

"Distelbergs" plötzlich von Bürohäusern dominiert sein könnte, erweist sich somit als denkbar minim. Sollte sich eine Entwicklung in dieser Richtung trotzdem je einmal abzeichnen, könnte dem beispielsweise mit kommunalen Vorschriften über einen minimalen Wohnflächenanteil pro Gebäude entgegengewirkt werden (siehe etwa § 12 Abs. 1 i.V.m. § 41 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden vom 24. Januar 1995 / 11. Juni 1996).

Zusammenfassend ist unter diesem Titel somit festzuhalten, dass die vom Gemeinderat favorisierte Auslegung von § 6 BNO durch den Gesetzeswortlaut nicht abgedeckt ist und auch vom Sinn der Bestimmung her nicht auf der Hand liegt, weshalb Überlegungen der Gemeindeautonomie zurückzutreten haben (vorne, Erw. a). Das Umnutzungsvorhaben der Beschwerdegegnerin erweist sich mithin als grundsätzlich zulässig.

Redaktionelle Anmerkung

Das Bundesgericht, I. Öffentlichrechtliche Abteilung, hat eine gegen den Entscheid vom 12. Mai 2003 erhobene Staatsrechtliche Beschwerde mit Urteil vom 17. November 2003 abgewiesen, soweit es darauf eintrat (BGE 1P.543/2003).

52 Hobbymässige Pferdezucht in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1 und Art. 24 RPG; Art. 34 Abs. 1 und 5 RPV).

- Übergangsrecht (Art. 52 RPV; Erw. 2/a).
- Selbständige, bodenabhängige Pony- oder Pferdezucht als landwirtschaftliche Nutzung (Erw. 2/b/aa).
- Auslegung des Begriffs der Freizeitlandwirtschaft gemäss Art. 34 Abs. 5 RPV; Gewinn- und Ertragsorientierung, Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie Arbeitsaufwand bzw. -bedarf als massgebende Kriterien (Erw. 2/b/bb).
- Anwendung auf den konkreten Einzelfall; Fehlen der nötigen Betriebsrentabilität und der fachlichen Anforderungen in der Person des designierten Betriebsnachfolgers (Erw. 2/b/cc).
- Verwendung der Pferde für therapeutisches Reiten ist keine Annexnutzung zu einer zonenkonformen Bewirtschaftung (Erw. 2/b/dd).
- Beurteilung nach früherem Recht (Erw. 2/c).

- **Voraussetzungen, unter denen Bauten und Anlagen für die hobbymäßige Pferdehaltung und -zucht als positiv standortgebunden gelten können; Begriff der Robusthaltung von Tieren (Erw. 3/a).**
- **Pferde, die teilweise in einem geschlossenen, in Boxen aufgeteilten Stall leben, sind keine Robusttiere (Erw. 3/b).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 6. Mai 2003 in Sachen S. gegen Regierungsrat und Gemeinderat Oberrohrdorf-Staretschwil.

Aus den Erwägungen

1. Vom Verwaltungsgericht in erster Linie zu beurteilen ist das Baugesuch Nr. 1610 vom 3. Dezember 2000. Mit ihm strebt der Beschwerdeführer den Aufbau einer Haflinger-Pferdezucht an; einzelne Stuten sollen nebenbei für das therapeutische Reiten eingesetzt werden, und schliesslich ist die Haltung von zwei Pensionspferden vorgesehen. Geplant sind im Einzelnen die Überdachung des Longier- bzw. Kehr- und Remisenplatzes (15.4 m x 15.4 m), ein waagrechter Reit-, Dressur- und Auslaufplatz (18 m x 40 [bzw. gemäss Plan 38] m), ein Verbundsteinplatz im Eingangsbereich zum "Gässli", ein Unterstand für Pferde und Blechcontainer (2.7 m x ca. 12 m), die Umnutzung des Holzlagerraums in einen Offenstall für Pferde mit gleichzeitiger Vergrösserung, ein gedeckter, auf drei Seiten geschlossener Unterstand für diverse Maschinen (15 m x 4 m), ein Weideunterstand (10 m x 4 m) samt 100 m² Verbundsteinfläche sowie ein Treppenvordach und eine Verbundsteinfläche beim Wohnhaus. (...). Die Koordinationsstelle Baugesuche und der Gemeinderat haben dieses Baugesuch mit Teilverfügung vom 19. Juni 2001 bzw. Beschluss vom 9. Juli 2001 abgewiesen, und gegen diese Entscheide ist beim Verwaltungsgericht die Verwaltungs- bzw. Sprungbeschwerde vom 9. August 2001 hängig. Der Beschwerdeführer hat an der Verhandlung vom 9. September 2002 bestätigt, dass sich das Verfahren BE.2001.00277 bei Gutheissung der Sprungbeschwerde erledigt. Weiter hat er klargestellt, dass die Minimalvariante gemäss Baugesuch Nr. 1521A (kreisrunder Longierplatz [Durchmesser 14 m],

rechteckiger Sand- und Holzschnitzelplatz [33 m x 18 m]) zu beurteilen wäre, falls die Sprungbeschwerde in Bezug auf den Reitplatz und den Longierplatz abgewiesen würde. (...).

2. a) Die verfahrensgegenständlichen Bauten und Anlagen beschlagen zur Hauptsache die Parzelle Nr. 785, welche heute P.C.-S. und M.S., beides Nachkommen des Beschwerdeführers, als Miteigentümern zu je $\frac{1}{2}$ gehört. Dieselben Eigentümer hat die Parzelle Nr. 1226, auf welcher der erwähnte Weideunterstand platziert ist. Beide Grundstücke liegen gemäss dem Kulturlandplan der Gemeinde Oberrohrdorf-Staretschwil vom 21. März 1994 / 2. Juli 1996 in der - im oberen Teil durch eine Quellschutzzone überlagerten - Landwirtschaftszone. Vorab stellt sich somit die Frage, ob die Bauvorhaben hier zonenkonform sind und ihnen demnach eine ordentliche Baubewilligung erteilt werden kann.

Das RPG ist mit Bundesgesetz vom 20. März 1998 auf den 1. September 2000 in verschiedenen Punkten, so auch bezüglich der in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen, revidiert worden. Zudem hat der Bundesrat am 28. Juni 2000, ebenfalls mit Inkraftsetzungsdatum vom 1. September 2000, die neue RPV erlassen. Übergangsrechtlich bestimmt dabei Art. 52 RPV, dass Verfahren, die am 1. September 2000 hängig waren, nach neuem Recht beurteilt werden (Abs. 1); nach bisherigem Recht werden sie zu Ende geführt, wenn das neue Recht für den Gesuchsteller günstiger ist (Abs. 2). Da das neue Recht zumindest der Tendenz nach eine Lockerung der bisherigen Regelung, namentlich eine kontrollierte Öffnung der Landwirtschaftszone für landwirtschaftsfremde Zwecke anstrebt (Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996 [im Folgenden: Botschaft] S. 2, 8, 11), drängt es sich auf, zunächst eine Beurteilung nach neuem Recht vorzunehmen; je nach Ergebnis hat dann noch eine Beurteilung nach früherem Recht stattzufinden (siehe auch BGE 127 II 210 ff.; VGE III/111 vom 29. Oktober 2001 [BE.2000.00183] in Sachen M. u.M., S. 9). Das an den Baugesuchsentscheid vom 9. Juli 2001 anschliessende Verfahren ist ohnehin nach neuem Recht zu beurteilen (Art. 52 Abs. 1 RPV).

b) aa) Voraussetzung einer Baubewilligung ist u.a., dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen

(Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind u.a. Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Diese Bestimmung wird durch Art. 34 RPV wie folgt ausgeführt:

"¹In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder - in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG - für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:

- a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;
- b. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

(...)

⁴Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;
- b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und
- c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

⁵Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform."

Landwirtschaft und produzierender Gartenbau werden durch die Art der hergestellten Produkte von andern Tätigkeiten abgegrenzt. Landwirtschaftliche Produkte bzw. Erzeugnisse des produzierenden Gartenbaus sind pflanzliche und tierische Nahrungsmittel und Rohstoffe. Grundlegender Prozess in der Landwirtschaft wie auch im produzierenden Gartenbau ist die Gewinnung organischer Substanz durch die Photosynthese mit Tageslicht. Die Tierhaltung beruht ebenfalls auf diesem Vorgang, ist doch das Tierfutter direkt oder indirekt pflanzlichen Ursprungs (Neues Raumplanungsrecht [Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug], Publikation des Bundesamts für Raumentwicklung [im Folgenden: Erläuterungen RPV] vom September 2000, S. 29). In diesem Sinne galt schon vor der erwähnten Gesetzesrevision auch ein selbständiger, bodenabhängiger

Pony- oder Pferdezuchtbetrieb als landwirtschaftliche Nutzung (Bundesgericht, in: ZBl 95/1994, S. 84), ebenso die Haltung von vier Pensionspferden auf einem Landwirtschaftsbetrieb, wenn das auf dem Betrieb bodenabhängig produzierte Futter für die Ernährung der landwirtschaftlichen Nutztiere und der zusätzlichen Pensionspferde ausreichte (BGE 122 II 160 ff.). Hieran wollte der Gesetzgeber festhalten; der Nationalrat bzw. dessen Mehrheit war lediglich der Auffassung, dass Bauten und Anlagen, die dem Reitsport bzw. dem Reiten als Freizeitbetätigung dienen, grundsätzlich nicht in die Landwirtschaftszone gehören (Erläuterungen RPV, a.a.O. mit Hinweis).

bb) Im vorliegenden Fall lautet die Kernfrage dahin, ob der Beschwerdeführer mit seinem Haflinger-Zuchtbetrieb rechtlich gesehen eine professionelle oder eine Hobby-Landwirtschaft betreiben will. Die Abgrenzung lässt sich im Einzelfall auf Grund verschiedener Indikatoren vollziehen. So fehlt es im Falle der Freizeitlandwirtschaft beispielsweise an der Gewinn- und Ertragsorientierung. Ein Indiz dafür, dass bloss Freizeitlandwirtschaft betrieben wird, kann auch im Umstand gesehen werden, dass gewisse Mindestgrössen - etwa jene, die zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt - nicht erreicht werden. Für die Beantwortung der Frage, ob im konkreten Fall Freizeitlandwirtschaft vorliege, kann unter Umständen auch auf den Arbeitsbedarf - bemessen in Standard-Arbeitskräften oder Standard-Arbeitstagen - abgestellt werden. Auf die Setzung starrer Grenzwerte wurde in der RPV jedoch bewusst verzichtet, damit einzelfallgerechte Lösungen möglich bleiben (Erläuterungen RPV, S. 32).

Das Baudepartement hat Richtlinien erarbeitet, welche auf gleiche oder ähnliche Kriterien abstellen, nämlich die Gewinn- und Ertragsorientierung, die landwirtschaftliche Nutzfläche (Schwellenwert 3 ha, ausser bei Spezialkulturen) sowie den Arbeitsaufwand bzw. -bedarf (Schwellenwert 300 Arbeitskraftstunden pro Jahr [Akh/Jahr], die bei objektiver Betrachtung für die Bewirtschaftung aufgebracht werden) (Interne Vollzugshilfe zum Bauen ausserhalb der Bauzonen vom 8. Februar 2002 [im Folgenden: Vollzugshilfe BauG], S. 4). Derartige Verwaltungsverordnungen enthalten Regeln für das verwaltungsinterne Verhalten der Beamten. Sie dienen der Schaffung einer einheitlichen Verwaltungspraxis und sollen den Beamten die

Rechtsanwendung erleichtern. Da sie nicht vom verfassungsmässigen Gesetzgeber stammen, sondern von einer Verwaltungsbehörde, können sie keine von der gesetzlichen Ordnung abweichende Bestimmungen vorsehen. Die rechtsanwendenden Behörden haben sich daher an Verwaltungsverordnungen nur zu halten, soweit sie den richtig verstandenen Sinn des Gesetzes wiedergeben. Die in Verwaltungsverordnungen vorgenommene Auslegung des Gesetzes unterliegt der richterlichen Nachprüfung. Der Richter soll Verwaltungsverordnungen bei seiner Entscheidung mitberücksichtigen, sofern sie eine dem Einzelfall angepasste und gerecht werdende Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zulassen (BGE 121 II 478 mit Hinweisen; siehe auch Giovanni Biaggini, Die vollzugslenkende Verwaltungsverordnung: Rechtsnorm oder Faktum?, in: ZBl 98/1997, S. 1 ff., insbes. 4 und 19 f. mit kritischen Anmerkungen zum "allgemeinen Einzelfallvorbehalt"). Das Verwaltungsgericht befolgt auf der Linie dieser Rechtsprechung Verwaltungsrichtlinien ebenfalls nur, soweit ihre sachliche Überzeugungskraft reicht, sie nach ihren Voraussetzungen anwendbar sind und im Einzelfall keine im Lichte des positiven Verfassungs-, Gesetzes- oder Verordnungsrechts wesentlichen, besonderen Umstände vorliegen; es ist davon abzuweichen, wenn dies im Einzelfall ausserordentliche Verhältnisse verlangen (AGVE 1985, S. 322 f. und 1995, S. 347, je mit Hinweisen). In diesem Sinne stützt sich das Verwaltungsgericht grundsätzlich auch auf die Vollzugshilfe BauG ab (AGVE 1995, S. 347; siehe zum Ganzen auch den VGE III/42 vom 31. März 2000 [BE.1998.00002/00028] in Sachen B., S. 8 f.).

cc) Die Anwendung der Vollzugshilfe BauG führt im vorliegenden Fall zu folgenden Ergebnissen:

aaa) Für die Berechnung der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind diejenigen Flächen abzuziehen, welche auf den Parzellen Nrn. 785 und 1226 nicht für die Futtergewinnung zur Verfügung stehen (Gebäudeplätze, Wege, Reitplatz, Unterstand und Wald). Dies ergibt unbestrittenermassen 284 Aren. Anzurechnen ist hier ferner die vom Beschwerdeführer gepachtete Parzelle Nr. 763, welche unmittelbar südöstlich an die Parzelle Nr. 1226 angrenzt. Zwar ist die Fixpacht nur bis zum 31. Dezember 2005 abgeschlossen; der Be-

schwerdeführer hat jedoch die schriftliche Zusage der Verpächterin, dass die Pacht ab diesem Zeitpunkt "bis zu einer rechtskräftigen Einzonung in Bauland" verlängert werde. Dabei ist die Möglichkeit, dass die Parzelle Nr. 763 in den nächsten Jahren eingezont werden könnte, im jetzigen Zeitpunkt als sehr gering einzuschätzen. Der derzeitige Bauzonenplan stammt aus dem Jahre 1999, so dass bei einem Planungshorizont von 10 - 15 Jahren auch längere Zeit nach 2005 nicht mit einer Gesamtrevision zu rechnen ist. Irgendwelche Zusicherungen in Bezug auf die künftige Nutzungsplanung gibt es nicht. Somit bilden auch nach Auffassung der kantonalen Fachstelle weitere 149 Aren - nach Abzug der an den Nachbarn unterverpachteten 30 Aren - Bestandteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Dies ergibt eine Gesamtfläche von 433 Aren, d.h. der Schwellenwert von 3 ha (Vollzugshilfe BauG, S. 4) ist überschritten.

bbb) Der Beschwerdeführer beabsichtigt, einen Haflinger-Zuchthengst und sechs Haflinger-Stuten sowie zwei Pensionspferde zu halten. Ein solcher Tierbestand kann mit dem Futter, das auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche von 433 Aren produziert wird, ernährt werden. Umgerechnet ist von einem durchschnittlichen Besatz von 9.7 Grossvieheinheiten (GVE) auszugehen. Die zur Verfügung stehende Futterfläche (Wies- und Weideland) beträgt damit 45 Aren / GVE, bei Richtwerten für die vorwiegend betriebseigene Futterbasis von 33 Aren/Tier (normale Pferde) bzw. 20 Aren/Tier (Haflinger-Pferde). Die Kontrollrechnung auf Grund der spezifischen Ertragsverhältnisse bestätigt die Annahme, dass für den angestrebten Tierbestand ausreichend eigene Futterfläche vorhanden ist, steht doch einem Rohfutter-Angebot von 289 dt TS (Doppelzentner Trockensubstanz) ein Rohfutter-Bedarf von 278 dt TS gegenüber. Die kantonale Fachstelle erachtet diese Annahmen und Berechnungen durchwegs als "nachvollziehbar und korrekt". Das Verwaltungsgericht sieht dies nicht anders.

Der Verfasser des Betriebskonzepts hat anhand eines Global-Arbeitsvoranschlags errechnet, dass für den geplanten Betrieb ohne die beiden Pensionspferde ein Arbeitsaufwand von rund 2'400 Akh/Jahr zu leisten wäre. Auch diese Berechnungen sind nach Auffassung der kantonalen Fachstelle "nachvollziehbar und korrekt",

und das Verwaltungsgericht pflichtet dieser Meinung bei. Somit ist nicht nur der Schwellenwert von 300 Akh/Jahr (Vollzugshilfe BauG, S. 4) klar überschritten, sondern zusätzlich der Nachweis dafür erbracht, dass der Beschwerdeführer ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGG betreiben will, wofür mindestens 2'100 Akh/Jahr erforderlich sind (BGE 121 II 313 mit Hinweis).

ccc) Zur Frage der Gewinn- und Ertragsorientierung (Vollzugshilfe BauG, S. 4) ergibt sich was folgt:

aaaa) Im Betriebskonzept werden in der Vollkostenrechnung als landwirtschaftliches Einkommen die Erträge aus dem Zuchtbetrieb und aus der Pensionspferdehaltung eingestellt. Die kantonale Fachstelle führt dazu aus, die letztere werde "im Grundsatz nicht der landwirtschaftlichen Produktion zugeteilt". Damit wird übersehen, dass die Haltung einer beschränkten Anzahl von Pensionspferden auf einem Landwirtschaftsbetrieb als in der Landwirtschaftszone zonenkonform gilt, sofern die auf dem Betrieb zur Verfügung stehende Rauhfutterbasis auch für die Pensionspferde ausreicht (BGE 120 II 163 f.). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Die Hauptnutzung (selbständiger, bodenabhängiger Zuchtbetrieb) ist landwirtschaftlicher Art (Bundesgericht, in: ZBl 95/1994, S. 84), und die vorhandene Futterfläche reicht für sämtliche Tiere aus (vorne, Erw. bbb). Der Beschwerdeführer bezeichnet es deshalb zu Recht als "unlogisch", die Erträge der Pensionspferdehaltung vom landwirtschaftlichen Einkommen in Abzug zu bringen.

Die Berücksichtigung der Direktzahlungen von Fr. 15'200.- auf der Einkommensseite ist in Bezug auf den Beschwerdeführer nicht korrekt, weil nach dem Erreichen des 65. Altersjahrs die Bezugsberechtigung entfällt und der Beschwerdeführer diese Alterslimite überschritten hat. Der Verfasser des Betriebskonzepts geht denn auch richtigerweise davon aus, dass sich diese Position erst nach einer allfälligen Betriebsübergabe an den Sohn M. oder an einen Dritten aktualisieren würde.

bbbb) Auf der Kostenseite erscheint es nicht ganz folgerichtig, die Direktkosten (Futter, Tierarzt, Hufpflege, Stroh usw.) ausschliesslich der Pferdezucht zu belasten; eine Aufteilung zwischen dem landwirtschaftlichen Bereich (Pferdezucht und Pensionspferde-

haltung) und dem (nicht der Landwirtschaft zuzurechnenden) therapeutischen Reiten wird der Sache besser gerecht, wobei dies - entsprechend dem betreffenden Anteil am Gesamteinkommen (Fr. 47'000.-- zu Fr. 20'000.--) - im Verhältnis 2:1 zu geschehen hat. In gleicher Weise sind die Strukturkosten (Ökonomiegebäude, Maschinen, Schuld- und Pachtzinsen) zwischen dem landwirtschaftlichen Bereich (Pferdezucht und Pensionspferdehaltung) und dem (nicht der Landwirtschaft zuzurechnenden) therapeutischen Reiten aufzuteilen. Dass hier bei objektiver Beurteilung auch die Schuldzinsen dazugehören, bestreitet der Beschwerdeführer nicht, ebenso wenig den von der kantonalen Fachstelle dafür eingesetzten Betrag von Fr. 12'000.-- jährlich. Schliesslich stellt die kantonale Fachstelle zu Recht fest, bei einem ausgewiesenen Arbeitsbedarf für die Landbewirtschaftung und die Pferdezucht von rund 2'400 Akh/Jahr (vorne, Erw. bbb) - dies entspricht beinahe einer ganzen Arbeitskraft (= 280 Arbeitstage/Jahr; siehe Art. 5 Abs. 1 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über die Beurteilung der Nachhaltigkeit in der Landwirtschaft [Nachhaltigkeitsverordnung; SR 919.118]) - seien auch die Kosten für das Wohnhaus bei den Strukturkosten zu berücksichtigen; die Einstellung eines Betrags von Fr. 6'000.-- in der Vollkostenrechnung unter diesem Titel (= ½ der jährlich anfallenden Kosten für Unterhalt und Abschreibung) erweist sich als sachgerecht und wird vom Beschwerdeführer auch anerkannt.

cccc) Auf diesen Grundlagen errechnet sich in Bezug auf den Beschwerdeführer das folgende jährliche Einkommen aus dem rein landwirtschaftlichen Teil:

Jährliche Erträge:

1.3 Schlachtfohlen à 100 kg SG à Fr. 8.50	Fr.	1'100.--
1.2 Zuchtfohlen, Verkauf mit ca. 6 Mt., à Fr. 1'300.--	Fr.	1'560.--
0.6 abgehende Stuten (Anteil pro Jahr)	Fr.	600.--
Verkauf von 2 3-jährigen Pferden à Fr. 4'500.--	Fr.	9'000.--
Futtergelder für die 2 Hengstfohlen des Verbandes	Fr.	2'555.--
Einnahmen aus Decktaxen für den Zuchthengst	Fr.	2'000.--
2 Pensionspferde à Fr. 650.--/Mt.	Fr.	15'600.--
	Fr.	<u>32'415.--</u>
abzüglich Anteil Zukauf Zuchtstuten (Aufbauphase)	Fr.	<u>1'000.--</u>

<u>Total Erträge</u>	Fr. 31'415.--
<u>Jährliche Kosten:</u>	
<u>Direktkosten:</u>	
Kraftfutter/Mineralstoffe (2/3)	Fr. 2'540.--
Hufpflege/Tierarzt (2/3)	Fr. 3'340.--
Herdenbuch/Transport (2/3)	Fr. 800.--
Stroh (2/3)	Fr. 670.--
<u>Total Direktkosten</u>	Fr. 7'350.--
<u>Strukturkosten:</u>	
Kosten Ökonomiegebäude (2/3)	Fr. 7'000.--
Kosten Wohnhaus (1/2)	Fr. 6'000.--
Maschinenkosten (2/3)	Fr. 7'340.--
Allgemeine Betriebskosten (2/3)	Fr. 3'340.--
Schuldzinsen (2/3)	Fr. 8'000.--
Pachtzinsen (2/3)	Fr. 1'540.--
<u>Total Strukturkosten</u>	Fr. 33'220.--
<u>Betriebsverlust rund</u>	Fr. 9'000.--

Auf Grund einer derartigen Ausgangslage fehlt es dem Betrieb, den der Beschwerdeführer aufbauen will, klarerweise an der erforderlichen Gewinn- und Ertragsorientiertheit. Nichts anderes ergibt sich, wenn bei einer Betriebsübernahme durch den 43-jährigen Sohn M.S. oder einen andern noch nicht im AHV-Alter stehenden Bewirtschafter die Direktzahlungen von Fr. 15'200.-- zum landwirtschaftlichen Einkommen geschlagen werden (vorne, Erw. aaaa), denn bei einer jährlichen Einkommensschöpfung von rund Fr. 6'000.-- kann von einem gewinn- und ertragsorientierten Betrieb ebenfalls nicht die Rede sein. Diese Voraussetzung ist auch dann nicht gegeben, wenn man mit dem Bundesgericht lediglich verlangt, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb "in einem gewissen Ausmass wirtschaftlich ist", um als in der Landwirtschaftszone zonenkonform gelten zu können (BGE vom 23. April 2001 [1A.298/2000] in Sachen ARE gegen F., S. 5; siehe auch BGE 121 II 315). Hinzu kommt nämlich, dass der Sohn die für eine Betriebsübernahme nötigen objektiven Voraussetzungen offensichtlich nicht erfüllt. M.S., der über eine kaufmännische Ausbildung verfügt, führt heute den Maler- und Spritzwerkbe-

trieb des Vaters in S. und ist damit voll ausgelastet. Wie sich diese Arbeitsbelastung mit einem 50%-Pensum für die Pferdezucht verträge, ist nicht geklärt. Im Weiteren kann der Sohn im Unterschied zum Beschwerdeführer weder Erfahrungen mit der Pferdehaltung noch entsprechende Ausbildungsbelege vorweisen. An der Augenscheinsverhandlung vom 9. September 2002 blieb er bezüglich seiner diesbezüglichen Zukunftspläne sehr unverbindlich. Eine Spezialausbildung werde er erst machen, wenn es soweit sei; zuerst müsse er wissen, wie die Zucht funktioniere. Alles in Allem gewann das Verwaltungsgericht den Eindruck, weder der Vater noch der Sohn hätten sich bisher ernsthaft überlegt, was es für eine Betriebsnachfolge alles braucht. Auch aus dieser Sicht besteht kein Zweifel, dass die geplante Pferdezucht Hobbycharakter hat. In der Person des Beschwerdeführers dagegen wären die fachlichen Anforderungen wohl gegeben, obwohl auch bei ihm spezifische Ausbildungs- und Erfahrungsnachweise fehlen; mit der kantonalen Fachstelle kann man hier die Meinung vertreten, dem Beschwerdeführer müsse "auf Grund der langen Vorgeschichte" die genügende Erfahrung in Bezug auf die Landbewirtschaftung und die Pferdehaltung zuerkannt werden, wenn auch "in sehr grosszügiger Betrachtungsweise". Der Beschwerdeführer wäre aber wie bereits ausgeführt nicht in der Lage, seinen Zucht- und Pensionsbetrieb rentabel zu führen, weil ohne die Direktzahlungen, auf welche er wie erwähnt keinen Anspruch hat (vorne, Erw. aaaa), überhaupt kein Betriebsgewinn mehr erwirtschaftet werden kann, sondern ein Verlust von rund Fr. 9'000.-- pro Jahr resultiert. So oder so muss also die Gewinn- und Ertragsorientierung des Betriebs verneint werden. Hieran ändert nichts, dass die Erträge aus der Pferdezucht zur Abdeckung der fix anfallenden Liegenschaftskosten (Gebäudeunterhalt, Amortisation, Schuldendienst usw.) verwendet werden könnten; der Beschwerdeführer verfügt eben über ausreichend andere, landwirtschaftsfremde Einkünfte (...), aus denen er die erwähnten Fixkosten begleichen kann. Aus all dem ergibt sich, dass die geplante Haflinger-Pferdezucht als hobbymässig bzw. nach Massgabe von Art. 34 Abs. 5 RPV nicht zonenkonform zu qualifizieren ist. Damit korrespondiert die Aussage

des Beschwerdeführers, hinter dem Aufbau einer Haflinger-Pferdezucht stehe primär die Freude an der Sache.

dd) Da zwei der Töchter des Beschwerdeführers an multipler Sklerose erkrankt sind, will er einzelne der von ihm gehaltenen Haflinger-Pferde auch für therapeutisches Reiten verwenden. Es ist unbestritten, dass dies keine landwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG bzw. Art. 34 Abs. 1 RPV darstellt. Nach dem Gesagten kann das Therapiereiten auch nicht als Annexnutzung zu einer zonenkonformen Bewirtschaftung verstanden werden (siehe vorne, Erw. cc). Deshalb wäre es auch nicht korrekt gewesen, den diesbezüglichen Ertrag in der Kostenrechnung zu berücksichtigen. Abgesehen davon würde aus dem Therapiereiten ein Einkommen von höchstens ein paar Tausend Franken resultieren, und dies unter der für den Beschwerdeführer günstigen Annahme, dass das Wohnhaus unter diesem Titel kein Kostenfaktor ist (geschätzter jährlicher Ertrag Fr. 20'000.--, abzüglich 1/3 der Direktkosten mit Fr. 3'670.-- und 1/3 der Strukturkosten mit Fr. 13'600.- [siehe vorne, Erw. cc/ccc/cccc]).

c) Die Beurteilung nach früherem Recht (vorne, Erw. a) führt zu keinem andern Ergebnis. Das Bundesgericht verneinte schon vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 20. März 1998 ein sachlich begründetes Bedürfnis für die Neuerrichtung landwirtschaftlicher Bauten ausserhalb der Bauzonen, wenn anzunehmen war, dass der betreffende Betrieb weder existenzsichernd noch rentabel sein werde (BGE 103 Ib 110 ff.). Nach dem Inkrafttreten des BGGB wurde diese Praxis etwas gelockert. So verlangte das Bundesgericht in einem Entscheid vom 15. November 1995 unter dem erwähnten Gesichtspunkt (und unter jenem der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone) lediglich noch, dass längerfristig ein erheblicher Beitrag zur Existenzsicherung in der bodenabhängigen Landwirtschaft erwirtschaftet werden kann (BGE 121 II 315). Im bereits erwähnten Fall ARE gegen F. (BGE 1A.298/2000) vom 23. April 2001 fasste das Bundesgericht den Stand der früheren Praxis wie folgt zusammen (S. 5):

"Nach der oben skizzierten (...) bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ein

landwirtschaftlicher Betrieb mit erheblichem Aufwand - der halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie - betrieben werden und in einem gewissen Ausmass wirtschaftlich sein, um nach Art. 22 RPG als in der Landwirtschaftszone zonenkonform bzw. in einer nicht näher bestimmten Nichtbauzone als nach Art. 24 RPG standortgebunden gelten zu können."

Auf Grund dieser Vorgaben wäre das Bauvorhaben eindeutig ebenfalls nicht bewilligungsfähig gewesen. Der Betrieb einer Pferdezucht ist für den Beschwerdeführer keine Existenzfrage, und abgesehen davon kann mit dem ermittelten landwirtschaftlichen Einkommen weder kurz- noch langfristig ein bedeutender Beitrag zur Existenzsicherung geleistet werden.

3. Gemäss Art. 24 RPG können abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Die vor der Gesetzesrevision vom 20. März 1998 geltende Fassung (Art. 24 Abs. 1 RPG) trug denselben Wortlaut.

a) aa) Die (positive) Standortgebundenheit darf nur bejaht werden, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. Generell ist bei der Beurteilung der Voraussetzungen ein strenger Massstab anzulegen (BGE 124 II 255 f. mit Hinweisen). Bei Landwirtschaftsbetrieben stimmt dabei der Begriff der Zonenkonformität im Sinne von Art. 16 RPG (in der vor dem 1. September 2000 geltenden Fassung) im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit überein (BGE 123 II 508 mit Hinweisen).

bb) Nach ständiger regierungsrätlicher Praxis sind Bauten und Anlagen für eine hobbymässige Pferdehaltung bzw. -zucht ausserhalb der Bauzonen ausnahmsweise dann möglich, wenn eine sinnvollere landwirtschaftliche Bewirtschaftung wie bei Hanglagen oder

kleinen Restflächen nicht möglich ist, die Tiere ganzjährig auf der Weide gehalten werden (sog. Robusthaltung), die Rauhfutterbasis vorhanden und die gewässerschutzkonforme Beseitigung des anfallenden Mistes und der Abwässer sichergestellt ist. Die Pferdehaltung ist allerdings auf diejenige Anzahl Pferde beschränkt, welche eine Familie besorgen kann, d.h. es sind maximal vier Pferde zulässig; dadurch soll eine zonenwidrige gewerbliche Nutzung (Pensionspferdehaltung, Reitpferdevermietung usw. ohne Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Betriebs) vermieden und dem Bedürfnis nach weiteren weder zonenkonformen noch standortgebundenen Anlagen (Reitplatz, Springgarten, Reithalle usw.) vorgebeugt werden (RRB Nr. 2001-000961 vom 30. Mai 2001 in Sachen des Beschwerdeführers, S. 10; siehe auch Vollzugshilfe BauG, S. 5). Der Beschwerdeführer stellt diese Verwaltungspraxis nicht in Frage. Auch dem Verwaltungsgericht erscheint sie plausibel und mit Art. 24 RPG durchaus vereinbar.

Bei der Robusthaltung von Tieren handelt es sich um eine extensive Nutzung in dem Sinne, dass die Tiere ständig der Witterung ausgesetzt sind. Dafür werden eine Liegefläche und ein Fressraum benötigt. Der Unterstand muss so gestaltet sein, dass die Tiere ihren Aufenthaltsort - im Unterstand oder im Freien - selbst bestimmen können, was in aller Regel einen mindestens einseitig offenen Unterstand bedingt (RRB Nr. 2000-00158 vom 9. August 2000 in Sachen H., S. 6 mit Hinweisen).

b) Die Parzellen Nrn. 785, 1226 und 763 liegen am Hang und sind gemäss der landwirtschaftlichen Eignungskarte den Klassen 4/5 (gut geeignet für Naturfutterbau bis Naturfutterbau mässiger Intensität) zugeteilt. Der Verfasser des Betriebskonzepts geht zu Recht davon aus, dass hier die Weidehaltung die einzig vernünftige Bewirtschaftungsart ist. Die erforderliche Rauhfutterbasis ist ebenfalls vorhanden (vorne, Erw. 2/b/cc/bbb), und hinsichtlich des Gewässerschutzes sind nie irgendwelche Vorbehalte angebracht worden. Hingegen kann die Pferdehaltung, wie sie der Beschwerdeführer betreibt und auch in Zukunft betreiben will, nicht als Robusthaltung im Sinne der regierungsrätlichen Praxis bezeichnet werden. Die in Frage stehenden Tiere würden nicht das ganze Jahr über im Freien, d.h. auf

der Weide leben, sondern zumindest teilweise in einem geschlossenen, in Boxen aufgeteilten Stall. Robusttiere benötigen wie erwähnt lediglich einen in der Regel auf drei Seiten geschlossenen Weideunterstand, in welchem sie bei Wind und Wetter Schutz suchen können. Für das Verwaltungsgericht steht im Übrigen auch fest, dass das vom Haflinger-Zuchtverband angestrebte Zuchtziel (Methode der Reinzucht und der gezielten Paarung) mit Robusthaltung gar nicht erreichbar ist; im Betriebskonzept wird denn auch darauf verwiesen, dass die vom Beschwerdeführer geplanten baulichen Anpassungen und Anlagen "eine Bedingung für die tier- und rassenkonforme Aufzucht und Haltung der Pferde" sind. Demzufolge ist das Bauvorhaben auch nicht gestützt auf Art. 24 RPG bewilligungsfähig.

53 Nutzungserweiterung (Hundeschule als zusätzlicher Betriebszweig einer bestehenden Hundezucht) in der von einer Landschaftsschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone (Art. 24 RPG).

- Verneinung einer Planungspflicht (Erw. 4/b).
- Kein Anspruch auf Grund einer "abgeleiteten" Standortgebundenheit (Erw. 4/c/aa).
- Eine Hundeschule ist nicht negativ standortgebunden (Erw. 4/c/bb).
- Verneinung der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24a RPG (Erw. 4/d).

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 13. Juni 2002 in Sachen S. und Mitb. gegen Regierungsrat.

Aus den Erwägungen

1. a) Mit Zustimmung der Baugesuchszentrale (heute: Koordinationsstelle Baugesuche) des Baudepartements (Teilentscheid vom 25. August 1992) erteilte der Gemeinderat GANSINGEN dem Beschwerdeführer 1 am 21. September 1992 die Baubewilligung für den Umbau einer bestehenden Pferdescheune (Gebäude Nr. 281) auf der Parzelle Nr. 775 ausserhalb der Bauzonen der Gemeinde. Zweck des Umbaus, der den Einbau von Hundeboxen, einer Zubereitungs-