliche Akten, act. 48, Beilage 2 [Baugesuchsakten BG 1847]).

2.

Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, der Kran sei nicht bewilligungsfähig. Er diene zwar der Ein- und Auswasserung von Schiffen und sei insofern auf einen Standort innerhalb des Gewässerraums angewiesen. Es sei je-

doch kein öffentliches Interesse an der Erstellung des umstrittenen Bauwerks ersichtlich, da in einer Entfernung von 180 m die öffentliche Ein- und Auswasserungsstelle "Fahr" liege, die für jedermann kostenlos zugänglich sei. Somit lasse sich eine Ausnahmegewilligung nicht auf Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV abstützen. In Frage käme daher höchstens eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV für der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen, denen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Kran sei wohl eine Kleinanlage im Sinne der erwähnten Bestimmung, doch könne er nicht bewilligt werden, weil er in der Uferzone nicht zonenkonform sei. Des Weiteren sei der Kran von der Aarebrücke, vom Wasser und vom Wanderweg an der gegenüberliegenden Uferseite gut sichtbar, obwohl er farblich auf die dahinterliegende Stützmauer abgestimmt sei und sich ausserdem neben einer grossen Trauerweide befinde. Selbst wenn er vom Blätterwerk dieses Baums komplett verdeckt würde, wäre er als in der Uferzone zonenfremde Baute immer noch nicht bewilligungsfähig. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV scheide deshalb ebenfalls aus (angefochtener Entscheid, Erw. 1.3).

3.

Der Beschwerdeführer rügt, die Ein- und Auswasserungsstelle G. sei für das Ein- und Auswassern von Motorbooten nicht (mehr) geeignet. Die Uferstelle sei zu seicht. Schon Boote mit nur wenig Tiefgang würden auflaufen und mit Manneskraft könne man sie nicht über die Böschung wuchten. Ein Fahrzeug andererseits, auch ein solches mit Allradantrieb, gerate ins Rutschen oder Spulen, sobald die Wiese etwas feucht sei. Die Stelle sei zwar öffentlich und gratis, aber nicht benutzbar und keine Alternative für seine Zwecke. Die nächste Auswasserungsrampe sei in D. Dort sei es zwar betoniert, aber das Wasser sei ebenso seicht wie in G. Überdies sei der Kran vom Wanderweg am rechten Aareufer überhaupt nicht gut sichtbar. Zum einen verhindere das Ufergehölz eine gute Sicht auf C. Man müsse innehalten, um sich eine Sichtschnelse zwischen den Bäumen zu suchen. Zum anderen sei die Uferzone in C. ohnehin sehr unruhig, mit Häusern, Stützmauern, möblierten Gärten, Zäunen (auffällig: die senkrechten Pfosten), Mauern im Wasser und Blockwurf am Ufer. Den Kran müsse man unter all diesen Bauten regelrecht suchen. Wenn man nichts von ihm wisse, entdecke man ihn auch nicht. Die bestehende Bootsrampe bei seiner Parzelle gehöre zur Hälfte dem Nachbarn und biete ebenfalls keinen Ersatz. Es müsste eine erhebliche Menge an Ufersteinen ausgebaggert werden, um genügend Wassertiefe zu erreichen, und das erforderliche Abflachen der Rampe wäre sehr aufwändig und ein massiver Eingriff in die Uferzone. Für gewerbliche Zwecke sei der erstellte Kran zweckmässig. Er eigne sich bestens, um die Boote aus dem Wasser zu heben und den Unterhalt daran vorzunehmen. Die nächste Werft sei am Hallwilersee.

4.

4.1.

Die Argumentation der Vorinstanz ist insofern nicht stichhaltig, als sie für die Erteilung einer (Ausnahme-)Bewilligung (für Bauten im Gewässerraum) nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage verlangt.

Ist ein Bauvorhaben – wie der streitgegenständliche Kran in der Uferzone, die entsprechend ihrem Schutzzweck grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten ist (siehe dazu Erw. 1 vorne) – zonenfremd, kann unter den gegebenen Voraussetzungen (hier nach Massgabe von Art. 24 RPG für zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone und Art. 41c Abs. 1 GSchV für Bauten und Anlagen im Gewässerraum) eine (Ausnahme-)Bewilligung erteilt werden. Der hier nicht mehr anwendbare § 21 aBNO stellte keine strengeren (inhaltlichen) Anforderungen an eine Ausnahmebewilligung, was theoretisch möglich gewesen wäre. Aktuell verweisen die §§ 27 Abs. 2 und 30 Abs. 2 BNO für Bauten, Anlagen und Nutzungen in der Uferzone direkt auf Art. 41c GSchV.

Der Beschwerdeführer weist zu Recht darauf hin, dass sich das Erfordernis der Zonenkonformität im vorliegenden Fall auch nicht aus Art. 41c Abs. 1 GSchV ergibt. Nur Bauten und Anlagen im Gewässerraum, die nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. a (in dicht überbauten Gebieten) oder a^{bis} (auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen) GSchV bewilligt werden, müssen (in der jeweiligen Bauzone) zonenkonform sein. Derweil dürfen standortgebundene und im öffentlichen Interessen liegende Bauten und Anlagen unabhängig von ihrer Zonenkonformität im Gewässerraum bewilligt werden (Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV). Es genügt, dass solchen Bauten und Anlagen, wenn sie sich ausserhalb der Bauzone befinden, im öffentlichen Interesse liegen.

Desgleichen müssen der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen nicht zonenkonform sein. Sie dürfen nach dem Wortlaut von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV, der mit Teilrevision vom 22. März 2017, in Kraft seit 1. Mai 2017, in die GSchV eingefügt wurde, im Gewässerraum bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind und ihnen keine überwiegenden Interessen (inklusive Schutzzweck der Uferzone, die aber hier kein absolutes Bauverbot statuiert) entgegenstehen. In dieser Konstellation ist bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gleichsam der Tatbestand von Art. 24 RPG (Standortgebundenheit, keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) erfüllt. Die Zonenkonformität bildet demgegenüber kein Kriterium und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb es dem Sinn und Zweck der Gewässerschutzgesetzgebung zuwiderlaufen würde, der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen, welche das Ufer naturgemäss weniger beeinträchtigen als grössere Bauten und Anlagen, auch ausser-

halb der Bauzone zuzulassen, wenn es die konkrete Interessenlage erlaubt. Im Erläuternden Bericht des Bundesamts für Umwelt (BAFU) vom 22. März 2017 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (vorinstanzliche Akten, act. 18–21; nachfolgend: Erläuternder Bericht BAFU), S. 5, heisst es dementsprechend, ob Kleinanlagen im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV aus raumplanungsrechtlicher Sicht bewilligungsfähig seien, ergebe sich insbesondere aus den restriktiven bundesrechtlichen Bestimmungen zum Bauen *ausserhalb* der Bauzonen. Demnach schliesst die Gewässerschutzgesetzgebung der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen ausserhalb der Bauzone, wo sie nicht zonenkonform sind, nicht aus. Dem Umstand, dass Ufer ausserhalb der Bauzonen regelmässig intakter sind, kann im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung Rechnung getragen werden. An einem bislang nicht verbauten, naturbelassenen Ufer stehen einer solchen Kleinanlage jeweils gewichtigere Interessen des Uferschutzes entgegen als im umgekehrten Fall.

4.2.

4.2.1.

Dass der auf der Parzelle Nr. aaa errichtete Kran, soweit er der Ein- und Auswasserung von Booten dient, am Ufer der Aare standortgebunden ist, steht für alle Beteiligten ausser Frage. Zudem steht fest, dass der Kran keine Anlage ist, die im öffentlichen Interesse liegt. Er dient in erster Linie den Bedürfnissen des Beschwerdeführers und denjenigen einer beschränkten Anzahl Kunden, die ihr Boot beim Beschwerdeführer ein- und auswassern und allenfalls warten lassen wollen. Damit verdient die vorinstanzliche Sichtweise, der Kran könne nicht gestützt auf Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV bewilligt werden, Zustimmung. Es bleibt zu prüfen, ob es sich beim Kran um eine "der Gewässernutzung dienende Kleinanlage" im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV handelt, der an ihrem Standort oben- drein keine überwiegenden Interessen (des Uferschutzes) entgegenstehen dürfen.

4.2.2.

Mit "der Gewässernutzung dienend" ist im Anwendungsbereich von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV der Zugang zum Gewässer und die Erholungsfunktion der Gewässer angesprochen (Erläuternder Bericht BAFU, S. 5). Davon wird auch der Zugang zum Gewässer mit einem (Motor-)Boot erfasst. Unter den Begriff "Kleinanlagen" sind neben Anlagen wie Stegen, Plattenwegen und Treppen folgerichtig auch Schlipfe (Bootsrampen) und Bootsbahnen zu subsumieren (Erläuternder Bericht BAFU, S. 5).

Im vorinstanzlichen Verfahren vertrat die Abteilung für Baubewilligungen die Auffassung, der streitgegenständliche Kran sprengte die Dimensionen einer Kleinanlage im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV (siehe dazu vorinstanzliche Akten, act. 54).

Rein aufgrund seiner Dimensionen (mit einer Höhe von 5,5 m und einem Kragarm von 3 m) und der Materialisierung könnte der Kran allenfalls noch als "Kleinanlage" im Sinne der zitierten Bestimmung durchgehen. Optisch dürfte er nicht (wesentlich) auffälliger und störender in Erscheinung treten als – je nach konkreter Ausgestaltung dieser Anlagen – herkömmliche Bootsrampen oder Bootsbahnen. Im vorliegenden Fall fällt jedoch ins Gewicht, dass der Kran gemäss den Angaben des Beschwerdeführers beim Augenschein des Verwaltungsgerichts für gewerbliche Zwecke, also nicht bloss zum Ein- und Auswassern von Booten und auch nicht nur für den Eigengebrauch des Beschwerdeführers verwendet würde. Vielmehr sollen die Boote von Kunden eine gewisse Zeit an der Aufhängevorrichtung des Krans aufgehängt bleiben, um dort gewartet zu werden; konkret würden sie dort für einige Stunden trocknen, danach maschinell abgeschliffen und per Anstrich mit einer neuen Beschichtung versehen, wobei der gesamte Vorgang mindestens einen Tag in Anspruch nehmen würde (Augenscheinprotokoll, S. 3 und 8).

Die beschriebenen Wartungsarbeiten sind nicht mehr als "der Gewässernutzung dienend" einzustufen. Sie könnten theoretisch, wenn man die für die Beurteilung der Standortgebundenheit im Gewässerraum grundsätzlich irrelevanten Transportschwierigkeiten aufgrund der Hanglage des Grundstücks des Beschwerdeführers einmal ausblendet, an jedem beliebigen Ort vorgenommen werden, idealerweise in der Spenglerei- und Carosseriewerkstatt des Beschwerdeführers, wo die Gefahr für Umweltbeeinträchtigungen geringer wäre als im exponierten Uferbereich in unmittelbarer Nähe der Aare. Insofern ist die geplante Nutzung des Krans zu einem erheblichen Teil nicht auf einen Standort im Gewässerraum angewiesen und es fehlt, soweit der Kran als Wartungseinrichtung benützt wird, an der Standortgebundenheit des Bauwerks im Gewässerraum. Vor diesem Hintergrund dürfte der Kran tatsächlich nicht als "der Gewässernutzung dienende Kleinanlage" zu qualifizieren sein, was aber weniger mit seinem Erscheinungsbild als mit der Nutzung des Krans zur Wartung von Booten von Kunden zu tun hat.

Anzumerken bleibt, dass sich die Einhaltung einer Nutzungsbeschränkung mit dem Inhalt, der Kran dürfte nur für private Zwecke, d.h. nur zum Ein- und Auswassern des eigenen Boots des Beschwerdeführers genutzt werden, sich nicht mit zumutbarem Aufwand seitens der Baupolizeibehörde (Bauverwaltung) kontrollieren liesse.

4.2.3.

4.2.3.1.

Bei der nach Art. 24 RPG und Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV erforderlichen Interessenabwägung zwecks Klärung der Frage, ob dem Bauvorha-

ben überwiegende Interessen entgegenstehen, sind dem privaten Interesse des Beschwerdeführers am Betrieb seines Krans (inklusive kommerzielles Interesse an der Wartung von Booten seiner Kundschaft) die öffentlichen Interessen am Ufer- und Gewässerschutz gegenüberzustellen.

Die Vorinstanzen gewichteten dabei primär Aspekte des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, etwas weniger ökologische Schutzbedürfnisse für Flora und Fauna. Von einer möglichen Revitalisierung des Ufers war nirgends die Rede, was angesichts der bisherigen Verbauung des fraglichen Uferabschnitts auch nicht weiter erstaunt. Aus den Fotos in den Akten zum Baugesuch BG 1847 (vorinstanzliche Akten, act. 48) ist ersichtlich, dass der Uferbereich mit zahlreichen Stützmauern überbaut ist. Es handelt sich somit keineswegs um ein unversehrtes, naturbelassenes Ufer. Zudem wird nicht geltend gemacht, der Kran könnte Pläne für Hochwasserschutzmassnahmen durchkreuzen. Beim Augenschein des Verwaltungsgerichts sprachen die Fachpersonen der Abteilung Landschaft und Gewässer lediglich von möglichen Massnahmen zur naturnäheren Gestaltung des Uferbereichs, falls die bestehenden Uferverbauungen dereinst einmal sanierungsbedürftig würden (Augenscheinprotokoll, S. 7 f. und 14).

Auf der anderen Seite würde das private Interesse des Beschwerdeführers an seinem Ein- und Auswässerungskran erheblich relativiert, wenn sich in nicht allzu weiter Entfernung von seiner Parzelle Nr. aaa eine andere geeignete, öffentliche Ein- und Auswässerungsstelle befände, die er problemlos zum Ein- und Auswassern eines Motorboots benützen könnte, oder wenn sich die bestehende Bootsrampe im Bereich seiner Parzelle und derjenigen seines Nachbarn dergestalt umbauen liesse, dass sie zum Ein- und Auswassern eines Motorboots verwendet werden könnte. Hier gilt es aber zu bedenken, dass ein Ausbau der bestehenden Bootsrampe das Landschafts- und Ortsbild oder die Pflanzen- und Tierwelt in ähnlicher Weise beeinträchtigen könnten wie der Kran.

4.2.3.2.

In Sachen Landschaftsschutz wurde im vorinstanzlichen Verfahren (von der Abteilung Landschaft und Gewässer) ausgeführt, die Uferzone im Orts- teil C. sein ein qualitätsvoller Freiraum zwischen Land und Wasser. Trotz der abschnittsweise vorhandenen Stützmauern sei sie weitgehend durch unbebaute Grünflächen und prächtigen Baumbestand geprägt. Flussaufwärts und am gegenüberliegenden Aareufer vermittelten Waldflächen zwischen dem landseitigen Siedlungsraum und dem Fluss. Die naturnahen Strukturen entlang des Aareufers werteten das Landschafts- und Ortsbild erheblich auf und seien die wasserseitige "Visitenkarte" von C., die vom Wanderweg am gegenüberliegenden Ufer ebenso sichtbar sei wie von der Aarebrücke. Neben dies ortsbildprägenden Aspekt biete die grüne Uferzone Pflanzen und Tieren Lebensraum und wirke sich positiv auf das Mikro-

klima aus. Sie trage zur Erhöhung der Biodiversität in unmittelbarer Siedlungsnähe, zur Vernetzung von Lebensräumen und zur Verschönerung des Orts- und Landschaftsbildes bei (vorinstanzliche Akten, act. 51). Die Abteilung für Baubewilligungen fügte ergänzend an, das Gemeindegebiet von B. sei Teil des F.-Parks., einem Regionalen Naturpark von nationaler Bedeutung. Mit der Unterzeichnung der Charta hätten sich die Parkgemeinden unter anderem zum Erhalt und zur Entwicklung von attraktiven (Fluss-)Landschaften und intakten Siedlungen verpflichtet (vorinstanzliche Akten, act. 53).

Diese Ausführungen sind eher allgemein gehalten, betreffen die gesamte Uferzone der Gemeinde B. und gehen etwas zu wenig auf die konkrete Situation am Ufer im Bereich der Parzelle Nr. aaa ein, das – wie schon erwähnt – stark (mit Stützmauern) verbaut ist. Zwar ist der Abteilung für Baubewilligungen einzuräumen, dass der Gewässerraum den Raumbedarf des Gewässers langfristig sichern soll und grundsätzlich unabhängig vom Bestehen konkreter Revitalisierungspläne und Hochwasserschutzprojekte auszuscheiden bzw. freizuhalten ist (Beschwerdeantwort, S. 3). Weil es sich bei der Freihaltung des Gewässerraums um einen Grundsatz handelt, von dem nach Massgabe von Art. 41c Abs. 1 GSchV ausnahmsweise abgewichen werden darf, hilft dieser Hinweis jedoch nicht weiter bei der Abwägung der zu ermittelnden konkreten Interessen, die für oder gegen die ausnahmsweise Zulassung einer Baute oder Anlage im Gewässerraum sprechen. Das Freihaltebedürfnis ist umso grösser, je intakter die Uferzone ist, und umgekehrt umso geringer, je verbauter ein Uferbereich und je kleiner dessen ökologisches Potenzial ist (vgl. dazu CHRISTOPH FRITZSCHE, in: PETER HETTICH/LUC JANSEN/ROLAND NORER [HRSG.], Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 36a GSchG N 130). Insofern muss den Ausschlag geben, ob und inwieweit der Kran das Landschafts- und Ortsbild zusätzlich nachteilig beeinflusst. Ausserdem sind allfällige nachteilige Auswirkungen des Kranbetriebs auf Flora und Fauna sowie allgemein die Umwelt mitzuberücksichtigen.

4.2.3.3.

Beim Augenschein des Verwaltungsgerichts gab die Fachperson der Abteilung Landschaft und Gewässer, Sektion Natur und Landschaft, zu Protokoll, obwohl die hier mit Stützmauern und Treppenanlagen verbaute Uferzone ein Stück weit vorbelastet sei, bestehe das Ziel darin, sie in ihrer grünen Eigenart zu bewahren und dem Siedlungsraum quasi einen Grüngürtel voranzustellen, der zwischen dem Gewässer und der Siedlung vermittele. Die nicht mehr bestehende Trauerweide habe den Kran bislang ganz gut verdeckt. Ohne diesen Baum trete der Kran nun deutlich in Erscheinung und beeinträchtige den Uferbereich zusätzlich. Selbst wenn er das Ortsbild für sich genommen nicht erheblich beeinträchtige, störe er die Zielsetzung der Uferzone, nämlich den Erhalt eines möglichst grünen Uferbereichs,

nicht zuletzt deshalb, weil er Nachahmer zu vergleichbaren Bauten und Anlagen animieren und insofern eine grosse präjudizielle Wirkung haben könnte. Zudem habe die Uferzone für Tiere, namentlich Kleinsäuger wie Igel und Siebenschläfer eine Vernetzungsfunktion. Je mehr die Uferzone verbaut werde, desto schwieriger sei die Wanderung für diese Tierarten, die sich von einem Grünraum zum nächsten entlang des Ufers bewegten. Der Kran an sich stelle zwar für diese Tierwanderung kein unüberbrückbares Hindernis dar, wenn sich aber noch weitere Nachbarn den Kran zum Vorbild nähmen und gleichartige oder ähnliche Bauwerke erstellten, hätte das schon negative Auswirkungen auf die Vernetzungsfunktion der Uferzone (Augenscheinprotokoll, S. 6, 11 und 16).

Die von der Nutzung des Krans als Wartungseinrichtung für Boote ausgehenden Auswirkungen auf Flora und Fauna erachtet die Fachperson als eher gering, sofern sorgfältig gearbeitet und dafür gesorgt werde, dass sich keine Schadstoffe (inklusive des Feinstaubs vom Abschleifen der Boote) ausbreiteten und der Beschwerdeführer – wie angegeben – nicht allzu viele Boote an dieser Stelle und nur tagsüber warte. Dasselbe gelte für Auswirkungen aufs Gewässer, wobei durch die Wartung von Booten aus anderen Regionen invasive Arten wie etwa die Quagga-Muschel eingeschleppt werden könnten (Augenscheinprotokoll, S. 7 f.).

Beim Augenschein konnten sich die Verfahrensbeteiligten sodann davon überzeugen, dass sich die öffentliche Ein- und Auswasserungsstelle G. aufgrund ihrer Beschaffenheit tatsächlich nicht für das Ein- und Auswassern eines Motorboots (mit Zugfahrzeug und Anhänger) eignet (Augenscheinprotokoll, S. 9 und 14). Ob sich die von der Abteilung für Baubewilligungen in der Beschwerdeantwort (S. 2) als Alternative vorgeschlagene öffentliche Ein- und Auswasserungsstelle bei der ehemaligen E. (H.-Strasse bbb, D.) eignen würde, hat das Verwaltungsgericht beim Augenschein nicht überprüft. Die Entfernung zwischen der Aarebrücke in C. und jener Ein- und Auswasserungsstelle beträgt 1,4 km (gemäss Routenplaner auf Google Maps) und könnte mit einem Auto zwar in wenigen Minuten zurückgelegt werden. Für die Zwecke des Beschwerdeführers, der bei sich Boote von Kunden warten will, drängt sich diese Ein- und Auswasserungsstelle gleichwohl nicht auf. Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers sollen die dortigen Platzverhältnisse obendrein zu eng sein. Es würden die gleichen Probleme wie bei G. auftreten (Replik, S. 2; Augenscheinprotokoll, S. 9). Umstritten blieb beim Augenschein, ob sich die bestehende Bootsrampe im Grenzbereich der Parzellen Nrn. aaa und ccc als Alternative zum Kran für das Ein- und Auswassern eines Motorboots eignen würde. Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers ist die Rampe derzeit zu steil. Die von der Fachperson der Abteilung Landschaft und Gewässer, Sektion Gewässernutzung, als Option genannte Abflachung bedürfte der Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers (der Parzelle Nr. ccc) und würde einen grösseren

Eingriff in die Uferlandschaft bedeuten als der Kran. Dem hielt die Fachperson entgegen, man könnte eine flachere und damit längere Rampe durchaus naturnäher gestalten und folglich bewilligen, indem auf die Verwendung einer Betonkonstruktion verzichtet würde. Unterschiedlich beurteilten der Beschwerdeführer und die Fachperson auch die Frage, ob die Wassertiefe an dieser Stelle (bei normalem Wasserstand) ausreicht, um mit einem Motorboot ohne Beschädigung des Antriebs hinreichend nahe zur Rampe hinzufahren zu können (Augenscheinprotokoll, S. 10 ff.). Tatsächlich scheint somit der Kran am fraglichen Standort in vielerlei Hinsicht die einfachste Lösung für das Ein- und Auswassern von Motorbooten zu sein. In Ermangelung von bezüglich der Benutzer- und Bedienerfreundlichkeit gleichwertiger Alternativen ist das Interesse des Beschwerdeführers am Kran und dessen Nutzung daher als mehr als nur gering zu gewichten.

4.2.3.4.

Dennoch steht für das Verwaltungsgericht fest, dass die privaten Interessen des Beschwerdeführers am Kran und dessen Nutzung hinter die öffentlichen Interessen an der Beseitigung dieses Bauwerks zurücktreten müssen.

Das ist weniger darauf zurückzuführen, dass das Orts- und Landschaftsbild durch den Kran erheblich beeinträchtigt würde. Der Kran ist zwar speziell nach dem Wegfall der Trauerweide gut sichtbar, aber fällt im ohnehin sehr stark (mit Stützmauern, Treppenanlagen und Geländern) verbauten Uferbereich der Siedlung C. nicht zusätzlich negativ auf. Soweit noch von einem grünen Charakter dieses Uferbereichs gesprochen werden kann, wird dieser weder durch den Kran noch durch das in den Boden eingelassene Betonfundament nennenswert tangiert. Dabei muss man sich schon am bestehenden Orts- und Landschaftsbild orientieren, zumal gegenwärtig völlig ungewiss ist, ob und wann der Uferbereich einer naturnäheren Gewässerraumgestaltung zugeführt werden kann. Dass allein die Existenz des Krans weiteren Uferverbauungen Vorschub leisten könnte, lässt sich zwar nicht ausschliessen, wäre per se aber auch noch kein genügender Grund dafür, einer für sich genommen orts- und landschaftsbildverträglichen und damit bewilligungsfähigen Baute oder Anlage im Hinblick auf mögliche Nachahmerbauten die Bewilligung zu verweigern. Die präjudizielle Wirkung einer Baute oder Anlage spielt vor allem dann eine Rolle, wenn es darum geht, illegal errichtete und auch nicht nachträglich bewilligungsfähige Bauten konsequent zu beseitigen, damit sich eigenmächtiges Bauen nicht lohnt und andere potenzielle Bauherren nicht das gleiche Recht für sich in Anspruch nehmen (siehe dazu auch Erw. 6 hinten). Hingegen würde eine Bewilligung des Krans keinen Anspruch darauf begründen, in der Nachbarschaft vergleichbare Bauwerke errichten zu dürfen. Im Gegenteil könnte einer weiteren geplanten Ein- und Auswasserungsstelle für Motorboote in

der näheren Umgebung des Grundstücks des Beschwerdeführers die Bewilligung allenfalls auch oder gerade mit der Begründung verweigert werden, es bestehe kaum mehr ein privates Interesse an einer weiteren derartigen Anlage, zumal der Beschwerdeführer seinen Kran nicht bloss für die Ein- und Auswasserung des eigenen Boots verwenden möchte.

Auch die ökologischen Funktionen (Vernetzungsfunktionen) des Uferbereichs scheinen durch die schiere Existenz des Krans bzw. wegen des damit verbundenen, eher bescheidenen Verlusts an Grünfläche höchstens geringfügig beeinträchtigt zu werden. Wichtig wäre in diesem Zusammenhang vor allem, dass die Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren nicht durch einen Betrieb (Ein- und Auswassern oder Wartung der Boote) in der Dämmerung und Nachtzeit gestört würden.

Im Vordergrund stehen allerdings mögliche Beeinträchtigungen der Umwelt, speziell des Gewässers (Aare) durch die vom Beschwerdeführer geplante Nutzung des Krans. Die Befürchtung, dass im Zuge der Wartung der Boote Schadstoffe in die Umgebung, allenfalls sogar direkt ins Gewässer gelangen könnten, lässt sich für das Verwaltungsgericht nicht genügend ausräumen. Insbesondere dürfte sich kaum vollständig unterbinden lassen, dass sich der durch das Abschleifen der Bootsrümpfe entstehende, hochflüchtige Feinstaub in der Umgebung verbreitet, auch wenn der Arbeitsbereich mit Planen abgedeckt und eine mobile Sauganlage verwendet wird. Ein Standort dermassen nahe beim Gewässer erscheint schlicht nicht als geeignet für solche potenziell umweltschädlichen Unterhaltsarbeiten; dies umso weniger, als keine festen Schutzvorrichtungen bestehen und die Überwachungsmöglichkeiten bei mobilen Schutzvorkehrungen naturgemäss eingeschränkt sind. Die geschlossene Spenglerei- und Carosseriewerkstatt im Gewerbegebäude des Beschwerdeführers wäre für entsprechende Wartungsarbeiten weit besser geeignet. Dass mögliche Umweltbeeinträchtigungen aufgrund einer sehr geringen Anzahl von geplanten Bootswartungen vernachlässigbar sein könnten, ist nicht gewährleistet. Immerhin äusserte der Beschwerdeführer beim Augenschein des Verwaltungsgerichts die Absicht, die Bootswartung zu einem Erwerbszweig seines Spenglerei- und Carosseriebetriebs auszubauen, und bezeichnete die Konkurrenz in diesem "brachliegenden Gewerbe" und "Nischenmarkt" als klein (Augenscheinprotokoll, S. 3 f.). Und noch einmal gilt es auch an dieser Stelle zu betonen, dass sich eine Nutzungsbeschränkung dergestalt, dass der Kran einzig zum Ein- und Auswassern von Booten benützt werden darf, nicht mit zumutbarem Aufwand der Baupolizeibehörde kontrollieren liesse.

Insgesamt wiegen demnach die Bedenken, dass der Betrieb des Krans nachteilige Auswirkungen auf die natürliche Umwelt zeitigen könnte, schwer. Die privaten Interessen des Beschwerdeführers an seinem Kran und dessen Nutzung sind keinesfalls höher oder gleich hoch zu gewichten wie die öffentlichen Interessen an einer Beseitigung des Krans. Insofern

stehen diesem Bauwerk überwiegende öffentliche Interessen im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV und Art. 24 lit. b RPG des Gewässer-, Umwelt- und Naturschutzes entgegen, sodass die Anlage auch unter diesem Gesichtspunkt nicht bewilligungsfähig ist.

5.

Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten, dass zum einen der Kran aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Bootswartungseinrichtung nicht als "der Gewässernutzung dienende Kleinanlage" und standortgebunden qualifiziert werden kann. Zum anderen scheidet eine Ausnahmegewilligung auf der Grundlage von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV und Art. 24 lit. b RPG auch aufgrund überwiegender entgegenstehender öffentlicher Interessen aus. Damit bleibt zu prüfen, ob der von der Abteilung für Baubewilligungen und dem Gemeinderat B. angeordnete und von der Vorinstanz bestätigte Rückbau verhältnismässig ist.

6.

6.1.

Zum erstinstanzlich angeordneten Rückbau des nicht bewilligungsfähigen Ein- und Auswässerungskrans erwog die Vorinstanz, der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands komme massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des RPG zu. Würden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, werde der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden könnten, müssten daher grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359, Erw. 6). Nach dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) könne die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands jedoch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend sei oder nicht im öffentlichen Interesse liege. Gleiches gelte, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen habe, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, sofern ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspreche (BGE 132 II 21, Erw. 6). Prinzipiell geniesse die Freihaltung des Nichtbaugebiets Priorität vor den Interessen der Bauherrschaft, insbesondere wenn diese bloss finanzieller Natur seien. Andernfalls liessen sich schwere Verstösse gegen die Baugesetzgebung kaum mehr sanktionieren. In besonderem Masse seien das Rechtsgleichheitsgebot und die unerwünschte präjudizielle Wirkung zu berücksichtigen, welche die Duldung von Bauten und Anlagen in einer Nichtbauzone hätte.

Im vorliegenden Fall gebiete nicht nur der allgemeine Trennungsgrundsatz zwischen Bau- und Nichtbaugebiet die Beseitigung des illegal errichteten Ein- und Auswässerungskrans. Hinzu komme, dass der Beschwerdeführer

bösgläubig gehandelt habe. Daran ändere nichts, dass er auf eine geplante Gesetzesänderung (Teilrevision der GSchV vom 22. März 2017) hingewiesen worden sei, wonach ein Ein- und Auswasserkran nach Inkrafttreten der Neuerung allenfalls (als der Gewässernutzung dienende Kleinanlage) bewilligt werden könnte. Die Bewilligungsfähigkeit sei bereits in einer Vorprüfung im Rahmen des Entscheids der Abteilung für Baubewilligungen vom 30. August 2016 verneint worden (vgl. dazu die Akten zum Baugesuch BG 1727 [vorinstanzliche Akten, act. 48], a.a.O., S. 4 unter dem Titel "Hinweis an die Bauherrschaft"). Dem Beschwerdeführer und weiteren Interessierten werde der Zugang zur Aare mit einem Motorboot sodann nicht verunmöglicht, weil weitere Ein- und Auswasserungsstellen bestünden und der Ausbau der besitzstandsgeschützten Bootsrampe im Bereich der Parzelle Nr. aaa bewilligt würde. Das Entfernen des Krans sei mit keinem grossen Aufwand verbunden. Unter all diesen Gesichtspunkten erweise sich der Rückbau des Krans als verhältnismässig.

6.2.

Mit diesen Argumenten setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander, weshalb es grundsätzlich bei einem Verweis auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen ein Bewenden haben kann. Zu ergänzen bleibt, dass der Beschwerdeführer nicht oder zumindest nicht substantiiert geltend macht, das Ein- und Auswassern von Fremdbooten samt allfälliger Wartung derselben sei für das wirtschaftliche Überleben seines Spenglerei- und Carosseriebetriebs von existenzieller Bedeutung und dieser Erwerbszweig könne nur mit dem umstrittenen Ein- und Auswasserkran rentabel betrieben werden.

7.

Zusammenfassend ist der ausserhalb der Bauzone und im Gewässerraum situierte Ein- und Auswasserkran, für den keine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. d GSchV und Art. 24 RPG erteilt werden kann, innerhalb der von der Vorinstanz bestätigten Rückbaufrist von drei Monaten seit Rechtskraft des Bauabschlags zu beseitigen. Die Beseitigungsanordnung kann unter den gegebenen Umständen nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden. Demnach ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ergebnis kommt nicht zum Tragen, dass das nachträgliche Baugesuch offenbar nicht ordnungsgemäss (nach Art. 12b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [NHG; SR 451]) im kantonalen Amtsblatt publiziert wurde und eine Baubewilligung für den Kran deshalb auch an einem formellen Mangel gelitten hätte.

III.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Den Behörden werden jedoch Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

Als vollständig unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen und keinen Anspruch auf den Ersatz seiner Parteikosten für die Vertretung vor Verwaltungsgericht. Den obsiegenden Parteien (Regierungsrat und Gemeinderat) sind mangels anwaltlicher Vertretung keine Parteikosten zu ersetzen (§ 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 541.75, gesamthaft Fr. 3'041.75, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreter)

den Regierungsrat

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)

den Gemeinderat B.

das Bundesamt für Umwelt

das Bundesamt für Raumentwicklung

Mitteilung an:

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Landschaft und Gewässer)

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 26. August 2021

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti