

BGer 1C_608/2020 vom 14. Januar 2022

Bundesgericht, 2022-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_608_2020

FR: TF 1C_608/2020 du 14 janvier 2022

IT: TF 1C_608/2020 del 14 gennaio 2022

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den angefochtenen Entscheid steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG zur Verfügung. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Er ist Eigentümer der Parzelle Nr. 593, die unmittelbar an den Perimeter des Gestaltungsplans "Bücklihof 2017" anstösst. Er ist deshalb durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf seine Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen und -abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, die Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweisen). Gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein Entscheid willkürlich gemäss Art. 9 BV , wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 144 IV 136 E. 5.8; 142 V 513 E. 4.2; je mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es aber nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 1.4

Das Bundesgericht legt seinem Urteil weiter den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 137 I 58 E. 4.1.2), ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht. Erforderlich ist zudem, dass die Behebung des Mangels für den Ausgang des

Verfahrens entscheidend sein kann (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 140 III 16 E. 1.3.1; 140 III 264 E. 2.3).

E. 2

Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer beantragt vorab eine akzessorische Überprüfung der Ausscheidung der Spezialzone "Bücklihof" wegen nachträglich veränderter Verhältnisse. Aufgrund der stark gewachsenen Konkurrenz bestehe keine Nachfrage bzw. kein öffentliches Interesse mehr an der Spezialzone bzw. an der Erstellung eines Pferdekompetenzzentrums. Daneben macht er geltend, § 9a BNO und der Gestaltungsplan führten zu einer Durchstossung der Landwirtschaftszone und damit zu einer Umgehung von Art. 24 RPG , dies insbesondere durch die Schaffung einer Kleinstbauzone. Im Übrigen sei der Pferdebetrieb auch nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen.

E. 2.2

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich bestandskräftig werden. Die akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen ist aus Gründen der Rechtssicherheit nur ausnahmsweise zulässig. Dies kann der Fall sein, wenn die Betroffenen sich bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten und sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen (vgl. BGE 123 II 337 E. 3a; Urteile 1C_290/2019 vom 13. Mai 2020 E. 3.1; 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 6.2; je mit Hinweisen), oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt (vgl. BGE 145 II 83 E. 5.1; 144 II 41 E. 5.1; je mit Hinweisen).

Nutzungspläne sind sodann auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet (15 Jahre für Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG) und nach Ablauf dieser Frist grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto weniger gewichtig ist das Vertrauen in die Beständigkeit des Plans (vgl. BGE 145 II 83 E. 5.4 mit Hinweis).

E. 2.3

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 19. Juni 2013 die Ergänzung der BNO um § 9a "Teiländerung Nutzungsplan Bücklihof". Die Bestimmung mit der Marginalie "Spezialzone Bücklihof" lautet wie folgt:

Bedingte Bauzone

§ 9a (neu, Ergänzung BNO)

1 Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen:

- a. Im grau schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Führenanlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkplätze, Strassen und Wege) zugelassen.
- b. Im nicht schraffierten Bereich der Spezialzone Bücklihof sind einzelne Kleinbauten sowie Aussenanlagen (z.B. Sandplätze, temporär nutzbare Parkplätze und Wege) zugelassen, soweit sie für die Nutzungen gemäss Abs. 1a. erforderlich sind.

E. 2.4

Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise akzessorische Überprüfung der Ausscheidung der Spezialzone Bücklihof im Zeitpunkt des hier angefochtenen Entscheids nicht gegeben. Der Nutzungsplan inklusive der Ausscheidung der Spezialzone Bücklihof ist bestandskräftig und in Rechtskraft erwachsen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass es sich bei der Spezialzone um eine bedingte Einzonung im Sinne von § 15a des Gesetzes vom 19. Januar 1993 über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG/AG; SAR 713.100) handelt. Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung sind zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertiggestellt werden (Abs. 2, Satz 1). § 9a Abs. 6 BNO (in der Fassung während des angefochtenen Entscheids) hält fest, die Einzonung der Spezialzone Bücklihof falle dahin, wenn die Nutzung nicht zu wesentlichen Teilen innerhalb von 7 Jahren ab Rechtskraft realisiert ist. Aus den Akten wird ersichtlich, dass die Bauherrschaft bemüht ist, die Planung des Pferdekompetenzzentrums seit 2013 voranzutreiben bzw. dieses innert der festgelegten siebenjährigen Frist zu realisieren. Diese Frist ist unterdessen zwar verstrichen. Indes wurde anlässlich der kommunalen Volksabstimmung vom 27. September 2020 eine Fristverlängerung bzw. eine Teiländerung von § 9a Abs. 6 BNO genehmigt. Die bedingte Einzonung der Spezialzone "Bücklihof" gilt folglich nunmehr bis zum 25. September 2025.

Demzufolge ist die Vorinstanz weder in Willkür verfallen noch ist ihr eine Ermessensunterschreitung vorzuwerfen, wenn sie keine akzessorische Überprüfung vorgenommen hat. Diese Rügen erweisen sich allesamt als unbegründet.

3.

Der Beschwerdeführer bringt weiter diverse Rügen im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan "Bücklihof 2017" bzw. den Sondernutzungsvorschriften vor. Diese sind im Nachfolgenden zu prüfen.

E. 3

Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m einzuhalten ist. Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde

die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Alle übrigen Hochbauten müssen, mit Ausnahme des im Bauzonenplan bezeichneten Hauptgebäudes, innerhalb einer Firsthöhe von 7 m realisiert werden. Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, es fehle an einem verbindlich erklärten Nutzungskonzept für das Pferdekompetenzzentrum. Ein solches müsse aber zwingend vorliegen, damit die Anforderungen an den Standort und die Erschliessung, die Emissionslasten in den Bereichen Verkehr, Lärm, Luft oder Licht wie auch die Vorteile eines Vorhabens für die Allgemeinheit (Schaffung von Arbeitsplätzen etc.) erhoben und hinsichtlich der divergierenden Interessen sachgerecht und umfassend gewürdigt werden könnten.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat dargelegt, der Gestaltungsplan konkretisiere die Grundnutzung der in der Zonenplanung ausgeschiedenen und dem Baugebiet zugewiesenen Spezialzone "Bücklihof". Einer speziellen Rechtfertigung, wie sie für die Bewilligung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16a RPG verlangt wird, bedarf die vorliegende Sondernutzungsplanung, wie von der Vorinstanz erwogen, nicht. Der Beschwerdeführer stellt insoweit überhöhte Anforderungen an die vorliegende Gestaltungsplanung. Den Beschwerdegegnern ist insofern zuzustimmen, wenn sie vorbringen, der Beschwerdeführer argumentiere nicht stufengerecht. Die Vorinstanz verweist zudem berechtigterweise auf den Planungsbericht, welcher ein Betriebskonzept für das Pferdezentrum enthält. Darin finden sich grundsätzliche Ausführungen zu den Zielsetzungen des Kompetenzzentrums, zu den anzubietenden Dienstleistungen bzw. Produkten, zur erforderlichen Infrastruktur, zur Anzahl Pferde sowie zu den benötigten Personalressourcen. Weiter können auch dem Verkehrsgutachten genügend hinreichende Informationen zur Verkehrsbelastung und zur Erschliessungssituation entnommen werden. Diese Angaben haben es den kantonalen Behörden zusammen mit dem Richtprojekt erlaubt, die involvierten Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und die vorgeschriebene Interessenabwägung vorzunehmen. Konkretere Angaben zum Betriebskonzept wie z.B. die definitiven Betriebszeiten oder die definitive Anzahl Mitarbeitende sind auf Stufe des Gestaltungsplans nicht erforderlich. Ein entsprechendes Nutzungskonzept wird erst zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sein (vgl. so auch § 9a Abs. 3 BNO).

Diesbezüglich ist auch der Verweis des Beschwerdeführers auf BGE 131 II 103 nicht zielführend. Er übersieht, dass die konkreten Umstände nicht vergleichbar sind. Im erwähnten Entscheid ging es um die Änderung eines Gestaltungsplans zur Erweiterung eines grossen Einkaufszentrums und in diesem Zusammenhang insbesondere um die Parkplatzfestlegung. Dieses Projekt unterlag einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weshalb die zur Emissionsbegrenzung erforderlichen Massnahmen bereits bei der Festsetzung des Sondernutzungsplans verbindlich zu bestimmen waren (E. 3.3 des erwähnten Entscheids). Eine UVP ist vorliegend nicht erforderlich, weshalb auch nicht dieselben Anforderungen an das Richtprojekt gelten.

4.

E. 4

Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5 m Höhe können bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer bemängelt weiter, das geplante Pferdekompetenzzentrum sei ungenügend erschlossen. Die Vorinstanz habe festgehalten, die Zufahrt via Reservoirweg erfülle die Voraussetzungen an die Mindestbreite gemäss der VSS-Norm 640 201 (Geometrisches Normalprofil, Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute nicht. Es sei willkürlich, wenn sie im Rahmen der Interessenabwägung trotz dieser Feststellung von einer hinreichenden Erschliessung des Pferdekompetenzzentrums ausgegangen sei. Sie verletze damit Art. 19 RPG .

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog in Übereinstimmung mit dem Verkehrsgutachten und dem BVU, die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters sei nicht zu beanstanden. Der Perimeter werde grundsätzlich über die Bauzone bzw. über die Bergstrasse erschlossen (vgl. auch § 9a Abs. 5 BNO). Diese erlaube mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m entsprechend den Vorgaben der VSS-Norm 640 201 das gefahrlose Kreuzen zweier Personenwagen. Die Zufahrt über den Reservoirweg sei gemäss § 7 Abs. 3 SNV nur für selten verkehrende Pferdetransporter und Materialanlieferungen sowie ausnahmsweise für die temporäre Nutzung der Parkfelder für Spezialanlässe vorgesehen. Dementsprechend sei nicht zu beanstanden, wenn das BVU ein Abweichen von der nicht durchgehend gewährleisteten Mindestbreite von 3,9 m gemäss der VSS-Norm 640 201 geduldet habe. Das BVU habe dabei berücksichtigt, dass einzig ein sehr geringes tägliches Verkehrsaufkommen zu erwarten sei, die fragliche Erschliessung lediglich eine Länge von 250 m betreffe und der Reservoirweg zudem beidseitig an offenes Kulturland grenze. Dadurch sei ein Ausweichen von Fussgängern jederzeit problemlos möglich.

E. 4.3

Die Vorinstanz hat nachvollziehbar dargelegt, weshalb sie ein Abweichen von der VSS-Norm 640 201 im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Ihre Begründung, wonach es sich beim Reservoirweg nicht um eine Durchgangsstrasse handle und ein sehr geringer durchschnittlicher täglicher Verkehr bestehe, ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht zu beanstanden. Darauf kann grundsätzlich verwiesen werden (E. 5 des angefochtenen Entscheids). Die VSS-Normen sind sodann nicht per se verbindlich, sondern nur kraft Verweisung des kantonalen Rechts. Im Übrigen sind sie (sofern das kantonale Recht nichts anderes vorsieht) nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, wobei den zuständigen Behörden ein erheblicher Spielraum zusteht (vgl. Urteile 1C_174/2020

vom 5. Mai 2021 E. 3.7; 1C_330/2017 vom 7. März 2018 E. 5.2 mit Hinweisen). § 41 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 des Kantons Aargau (BauV/AG; SAR 713.121) hält denn auch einzig fest, dass für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen die VSS-Normen als Richtlinien gelten. Eine begründete, sachlich vertretbare Abweichung, wie vorliegend aufgrund der örtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, ist demnach nicht ausgeschlossen. Für das Bundesgericht besteht vorliegend jedenfalls kein Grund, von dieser willkürfreien Einschätzung abzuweichen. Daran ändert auch der erneute Einwand des Beschwerdeführers nichts, aufgrund des fehlenden Nutzungskonzepts sei die Beurteilung der Erschliessung ohnehin nicht möglich. Dies trifft nicht zu, zumal ein Verkehrsgutachten vorliegt. Im Gestaltungsplan ist damit hinreichend dargestellt, wie das Plangebiet tatsächlich und rechtlich erschlossen werden kann.

5.

E. 5

Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone "Bücklihof" ist kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen. Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkplätze kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof sicher zu stellen.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer rügt ferner, die Vorinstanz habe ihre Prüfungspflicht verletzt, indem sie bei der Festlegung der Geruchsemissionsabstände die Reithalle und die weiteren Anlagen nicht berücksichtigt habe. Die Abstände seien ab den Sandpaddock, der Mehrzweckhalle und der Führungsanlage festzulegen. Es liege mithin eine Verletzung des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 USG (SR 814.01) vor.

E. 5.2

Die Vorinstanz hat die Abstandsberechnung des BVU sorgfältig überprüft und ihre Überlegungen insbesondere auch in Bezug auf die geltenden FAT-Richtlinien (Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT, neu Agroscope [ART]) ausführlich sowie nachvollziehbar dargelegt. Darauf kann grundsätzlich verwiesen werden (vgl. E. 6 des angefochtenen Entscheids). Die vorinstanzlichen Ausführungen, wonach es keine gesetzliche Grundlage gäbe, dass Anlagen wie Mehrzweckhallen und Sandpaddock etc., welche für die Pferde nicht permanent und ohne menschliche Mithilfe zugänglich seien, bei der Festlegung der Geruchsemissionsabstände zu berücksichtigen seien, sind ebenfalls nicht zu beanstanden. Daran ändert auch die unbelegte Behauptung des Beschwerdeführers nichts, es müsse davon ausgegangen werden, sämtliche Nebenanlagen würden tagsüber dauerhaft durch Pferde genutzt. Sodann zeigt er auch nicht nachvollziehbar auf, weshalb in den vorinstanzlichen Ausführungen eine Verletzung des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 USG liegen soll. Dies ist denn auch nicht ersichtlich. Es erschliesst sich jedenfalls nicht, weshalb § 15 Abs. 1 SNV der Umsetzung des Vorsorgeprinzips entgegenstehen soll. Diese Bestimmung hält vielmehr fest, dass in permanent zugänglichen Stallungen die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Mindestabstände infolge der Geruchsemissionen einzuhalten sind, welche 17 Grossvieheinheiten entsprechen.

Überdies ist auch der Einwand des Beschwerdeführers unbehelflich, in der Wohnzone sei die Haltung von maximal vier Pferden als zulässig beurteilt worden. Das vorliegend umstrittene Pferdekompentenzentrum soll nicht in einer Wohnzone, sondern in der, wie erwähnt, rechtskräftig dafür ausgeschiedenen Spezialzone "Bücklihof" erstellt werden (vgl. § 9a Abs. 1 BNO). Die Rüge ist unbegründet.

E. 6

Wird die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen innerhalb von 7 Jahren ab Rechtskraft realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

Mit diesen neuen Bestimmungen wurde zum einen die Spezialzone für das Pferdekompentenzentrum ausgeschieden und gleichzeitig eine Gestaltungsplanpflicht für die Überbauung vorbehalten (Abs. 2). Der Grosse Rat des Kantons Aargau genehmigte die Änderung, die am 26. September 2013 rechtskräftig wurde. Dagegen hätte der Beschwerdeführer seine Einwände betreffend die angeblich unzulässige Durchstossung der Landwirtschaftszone sowie die damit einhergehende Umgehung von Art. 24 RPG, da eine Kleinstbauzone geschaffen werde, vorbringen müssen. Im jetzigen Stadium der Überprüfung der Genehmigung des Gestaltungsplans ist er damit indes nicht mehr zu hören. Wie sich aus den Akten ergibt, hat er sich denn auch kritisch an der Planung bzw. Ausscheidung der Spezialzone beteiligt. Nachdem nunmehr aber der Gemeinderat den "Gestaltungsplan 2017" beschlossen hat, welcher mit Entscheid vom 27. August 2019 durch das BVU und mit Entscheid vom 3. September 2019 vom Regierungsrat genehmigt wurde, ist die akzessorische Überprüfung der Ausscheidung der Spezialzone grundsätzlich unzulässig. Dies gilt insbesondere, da es sich um eine vergleichsweise junge Nutzungsplanung handelt.

Sodann sind auch keine erheblichen Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse bzw. der gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass ersichtlich, weshalb die Planung gesetzwidrig geworden wäre. Die Behauptung des Beschwerdeführers, es bestünde im Gegensatz zum Zeitpunkt der Ausscheidung der Spezialzone Bücklihof aufgrund der stark gewachsenen Konkurrenz keine Nachfrage mehr nach einem Pferdekompentenzentrum im Mittelland, ändert an dieser Beurteilung nichts. Dass tatsächlich keine Nachfrage mehr besteht, belegt er nicht. Zudem kann nicht einzig aus dem Umstand, wonach zwischenzeitlich andere Pferdezentren errichtet wurden, darauf geschlossen werden, die Nachfrage nach dem vorliegenden Pferdekompentenzentrum sei weggefallen. Eine mögliche Konkurrenzsituation zwischen den verschiedenen Zentren ändert daran jedenfalls nichts. Dies gilt umso mehr, als sich das vorliegend umstrittene Pferdekompentenzentrum ausdrücklich auf Veterinärmedizin, Zucht, Forschung und Lehre spezialisieren will und sich insofern von einem "reinen" Pferdezentrum massgeblich unterscheidet. Inwiefern die anderen Pferdezentren auch über solche Spezialisierungen verfügen, zeigt der Beschwerdeführer ebenfalls nicht auf.

Folglich hat die Vorinstanz, entgegen seiner Auffassung, auch den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig festgestellt, wenn sie erwog, mit dem angefochtenen Gestaltungsplan "Bücklihof 2017" würden die planerischen Voraussetzungen für ein dringend benötigtes Pferdekompentenzentrum geschaffen. Daran ändert im Übrigen auch

nichts, dass im Zweckartikel der Sondernutzungsvorschriften (SNV) des Gestaltungsplans Bücklihof (§ 1 Abs. 1 SNV) von einem Pferdezentrum und nicht von einem Pferdekompetenzzentrum die Rede ist. Weshalb aus diesem Grund die vorinstanzliche Feststellung geradezu offensichtlich unrichtig sein soll, ist nicht ersichtlich. Dies gilt umso mehr, als gemäss § 9a Abs. 1 BNO mit der Marginalie "Spezialzone Bücklihof" diese zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume dient. (...) Der Zonenzweck des Pferdekompetenzzentrums, auf den sich die Vorinstanz stützt, ist damit in der BNO, an welche sich der Gestaltungsplan zu halten hat, klar definiert. Bei der Frage, ob eine allfällige (weitere) Absicherung des Zonenzwecks auch im Gestaltungsplan erforderlich wäre, handelt es sich ausserdem um eine Rechts- und nicht um eine Sachverhaltsfrage. Auch aus diesem Grund ist die Rüge der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung im vorliegenden Zusammenhang von vornherein nicht zielführend.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer macht weiter eine Verletzung der Eigentumsgarantie geltend. Zur Begründung führt er aus, der Gestaltungsplan bzw. § 4 Abs. 2 SNV (recte: Abs. 1) heble den Eigentumsschutz auf. In Abweichung der Abstandsvorschriften von § 26 Abs. 2 BNO und § 12 Abs. 6 BNO würden dadurch gewaltige Neubauten bis auf einen Meter an die gemeinsame Grenze zugelassen. Der Gebäudeabstand zwischen seiner Liegenschaft und den möglichen Neubauten würde damit auf 3 m festgesetzt.

E. 6.2

Die BNO der Gemeinde Freienwil sieht in der Landwirtschaftszone für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell einen Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m vor (§ 12 Abs. 6 BNO). Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 26 Abs. 2 BNO). Demgegenüber bestimmt § 9a Abs. 1 lit. a BNO für die Spezialzone "Bücklihof", dass im grau schraffierten Bereich die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Fütteranlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkplätze, Strassen und Wege) zugelassen sind. Gemäss § 4 Abs. 1 SNV sind die Gebäude ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonenmässigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

E. 6.3

Die Vorinstanz hielt vorab zu Recht fest, der vom Beschwerdeführer angerufene § 12 Abs. 6 BNO beziehe sich auf Bauten in der Landwirtschaftszone, weshalb er vorliegend nicht zur Anwendung gelange. Des Weiteren ist auch ihre Erwägung nicht zu beanstanden, bereits im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung der Spezialzone "Bücklihof" (§ 9a Abs. 1 lit. a BNO) sei von § 26 Abs. 2 BNO abgewichen worden und diese Abweichung müsse nicht mehr begründet werden (vgl. hierzu E. 2 hiervor). An diese rechtskräftig angeordnete Abweichung halte sich der Gestaltungsplan. Die Begrenzungslinien der Baufelder A entsprächen sodann der Fassade der bestehenden Gebäude. Für die Abweichung spreche folglich auch der Umstand, dass der Gestaltungsplan bezwecke, die Stellung, Ausrichtung und typologischen Merkmale des bisherigen Vielzweckbaus zu erhalten. Damit könne ein

Beitrag zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis geleistet werden. Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden.

In Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erwog die Vorinstanz zudem weiter, dass in Bezug auf Bauten und Anlagen, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer Nichtbauzone gestellt würden, ihre Auswirkungen auf die Umgebung mit einzubeziehen seien (BGE 145 I 156 E. 6.3). Diese Voraussetzungen seien im Baubereich B mit einem Abstand von 4 m zur angrenzenden Parzelle erfüllt. In Bezug auf den Baubereich A, der zwar teilweise unmittelbar an das Landwirtschaftsgebiet heranreiche, finde indes keine Überragung statt. Zudem sei das Planungsziel, die Merkmale, Ausrichtung und Stellung des bisherigen Vielzweckbaus zu erhalten, vorrangig.

Diese vorinstanzlichen Ausführungen lassen jedenfalls keine willkürliche Anwendung des kantonalen bzw. kommunalen Baurechts erkennen. Wenn die Vorinstanz erwog, es genüge, dass ein verkürzter Grenzabstand zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis beitrage und die zonengemässe Nutzung nicht übermässig beeinträchtigt werde, ist dies nicht zu beanstanden. Die Belastung des Eigentums des Beschwerdeführers auf der Basis des privaten Gestaltungsplans ist demnach zulässig. Soweit dieser dagegen einwendet, der grau schraffierte Bereich sei "vollkommen unspezifisch", kann ihm nicht gefolgt werden. Im Situationsplan 1:500 sind die Grenzabstände klar ersichtlich. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers liegt denn auch eine gesetzliche Grundlage für die Eigentumsbeschränkung vor. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer bringt überdies vor, die Vorinstanz ver falle in Willkür, wenn sie ausführe, der Gestaltungsplan genüge der in § 9a Abs. 4 BNO statuierten Pflicht, entlang der nordöstlichen Parzellengrenze eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren. Der Gestaltungsplan berücksichtige die Bepflanzungspflicht gerade nicht. Die zwingend vorgesehene Bepflanzung finde sich weder im Situationsplan 1:500 noch als Genehmigungsinhalt aufgelistet.

E. 7.2

Dies trifft indes nicht zu. Wie die Beschwerdegegner zu Recht vorbringen, ist die Bepflanzung im Situationsplan vorgesehen ("Randbereich mit strukturierten Baumhecken"). Zudem hält § 12 Abs. 2 SNV ausdrücklich fest, dass für die landwirtschaftliche Einbindung in den im Situationsplan 1:500 dargestellten Randbereichen strukturierte, mindestens zu zwei Dritteln geschlossene, heckenartige Gehölzstrukturen anzulegen sind, welche auch einzelne Bäume beinhalten. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren. Dieser letzte Satz ist identisch mit den Ausführungen in § 9a Abs. 4 BNO. Inwiefern der Gestaltungsplan, welcher aus dem Situationsplan und den Sondernutzungsvorschriften besteht, die Bepflanzungspflicht nicht berücksichtigen soll, ist nach dem Gesagten nicht ersichtlich. Die konkrete Umsetzung der gartenbaulichen Massnahmen hat sodann erst im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Demnach ist auch nicht erkennbar, inwiefern die Vorinstanz bei ihren Ausführungen in Willkür verfallen sein soll.

Weiter nicht ersichtlich ist, worin diesbezüglich eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz liegen soll, wie vom Beschwerdeführer

geltend gemacht. Aus dem Umstand, dass dem Regierungsrat zunächst eine falsche Fassung des Gestaltungsplans zur Genehmigung vorgelegt wurde, nämlich ohne die in § 9a Abs. 4 BNO vorgesehene Ergänzung "Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren", kann der Beschwerdeführer jedenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dass es sich dabei nicht tatsächlich, wie von der Vorinstanz erwogen, um ein Versehen gehandelt hat, vermag er zumindest nicht zu widerlegen. Im Übrigen wurde der Fehler zwischenzeitlich ohnehin behoben und die Bepflanzungspflicht, wie dargelegt, im Gestaltungsplan hinreichend umgesetzt.

Ebenfalls nicht zielführend ist der Einwand des Beschwerdeführers, das ISOS sei vorliegend unmittelbar anwendbar, weil eine Spezialzonierung ausserhalb der Bauzone zur Verwirklichung eines Bauvorhabens als Bundesaufgabe zu qualifizieren sei. Die Ausscheidung der Spezialzone ist, wie erwähnt, in Rechtskraft erwachsen (vgl. E. 2 hiavor). Seine diesbezüglichen Vorbringen hätte der Beschwerdeführer bereits bei der Teiländerung der BNO vorbringen können und auch müssen. Dies gilt auch, soweit er einwendet, mit dem Vorhaben des Pferdebetriebs werde das "Erhaltungsziel a" erheblich beeinträchtigt, ohne jedoch darzulegen, dass er die angebliche Beeinträchtigung des Erhaltungsziels nicht bereits früher hätte erkennen können. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

E. 8.1

Der Beschwerdeführer beanstandet darüber hinaus, der Gestaltungsplan treffe Anordnungen ausserhalb der in § 9a BNO festgelegten Spezialzone und damit ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Dies stelle eine Umgehung von Art. 24 RPG und der hierfür erforderlichen Grundlagen, insbesondere des Richtplaneintrags dar.

E. 8.2

Die Vorinstanz erwog, gemäss ihrer verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sei nicht zwingend, dass sich der Gestaltungsplan auf das Baugebiet beschränke. Sondernutzungspläne seien im Nichtbaugebiet nicht ausgeschlossen. Weiter bestehe auch keine Vorgabe, wonach der Gestaltungsplanperimeter nicht über denjenigen der Spezialzone hinausgehen dürfe. Der über die Spezialzone hinausgehende Gestaltungsplaninhalt weiche vorliegend nicht von der Grundnutzung in der Landwirtschaftszone ab. Vorgesehen sei eine ökologische Ausgleichsfläche mit Hochbaumbestand sowie der Möglichkeit, die Fläche als Weideland zu nutzen. Dies führe auch siedlungs- und landschaftsgestalterisch zu einem besseren Ergebnis.

E. 8.3

Die vom Beschwerdeführer gerügte ökologische Ausgleichsfläche, die im Gestaltungsplanperimeter liegt, ist nicht der Bau- bzw. Spezialzone "Bücklihof", sondern der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der im Gestaltungsplan eingetragene Perimeter der Spezialzone "Bücklihof" gemäss Bauzonenplan ist mithin enger als der Gestaltungsplanperimeter. Letzterer geht über die Bauzone bzw. die Spezialzone hinaus. Entscheidend ist indes, dass die über die als Bauzone ausgestaltete Spezialzone hinausgehenden Gestaltungsplaninhalte (Hochbaumstammbestand, Weideland) mit dem Zonenzweck der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) vereinbar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Inwiefern darin eine Umgehung von Art. 24 RPG liegen soll, ist ebenso wenig ersichtlich wie der vom Beschwerdeführer ebenfalls geltend gemachte

Rechtsmissbrauch.

E. 9.1

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich noch die vorinstanzliche Kostenverteilung. Seiner Auffassung nach werde der Rechtsschutz geradezu unerschwinglich, wenn trotz Obsiegens unter massivem Aufwand keine Kosten- und Entschädigungsentlastungen gesprochen würden. Dieses Vorgehen habe System und verletze die Rechtsweggarantie (Art. 29a BV).

E. 9.2

Die Vorinstanz hielt fest, die Kosten würden in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 31 Abs. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2007 über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Aargau [VRPG/AG; SAR 271.200]). Der Beschwerdeführer sei mit seinem Begehren, welches auf die Aufhebung des Genehmigungsentscheids abziele, nur in einem Nebenpunkt durchgedrungen. Die erreichten Korrekturen im Bereich der Einpassungsvorschriften seien im Verhältnis zur gesamten Gestaltungsplanung von untergeordneter Bedeutung, weshalb der Beschwerdeführer mehrheitlich unterliege. Dementsprechend habe er die gesamten verwaltungsgerichtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 4'854.-- zu tragen. Dabei verwies die Vorinstanz auf ihre Rechtsprechung, wonach bei einer Gutheissung in geringem Umfang (Obsiegen unter 10 %) die Verfahrenskosten dem mehrheitlich Unterliegenden vollständig auferlegt werden dürfen. Zudem verpflichtete sie den Beschwerdeführer, den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.-- auszurichten. Sie wies diesbezüglich auf den hohen angefallenen Aufwand sowie die Bedeutung und Schwierigkeit des Falls hin und stützte sich auf § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 1 und § 8a Abs. 2 des Dekrets vom 10. November 1987 über die Entschädigung der Anwälte des Kantons Aargau (Anwaltstarif; SAR 291.15).

E. 9.3

Die kantonalen Gerichte verfügen bei der Festsetzung von Gerichtsgebühren über einen grossen Ermessensspielraum, der jedoch überschritten wird, wenn in Verletzung des Äquivalenzprinzips ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Gebühr und dem objektiven Wert der bezogenen Leistung besteht (vgl. BGE 145 I 52 E. 5.2.3 ; 141 I 105 E. 3.3.2; je mit Hinweisen). Sodann trifft die Auffassung des Beschwerdeführers zu, wonach Gerichtskosten keine prohibitive Wirkung haben bzw. der Rechtsschutz nicht geradezu "unerschwinglich" sein dürfe. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf die Höhe der Gerichtsgebühren zur Wahrung der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV den Zugang zur Justiz nicht übermässig erschweren (vgl. BGE 145 I 52 E. 5.2.3; BGE 143 I 227 E. 5; je mit Hinweisen).

Im Kanton Aargau beträgt die Gebühr für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht zwischen Fr. 500.-- und Fr. 30'000.-- (§ 22 Abs. 2 lit. c des Verfahrenskostendekrets des Kantons Aargau vom 24. November 1987 [SAR 221.150]). Gemäss § 3 Abs. 1 des Verfahrenskostendekrets bemisst sich die Pauschale innerhalb des vorgeschriebenen Rahmens nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung der Sache.

E. 9.4

Vorliegend hat die Vorinstanz die Staatsgebühr unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Bedeutung der Sache auf Fr. 4'000.-- festgesetzt, ohne dies näher zu begründen. Die Gebühr erscheint jedoch nicht geradezu als willkürlich (vgl. E. 1.2 und 1.3 hiervor). Zwar

beträgt die Staatsgebühr einen Fünftel der Planungskosten in der Höhe von Fr. 20'000.--, indes gilt es zu berücksichtigen, dass der Zeitaufwand für den 36-seitigen Entscheid mit den ausführlichen Berechnungen zum Geruchsabstand jedenfalls nicht als unerheblich bezeichnet werden kann. Demzufolge kann auch nicht von einem offensichtlichen Missverhältnis zwischen der Gebühr und dem objektiven Wert der bezogenen Leistung gesprochen werden. Schliesslich erschwert die beanstandete Gebühr auch den Zugang zur Justiz nicht übermässig. Die Rüge erweist sich ebenfalls als unbegründet.

E. 10

Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten für das bundesgerichtliche Verfahren dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Überdies hat er die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

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