

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.5 vom 3. Oktober 2022

AG Verwaltungsgericht, 2022-10-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2022.5

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.5 du 3 octobre 2022

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.5 del 3 ottobre 2022

Erwägungen

E. 3

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.–, den Kanzleigebühren und den Auslagen von

- 3 - Fr. 1'148.40, zusammen Fr. 3'148.40, werden unter solidarischer Haftbarkeit A. und B. auferlegt. Der von Pro Natura – Aargauischer Bund für Naturschutz, Windisch, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– wird dem Verein aus der Staatskasse zurückerstattet.

E. 4

A. und B. sowie die Einwohnergemeinde S. werden verpflichtet, den Beschwerdeführern die Kosten ihrer anwaltlichen Vertretung im Verfahren vor dem Regierungsrat im festgesetzten Betrag von Fr. 3'000.– (inklusive MwSt.) je zur Hälfte, das heisst mit je Fr. 1'500.–, zu ersetzen.

E. 4.1.1

Neben der projektierten Lager- und Aufbereitungshalle ist auch der teilweise bereits realisierte Kiesplatz umstritten. Die Vorinstanz hielt fest, der Kiesplatz könne nur dann bewilligt werden, wenn seine betriebliche Notwendigkeit ausgewiesen sei. Die Bauherrschaft habe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen, dass der Kiesplatz für die Nutzung der geplanten Halle als Manövrierfläche und als temporärer Umschlagplatz

- 12 - notwendig sei. Da die Lager- und Aufbereitungshalle jedoch nicht bewilligungsfähig sei, entfalle auch die Notwendigkeit des Kiesplatzes. Es sei zwar denkbar, dass der bereits realisierte Teil dieses Kiesplatzes für die Nutzung der Remise und/oder des Kühl- und Gebindelagers notwendig sei. In den vorliegenden Akten sei die Betriebsnotwendigkeit dieses Platzes unabhängig von der geplanten Lager- und Aufbereitungshalle jedoch nicht ausgewiesen. Mangels Nachweis der betrieblichen Notwendigkeit sei der geplante und teilweise bereits ausgeführte Kiesplatz derzeit nicht bewilligungsfähig (angefochtener Entscheid, S. 16). Soweit der Kiesplatz bereits realisiert ist, prüfte die Vorinstanz schliesslich die Herstellung des rechtmässigen Zustands (§ 159 BauG), wobei sie zum Schluss gelangte, dass die Anordnung eines Rückbaus des Kiesplatzes grundsätzlich angezeigt und zulässig sei (angefochtener Entscheid, S. 16 f.). Dennoch hielt sie fest, aus dem Schreiben der Bauherrschaft vom 28. Februar 2020 ergebe sich, dass der ohne Baubewilligung bereits realisierte Kiesplatz südlich der geplanten Lager- und Aufbereitungshalle aktuell als Zufahrt zur Remise (Gebäude Nr. bbb [heute: bbbb]) und zum bestehenden Gebinde- und Kühllager (im Gebäude Nr. ccc [heute: cccc]) benutzt

werde. Ob es sich dabei um eine betriebsnotwendige Nutzung handle, sei dagegen nicht ausgewiesen und könne vorliegend gestützt auf die Akten nicht verlässlich beurteilt werden. Die Bauherrschaft erhalte deshalb Gelegenheit, ein neues nachträgliches Baugesuch für den bereits realisierten Kiesplatz innert einer Frist von drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids beim Gemeinderat einzureichen. In diesem Fall werde die Rückbaufrist bis zum Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids bezüglich der Bewilligungsfähigkeit des Kiesplatzes aufgeschoben (angefochtener Entscheid, S. 18; ferner: Beschwerdeantwort Rechtsdienst Regierungsrat, S. 4).

E. 4.1.2

Die Beschwerdeführer vertreten demgegenüber die Ansicht, der bereits realisierte Kiesplatz sei betriebsnotwendig. Aus den Akten ergebe sich, dass der eingekieste Vorplatz auch ohne neue Lager- und Aufbereitungshalle betriebsnotwendig sei. Der auch von der Vorinstanz anerkannte betriebsnotwendige Bedarf an der zusätzlichen Lager- und Aufbereitungsfläche auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehe nämlich auch dann, wenn die geplante Lager- und Aufbereitungshalle wider Erwarten nicht gebaut werden dürfte. Entsprechend sei der Entscheid der Vorinstanz zumindest diesbezüglich zu korrigieren. Sollte der Kiesplatz wider Erwarten nicht nachträglich bewilligt werden, sei es jedenfalls nicht verhältnismässig, zum aktuellen Zeitpunkt den Rückbau zu verfügen, da dannzumal auf dem Betrieb mit den verbleibenden Flächen eine effiziente Bewirtschaftung nicht möglich wäre. Die Maschinen und Gebinde müssten in diesem Fall auf den Zufahrtswegen und dem Hofplatz abgestellt werden, wo sie die Zu- und Abtransporte für das Gemüse und die Kartoffeln und damit die zentralen Arbeitsprozesse blockieren würden. Die Beschwerdeführer könnten die heu-

- 13 - tige Produktionsweise ohne die zusätzlichen Lagerflächen nicht weiterführen. Die Anordnung eines Rückbaus des Kiesplatzes sei deshalb nicht verhältnismässig (vgl. Beschwerde, S. 19 ff; Replik, S. 7).

E. 4.1.3

Die Beschwerdegegnerinnen teilen die Ansicht der Vorinstanz. Belege, wonach der widerrechtlich erstellte Kiesplatz ohne Lager- und Aufbereitungshalle betriebsnotwendig wäre, fehlten (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerinnen, S. 17 f.; Duplik, S. 7).

E. 4.2

Wird durch die Errichtung von Bauten oder Anlagen ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Art und Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können die Einstellung der Arbeiten, die Einreichung eines Baugesuchs sowie die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten oder Anlagen angeordnet werden (§ 159 Abs. 1 BauG). Die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands muss mit den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit, der Rechtsgleichheit und des Gutgläubensschutzes vereinbar sein. So kann der Abbruch oder die Abänderung unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch bzw. die Abänderung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. statt vieler: BGE 136 II 359, Erw. 6; 132 II 21, Erw. 6; AGVE 2011, S. 125, Erw. 3.1). Schliesslich muss die festgesetzte Beseitigungs- bzw. Anpassungsfrist den Verhältnissen angemessen sein. Der Bauherrschaft ist

ausreichend Zeit für den geordneten Vollzug der Entfernung bzw. Anpassung der Installationen und Bauteile einzuräumen (AGVE 2011, S. 125, Erw. 3.1; 1994, S. 600, Erw. 3a).

E. 4.3.1

Der ohne Baubewilligung realisierte Kiesplatz kann gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SAR 700.1) i.V.m. Art. 16a RPG nur bewilligt werden, wenn er für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist. Ausweislich der Akten begründeten die Beschwerdeführer die betriebliche Notwendigkeit des bereits erstellten Kiesplatzes stets im Zusammenhang mit der geplanten Lager- und Aufbereitungshalle. Da die Halle nicht bewilligt werden kann, kann auch die damit zusammenhängende Begründung für die Kiesflächen nicht weiter herangezogen werden. Im Schreiben vom 16. Dezember 2019, auf das sich die Beschwerdeführer berufen (vgl. Beschwerde, S. 19; Beschwerdebeilage 10), werden zwar Ausführungen zur Betriebsnotwendigkeit des Kiesplatzes gemacht, diese stehen jedoch in Verbindung mit dem Bau der projektierten

- 14 - Halle. Ob und inwieweit die bereits realisierte Kiesfläche ohne die geplante Halle betriebsnotwendig wäre, lässt sich den Ausführungen nicht entnehmen. Weshalb genau diese Flächen bzw. Masse für den Betrieb notwendig sein sollen, wird nicht dargelegt. Im Weiteren steht auch die Begründung der Manövrierflächen im Schreiben vom 28. Februar 2020 sowie im Plan "Situation Anlieferung Abholung" vom 24. Februar 2020 (unterzeichnet am 28. Februar 2020) im Zusammenhang mit der geplanten Lager- und Aufbereitungshalle (siehe Beschwerde, S. 19 f.; Beschwerdebeilage 18). Da die Halle nicht bewilligt werden kann, können die Ausführungen zur betrieblichen Notwendigkeit des Kiesplatzes auch hier nicht herangezogen werden, um für den realisierten Kiesplatz ohne Halle die betriebliche Notwendigkeit zu bejahen. Dass der erstellte Kiesplatz bereits heute betrieblich genutzt wird, mag zwar sein. Daraus ergibt sich jedoch nicht zwingend, dass dieser Kiesplatz für den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb ohne die geplante Lager- und Aufbereitungshalle bei objektiver Betrachtung auch notwendig ist. Gestützt auf die Akten ist die Betriebsnotwendigkeit des ohne Baubewilligung erstellten Kiesplatzes somit nicht ausgewiesen. Auf der anderen Seite konnte die Vorinstanz die betriebliche Notwendigkeit des realisierten Kiesplatzes unabhängig von der Lager- und Aufbereitungshalle aber auch nicht grundsätzlich ausschliessen, weshalb sie den Beschwerdeführern Gelegenheit einräumte, innert drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids für den Kiesplatz ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 18, 19 [Dispositiv-Ziffer 2b]). Dieses Vorgehen erscheint sachgerecht und trägt dem Verhältnismässigkeitsprinzip Rechnung, da die Beschwerdeführer so die Möglichkeit haben, den realisierten Kiesplatz unabhängig von der nicht bewilligungsfähigen Lager- und Aufbereitungshalle nachträglich allenfalls doch noch einer Baubewilligung zuführen zu können. Im Baugesuch wäre entsprechend darzulegen, dass der Kiesplatz für die Nutzung der bereits bestehenden Bauten und Anlagen oder für ein allenfalls überarbeitetes und neu eingereichtes Bauprojekt einer Halle betriebsnotwendig ist. In letzterem Fall wäre angezeigt, die Baugesuche für Kiesplatz und Halle zu koordinieren (siehe zum Ganzen auch angefochtener Entscheid, S. 18; Beschwerdeantwort Rechtsdienst Regierungsrat, S. 4). Reichen die Beschwerdeführer für den realisierten Kiesplatz ein neues nachträgliches Baugesuch ein, so wird die Rückbaufrist (siehe sogleich Erw. II/4.3.2) bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über das Baugesuch

aufgeschoben (angefochtener Entscheid, S. 18, 19 [Dispositiv- Ziffer 2b]). Auch diese Anordnung ist sachgerecht und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

- 15 -

E. 4.3.2

Sollten die Beschwerdeführer für den realisierten Kiesplatz innert Frist kein neues nachträgliches Baugesuch einreichen, so gilt der Kiesplatz (mangels ausgewiesener betrieblicher Notwendigkeit) als nicht bewilligungsfähig. Die Vorinstanz legte zutreffend dar, dass in einem solchen Fall der Kiesplatz innert drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids zurückgebaut werden muss (§ 159 BauG). Zur Begründung kann auf die ausführlichen Erörterungen der Vorinstanz verwiesen werden. Die Vorinstanz legte korrekt und schlüssig dar, dass und weshalb ein Rückbau sowohl mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit als auch mit dem Rechtsgleichheitsgebot vereinbar ist (angefochtener Entscheid, S. 16 f., 19 [Dispositiv-Ziffer 2a]). Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, ein Rückbau sei angesichts ihrer betrieblichen Interessen unverhältnismässig, kann dem nicht gefolgt werden. Ist die betriebliche Notwendigkeit des Kiesplatzes nicht ausgewiesen, so bedeutet dies gleichzeitig, dass – bei objektiver Betrachtung – den betrieblichen Interessen kein besonderes Gewicht zukommt. Es bleibt damit dabei, dass ein Rückbau verhältnismässig ist. Angemessen ist auch die angesetzte Frist von drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids. Anzuführen ist im Übrigen, dass sich die Beschwerdeführer zu Recht nicht auf den Gutgläubensschutz berufen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fällt eine Berufung auf den guten Glauben nämlich nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Dabei darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist. Dies gilt erst Recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone (statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 1C_480/2019, 1C_181/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 5.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.236 vom 9. Dezember 2020, Erw. II/3.3.2.1). Zudem hat sich ein Eigentümer den fehlenden guten Glauben des Voreigentümers anrechnen zu lassen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017, Erw. 4.4, 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016, Erw. 3.4; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.95 vom 15. Juli 2020, Erw. II/5.3.1). Weitere Ausführungen erübrigen sich. 5. Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Ein solcher erscheint indes nicht erforderlich. Der Sachverhalt ergibt sich aus den Akten genügend klar, um den Fall beurteilen zu können. Bei der Frage, ob die geplante Lager- und Aufbereitungshalle namentlich in der Landschaftsschutzzone zulässig ist, handelt es sich um eine Rechtsfrage. Gleiches gilt bezüglich der Frage der Herstellung des rechtmässigen Zustands (betreffend den ohne Baubewilligung realisierten Kiesplatz). Die Durchführung eines Augenscheins würde am vorliegenden Ergebnis nichts ändern, weshalb darauf in antizipierter Beweismässigkeit verzichtet werden kann (vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3).

- 16 - 6. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. III. 1. 1.1. Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens der Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). 1.2. Da die Beschwerdeführer unterliegen, haben sie die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten

zu tragen. Der Gemeinderat, dem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG) und welcher die Gutheissung der Beschwerde beantragte und damit unterlag, trägt keine Verfahrenskosten, da ihm kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 vorgeworfen werden kann.

2. 2.1. Im Beschwerdeverfahren werden die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten werden die Behörden bei der Verlegung der Parteikosten nicht privilegiert (siehe § 32 Abs. 2 VRPG im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Da die Beschwerdeführer und der Gemeinderat unterliegen, haben sie den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten je zur Hälfte zu ersetzen.

2.2. Für die Höhe der Parteientschädigung massgebend ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Bei Beschwerden in Bausachen ist die Parteientschädigung grundsätzlich streitwertabhängig zu bestimmen. Vorliegend waren als Parteien jedoch beschwerdeberechtigte Organisationen beteiligt, wobei diese obsiegen. In einer solchen Konstellation ist die Bemessung der Parteientschädigung nach Massgabe streitwertunabhängiger Verfahren (§ 3 Abs. 1 lit. b AnwT; § 8a Abs. 3 AnwT) vorzunehmen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_113/2007 vom 19. September 2007, Erw. 2.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.457 vom 11. Januar 2017, Erw. 4.2). In streitwertunabhängigen Verfahren beträgt die Grundentschädigung Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00. Sie richtet sich nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der

- 17 - Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Aufwand, Bedeutung und Schwierigkeit rechtfertigen vorliegend eine Grundentschädigung Fr. 5'000.00. Hinzu kommt ein Zuschlag für die Duplik von 20 % (§ 6 Abs. 3 AnwT), auf der anderen Seite ist ein Abzug von 20 % für die fehlende Verhandlung zu veranschlagen (§ 6 Abs. 2 AnwT). Vom daraus resultierenden Zwischenresultat (Fr. 5'000.00) ist ein Rechtsmittelabzug von 25 % vorzunehmen (§ 8 AnwT). Hinzuzurechnen sind schliesslich die notwendigen Auslagen (§ 13 AnwT) und die MWSt. Insgesamt ist eine Parteientschädigung von Fr. 4'150.00 sachgerecht. Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 5

Mit Replik vom 24. Mai 2022 hielten die Beschwerdeführer an der Beschwerde vollumfänglich fest.

E. 6

Mit Eingabe vom 2. Juni 2022 verzichtete der Rechtsdienst des Regierungsrats namens des Regierungsrats auf die Erstattung einer Duplik.

E. 7

In der Duplik vom 2. August 2022 hielten die Beschwerdegegnerinnen an den Anträgen in der Beschwerdeantwort fest.

E. 8

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]). 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]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

- 5 - 2. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). II. 1. Die auf der Parzelle Nr. aaaa geplante Lager- und Aufbereitungshalle soll östlich des bestehenden Hofes erstellt werden. Das projektierte Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 1'112 m² auf; zudem soll es auf einer Länge von 43.92 m einen Dachvorsprung von 6.54 m an der Nordseite und einen bis 9.54 m tiefen Dachvorsprung an der Südseite aufweisen. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe beträgt ca. 10 m bzw. 11.5 m. Vor der Lager- und Aufbereitungshalle sind Kiesflächen vorgesehen, wobei ein Teil des Kiesplatzes südlich des geplanten Gebäudes bereits (ohne Baubewilligung) erstellt wurde (vgl. vom Gemeinderat bewilligte Planunterlagen [in: kommunale Vorakten]; angefochtener Entscheid, S. 6). Die Parzelle Nr. aaaa liegt ausserhalb der Bauzone. Gemäss geltendem Kulturlandplan vom _____ sind die Lager- und Aufbereitungshalle sowie die Kiesflächen in der Landwirtschaftszone geplant. Darüber hinaus liegt der östliche Teil der vom Bauvorhaben betroffenen Fläche in der (die Landwirtschaftszone überlagernden) Landschaftsschutzzone (siehe Kulturlandplan). 2. 2.1. 2.1.1. Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, die Baubewilligung des Gemeinderats und die kantonale Zustimmungsverfügung seien wegen Unvereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Landschaftsschutzzone (§ 14 der Bau- und Nutzungsordnung vom _____ [BNO]) und ungenügend ausgewiesener Betriebsnotwendigkeit der Halle (Art. 34 Abs. 4 lit. a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]) aufzuheben. Ausserdem könne der ohne Baubewilligung südlich der geplanten Lager- und Aufbereitungshalle realisierte Kiesplatz im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht legalisiert werden. Ein Rückbau des Kiesplatzes sei grundsätzlich verhältnismässig, der Bauherrschaft werde diesbezüglich jedoch die Gelegenheit eingeräumt, innert drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids ein neues nachträgliches Baugesuch einzureichen und darin darzulegen, dass der Kiesplatz für die Nutzung der bereits bestehenden Bauten und Anlagen oder für das allfällig überarbeitete und neu eingereichte Bauprojekt einer Halle betriebsnotwendig sei. In diesem Fall werde die Rückbaufrist bis zum

- 6 - Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids aufgeschoben (vgl. angefochtener Entscheid, S. 12, 13 f., 18, und 19 [Dispositiv-Ziffern 1 und 2]; Beschwerdeantwort Rechtsdienst Regierungsrat, S. 1 ff.). 2.1.2. Die Beschwerdeführer erachten die Auslegung der BNO durch die Vorinstanz als formalistisch. Die 1994 festgelegte kommunale Landschaftsschutzzone sei nicht entlang der Grundstücksgrenzen definiert, sondern nördlich und östlich sehr nahe an die bereits damals bestehenden Gebäude des C. herangeführt worden. Bereits damals habe damit gerechnet werden müssen, dass bei einem Ausbaubedarf des landwirtschaftlichen Gewerbes eine gewisse Einschränkung der Schutzzone zugunsten betriebsnotwendiger Bauten in Kauf genommen werden müsse. Es könne nicht Ziel des damaligen Planungsgebers gewesen sein, dass das landwirtschaftliche Gewerbe mit dieser Landschaftsschutzzone zu einer Weiterentwicklung in Richtung Westen, d.h. in das offene Ackerland, gedrängt werde. Aufgrund der zusätzlich zu beachtenden Wald- und Gewässerabstände sei eine kompakte Bauweise nur möglich, wenn die Halle am vorgesehenen Standort östlich der bestehenden Gebäude geplant werde. Alternativ müssten die Beschwerdeführer die Halle westlich der

bestehenden Gebäude in die freie Fläche des Grundstücks versetzen, wo die Landwirtschaftszone nicht von einer Landschaftsschutzzone überlagert sei, welche Variante jedoch Nachteile habe. Abgesehen davon sei der Gemeinderat zum Schluss gelangt, zwischen der geplanten Halle und der kommunalen Landschaftsschutzzone bestehe kein Widerspruch. Die zulässige Nutzung in der kommunalen Landschaftsschutzzone entspreche jener der Landwirtschaftszone im Sinne von § 11 f. BNO. Damit seien über die in § 14 Abs. 3 BNO explizit genannten Beispiele hinaus landwirtschaftliche Bauten im Sinne von § 12 BNO zulässig, soweit das definierte Schutzziel – die Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart – erfüllt sei. Die Aufzählung der zulässigen Bauten in § 14 Abs. 3 BNO sei insoweit nicht abschliessend. Der Gemeinde komme bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauten in und am Rand der kommunalen Landschaftsschutzzone ein grosses Ermessen zu. Auch habe die Gemeinde die Möglichkeit, eine Ausnahmegewilligung nach § 67 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) zu erteilen. Die Gemeinde habe – ob als Ausnahme oder gemäss der Praxis – ihr Ermessen im Rahmen der rein kommunalen Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone sachgerecht angewandt und nach Abwägung der Interessen die geplante Baute als mit dem Schutzziel der Landschaftsschutzzone vereinbar und damit im Einzelfall als zulässig qualifiziert. Sollte die geplante Lager- und Aufbereitungshalle wider Erwarten nicht basierend auf die dargestellte Praxis zur kommunalen BNO erteilt werden können, wäre eine Bewilligung in (analoger) Anwendung der kantonalen Praxis zur Behandlung von landwirtschaftlichen Bauten am Rande der Landschaften von kantonalen Bedeutung zu erteilen (vgl. Beschwerde, S. 8 ff., 12 ff.; Replik, S. 2 f.).

- 7 - 2.1.3. Der Gemeinderat teilt die Ansicht der Beschwerdeführer. Wie bereits in der Stellungnahme vom 4. September 2020 ausgeführt, bestehe in Auslegung der BNO kein Widerspruch zwischen der geplanten Lager- und Aufbereitungshalle und der kommunalen Landschaftsschutzzone. Die zulässige Nutzung in der kommunalen Landschaftsschutzzone entspreche jener in der Landwirtschaftszone im Sinne von § 11 f. BNO, womit über die in § 14 Abs. 3 BNO explizit genannten Beispiele hinaus landwirtschaftliche Bauten im Sinne von § 12 BNO zulässig seien, soweit das definierte Schutzziel – die Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart – erfüllt sei. Der Gemeinderat sei der Auffassung, dass ein moderater Eingriff in die Landschaftsschutzzone durch ein zonenkonformes Vorhaben im Hofbereich nicht ausgeschlossen werden dürfe. Der gewählte Standort nehme bestmöglich Rücksicht auf die Anliegen der Landschaftsschutzzone. Der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart werde mit vorliegendem Projekt bestmöglich Rechnung getragen (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 3 ff.). 2.1.4. Die Beschwerdegegnerinnen erachten die Beschwerde als unbegründet. Die Beschwerdeführer behaupteten, für den Ausbau ihres Betriebs müsse die Landschaftsschutzzone eingeschränkt werden; die Zonenvorschrift (§ 14 BNO) sehe indes keine solche Möglichkeit vor. Für die Einschränkung der Landschaftsschutzzone wäre eine Revision der Nutzungsordnung nötig. Ausserdem finde das Ermessen der Baubewilligungsbehörde seine Grenze beim klaren Wortlaut und dem Zweck einer Bestimmung. Seien in der Landschaftsschutzzone Bauten und Anlagen verboten, gelte dies auch für eine Lager- und Aufbereitungshalle. Dass eine solche Halle nicht unter § 14 Abs. 3 BNO falle, werde zu Recht nicht geltend gemacht. Ebenso wenig seien im Übrigen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG erfüllt. Die behauptete kommunale Praxis sei zudem nicht bewiesen und wäre auch klar

gesetzwidrig. Soweit die Beschwerdeführer überdies auf eine angeblich kantonale Praxis zur Behandlung von landwirtschaftlichen Bauten am Rande der Landschaft von kantonaler Bedeutung Bezug nähmen, sei dies unbehelflich. Eine Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan sei nicht parzellenscharf, weshalb die Grenzziehung Spielräume zulasse. Eine kommunale Landschaftsschutzzone sei jedoch parzellenscharf und lasse keine solchen Spielräume zu. Eine kantonale Landschaftsschutzzone sei nur behördenverbindlich; die kommunale Landschaftsschutzzone sei dagegen behörden- und grundeigentümergebunden. Die kommunale Landschaftsschutzzone sei auch nicht "veraltet", sondern Teil der aktuellen, auch heute anwendbaren BNO. Die Beschwerdeführer seien der konkreten rechtlichen Situation ausgesetzt wie alle andern in einer gleichen Situation. Deshalb sei der Vergleich mit

- 8 - anderen Landwirtschaftsbetrieben, welche nicht innerhalb einer kommunalen Landschaftsschutzzone lägen, nicht zielführend. Es gebe keinen Anspruch auf ein "Siedlungsgebiet". Der Entscheid der Vorinstanz sei korrekt, er halte sich an das geltende kommunale Recht. Hinzu komme im Übrigen, dass die geplante Lager- und Aufbereitungshalle in der Landschaft von kantonaler Bedeutung nicht bewilligungsfähig sei (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerinnen, S. 5 ff., 8; Duplik Beschwerdegegnerinnen, S. 3 ff., 5).

2.2. 2.2.1. Ausgangspunkt der Auslegung eines Rechtsatzes bildet der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element; BGE 143 I 272, Erw. 2.2.3; 142 V 402, Erw. 4.1). Ist der Wortlaut der Bestimmung klar, d.h. eindeutig und unmissverständlich, darf davon nur abgewichen werden, wenn triftiger Grund für die Annahme besteht, der Wortlaut ziele am "wahren Sinn" der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (historisches Element), ihr Zweck (teleologisches Element) oder der Zusammenhang mit andern Vorschriften (systematisches Element) geben (BGE 143 I 272, Erw. 2.2.3; 142 I 135, Erw. 1.1.1). Nur für den Fall, dass der Wortlaut der Bestimmung unklar bzw. nicht restlos klar ist und verschiedene Interpretationen möglich bleiben, muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden. Dabei sind alle anerkannten Auslegungselemente zu berücksichtigen (pragmatischer Methodenpluralismus; BGE 143 I 272, Erw. 2.2.3). Auch eine solche Auslegung findet ihre Grenzen aber am klaren Wortlaut und Sinn einer Gesetzesbestimmung, indem der eindeutige Wortsinn nicht zugunsten einer solchen Interpretation beiseitegeschoben werden darf (BGE 143 I 272, Erw. 2.2.3; 141 V 221, Erw. 5.2.1). Steht die Anwendung und Auslegung kommunaler Bestimmungen in Frage, darf die Gemeinde im Rahmen ihres Ermessensspielraums den verfassungsrechtlichen Schutz beanspruchen, der ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie zusteht (§ 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]). Die Rechtsmittelinstanzen haben sich deshalb bei der Überprüfung kommunaler Entscheide insbesondere dort zurückzuhalten, wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar erscheinen. Sie sind diesfalls gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsent-scheide [AGVE] 2015, S. 173, Erw. 1.3; 2010, S. 438, Erw. 3.2; 2008, S. 153, Erw. 3.7.1; 2006, S. 183, Erw. 2.2; 2003, S. 189, Erw. 2a). Die Autonomie der Gemeindebehörden hat jedoch insbesondere dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. AGVE 2015,

- 9 - S. 173, Erw. 1.3; 2006, S. 183, Erw. 2.2; 2005, S. 144, Erw. 2e/bb; 2003, S. 189, Erw. 2a). Räumt eine Norm der rechtsanwendenden Behörde Ermessen ein, ist die Gemeindebehörde bei der Ermessensbetätigung ausserdem an die Verfassung, insbesondere an das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und an die Pflicht zur Wahrung öffentlicher Interessen gebunden (AGVE 2015, S. 173, Erw. 1.3).

2.2.2. Die Landschaftsschutzzone ist in § 14 BNO wie folgt geregelt: Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten (Abs. 1). Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 11 Abs. 1 BNO (Abs. 2). Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Abs. 3). Aus dem Wortlaut von § 14 Abs. 1 und 3 BNO ergibt sich somit klar, dass in der Landschaftsschutzzone ausschliesslich die in Abs. 3 aufgeführten Bauten bzw. Anlagen – d.h. kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich – bewilligt werden können, und dies auch nur dann, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Andere Bauten bzw. Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone verboten (siehe Abs. 1). § 14 Abs. 2 BNO regelt sodann "die zulässige Nutzung" des Bodens in der Landschaftsschutzzone. Die Bestimmung verweist auf § 11 Abs. 1 BNO, wo die zulässigen Nutzungen in der Landwirtschaftszone geregelt sind ("Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau bestimmt."). Während sich § 14 Abs. 2 BNO somit zu den in der Landschaftsschutzzone zulässigen Nutzungen äussert, werden die in Landschaftsschutzzone zulässigen Bauten bzw. Anlagen in § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Abs. 3 BNO definiert. In § 14 BNO wird im Übrigen auch nicht auf § 12 BNO verwiesen, wo die Voraussetzungen für zulässige Bauten bzw. Anlagen in der Landwirtschaftszone festgehalten sind. Bezüglich der Anforderungen an die Bewilligungsfähigkeit von Bauten bzw. Anlagen in der Landschaftsschutzzone ist § 14 BNO somit klar. Der eindeutige Wortlaut entspricht darüber hinaus auch Sinn und Zweck der Bestimmung. Wären in der Landschaftsschutz-

- 10 - zone dieselben Bauten und Anlagen zulässig wie in der Landwirtschaftszone, so machte eine Überlagerung der Landwirtschaftszone mit einer Landschaftsschutzzone keinen Sinn mehr. Da der eindeutige Wortlaut von § 14 BNO auch Sinn und Zweck der Bestimmung entspricht, besteht für eine anderweitige Auslegung kein Raum. Die abweichende Beurteilung in der Baubewilligung war demnach nicht haltbar, was die Vorinstanz zu Recht korrigierte. Es bleibt somit dabei, dass Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) in der Landschaftsschutzzone verboten sind; vorbehalten bleiben kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) und Bauten und Anlagen, für den ökologischen Ausgleich, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Abs. 3

BNO). Da es sich bei der projektierten Lager- und Aufbereitungshalle fraglos nicht um eine solche Baute bzw. Anlage handelt, kann sie in der kommunalen Landschaftsschutzzone nicht bewilligt werden. 2.3. An diesem Ergebnis ändern die weitergehenden Ausführungen der Beschwerdeführer nichts. Tatsache ist, dass für den projektierten Ausbau des Betriebs die gemäss Kulturlandplan und BNO geltende Landschaftsschutzzone eingeschränkt werden müsste. Die kommunale Landschaftsschutzzone ist Teil der aktuellen, auch heute anwendbaren Bau- und Nutzungsordnung (Kulturlandplan und BNO). Für eine Einschränkung dieser Landschaftsschutzzone wäre eine Revision der Nutzungsplanung erforderlich. Eine solche bildet im vorliegenden Baubewilligungsverfahren indes nicht Verfahrensgegenstand. Soweit die Beschwerdeführer Bezug nehmen zu einer (angeblichen) kantonalen Praxis zur Behandlung von landwirtschaftlichen Bauten am Rande der Landschaften von kantonaler Bedeutung, lässt sich daraus ebenfalls nichts zugunsten der Beschwerdeführer ableiten. Vorliegend geht es um die Anwendung eines geltenden Kulturlandplans, d.h. eines Nutzungsplans. Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]), d.h. sie sind u.a. grundeigentümergebunden, aber auch behördenverbindlich. In den Nutzungsplänen wird mit entsprechender Kolorierung von Flächen und anderen Eintragungen kartennässig genau abgegrenzt, d.h. parzellenscharf aufgezeigt, wie der Boden im Gemeindegebiet genutzt werden darf (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 24 und 29 ff. zu § 15). Dementsprechend ist im Kulturlandplan die Landschaftsschutzzone

- 11 - klar und exakt abgegrenzt. Eine Grundlage, welche im Einzelfall eine "dynamische" Anwendung des Randbereichs der Landschaftsschutzzone legitimieren und insoweit gewisse Spielräume zulassen würde, besteht in der geltenden Bau- und Nutzungsordnung nicht. Dass im Richtplan, welcher nur (aber immerhin) behördenverbindlich ist (vgl. Art. 9 Abs. 1 RPG), im Bereich der Parzelle Nr. aaaa teilweise eine Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) eingetragen ist, ändert an der geltenden Nutzungsplanung, welche für jedermann verbindlich, parzellenscharf und in Bezug auf das vorliegende Bauvorhaben somit direkt anwendbar ist, nichts. 2.4. Die Beschwerdeführer bringen schliesslich vor, es bestehe die Möglichkeit, eine Ausnahmegewilligung nach § 67 Abs. 1 BauG zu erteilen. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden, § 67 BauG gilt nur für Bau- und Nutzungsbewilligungen innerhalb der Bauzonen (vgl. Art. 23 RPG; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 1 und

E. 12

zu § 67). Das zu beurteilende Bauvorhaben liegt ausserhalb der Bauzonen. § 14 BNO normiert abschliessend, dass Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen in der Landschaftsschutzzone grundsätzlich verboten sind bzw. welche (kleineren) baulichen Vorkehrungen von diesem Bauverbot ausgenommen sind und bewilligt werden können (siehe Erw. II/2.2.2). 3. Zusammenfassend kann die geplante Lager- und Aufbereitungshalle nicht bewilligt werden. Die Vorinstanz erteilte zu Recht den Bauabschlag. Ob noch weitere Gründe bestehen, welche gegen das Bauvorhaben sprechen, kann vor diesem Hintergrund offenbleiben. Sollte die Bauherrschaft ein Baugesuch für eine Halle an einem anderen Standort einreichen, so wären die Bewilligungsvoraussetzungen anhand des neuen Projekts zu prüfen. Namentlich hätte sich die kantonale Fachstelle (Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau) auch zur Frage der betrieblichen Notwendigkeit der

Halle in der projektierten Grösse eingehend, widerspruchs- frei (siehe dazu Hinweis im angefochtenen Entscheid, S. 12) und nachvoll- ziehbar zu äussern. 4.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.