

BL_GERICHTE 2018-09-05-vv-2 vom 5. September 2018

BL Gerichte, 2018-09-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2018-09-05-vv-2

FR: BL_GERICHTE 2018-09-05-vv-2 du 5 septembre 2018

IT: BL_GERICHTE 2018-09-05-vv-2 del 5 settembre 2018

Regeste

Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG; Standortgebundenheit von Bauten und Anlagen, die der Hippotherapie dienen

Volltext

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht

vom 5. September 2018 (810 18 4)

Raumplanung, Bauwesen

Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG; Standortgebundenheit von Bauten und Anlagen, die der Hippotherapie dienen

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Claude Jeanneret, Yves Thommen, Gerichtsschreiber Marius Wehren

Beteiligte A.____, B.____ und C.____, Beschwerdeführer, vertreten durch Daniel Knecht, Rechtsanwalt

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal, Beschwerdegegner

Stiftung D.____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

Betreff Ausnahmebewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone (RRB Nr. 1811 vom 19. Dezember 2017)

Seite 2 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> A. Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft vom 31. Mai 2010 und 26. September 2011 beschloss der Einwohnerrat Binningen unter anderem die Ausscheidung einer "Spezialzone Hippotherapie" auf dem Gebiet der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle Nr. 1042, Grundbuch Binningen. Mit Entscheid des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft vom 17. September 2013 wurde die Genehmigung dieser Spezialzone verweigert. Die von der Einwohnergemeinde Binningen gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wurde vom Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, mit Urteil vom 21. Mai 2014 (810 13 320) abgewiesen. Gegen dieses Urteil erhob die Einwohnergemeinde Binningen – allerdings nicht in Bezug auf die Nichtgenehmigung der "Spezialzone Hippotherapie" – Beschwerde beim Bundesgericht, welches diese mit Urteil vom 8. April 2015 (1C_520/2014) abwies.

B. Am 7. September 2015 reichte die Stiftung D.____ bei der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft (BUD) ein Baugesuch betreffend "Neu- und Umbau Hip- pothérapie-Zentrum" auf der Parzelle Nr. 1042 ein. Mit vom 1. September 2015 datierendem Begleitschreiben beantragte die Baugesuchstellerin, vertreten durch Roman Zeller, Advokat, das Bauvorhaben sei einerseits teilweise gestützt auf Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 als massvolle Erweiterung und andererseits nach Art. 24 RPG zusätzlich als Neuanlage zu bewilligen.

C. Gegen das Bauprojekt erhoben unter anderem A.____, B.____ und C.____ mit Eingabe vom 30. September 2015 während der gesetzlichen Einsprachefrist Einsprache mit dem Antrag, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen. Am 3. März 2017 reichten die Einsprecher eine ergänzende Begründung ein. Sie machten im Wesentlichen geltend, dass das geplante Bauvorhaben die Voraussetzungen von Art. 24c RPG nicht erfülle, zumal die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30% erweitert werden solle. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24 RPG seien ebenfalls nicht erfüllt. Das Bauvorhaben sei nicht stand- ortgebunden und es stünden ihm überwiegende öffentliche Interessen entgegen.

D. Mit Entscheid der BUD vom 30. Mai 2017 wurde die Einsprache abgewiesen (Ziff. 1) und die Ausnahmegewilligung erteilt (Ziff. 2). Das Grundbuchamt wurde gestützt auf Art. 44 Abs. 1 lit. b und c der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 angewiesen, folgende Auflagen und Bedingungen in das Grundbuch aufzunehmen: "Die Bewilligung für das neu erstellte Therapiehaus (Verwaltung) auf Parzelle 1042 GB Binningen, erlischt bei Aufgabe der bewilligten Nutzung als Therapie- und Verwaltungsgebäude des Hippotherapiezentums. Die jeweiligen Grundeigentümer werden diesfalls zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verpflichtet (Abbruch und Renaturierung, Wiederherstellung Fruchtfolgeflächen). Art. 44 Raumplanungsverordnung, SR 700.1" (Ziff. 3). Zudem wurde verfügt, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden dürfe, wenn die rechtskräftige Baubewilligung vorliege (Ziff. 4).

E. Am 7. Juni 2017 erhoben A.____, B.____ und C.____ gegen den Entscheid der BUD vom 30. Mai 2017 Beschwerde beim Regierungsrat.

Seite 3 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> F. Mit Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 wurde die Beschwerde vom 7. Juni 2017 abgewiesen.

G. Gegen diesen Entscheid erhoben A.____, B.____ und C.____ mit Eingabe vom 29. Dezember 2017 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Sie stellen das Begehren, es sei der Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 aufzuheben und die Ausnahmegewilligung im Baugesuch Nr. 1478/2015 zu verweigern. Dies unter o/e-Kostenfolge zulasten des Beschwerdegegners.

H. Am 2. März 2018 reichten die Beschwerdeführer, neu vertreten durch Daniel Knecht, Rechtsanwalt, die Beschwerde begründung ein.

I. Mit Vernehmlassung vom 3. Mai 2018 beantragt der Regierungsrat die Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge.

J. Die Stiftung D.____, vertreten durch Roman Zeller, Advokat, beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 4. Mai 2018 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge.

K. Mit Verfügung vom 7. Mai 2018 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

L. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung – mit vorgängigem Augenschein vor Ort – hielten die Parteien vollumfänglich an den gestellten Rechtsbegehren fest.

Das Kantonsgericht zieht i n E r w ä g u n g :

1.1 Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegeben.

1.2.1 Nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Ge-

Seite 4 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> gebenheiten glaubhaft gemacht werden (vgl. BGE 140 II 214 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_340/2017 vom 25. Juni 2018 E. 1.2.2; jeweils mit Hinweisen).

1.2.2 Die im Eigentum der Beschwerdeführer A.____ und B.____ stehende Parzelle Nr. XXXX, Grundbuch Bottmingen, liegt rund 25 Meter vom geplanten Neubau und den vorgesehenen 14 Parkplätzen entfernt. Diese unmittelbare räumliche Nähe begründet ohne weiteres eine besondere Betroffenheit im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (E. 1.2.1 hier- vor). Die Beschwerdelegitimation von A.____ und B.____ im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist demnach zu bejahen. Da sämtliche weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in Bezug auf A.____ und B.____ einzutreten. Ob auch die Legitimation von C.____ gegeben ist, kann angesichts des Umstands, dass im vorliegenden Fall eine gemeinsame Beschwerde eingereicht wurde und die Legitimation der übrigen Beschwerdeführer gegeben ist, offen gelassen werden.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1 Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Neubaus ("Therapiehaus") auf der Parzelle Nr. 1042 mit einer Gebäudefläche von 281 m² und einer Nutzungsfläche von 562 m². Im geplanten Neubau sind diverse Räumlichkeiten mit unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen (Therapie, Behandlung, Aufenthalt,

Seminarraum, Ruheraum, Büro, WC/Dusche etc.). Im Weiteren sieht das Baugesuch Parkierungsflächen für 14 Parkplätze sowie den Umbau des bestehenden Gebäudes, welches aktuell Stallungen sowie Aufenthalts- und Büroräumlichkeiten umfasst, vor.

3.2 Es ist unbestritten, dass für das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung ausser Betracht fällt, da es in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). Ebenfalls unbestritten ist, dass das Bauvorhaben – im Hinblick auf den vorgesehenen Neubau – über die Erweiterungsmöglichkeiten von Art. 24c RPG hinausgeht und gestützt auf diese Bestimmung nicht bewilligt werden kann. Strittig und zu prüfen ist, ob für das Baugesuch zu Recht eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt wurde.

3.3.1 Die Beschwerdeführer machen zusammengefasst geltend, dass im geplanten Neubau, welcher der Administration sowie Therapien ohne Pferde diene, keiner standortgebundenen Tätigkeit nachgegangen werde. Die Nutzung des Neubaus sei auch nicht untrennbar mit der Nutzung am bisherigen Standort verbunden; die Notwendigkeit des Neubaus – im Gegensatz zu dessen Dienlichkeit – aus betrieblichen und technischen Gründen sei nicht gegeben. Der Argumentation der Vorinstanzen, wonach der Betrieb des Hippotherapie-Zentrums einerseits für eine Wohn- und Geschäftszone zu viele Immissionen verursache und andererseits die Industrie- und Gewerbezone dafür nicht leise genug sei, könne nicht gefolgt werden. Beides treffe nur in

Seite 5 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> extremen Fällen zu, da in vielen Wohn- und Geschäftszonen vergleichbare Immissionen bedenkenlos hingenommen würden und weite Teile der Industrie- und Gewerbezone ohne schreckverursachenden Lärm betrieben würden. Die Nachteile der Landwirtschaftszone, welche ebenfalls Lärm ausgesetzt sei, seien zudem ausser Acht gelassen worden. Es gehe vorliegend auch nicht um den Bestand des Hippotherapie-Zentrums, sondern um die Frage, ob ein substanzialer Ausbau mit einem zusätzlichen Gebäude zulässig sei. Einer Ausnahmegewilligung stünden sodann überwiegende öffentliche Interessen entgegen. Dies gelte einerseits in Bezug auf das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Zonenvorschriften sowie den Umstand, dass ein nichtlandwirtschaftlicher Betrieb in eine Bauzone und nicht in die Landwirtschaftszone gehöre. Ein gewichtiger Punkt sei auch das öffentliche Interesse am Erhalt von Fruchtfolgeflächen.

3.3.2 Der Regierungsrat schloss sich im angefochtenen Entscheid hinsichtlich der Frage der Standortgebundenheit vollumfänglich der Argumentation der BUD an (Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017, E. 4.4). Letztere erwog in ihrem Entscheid zusammengefasst, das Hippotherapie-Zentrum verfüge bereits heute am vorgesehenen Standort über eine Reithalle, eine Stallbaute und direkt daran angebaut diverse Verwaltungs-, Therapie- und Aufenthaltsräume. Zusätzlich befinde sich auf der Parzelle Nr. 1042 eine spezielle Reitbahn für das begleitete Reit-Therapie-Programm. Es sei mit der Bauherrschaft davon auszugehen, dass eine solche Anlage in der Wohnzone oder der Wohn-/Geschäftszone aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmissionen wohl nicht mehr als zonenkonform eingestuft werden könnte. Auch könne die Anlage nicht ohne weiteres in der Industrie- und Gewerbezone betrieben werden, da die Hippotherapie auf eine ruhige Umgebung angewiesen sei. Das Hippotherapie-Zentrum sei damit im Grundsatz sowohl negativ als auch positiv an einen Standort ausserhalb der üblichen Wohn- und Geschäftszonen sowie Industrie- und Gewerbezone gebunden. Ob sich der Standort damit zwingend auch ausserhalb der Bauzone befinden

müsse, könne zu Recht hinterfragt werden. Grundsätzlich bestehe die Möglichkeit, für spezielle Nutzungen innerhalb des Siedlungsperimeters Spezialzonen auszuscheiden, wobei dies in Ausnahmefällen auch ausserhalb des Siedlungsperimeters erfolgen könne. Der Gemeinde Binnigen sei mit Entscheid des Regierungsrats vom 17. September 2013 die Umzonung der Parzelle Nr. 1042 in eine "Spezialzone Hippotherapie" untersagt worden und das Kantonsgericht habe diesen Entscheid mit Urteil vom 21. Mai 2014 bestätigt. Die Verweigerung der Genehmigung einer Spezialzone schliesse die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 24 RPG jedoch nicht per se aus. Im Rahmen der Abwägung zwischen dem effizienten Betrieb und einer Erweiterung des Hippotherapie-Zentrums, dem Erhalt des Landschaftsbildes und dem Verlust einer verhältnismässig kleinen Fruchtfolgefäche von 1'000 m² würden die Interessen am Erhalt des Standortes und der beschränkten baulichen Erweiterung des Therapie-Zentrums überwiegen. Das Bauvorhaben sei aus betrieblichen Gründen standortbedingt und es stünden ihm keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung seien damit erfüllt. In seiner Vernehmlassung führt der Regierungsrat zusammengefasst aus, dass der geplante Neubau in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit der Nutzung des bisherigen Standorts stehe und nicht losgelöst von diesem betrachtet werden könne. Namentlich könne der Neubau nicht an einem anderen Standort realisiert werden, ohne dass damit massive Nachteile für die Patienten verbunden wären. Es lägen damit wichtige und objektive Gründe vor, die den gewünschten Standort ausserhalb der Bauzone und an diesem Ort als

Seite 6 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> viel vorteilhafter erscheinen liessen als ein Standort innerhalb der Bauzone. Damit sei der Standort klar positiv standortgebunden. Im Weiteren entspreche der Betrieb des Hippotherapie-Zentrums einem öffentlichen Interesse. Die Inanspruchnahme von 1000 m² Fruchtfolgefäche stelle kein überwiegendes öffentliches Interesse dar, welches der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung entgegenstehe.

3.3.3 Die Beschwerdegegnerin macht im Wesentlichen geltend, dass die Rahmenbedingungen für die nicht genehmigte "Spezialzone Hippotherapie" nicht mit dem heutigen Baugesuch vergleichbar seien und daraus nichts gegen die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 24 RPG abgeleitet werden könne. Die Vorinstanzen hätten sodann Alternativstandorte geprüft; so sei unter anderem geprüft worden, ob Standorte in der Wohn-, Geschäfts- oder Industriezone in Frage kämen oder allenfalls andere Standorte ausserhalb der Bauzone. Die Vorinstanzen hätten zutreffend festgehalten, dass die geplante Anlage des Hippotherapie-Zentrums in einer Wohn-/Geschäftszone nicht zonenkonform sei und in einer Industrie- oder Gewerbezone – mit Blick auf deren störende Einflüsse – nicht betrieben werden könne. Gleichzeitig würde es dem öffentlichen Interesse an einer kompakten Siedlungsstruktur widersprechen, den geplanten Neubau auf einer anderen Parzelle als der Parzelle Nr. 1042, wo bereits die übrigen Anlagen stünden, zu errichten. Die Behandlung sowie evtl. auch die Nachbehandlung der Patienten und die Vorbereitung für die pferdegestützte Therapie müssten notgedrungen unmittelbar beim Betrieb stattfinden. Es sei nicht denkbar, die Patienten irgendwo in Binnigen zu behandeln und zu betreuen, um sie dann einzelfallweise hin und zurück zu transportieren. Der Standort des Neubaus sei somit funktional untrennbar mit dem übrigen Therapiebetrieb verbunden. Die geplante Anlage (insbesondere der Neubau), die aufgrund der steigenden Nachfrage nach Therapiestunden notwendig geworden sei, könne demnach ohne Ausnahmegenehmigung nicht errichtet werden, was zu einer

ausserordentlichen Härte für die Stiftung und ihre Patienten führen würde.

3.4.1 Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG setzt voraus, dass der Zweck der Baute und Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein (vgl. BGE 124 II 252 E. 4; BGE 118 Ib 17 E. 2a; BGE 116 Ib 230 E. 3).

3.4.2 An die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG sind strenge Anforderungen zu stellen, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. BGE 124 II 252 E. 4a mit Hinweis). Die Standortgebundenheit ist nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis zu bejahen, wenn eine Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit), oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist (negative Standortgebundenheit). Dabei genügt eine relative Standortgebundenheit: Es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt; es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen (vgl. BGE 136 II 214 E. 2.1; BGE 129 II 63 E. 3.1; BGE 124 II 252 E. 4a; BGE 123 II 256 E. 5a; BGE 108 Ib 359 E. 4a; jeweils mit Hinweisen).

Seite 7 <http://www.bl.ch/kantonsgericht>

3.5.1 Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die im Baugesuch der Beschwerdegegnerin vorgesehene Erstellung eines Neubaus ("Therapiehaus") auf der Parzelle Nr. 1042. Es ist unbestritten, dass der geplante Neubau für sich – als selbständiges Gebäude – nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Das fragliche Gebäude, welches mehrheitlich Therapie- und Büroräumlichkeiten umfassen soll, könnte ohne weiteres auch in einer Bauzone erstellt werden. Die Standortgebundenheit kann sich vorliegend somit einzig aus einem betrieblichen Zusammenhang mit den bestehenden, der Hippotherapie dienenden Bauten und Anlagen der Beschwerdegegnerin ergeben. Zu prüfen ist deshalb, ob bezüglich letzteren die Standortgebundenheit gemäss Art. 24 lit. a RPG gegeben ist. Ist dies nicht der Fall, fällt eine allfällige "abgeleitete" Standortgebundenheit des geplanten Neubaus von vornherein ausser Betracht (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24 N 12 mit Hinweisen).

3.5.2 Die Standortgebundenheit hobbymässiger oder nichtlandwirtschaftlicher, gewerblicher Pferdehaltungen ausserhalb der Bauzonen wird von der Praxis grundsätzlich verneint (vgl. BGE 111 Ib 213 E. 3; BGE 124 II 391 E. 2a; Urteile des Bundesgerichts 1C_234/2014 vom 6. Oktober 2014 E. 2.3; 1C_153/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 3.3; 1A.193/2001 vom 6. Mai 2002 E. 2; 1A.210/2000 vom 1. Mai 2001 E. 5a; 1A.178/1992 vom 15. Oktober 1993, in: ZBl 95/1994 S. 81 ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich [VB.2009.00064] vom 4. Juni 2009 E. 3.5.3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 6. April 2006, in: BVR 2006 S. 444 ff. E. 3.3). Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat die massgebenden Gesichtspunkte in der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" zusammengefasst (vgl. ARE, Wegleitung "Pferd und Raumplanung", Bern 2003; aktualisierte Versionen 2011 und 2015). Danach sind Bauten und Anlagen für den Pferdesport, für die gewerbliche oder die hobbymässige Pferdehaltung oder für andere zonenfremde Aktivitäten rund ums Pferd nicht auf einen Standort

in der Landwirtschaftszone angewiesen. Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 RPG kommen dementsprechend nicht in Betracht (Wegleitung 2015, S. 21). Bauten und Anlagen für die gewerbliche Pferdehaltung gehören in die Bauzone oder in eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG (Wegleitung 2015, S. 20; siehe auch Urteil des Bundesgerichts 1C_347/2017 vom 23. März 2018 E. 3.4). Soweit sich für gewerbliche Pferdebetriebe in bestehenden Bauzonen keine geeigneten Standorte finden lassen, haben die Gemeinden die Möglichkeit, Spezialzonen auszuscheiden. Solche Spezialzonen sind wenn möglich und sinnvoll innerhalb des bestehenden Baugebiets oder am Rand der Bauzonen vorzusehen (Wegleitung 2003, S. 8). Als gewerbliche Pferdehaltung – im Unterschied zur landwirtschaftlichen oder hobby-mässigen Pferdehaltung – ist unter anderem auch eine solche zum Zweck der Hippotherapie zu qualifizieren (Wegleitung 2003, S. 15).

3.5.3 Die Vorinstanzen machen wie dargelegt (E. 3.3.2 hiervor) zur Begründung der Standortgebundenheit des Bauvorhabens der Beschwerdegegnerin geltend, dass der Betrieb des Hippotherapie-Zentrums in einer Bauzone nicht möglich sei. Einerseits komme die Wohn- und Geschäftszone angesichts der mit der Pferdehaltung verbundenen Immissionen dafür nicht in Betracht. Andererseits bestehe in der Gewerbe- und Industriezone die Gefahr von schreckverursachendem Lärm, weshalb der Betrieb des Hippotherapie-Zentrums auch in diesen Zonen

Seite 8 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> nicht möglich sei (Entscheid der BUD vom 30. Mai 2017, Ziff. 21 f.). Hinsichtlich der von den Beschwerdeführern angeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur nichtlandwirtschaftlichen Pferdehaltung ausserhalb des Baugebiets wird ausgeführt, dass vorliegend nicht nur ein blosser Pferdehaltungsbetrieb, sondern in besonderem Masse auch die spezielle Nutzungsart der Pferde im Zusammenhang mit der Hippotherapie zu beurteilen sei. Hierbei bedürfe es in der Regel einer ruhigeren Umgebung, welche von ablenkenden Einflüssen weitgehend abgeschirmt sei. Diese Aspekte seien, soweit überblickbar, bisher in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung noch nicht diskutiert worden (Entscheid der BUD vom 30. Mai 2017, Ziff. 23).

3.5.4 Wie bereits dargelegt (E. 3.5.2 hiervor), ist die nichtlandwirtschaftliche bzw. gewerbliche Pferdehaltung nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen. Sie gehört vielmehr in eine geeignete Bauzone oder in eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG. Dies gilt gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch in Bezug auf Bauten und Anlagen, welche der Hippotherapie dienen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.210/2000 vom 1. Mai 2001 E. 5a). Inwiefern die Pferdehaltung für die Hippotherapie – im Unterschied zur Pferdehaltung für andere nichtlandwirtschaftliche Zwecke – in besonderem Masse auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sein soll (Art. 24 lit. a RPG), ist denn auch nicht ersichtlich. Der Verweis der Beschwerdegegner auf die besondere Lärmempfindlichkeit der Hippotherapie überzeugt in diesem Zusammenhang nicht. Namentlich ist nicht ersichtlich, dass die Hippotherapie nicht auch in einer – vor Lärmimmissionen geschützten – Reithalle durchgeführt werden könnte; dies ist offenbar auch beim Betrieb der Beschwerdegegnerin teilweise der Fall, verfügt diese doch auf der Nachbarparzelle Nr. 1576, Grundbuch Oberwil, über eine Reithalle. Die Hippotherapie ausserhalb der Reithalle ist zudem auch am heutigen Standort in der Landwirtschaftszone möglichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Inwiefern diesbezüglich ein massgeblicher Unterschied zu einer Gewerbezone bestehen soll, ist nicht ersichtlich, zumal für beide Zonen die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt.

3.5.5 Für die gewerbliche Pferdehaltung besteht zudem die Möglichkeit der Ausscheidung einer Spezialzone gemäss Art. 18 RPG, soweit sich in bestehenden Bauzonen keine geeigneten Standorte finden lassen (E. 3.5.2 hiervor). Das basellandschaftliche Recht sieht diese Möglichkeit in § 28 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 ausdrücklich vor. Die Spezialzone im Sinne dieser Bestimmung umfasst Gebiete, die einer besonderen Nutzung dienen. Zwar wird die Hippotherapie im Katalog der Nutzungen von § 28 RBG nicht explizit aufgeführt; es ist jedoch unbestritten, dass die Spezialzone gemäss § 28 RBG auch für diese Nutzungsart grundsätzlich zur Verfügung steht. Dem entspricht, dass die Gemeinde Binningen im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft die Ausscheidung einer "Spezialzone Hippotherapie" auf dem Gebiet der Parzelle Nr. 1042 vorsah. Die fragliche Spezialzone hätte im östlichen – nicht von der Freihaltezone überlagerten – Teil der Parzelle eine Überbauung zugelassen, wie sie auch im vorliegenden Fall vorgesehen ist. Der Umstand, dass der Regierungsrat die Genehmigung dieser Spezialzone verweigerte, ist für die Beurteilung der Voraussetzungen von Art. 24 lit. a RPG bzw. der Standortgebundenheit des Bauvorhabens der Beschwerdegegnerin grundsätzlich nicht relevant. Er ändert jedenfalls nichts an der Tatsache, dass Bauten und Anlagen für die Hippotherapie in Spezialzonen gemäss § 28 RBG mit entsprechender Zweckbestimmung erstellt werden können. Soweit das Kantonsgericht in

Seite 9 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> seinem Urteil vom 21. Mai 2014 im Zusammenhang mit der Festsetzung der "Spezialzone Hippotherapie" auf eine unzureichende raumplanerische Interessenabwägung der Gemeinde verwies, wäre eine solche im Verfahren der Nutzungsplanung vorzunehmen und kann nicht im Rahmen der Beurteilung der Voraussetzungen von Art. 24 RPG erfolgen.

3.5.6 Nach dem Gesagten ist festzustellen, dass die bestehenden, der Hippotherapie dienenden Bauten und Anlagen der Beschwerdegegnerin nicht standortgebunden im Sinne von Art. 24 lit. a RPG sind. Entsprechend ist die Standortgebundenheit des Bauvorhabens der Beschwerdegegnerin von vornherein zu verneinen und es kann dafür keine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24 RPG erteilt werden.

3.6 Die Beschwerde ist gutzuheissen und die Ausnahmegewilligung für das Baugesuch Nr. 1478/2015 der Beschwerdegegnerin ist zu verweigern. Der Beschwerdegegnerin steht es frei, ein neues, den Voraussetzungen von Art. 24c RPG entsprechendes Baugesuch einzureichen.

4.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Den kantonalen Behörden können in Fällen wie dem vorliegenden keine Verfahrenskosten auferlegt werden (§ 20 Abs. 3 VPO). Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- sind dementsprechend zur Hälfte, d.h. im Umfang von Fr. 1'100.--, der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

4.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Verfahrensausgang ist den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdegegner zuzusprechen. Im vorliegenden Fall erweist sich der in der Honorarnote vom 6. Juni 2018

geltend gemachte Aufwand von 14.50 Stunden zuzüglich 4 Stunden für die heutige Parteiverhandlung als angemessen, wobei praxisgemäss ein Ansatz von Fr. 250.-- pro Stunde zur Anwendung kommt. Die Parteientschädigung ist demzufolge auf Fr. 4'981.10 (inkl. 7.7% MWST) festzusetzen und den Beschwerdegegnern jeweils zur Hälfte, d.h. im Umfang von je Fr. 2'490.55, aufzuerlegen.

Seite 10 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> Demgemäss wird e r k a n n t :

://: 1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 aufgehoben und die Ausnahmegewilligung für das Baugesuch Nr. 1478/2015 der Beschwerdegegnerin wird verweigert.

2. Der Beschwerdegegnerin wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'100.-- auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

3. Den Beschwerdeführern wird eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'981.10 (inkl. 7.7 % MWST) zugesprochen, welche jeweils zur Hälfte, d.h. im Umfang von je Fr. 2'490.55, den Beschwerdegegnern auferlegt wird.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

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