

**WBE.2025.213 / sr / we**  
(2025-000409/2025-000410)  
Art. 48

**Urteil vom 6. Mai 2026**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz  
Verwaltungsrichter Brandner  
Verwaltungsrichterin Lang  
Verwaltungsrichter Winkler  
Verwaltungsrichterin Schöb  
Gerichtsschreiberin Ruchti  
Rechtspraktikant Fankhauser

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-  
führer 1.1      **A.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führerin 1.2      **B.**\_\_\_\_\_,

beide vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt,  
Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

**gegen**

\_\_\_\_\_  
Beigeladener 1.1      **C.**\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_  
Beigeladene 1.2      **D.**\_\_\_\_\_,

beide vertreten durch Dr. iur. Oliver Bucher, Rechtsanwalt,  
Oberstadtstrasse 7, 5400 Baden

**und**

**Einwohnergemeinde R.**\_\_\_\_\_

handelnd durch den Gemeinderat  
dieser vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt,  
Langhaus 4, 5400 Baden

**Regierungsrat des Kantons Aargau**, Regierungsgebäude, 5000 Aarau  
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt,  
Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend Teiländerung Spezialzone "S.\_\_\_\_\_"

1. Beschwerdeentscheid des Regierungsrats vom 23. April 2025  
(RRB Nr. 2025-000409)
2. Genehmigungsentscheid des Regierungsrats vom 23. April 2025  
(RRB Nr. 2025-000410)

---

## **Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

### **A.**

#### **1.**

Die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland der Gemeinde R.\_\_\_\_\_, Spezialzone "S.\_\_\_\_\_", lag vom 26. August 2022 bis zum 26. September 2022 öffentlich auf. Gegen diese Teiländerung der Nutzungsplanung erhoben B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ am 19. September 2022 Einwendung mit dem Antrag:

Die vom 26. August 2022 bis 26. September 2022 aufliegende öffentliche Auflage Teiländerung Nutzungsplan Spezialzone S.\_\_\_\_\_ sowie die Teiländerung der BNO (vom 16. August 2022) durch Einführung von § 33<sup>bis</sup>, sei der Beschluss vollumfänglich zu verweigern.

#### **2.**

Mit Beschluss vom 23. März 2023 wies der Gemeinderat R.\_\_\_\_\_ die Einwendung ab.

#### **3.**

Am 7. September 2023 lehnte der Einwohnerrat R.\_\_\_\_\_ die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" ab.

#### **4.**

Gegen den Beschluss des Einwohnerrats wurde das Referendum ergriffen. In der Volksabstimmung vom 3. März 2024 wurde die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" beschlossen.

### **B.**

#### **1.**

Gegen den Beschluss in der Volksabstimmung vom 3. März 2024 erhoben B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ am 12. April 2024 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat und beantragten:

##### **1.**

Der Beschluss der Volksabstimmung vom 3. März 2024 betreffend die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland (Spezialzone "S.\_\_\_\_\_", § 33<sup>bis</sup> BNO) sei aufzuheben.

##### **2.**

Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Mehrwertsteuer).

#### **2.**

##### **2.1.**

Mit Beschwerdeentscheid Nr. 2025-000409 vom 23. April 2025 beschloss der Regierungsrat:

1.  
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.  
Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 1'126.–, insgesamt Fr. 3'126.–, werden B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ in solidarischer Haftung auferlegt.

3.  
B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ werden verpflichtet, D.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ sowie dem Gemeinderat R.\_\_\_\_\_ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von je Fr. 7'800.- in solidarischer Haftung zu ersetzen.

4.  
[Zustellung und Publikation]

## **2.2.**

Ebenfalls am 23. April 2025 beschloss der Regierungsrat mit Genehmigungsentscheid Nr. 2025-000410:

1.  
Die allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Spezialzone "S.\_\_\_\_\_", beschlossen an der Referendumsabstimmung der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ am 3. März 2024, wird genehmigt.

2.  
[Publikation]

## **C.**

### **1.**

Gegen beide Entscheide erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 26. Mai 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht, mit den Anträgen:

1.  
Der Regierungsratsbeschluss Nr. 2025-000410 vom 23. April 2025 (Genehmigung der Teiländerung Spezialzone "S.\_\_\_\_\_) und der Regierungsratsbeschluss Nr. 2025-000409 vom 23. April 2025 (Abweisung der Beschwerde gegen die Teiländerung Spezialzone "S.\_\_\_\_\_) seien aufzuheben.

Der Beschluss der Volksabstimmung vom 3. März 2024 betreffend die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland (Spezialzone "S.\_\_\_\_\_", § 33<sup>bis</sup> BNO) sei aufzuheben.

2.  
Eventuell sei die der Beschwerdegegnerin (Einwohnergemeinde R.\_\_\_\_\_) und den vom Regierungsrat Beigeladenen (Herr und Frau C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_) zugesprochenen Parteientschädigungen auf gesamthaft CHF 7'800 zu reduzieren.

3.  
Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren.

4.  
Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Mehrwertsteuer).

**2.**  
Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, beantragte im Namen des Regierungsrats mit Beschwerdeantwort vom 20. Juni 2025 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Betreffend das Begehren um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wurde auf einen Antrag verzichtet.

**3.**  
C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ beantragten als Beigeladene mit Beschwerdeantwort vom 2. Juli 2025 die Abweisung der Beschwerde samt dem Antrag auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung, unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuern).

**4.**  
Der Gemeinderat R.\_\_\_\_\_ stellte in der Beschwerdeantwort vom 8. Juli 2025 ebenfalls Antrag auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuern). Auf einen Antrag betreffend die aufschiebende Wirkung der Beschwerde wurde bereits vorgängig (mit Eingabe vom 1. Juli 2025) verzichtet.

**5.**  
Mit Verfügung vom 23. Juli 2025 gewährte der instruierende Verwaltungsrichter der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

**6.**  
Im zweiten Schriftenwechsel hielten die Beschwerdeführer und die Beigeladenen (Replik vom 9. September 2025; Duplik vom 3. November 2025) an ihren Anträgen fest. Die Gemeinde R.\_\_\_\_\_ verzichtete mit Eingabe vom 13. Oktober 2025 auf die Erstattung einer Duplik. Das BVU, Rechtsabteilung, liess sich innert angesetzter Frist nicht vernehmen.

**D.**  
Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 6. Mai 2026 beraten und entschieden.

---

## **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

### **I.**

#### **1.**

##### **1.1.**

Nach § 54 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) in Verbindung mit § 28 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) ist gegen kantonale Genehmigungsentscheide von kommunalen Nutzungsplanungen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2025-000410 (Genehmigungsentscheid) ist somit gegeben.

##### **1.2.**

Nach § 14 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121) kann mit gesonderter Beschwerde beim Verwaltungsgericht zugleich der Beschwerdeentscheid der Verwaltung (§ 26 BauG) angefochten werden, soweit er nicht durch den Genehmigungsentscheid abgelöst worden ist. Mit dieser Beschwerde können jene Punkte des Beschwerdeverfahrens angefochten werden, die nicht Gegenstand des kantonalen Genehmigungsentscheids waren (§ 14 Abs. 2 BauV; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2001, S. 363, Erw. 2/c/bb; 1997, S. 280, Erw. 2). Dies trifft in erster Linie auf formelle Fragestellungen (Sachurteilsvoraussetzungen) oder Streitigkeiten über die Höhe der Verfahrenskosten im vorangegangenen Beschwerdeverfahren zu (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.365 vom 28. Mai 2024, Erw. I/1.2, WBE.2023.76 vom 13. Dezember 2023, Erw. I/1.2, WBE.2018.344 vom 27. November 2019, Erw. I/1.2, und WBE.2012.342 vom 17. Dezember 2013, Erw. I/2). Der Beschwerdeentscheid bildet somit nur insoweit ein taugliches Anfechtungsobjekt, als sein Inhalt nicht durch den Genehmigungsentscheid bestätigt wird (AGVE 2001, S. 363, Erw. 2/c/aa; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau [Kommentar BauG], Bern 2013, N. 41 zu § 26 BauG).

Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz unter anderem vor, im Beschwerdeentscheid ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) verletzt zu haben. Insbesondere habe die Vorinstanz wiederholt ihre Begründungspflicht verletzt und sei auf die Argumente und Anträge der Beschwerdeführenden nicht eingegangen. Ausserdem rügen sie die Höhe der den Gegenparteien zugesprochenen Parteientschädigungen. Diese Rügen der Beschwerdeführenden zielen auf for-

melle Fragestellungen und die Kostenverlegung im vorangegangenen Beschwerdeverfahren ab, weshalb die Anfechtung des regierungsrätlichen Beschwerdeentscheids (RRB Nr. 2025-000409) in diesen Punkten (Gehörsverletzung, Parteienschädigung) zulässig ist.

## **2.**

### **2.1.**

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (§ 4 Abs. 1 BauG i.V.m. § 42 lit. a VRPG ; § 28 BauG).

Die Beschwerdeführenden sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft T-Strasse fff in R.\_\_\_\_\_ (Parzelle Nr. aaa); diese liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Spezialzone "S.\_\_\_\_\_". Somit sind sie durch die umstrittene Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland bzw. der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ (BNO) betroffen und haben ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Prüfung, ob die Änderung der Zonierung und der massgebenden Nutzungsvorschriften rechtmässig ist. Folglich sind die Beschwerdeführenden befugt, den Genehmigungs- sowie den Beschwerdeentscheid anzufechten und die Aufhebung der Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" zu verlangen.

### **2.2.**

Die Beschwerdelegitimation setzt neben der materiellen Beschwer auch eine solche im formellen, prozessualen Sinne voraus. Formell beschwert ist eine Person, die formell am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt war (passive Seite; vgl. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauG) und dort ihre Antrags- und Beschwerdemöglichkeiten formell richtig ausgeschöpft hat (aktive Seite), mit ihren Anträgen aber nicht oder zumindest nicht vollständig durchgedrungen ist (AGVE 2007, S. 438, Erw. 2.2). Die formelle Beschwer zur Anfechtung des Genehmigungsentscheids setzt somit die Teilnahme an einem Beschwerdeverfahren gemäss § 26 Abs. 1 BauG voraus, dessen Ergebnis die Genehmigungsbehörde bindet (§ 26 Abs. 2 BauG).

Die Beschwerdeführenden haben sich am Einwendungs- und am Planbeschwerdeverfahren mit eigenen Anträgen beteiligt und sind mit diesen nicht durchgedrungen. Damit sind sie auch formell beschwert und zur vorliegenden Beschwerde befugt.

## **3.**

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerdeanträge betreffend den Genehmigungs- und den Beschwerdeentscheid ist somit einzutreten.

**4.**

Am 1. Januar 2026 ist im Rahmen der 2. Etappe der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) (RPG 2) ein Teil der mit Bundesgesetz vom 29. September 2023 (AS 2025 640) beschlossenen Änderungen in Kraft getreten. Die für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde relevanten Bestimmungen haben dadurch keine Änderung erfahren.

**5.**

**5.1.**

Das Verwaltungsgericht überprüft angefochtene Entscheide auf deren Rechtmässigkeit (§ 28 BauG). Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können somit die unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden; Ermessensmissbrauch sowie Ermessensunter- bzw. -überschreitung gelten ebenfalls als Rechtsverletzung (§ 4 Abs. 1 BauG i.V.m. § 55 Abs. 1 VRPG; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.23 vom 9. Februar 2017, Erw. I/5 mit weiteren Hinweisen; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 442; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach aargauischem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [vom 9. Juli 1968], Kommentar zu den §§ 38–72 [a]VRPG, Diss. Zürich 1998, N. 23 zu § 56). Das Verwaltungsgericht prüft die kommunale Nutzungsplanung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht, d.h. insbesondere mit der Richtplanung, den Planungsgrundsätzen und der Eigentumsgarantie. In die rechtsfehlerfrei ausgeübte Handhabung des Ermessens darf das Verwaltungsgericht jedoch nicht eingreifen. Das bedeutet, dass in erster Linie zu prüfen ist, ob die planende Behörde ihrer Abwägungspflicht nachgekommen ist, d.h., ob sie die berührten Interessen ermittelt und beurteilt hat und dabei insbesondere ihre Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen – möglichst umfassend – berücksichtigt hat (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]).

Der Vorgabe von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ist vorliegend erfüllt: Der Vorinstanz steht bei der Prüfung der Verwaltungsbeschwerde volle Kognition – einschliesslich Ermessens- und Zweckmässigkeitskontrolle – zu (§ 52 VRPG).

**5.2.**

Die Gemeinden sind bei der Ausscheidung und Definition der verschiedenen Zonen ihrer Nutzungsplanung autonom (§ 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]; HÄUPTLI, in: Kommentar BauG, N. 23 zu § 13 BauG; ALEXANDER RUCH, in: HEINZ AEMISEGGER/PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH/PIERRE TSCHANNEN [Hrsg.],

Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, [Praxiskommentar RPG], N. 6 zu Art. 26 RPG; Urteile des Bundesgerichts 1C\_479/2017 vom 1. Dezember 2017, Erw. 7.1, und 1C\_130/2014, 1C\_150/2014 vom 6. Januar 2015, Erw. 2.2). Es ist daher unter Berücksichtigung der relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit der Gemeinden zu entscheiden. Das Verwaltungsgericht darf einen kommunalen Rechtsetzungs- oder Rechtsanwendungsakt nicht aufheben, soweit dieser im Bereich kommunaler Entscheidungsfreiheit ergangen ist. Der Umfang der Gemeindeautonomie bestimmt sich im Grundsatz nach kantonalem Recht, im Raumplanungsrecht zudem nach Bundesrecht (Art. 2 Abs. 3 RPG; MERKER, a.a.O., N. 40 f. zu § 49). Stehen für eine raumplanungskonforme Lösung mehrere Varianten zur Verfügung, ist der Gemeinde das Letztentscheidungsrecht zuzubilligen, wenn sie ihren Entscheid auf sachliche Argumente stützen kann (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.76 vom 13. Dezember 2023, Erw. I/5.3; WBE.2016.23 vom 9. Februar 2017, Erw. I/5 mit Hinweisen).

## 6.

Aufgrund der Bedeutung des vorliegenden Falls urteilt das Verwaltungsgericht in der Besetzung mit fünf Richtern (§ 3 Abs. 6 lit. c des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

## II.

### 1.

Die Parzellen eee umfassen eine Fläche von insgesamt 4'370 m<sup>2</sup>. Sie liegen im Nordosten der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ am Südhang der Lägern. Gemäss Richtplan befinden sie sich in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung. Bis zur streitgegenständlichen Nutzungsplanungsrevision waren die Parzellen der Landwirtschaftszone zugewiesen und von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Neu werden die Grundstücke der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" zugewiesen. Gleichzeitig wird im massgebenden Bereich die kommunale Landschaftsschutzzone aufgehoben.

Die neue Bestimmung in § 33<sup>bis</sup> BNO regelt die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" wird folgt:

<sup>1</sup>Die Spezialzone ,S.\_\_\_\_\_' dient für Aktivitäten der tiergestützten therapeutischen Intervention mit zugehöriger Tierhaltung. Bauten und Anlagen sind soweit zugelassen, als sie dem tiergestützten therapeutischen Arbeiten oder der Unterbringung der Therapietiere dienen und betriebsnotwendig sind. Die Haltung von Pensionspferden ist nicht gestattet.

<sup>2</sup>Mit der Spezialzone S.\_\_\_\_\_ werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer nachhaltigen Weiterführung des Therapiebetriebs und Erhaltung und Weiterentwicklung des Angebotes in der tiergestützten Therapie
- Konzipierung und Gestaltung einer besonders gut in die Ortsbauliche und landschaftliche Situation des Gebiets U.\_\_\_\_\_ eingepasste Anlage unter

Berücksichtigung der Anforderungen der therapeutischen Nutzungen sowie der erhöhten Anforderungen an die Tierhaltung bei Therapietieren  
– Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters der Umgebung.

<sup>3</sup>In der Spezialzone ‚S.\_\_\_\_‘ ist Wohnen nicht zulässig. Die für den Therapiebetrieb erforderliche Wohnnutzung (Betriebsleitung; Überwachung) ist in der ‚Bestandeszone U.\_\_\_\_‘ sicherzustellen. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

<sup>4</sup>Alle Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen. Folgende Leitlinien sind im Bauprojekt bindend zu verfolgen:

- Setzung der Gebäude in weilerartiger, lockerer Gruppierung
- Wahl einer ortsüblichen Materialisierung und einer zurückhaltenden Farbgebung für Gebäude und deren Dächer
- Wahl von einheitlichen, hangparallelen Giebeldächern, dabei sind in technisch und ortsbaulich begründeten Fällen Flachdächer zulässig.

Terrainveränderungen sind zu minimieren und soweit möglich naturnah in Form von Böschungen zu gestalten.

<sup>5</sup>Innerhalb der Spezialzone ‚S.\_\_\_\_‘ dürfen Gebäude mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 850 m<sup>2</sup> realisiert werden. Davon dürfen zwei Gebäude jeweils maximal 320 m<sup>2</sup> Grundfläche, eine Gebäudehöhe von 6.0 m und eine Firsthöhe von 8.0 m aufweisen. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

<sup>6</sup>Der Aussentherapieplatz darf eine Fläche von maximal 300 m<sup>2</sup> umfassen.

<sup>7</sup>Mit dem Baugesuch sind a.) ein Umgebungsplan und b.) ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

<sup>8</sup>Bauprojekte innerhalb der Spezialzone ‚S.\_\_\_\_‘ sind dem Gemeinderat frühzeitig anzumelden. Sie sind durch den Ortsbildberater gestalterisch zu begleiten und zu begutachten.

<sup>9</sup>Der Ortsbildberater berät die Bauherrschaft insbesondere bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Terrains hinsichtlich der Einpassung gemäss Abs. 4 sowie der Ziele gemäss Abs. 2.

<sup>10</sup>Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von 15 % der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche vorzusehen. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sind im Umgebungsplan gemäss Abs. 7 zu verorten und mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag spätestens mit dem ersten Baugesuch festzulegen und im Grundbuch anzumerken. Sie haben folgenden Vorgaben zu genügen:

- Massnahmenumsetzung nach Möglichkeit innerhalb der Spezialzone
- Schaffung von neuen und Förderung von bestehenden standorttypischen Strukturen und Naturobjekten wie Hecken, Trockenmauern, Einzelbäume etc.
- Ersatz von standortfremden Arten.
- Für die Strukturen und Naturobjekte sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen festzulegen, abgehende Objekte sind ökologisch gleichwertig zu ersetzen.

<sup>11</sup>Der Baumbestand ist zu erhalten. Bei einer notwendigen Beseitigung von Bäumen sind diese durch ökologisch wertvolle Neupflanzungen zu ersetzen.

<sup>12</sup>Bauten und Anlagen sind zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Wird die zulässige Nutzung aufgegeben, gelten automatisch die

Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone.

<sup>13</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

"Planungsgegenstand und Zielsetzungen" der streitgegenständlichen Nutzungsplanungsrevision werden im angefochtenen Genehmigungsentscheid in Anlehnung an den Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Vorakten, act. 358, Beilage 4; nachfolgend: Planungsbericht) wie folgt umschrieben (S. 2):

Der landwirtschaftliche Betrieb an der T-Strasse in R.\_\_\_\_\_ bewirtschaftet rund 8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und betreibt Hoftierhaltung. In den letzten Jahren wurden durch die Betriebsleitung vermehrt Angebote im Bereich der tiergestützten Intervention angeboten. Zur Weiterführung des Therapiebetriebs wurde am 26. November 2013 die Stiftung "I.\_\_\_\_\_" gegründet. Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Platzverhältnisse reichen für die nachhaltige Weiterführung des Landwirtschafts- und Therapiebetriebs nicht aus. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind zudem teilweise nur beschränkt für Therapien konzipiert.

Neu soll mit einer Spezialzone nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) eine planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Entwicklung des Betriebs geschaffen werden. Die geplante Zone betrifft die südlich der bestehenden Betriebsgebäude gelegenen Parzellen in der Landschaftsschutzzone in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB). Damit soll eine funktionale und bauliche Entflechtung der Betriebe gesichert werden. In der Liegenschaft T-Strasse ggg, die unmittelbar an die Spezialzone angrenzt, soll Wohnraum für Mitarbeitende angeboten werden. Damit kann eine betriebsinterne Überwachung der Tierhaltung in der Spezialzone gewährleistet werden, die für die Pferdehaltung unabdingbar ist.

## 2.

Gegen die Zulässigkeit der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" werden von den Beschwerdeführenden verschiedene Gründe angeführt. Zunächst sollen die bundes- und kantonrechtlichen (richtplanmässigen) Voraussetzungen für die Zuweisung der streitbetroffenen Parzellen zu einer Bauzone gemäss Art. 15 RPG (Arbeitszone) nicht gegeben sein (Beschwerde, Ziff. 3, S. 11 ff.). Kritisiert werden sodann eine ungenügende Erschliessung gemäss Art. 19 RPG (Beschwerde, Ziff. 3.2.6, S. 17), Rechtswidrigkeit bei der Festlegung der Mehrwertabgabe (Beschwerde, Ziff. 3.2.7, S. 17 f.), die Verletzung von wichtigen Interessen und Zielen der Raumplanung wie des fundamentalen Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und des Konzentrationsprinzips (Beschwerde, Ziff. 3.2.8, S. 18), eine fehlerhafte Interessenabwägung nach den Art. 2 RPG und Art. 3 RPV (Beschwerde, Ziff. 3.2.9 und 4, S. 18 ff.) sowie die Schaffung einer unzulässigen Klein- oder Kleinstbauzone (Beschwerde, Ziff. 5, S. 34 ff.).

Nebst diesen materiellen Beschwerdegründen machen die Beschwerdeführenden eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) geltend, und zwar durch Verletzung der behördlichen Begründungspflicht (vgl.

Beschwerde, Rz. 20, 25, 38, 47 und 55) bzw. indem ihre Argumente nicht berücksichtigt worden seien (Beschwerde, Rz. 29, 50 und 91). Auf diese formellen Rügen ist vorab einzugehen.

### **3.**

#### **3.1.**

Die aus Art. 29 Abs. 2 BV fließende behördliche Begründungspflicht verlangt nicht, dass sich eine Behörde mit allen von einer Partei vorgebrachten Argumenten auseinandersetzt. Um den Vorgaben von Art. 29 Abs. 2 BV zu genügen, muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich die betroffenen Personen über die Tragweite des angefochtenen Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. Dabei kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken und muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten explizit und einlässlich befassen (statt vieler: BGE 150 III 1, Erw. 4.5; 146 II 335, Erw. 5.1; 138 I 232, Erw. 5.1; je mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C\_229/2024 vom 11. April 2025, Erw. 4.1).

Dem Anspruch auf rechtliches Gehör lässt sich zudem keine allgemeine Pflicht der Behörde zur Abnahme aller angebotenen Beweise und zur Würdigung sämtlicher Argumente entnehmen. Die Abweisung eines Beweisantrags erweist sich namentlich als zulässig, falls die Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde sich ihre Meinung aufgrund zuvor erhobener Beweise bereits bilden konnte und sie ohne Willkür in vorweggenommener, antizipierter Beweiswürdigung annehmen darf, die gewonnene Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht erschüttert (BGE 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; Urteil des Bundesgerichts 1C\_383/2024 vom 4. Dezember 2025, Erw. 3.2).

#### **3.2.**

Den obgenannten Begründungsanforderungen genügen die vorinstanzlichen Entscheide (Beschwerdeentscheid und Genehmigungsentscheid).

Dafür brauchte die Vorinstanz nicht näher zu erläutern, weshalb sie das Interesse am Angebot der tiergestützten Therapie bzw. an der Sicherung (oder Weiterentwicklung) des bestehenden Therapiebetriebs als (sehr) hohes öffentliches Interesse bewertet (vgl. Beschwerde, Rz. 20). Allfällige Fehlbewertungen von (raumplanerisch relevanten) Interessen stellen einen materiellen Rechtsanwendungsfehler dar und beschlagen nicht den Anspruch auf rechtliches Gehör. Sie können in aller Regel und auch im vorliegenden Fall ohne Kenntnis der Herleitung der Bewertung sachgerecht angefochten werden.

Die von ihr genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Spezialzone nach Art. 18 RPG (vgl. Beschwerde, Rz. 25) hat die Vorinstanz in Erw. 4.2

des Beschwerdeentscheids hinreichend geprüft. Dass die konkreten Ergebnisse dieser Überprüfung für die Beschwerdeführenden (inhaltlich) nicht nachvollziehbar sind, bedeutet wiederum keine Verletzung der Begründungspflicht. Zur Begründungspflicht gehört ferner nicht, dass die Vorinstanz das Interesse am Angebot der tiergestützten Therapie als solches von kantonaler, regionaler oder lokaler Bedeutung hätte deklarieren müssen. Falls es sich diesbezüglich um ein Versäumnis handeln sollte, wäre auch insoweit von einem Rechtsanwendungsfehler bei der Interessenabwägung auszugehen. Dasselbe gilt für die von der Vorinstanz angeblich unbeantwortet gebliebene Frage, ob das besagte Interesse als "nachhaltig" angesehen werden kann (vgl. auch Beschwerde, Rz. 91).

Mit der Frage, ob eine unzulässige Bauzonenerweiterung vorliegt (vgl. Beschwerde, Rz. 29), hat sich die Vorinstanz befasst und eine solche verneint, wenn auch knapp und ohne Bezugnahme auf Art. 15 RPG, den sie bei der Zuweisung zu einer Spezialzone nach Art. 18 RPG offenkundig als nicht einschlägig erachtet. Ob die von der Vorinstanz in Erw. 4.2.1.2 (letzter Abschnitt, S. 10) des Beschwerdeentscheids dazu gegebene Begründung zutrifft, betrifft erneut die Frage der richtigen Anwendung materiellen Rechts.

Die nach Art. 15 Abs. 3 RPG erforderliche Abstimmung der Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus (vgl. Beschwerde, Rz. 38) war für die Vorinstanz kein Thema, weil sie nach dem oben Gesagten gerade nicht von einer nach Art. 15 RPG zu beurteilenden Erweiterung der Bauzone ausging. Auf Naturschutzinteressen, die der Zuweisung zu einer Spezialzone nach Art. 18 RPG zuwiderlaufen könnten, ist die Vorinstanz in Erw. 7.2.5.2 des Beschwerdeentscheids im Übrigen eingegangen.

Nicht zum Prüfprogramm der Vorinstanz gehörten aus demselben Grund (verneinte Erweiterung der Bauzone gemäss Art. 15 RPG) die Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG, d.h. die Eignung des Landes für eine Überbauung, fehlende Nutzungsreserven (in der Arbeitszone), die Verhinderung einer Zerstückelung des Kulturlands, die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit als Bauland (anhand von vertraglichen Baupflichten nach Massgabe der §§ 28i und 28j BauG) und die Umsetzung von Richtplanvorgaben für das Siedlungsgebiet, insbesondere die sich aus Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, ergebende Kompensationspflicht oder die Anforderungen an die Neuansiedlung von Betrieben und die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen nach Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.3 (vgl. Beschwerde, Rz. 47, 50 und 55). Ob die Vorinstanz diese Einzonungsvoraussetzungen zu Recht nicht angewandt und geprüft hat, ist eine Frage der richtigen Anwendung des materiellen Rechts. Immerhin hat sich die Vorinstanz mit der Eignung des Landes für den ihm durch die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" zugedachten Zweck und der fehlenden respektive nur bedingten Eignung von Bauzonengrundstücken für diesen Zweck in

#### Erw. 4.2.2.1

(Standortevaluation/Standortanforderungen/Alternativstandorte) auseinandergesetzt.

Insgesamt ist der Vorinstanz keine Gehörsverletzung vorzuwerfen, und zwar weder eine mangelhafte Begründung ihres Entscheids noch eine ungenügende Auseinandersetzung mit den Parteistandpunkten der Beschwerdeführenden oder – was höchstens implizit gerügt wird – eine unzulässige (antizipierte) Beweiswürdigung durch den Verzicht auf die Einholung von Jahresabschlüssen des Therapiebetriebs (vgl. Beschwerde, Rz. 91). Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführenden in der Verwaltungsbeschwerde keinen entsprechenden Beweisantrag gestellt haben (vielmehr haben sie für die Nichtbeachtung des aus ihrer Sicht nicht ausgewiesenen wirtschaftlichen Erfolgs des Therapiebetriebs plädiert, vgl. Vorakten, act. 43, Rz. 131 lit. h), wären die bisherigen betrieblichen Kennzahlen auch nicht ohne weiteres geeignet für die Beurteilung der Nachhaltigkeit des Therapiebetriebs (siehe Erw. 5.2 hinten).

#### 4.

##### 4.1.

##### 4.1.1.

In der Sache bringen die Beschwerdeführenden vor, beim in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" vorgesehenen "therapeutischen Reiten" handle es sich um eine gewerbliche Nutzung, die auch nach Ansicht der Vorinstanz in der Landwirtschaftszone zonenfremd sei. Sie gehöre in eine Arbeitszone. Aufgrund des Prinzips der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sei die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" rechtlich gesehen effektiv eine Arbeitszone, auch wenn sie als weitere Zone nach Art. 18 RPG bezeichnet werde, was sie materiell aber nicht sei, sondern eben Teil der Bauzone. Unabhängig von der formellen Einteilung sei massgebend, ob eine bestimmte Zone regelmässig Bautätigkeiten zulasse oder im Gegenteil diese ausschliesse. Seien regelmässige Bautätigkeiten zulässig, handle es sich um eine Bauzone, seien Bautätigkeiten ausgeschlossen, um eine Nichtbauzone (BGE 147 II 351, Erw. 4.1). Die Argumentation der Vorinstanz, wonach aufgrund des Verbots der Wohnnutzung keine Erweiterung des Siedlungsgebiets bzw. der Bauzone erfolge, ziele an der Sache vorbei. Dass das "therapeutische Reiten" auch von einer Arbeitszone aus betrieben werden könnte, dürfte unbestritten sein. Das Bundesrecht lege abschliessend fest, was der Bauzone zuzurechnen sei (BGE 147 II 351, Erw. 4.1).

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setze eine Arbeitszonenbewirtschaftung im Sinne von Art. 30a Abs. 2 RPV voraus, die für die hier umstrittene Einzonung fehle. Die Vorinstanz habe weder eine solche verlangt noch den Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen geprüft und daher mit der Genehmigung der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" Art. 15 Abs. 1 RPG und Art. 30a Abs. 2 RPV verletzt. Des Weiteren habe die Vorinstanz Art. 15 Abs. 3 RPG

und § 27 Abs. 2 BauG verletzt, indem sie nicht geprüft habe, ob eine Abstimmung der Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus stattgefunden habe, und indem der Genehmigungsentscheid keine Erwägungen zur Schonung der Natur enthalte. Nicht geprüft habe die Vorinstanz sodann, ob sich das Land für die Überbauung eigne (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG), was aufgrund seiner Hanglage nicht der Fall sei. Der therapeutische Reitbetrieb erfordere grössere Terrainveränderungen, trotz Pflicht zur Minimierung derselben nach n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 4 BNO; die Erstellung eines Reitplatzes werde innerhalb des Planungssperimeters nicht möglich sein. Der Frage, ob das einzuzonende Land auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen (Arbeitszone) benötigt werde (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG), sei die Vorinstanz ebenfalls nicht nachgegangen. Die Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" zerstückle das Kulturland und verstosse insofern gegen Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG. Der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit als Bauland nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG habe die Vorinstanz keine Beachtung geschenkt. Insbesondere seien keine Massnahmen nach den §§ 28i und 28j BauG (Festlegung einer Frist für die Bebauung) ergriffen worden.

Schliesslich verletze die Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" auch die Verpflichtung zur Umsetzung der Richtplanvorgaben (Art. 15 Abs. 4 lit. e RPG). So sei die Zone ohne Kompensation von Bauzonenland andernorts genehmigt worden, was dem Richtplan des Kantons Aargau, Kapitel S 1.2 (Siedlungsgebiet), Planungsanweisung 1.2, zuwiderlaufe, wonach die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert werden dürfe (lit. a). Gemäss Richtplankarte gehöre der Planungssperimeter nicht zum Siedlungsgebiet. Die Zuweisung zur Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" mache ihn aber zu solchem. Und wäre an einem anderen Ort eine entsprechende Landfläche ausgezont worden, würde die Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" an den Voraussetzungen gemäss lit. b–d der Planungsanweisung 1.2 scheitern. Doch auch die Voraussetzungen der Planungsanweisung 1.3 lägen nicht vor, weil es hier nicht um die Neuansiedlung eines Betriebs und auch nicht um eine Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone gehe und zudem die entsprechenden Bedingungen des Richtplans nicht erfüllt seien.

#### **4.1.2.**

Das BVU, Rechtsabteilung, hält dagegen, nach Auffassung des Regierungsrats handle es sich bei der Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" um eine weitere Zone im Sinne von Art. 18 RPG, also weder um eine Wohn- noch eine Arbeitszone. Es liege daher kein Einzonungstatbestand im Sinne von Art. 15 RPG vor. Entsprechend habe kein Anlass bestanden, die Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 RPG zu prüfen und einen Einbezug in die Arbeitszonenbewirtschaftung nach Art. 30a Abs. 2 RPV zu verlangen. Dies deckt sich im Wesentlichen mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Beschwerdeentscheids (Erw. 4.2.1) und des Genehmigungsentscheids (Erw. 3.4.1), worin die Voraussetzungen für eine

Bauzonenerweiterung gemäss Art. 15 RPG nicht abgehandelt wurden mit der Begründung in Erw. 4.2.1 des Beschwerdeentscheids, es erfolge hier keine (unzulässige) Erweiterung des Siedlungsgebiets bzw. der Bauzone, weil in der Spezialzone keine Wohnnutzung erlaubt und eine Rückbaupflicht für den Fall vorgesehen sei, dass die Bauten und Anlagen nicht mehr zonengemäss genutzt würden (letzter Abschnitt, S. 10).

#### **4.1.3.**

Auch nach dem Dafürhalten der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ stellt die Zuweisung zur Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" keine Einzonung dar, für welche die Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 RPG beachtlich wären. Stattdessen habe die Vorinstanz richtigerweise geprüft, ob die Voraussetzungen für die Schaffung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG für ein konkretes Projekt erfüllt seien. Eine derartige Planungsmassnahme sei nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zulässig, wenn sie den Zielen und Grundsätzen des RPG entspreche. Sei dies der Fall, liege keine Umgehung der Art. 24 ff. RPG vor, auch wenn eine Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine geringfügige Erweiterung eines bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten werde als zulässig erachtet, sofern sie auf einer sachlich vertretbaren, den Trennungsgrundsatz respektierenden Interessenabwägung beruhe. Die Vorinstanz habe ferner eine eingehende Standortevaluation mit Prüfung von Alternativstandorten (auch innerhalb der Bauzone), Projektoptimierungen, Massnahmen zur landschaftlichen Einpassung, einen angemessenen ökologischen Ausgleich und die Sicherstellung des Rückbaus bei Betriebseinstellung eingefordert und überprüft. All diese Anforderungen erfülle die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_".

#### **4.1.4.**

Für die Beigeladenen handelt es sich bei der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" nicht um eine Arbeits- bzw. Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG, sondern um eine die Landwirtschaftszone überlagernde Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG. Die Nutzungsmöglichkeit innerhalb der fraglichen Zone seien auf einen eng umschriebenen Zonenzweck beschränkt und unterlägen strengen baulichen und gestalterischen Voraussetzungen. Ferner müssten sämtliche Bauten und Anlagen wieder zurückgebaut werden, sobald die zonenkonforme Nutzung aufgegeben werde, und es träten automatisch die Vorschriften der "darunterliegenden" Landwirtschaftszone in Kraft. Im Gegensatz zu Neueinzonungen gestützt auf Art. 15 RPG werde der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände durch die vorliegende Spezialzone nicht beeinträchtigt. Analog zu den Materialbauzonen handle es sich bei der hier interessierenden Spezialbauzone um eine befristete Zone, die sich nicht auf Art. 15 RPG, sondern auf Art. 18 RPG abstütze. Die in Art. 15 RPG für die Bauzone genannten Einzonungsvoraussetzungen seien im Anwendungsbereich von Art. 18 RPG ohne Belang.

## 4.2.

### 4.2.1.

Das Raumplanungsgesetz definiert Bauzonen (Art. 15 RPG), Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG) und Schutzzonen (Art. 17 RPG). Art. 18 RPG erlaubt es den Kantonen zudem, die bundesrechtlichen Grundtypen zu unterteilen, variieren, kombinieren und ergänzen. Das Besondere an den weiteren Zonen des Art. 18 RPG ist somit, dass sie zumeist Ausprägungen, Zwischenformen und Ergänzungen der Grundtypen Bauzone, Landwirtschaftszone und Schutzzone darstellen (RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., N. 11 zu Art. 18; Botschaft des Bundesrats zu einem Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG] vom 27. Februar 1978, 78.014, in: BBl 1978 I 1006, S. 1026).

Allerdings dürfen weitere Zonen nach Art. 18 RPG die in Art. 15 bis 17 RPG geschaffene Ordnung nicht unterlaufen und müssen insbesondere die für das Raumplanungsrecht fundamentale Unterscheidung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen (Trennungsgrundsatz) einhalten. Die weiteren Nutzungszonen nach Art. 18 RPG sind daher entweder der Kategorie Bauzonen oder der Kategorie Nichtbauzonen zuzuordnen. Was zur Bauzone zu rechnen ist, wird in Art. 15 RPG bundesrechtlich abschliessend festgelegt (MUGGLI, a.a.O., N. 11 f. zu Art. 18; Urteil des Bundesgerichts 1C\_774/2013, 1C\_778/2013 vom 16. Juli 2014, Erw. 4.3 f.). Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor (HEINZ AEMISEGGER/SAMUEL KISSLING, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., N. 29 zu Art. 38a), für welche die Voraussetzungen gemäss Art. 15 f. RPG gelten. Andernfalls ist das Gebiet als Nichtbauzone zu qualifizieren, auch wenn gewisse standortspezifische Vorhaben zugelassen werden (z.B. Materialabbauzonen, Energiegewinnungsanlagen oder touristische Anlagen; vgl. zum Ganzen BGE 147 II 351, Erw. 4.1; 145 II 83, Erw. 4.1; 143 II 588, Erw. 2.5.1 f.; je mit Hinweisen).

Sport- und Freizeitanlagen, die mit einer erheblichen baulichen Veränderung des Raums verbunden und nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen sind, sind daher grundsätzlich in Bauzonen zu realisieren. Dagegen können Zonen für Sport und Erholung als "weitere Zonen" (nach Art. 18 RPG) zum Nichtbaugelände gehören, wenn sie nach Zweck und Lage spezifische Nutzungsbedürfnisse ausserhalb der Bauzone abdecken. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sie Teile des Nichtbaugeländes für eine Sport- oder Freizeitaktivität freihalten, die grosse nicht überbaute Flächen beansprucht (wie z.B. der Ski- oder Golfsport) und hierfür nur eine beschränkte, für die Sportausübung notwendige bauliche Nutzung zulassen (BGE 143 II 588, Erw. 2.5.3 mit weiteren Hinweisen). Man spricht in diesem Zusammenhang auch von projektbezogenen "beschränkten oder

besonderen" Bauzonen, die nach Art. 18 RPG als Überlagerung der Landwirtschaftszone ausgestaltet werden können und zulässig sind, wenn sie sich auf eine umfassende Abwägung raumplanerischer Interessen abstützen und das raumplanerische Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise zu verhindern (Konzentrationsprinzip), nicht unterlaufen. Sie werden nicht als Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG verstanden (MUGGLI, a.a.O., N. 23 und 28 zu Art. 18).

Unter denselben Prämissen können in besonderen Fällen für Bauvorhaben mit erheblichen räumlichen Auswirkungen wie Materialabbaustätten, Energieanlagen und touristische Einrichtungen, für Weiler oder als Ergänzung des Siedlungsgebiets bzw. der Siedlungsinfrastruktur auch grundsätzlich verbotene sog. Klein- oder Kleinstbauzonen geschaffen werden, ohne dass von einer Umgehung der Art. 24 ff. RPG auszugehen wäre. Massgebend für deren Zulässigkeit ist das raumplanerische Motiv einer solchen Kleinbauzone. Unzulässig ist wiederum – auch hier – eine Planung, die auf einer unsachlichen Abwägung räumlicher Interessen beruht und damit das raumplanerische Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise zu verhindern (Konzentrationsprinzip), unterläuft (MUGGLI, a.a.O., N. 23 zu Art. 18). Ermöglicht eine Kleinstbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 124 II 391, Erw. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C\_153/2007 vom 6. Dezember 2007, Erw. 3.1, und 1A.16/2006 vom 26. Juli 2006, Erw. 2.1; jeweils spezifisch für Pferdesportanlagen). Seit der Teilrevision des RPG 2012 gehört zur entsprechenden Interessenabwägung auch die Überlegung, dass Bauzonen in ihrer Grösse strikte zu begrenzen sind und folglich nicht ohne überzeugenden Grund ins Nichtsiedlungsgebiet ausgelagert werden dürfen (MUGGLI, a.a.O., N. 23 zu Art. 18).

#### **4.2.2.**

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ unterscheidet zwischen Bauzonen (§§ 6 ff.), Landwirtschaftszonen (§§ 20 f.), Schutzzonen (§§ 22 f.), überlagerten Schutzzonen (§§ 24 ff.) sowie "Weiteren Zonen gemäss Art. 18 RPG" (§§ 31 ff.). Unter letztere fallen die Materialabbauzone (§ 31), die Spezialzone "V.\_\_\_\_\_" (zukünftiges Bauentwicklungsgebiet, § 32), die Spezialzone "W.\_\_\_\_\_" (Trenngürtel zwischen der Spezialzone "V.\_\_\_\_\_" und der Gemeinde X.\_\_\_\_\_, § 33) sowie – neu – die streitgegenständliche Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" (§ 33<sup>bis</sup>).

Entscheidend dafür, ob es sich bei einer Zone um eine Bauzone handelt, ist aber nach dem oben Gesagten nicht ihre Bezeichnung oder systematische Einordnung in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung, sondern,

ob sie ihrer Hauptbestimmung nach regelmässig Bautätigkeiten zulässt (vgl. vorne Erw. 4.2.1). Die umstrittene Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" dient Aktivitäten der tiergestützten therapeutischen Intervention mit zugehöriger Tierhaltung. Tierhaltung, Bauten und Anlagen sind soweit zugelassen, als sie dem tiergestützten therapeutischen Arbeiten oder der Unterbringung der Therapietiere dienen und betriebsnotwendig sind (n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 1 Sätze 1 und 2 BNO). Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig (Abs. 3 Satz 1). Innerhalb der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" dürfen Gebäude mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 850 m<sup>2</sup> realisiert werden. Davon dürfen zwei Gebäude jeweils maximal 320 m<sup>2</sup> Grundfläche, eine Gebäudehöhe von 6.0 m und eine Firsthöhe von 8.0 m aufweisen (Abs. 5 Sätze 1 und 2). Der Aussentherapieplatz darf eine Fläche von maximal 300 m<sup>2</sup> umfassen (Abs. 6). Bauten und Anlagen sind zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden können; wird die zulässige Nutzung aufgegeben, gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernden Landschaftsschutzzone (Abs. 12).

Unabhängig von der vorgeschriebenen Rücksichtnahme auf die landschaftliche und ortsbauliche Situation, den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und der (teilweisen) Erhaltung des Baumbestands (vgl. insbesondere Abs. 4 und 7 ff.) ergibt sich aus den oben zitierten Bestimmungen unmissverständlich, dass in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" eine gewerbliche bzw. nichtlandwirtschaftliche Nutzung zulässig ist und in diesem Zusammenhang Bauten und Anlagen (mit nota bene erheblichen Grundflächen) erlaubt sind, die nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dienen (Art. 16a Abs. 1 RPG). Es handelt sich auch nicht um eine Schutzzone, die primär und weitgehend der Freihaltung (zum Schutz des Ortsbilds oder für die Gewährleistung einer sportlichen oder sonstigen erhebliche Freiflächen beanspruchenden Aktivität) dient und nur ausnahmsweise überbaut werden darf; die (ausgedehnten) Bauten und Anlagen ermöglichen erst die sportliche respektive gesundheitsfördernde Aktivität, die zudem nicht auf einen (bestimmten) Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (siehe dazu vertiefend die Ausführungen in den Erw. 4.2.3.2 und 4.2.4 hinten). Entsprechend gehört die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" eindeutig zum Bau- respektive Siedlungsgebiet und weist Bauzonencharakter auf.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass in dieser Spezialzone keine Wohnnutzung zugelassen ist, was auch auf reine Gewerbe- bzw. Arbeitszonen (ohne Betriebsleiterwohnanteil) zutreffen kann. Dass die bauliche Nutzung befristet sein soll und ein (bestimmtes) Ablaufdatum hätte, wie in der Regel Materialabbauzonen, trifft nicht zu. Vielmehr können die tiergestützten therapeutischen Aktivitäten beliebig lange betrieben werden und die dazugehörigen Bauten und Anlagen (inkl. befestigte Flächen), die gemäss Richtprojekt (Pläne Vorprojekt, Massstab 1:200; Beschwerdeantwortbeilage 1 der Gemeinde R.\_\_\_\_\_) nahezu die Hälfte der Fläche der Par-

zellen Nrn. eee konsumieren, würden mindestens so lange fortbestehen. Aufgrund der Formulierung von Abs. 12 von n§ 33<sup>bis</sup> BNO erscheint zudem nicht ausgeschlossen, dass sie bei Aufgabe des Therapiebetriebs nicht zurückgebaut werden müssten und danach landwirtschaftlich, für eine nach Art. 34b RPV zulässige Pferdehaltung oder Aktivitäten der inneren Aufstockung (vgl. Art. 36 RPV), weitergenutzt werden könnten, weil – in der Landwirtschaftszone – auch entsprechend anderweitig genutzte Bauten und Anlagen zonenkonform wären (vgl. auch Rz. 59, S. 18 der Beschwerdeantwort der Gemeinde R.\_\_\_\_\_). In Abs. 1 von n§ 33<sup>bis</sup> BNO wird nur die Haltung von Pensionspferden explizit ausgeschlossen, nicht aber diejenige von Pferden zu (anderen) gewerblichen Zwecken, beispielsweise für Reitunterricht. Demzufolge muss mit einem mehr als bloss vorübergehenden, längerfristigen Bestand der Bauten und Anlagen gerechnet werden. Faktisch dürfte einem raschen Rückbau ohnehin das erhebliche Investitionsvolumen entgegenstehen.

#### **4.2.3.**

##### **4.2.3.1.**

In der unzutreffenden Annahme, bei der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" handle es sich um eine Zone ohne Bauzonencharakter bzw. eine weitere Zone nach Art. 18 RPG ausserhalb der Bauzonen bzw. des Siedlungsgebiets, welche die Bauzone nicht im Sinne einer Einzonung gestützt auf Art. 15 RPG erweitert, hat die Vorinstanz einzig die Voraussetzungen für die Schaffung einer zum Nichtbaugebiet gehörenden projektbezogenen Spezialzone nach Art. 18 RPG sowie die eng damit verbundenen allgemeinen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Klein- oder Kleinstbauzonen geprüft, nicht hingegen die Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 f. RPG, zumindest nicht systematisch (vgl. Beschwerdeentscheid, Erw. 4.2; Genehmigungsentscheid, S. 3 ff.).

##### **4.2.3.2.**

Der voraussichtliche Bedarf an zusätzlichem Bauland für den Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG) war für die Vorinstanz höchstens am Rande, im Rahmen der Prüfung der Standortevaluation, der Standortanforderungen und von Alternativstandorten (vgl. dazu Planungsbericht, S. 17 ff.), ein Thema (Genehmigungsentscheid, S. 4, Abschnitt 4; Beschwerdeentscheid, Erw. 4.2.2.2).

Dabei ist unklar, ob und inwieweit neben Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und reinen Gewerbegebieten auch Mischzonen sowie die Bauzonen von umliegenden Gemeinden in die Betrachtung einbezogen wurden. Dass der Therapiebetrieb zwingend auf freie Flächen angewiesen ist und nicht auch in bestehenden, gegebenenfalls anzupassenden und zu ergänzenden Bauten und Anlagen untergebracht werden könnte, ist nicht ersichtlich. Ebenso wenig ist ohne weiteres erkennbar, dass die Lärmemissionen von anderen Betrieben in sämtlichen Bauzonen zu gross wären, um die

Bedürfnisse des Therapiebetriebs angemessen befriedigen zu können. Soweit es sich bei der Einbettung des Therapiebetriebs in eine landschaftlich reizvolle, ruhige und intakte Umgebung mit Bezug zur Natur und Landwirtschaft und Zugang zum Wald um eine unabdingbare Voraussetzung für die Gewährleistung des Therapieerfolgs handeln sollte und nicht bloss um eine Idealvorstellung, was nicht abschliessend geklärt ist, könnte diesem Anliegen durch eine (eher) periphere Lage im bestehenden Baugebiet unter Umständen gleichermaßen Rechnung getragen werden. Geruchsimmissionen und anderweitige Immissionen der Pferdehaltung sind nur dann problematisch, wenn der Abstand zu bewohnten Gebäuden zu gering ist. Bezüglich verkehrsmässiger Erschliessung und guter Erreichbarkeit scheint die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" keinen Standortvorteil gegenüber anderen Lagen am Siedlungsrand beanspruchen zu können (vgl. Planungsbericht, S. 27 ff., wonach der Therapiebetrieb mangels hinreichender Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erheblichen motorisierten Individualverkehr [MIV] erzeugt). Eine Überwachung der Tiere könnte auch bei einer Anlage innerhalb der Bauzone gewährleistet werden, zumal ohnehin eine (personelle) Entflechtung des Therapiebetriebs und des Landwirtschaftsbetriebs beabsichtigt wird (Planungsbericht, S. 2).

Eine systematische Auswertung von Nutzungsreserven in den Bauzonen von R.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_\_ hat indessen offenkundig nicht stattgefunden, obwohl gemäss Art. 15 Abs. 3 RPG die Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinweg abzustimmen sind und gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG Land nur neu eingezont werden darf, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich (innerhalb von 15 Jahren) benötigt wird.

#### **4.2.3.3.**

Zudem wurde die Eignung der Parzellen Nrn. eee für die Überbauung mit einer Anlage der Pferdehaltung (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG) zumindest in topografischer Hinsicht nicht näher untersucht. Die Beschwerdeführenden weisen zu Recht darauf hin, dass die Hanglage für die Pferdehaltung, die einigermaßen ebener Auslaufflächen sowie Reit- und Trainingsplätze bedarf, alles andere als ideal ist. Die geplante Anlage (Richtprojekt) erfordert dementsprechend bedeutsame Eingriffe ins gewachsene Terrain und verändert den natürlichen Geländeverlauf signifikant. Dies wiederum bleibt nicht ohne nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das nicht nur bislang kommunal durch die Überlagerung mit einer Landschaftsschutzzone geschützt ist, sondern durch die Bezeichnung im Richtplan als Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) und durch die Aufnahme des der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" nahegelegenen "Lägerngiets" ins Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Objekt 1011, auch kantonal- und bundesrechtlich besonderen Schutz verdient (zur Bedeutung des BLN-Inventareintrags

über die Gebietsabgrenzung hinaus vgl. hinten Erw. 5.2.2). Hält man sich sodann vor Augen, dass die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" auf drei Seiten (östlich, südlich und westlich) von Kulturland umgeben ist und nicht an ein kompaktes Baugebiet angrenzt, lässt sich auch nicht bestreiten, dass die Einzonung zu einer nach Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG unerwünschten Zerstückelung des Kulturlands beiträgt.

#### **4.2.3.4.**

Vor allem aber werden mit der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" die Richtplanvorgaben in den Richtplankapiteln S 1.2 (Siedlungsgebiet), L 2.3 (Landschaften von kantonaler Bedeutung; LkB) und L 2.7 (Freizeit- und Sportanlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets) nicht (vollständig) umgesetzt (Art. 15 Abs. 4 lit. e RPG). Mit der Zuweisung der Parzellen Nrn. eee zu einer Spezialzone mit Bauzonencharakter wird in mehrfacher Hinsicht gegen die Planungsanweisung 1.2 im Richtplankapitel S 1.2 verstossen. Die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets wird dadurch vergrössert, weil andernorts keine Kompensation durch Auszonung von Bauland erfolgt, was gemäss Planungsanweisung 1.2, lit. a, per se unzulässig ist. Es ist ferner nicht ersichtlich, dass mit der umstrittenen Planungsmassnahme die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets sowie die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr erhalten oder sogar verbessert würden (Planungsanweisung 1.2, lit. b). Eine raumplanerisch mindestens gleichwertige Lösung (Planungsanweisung 1.2, lit. c) kann begriffsimmanent schon mangels Kompensation nicht erreicht werden. Schliesslich wird das Gebot in Planungsanweisung 1.2, lit. d, missachtet, wonach durch eine vom Richtplan abweichende Festsetzung des Siedlungsgebiets keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonaler Bedeutung oder Schutzgebieten erfolgen darf.

Das Gegenteil ist hier der Fall, was aus dem Planungsgrundsatz B sowie der Planungsanweisung 1.4 im Richtplankapitel L 2.3 erhellt. Demnach sind neue Flächen mit Nutzungen durch Bauten und Anlagen, die den Schutzziele der LkB widersprechen, in der Regel nur zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und ihre Nachhaltigkeit nachgewiesen ist. Zumindest am Nachweis der Nachhaltigkeit fehlt es im vorliegenden Fall, weil seitens der Eigentümerschaft – soweit aus den Akten ersichtlich – keine Konzepte vorgelegt wurden, die einen längerfristigen (wirtschaftlichen) Betrieb der tiergestützten Therapie am fraglichen Standort gewährleisten. Ohnehin gestattet Planungsanweisung 1.4 Ausnahmen vom Neubauverbot in LkB nur für landwirtschaftliche und nicht auch für gewerbliche Neubauten. Darüber hinaus dürfen die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden, was hier jedoch geschieht; das geplante Therapiezentrum dient weder dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, noch gewährleistet es einen naturnahen vielfältigen

Lebensraum für Tiere und Pflanzen – trotz beabsichtigten ökologischen Ausgleichsmassnahmen (vgl. Planungsbericht, S. 33 f.).

Dass hier die Voraussetzungen von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.3, für die Neuansiedlung von Betrieben oder die Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone mit Land aus der Siedlungsgebietsreserve (von 70 Hektaren) gemäss Planungsgrundsatz B, lit. a, gegeben wären, wird (zu Recht) von keiner Seite geltend gemacht. Zu guter Letzt werden auch die Planungsgrundsätze A und B im Richtplankapitel L 2.7 nicht (genügend) umgesetzt, wonach Spezialzonen für Freizeit- und Sportanlagen auf der Basis eines regionalen Konzepts in der Regel in den urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen auszuscheiden sind, je nach Nutzung, Lage und Einzugsgebiet eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr erforderlich ist und empfindliche Räume beim Bau solcher Anlagen zu schonen sind. Was die regionale Abstimmung und Einbettung anbelangt, wird zwar in Erw. 3.3 des Genehmigungsentscheids erwogen, dass der Regionalplanungsverband mit Schreiben vom 13. Juni 2019 positiv zur Planung Stellung genommen habe. Eine solche Stellungnahme vermag allerdings ein regionales Entwicklungskonzept, insbesondere ein Mobilitätskonzept als Teil davon, nicht zu ersetzen. Ein Bedarfsnachweis gemäss Planungsbericht, S. 14 f., ist ebenfalls nicht ausreichend, zumal die Ausführungen auf S. 15 darauf hindeuten, dass keine sorgfältige Grundlagenerarbeitung stattgefunden hat und die Planer und der Regionalplanungsverband nicht einmal von den gleichen Voraussetzungen ausgehen.

Insgesamt ist die streitgegenständliche Zonierung, Stand heute, alles andere als richtplankompatibel.

#### **4.2.3.5.**

Schon aus diesen Gründen sind die vorinstanzlichen Entscheide samt (mitangefochtenem) Einzonungsbeschluss der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ als rechtsfehlerhaft aufzuheben und der geplanten Einzonung bzw. Zuweisung der Parzellen Nrn. eee zur Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" aufgrund ihres Bauzonencharakters die Genehmigung zu verweigern.

#### **4.2.4.**

Im Weiteren stellt sich die Frage, ob (unabhängig von den Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 f. RPG) die Voraussetzungen für die Auscheidung einer projektbezogenen Spezialzone (des Nichtbaugebiets) nach Art. 18 RPG oder diejenigen für die ausnahmsweise Schaffung einer Kleinstbauzone gegeben wären.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Bauzone bzw. Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungspla-

nung gemäss RPG entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar, auch wenn eine Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nur anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungs-massnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruht. Kleinbauzonen sind im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raum-planerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinstbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessen-abwägung beruht (BGE 124 II 391, Erw. 2c; Urteile des Bundesgerichts 1C\_153/2007 vom 6. Dezember 2007, Erw. 3.1, und 1A.16/2006 vom 26. Juli 2006, Erw. 2.1; je mit Hinweisen).

Trotz erkennbarem Siedlungszusammenhang der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" zu bestehenden Gebäuden und Anlagen in der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" (§ 10 BNO), die bereits eine Streubauweise beinhaltet, und von diesen zur 2-geschossigen Hangwohnzone (§§ 12 f. BNO) von R.\_\_\_\_\_, sprengt das vorliegende Richtprojekt den Rahmen für eine bloss geringfügige Erweiterung eines bereits bebauten Gebiets. Vielmehr ermöglicht die vorgesehene Zonierung eine zusätzliche Streubauweise in nicht unbedeu-tendem Ausmass in einem bis jetzt weitgehend freigehaltenen, nur sehr punktuell bebauten Gebiet. Die bestehende "Verzahnung von Bau- und Kulturland" wird (ohne ausgewiesene Not) auf weitere Flächen ausge-dehnt. Dies widerspricht sowohl dem Trennungsgrundsatz (Art. 1 Abs. 1 RPG) als auch dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) bzw. dem Konzentrationsprinzip (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Obendrein wird den Planungsgrundsätzen, die Landschaft zu schonen und naturnahe Landschaften zu erhalten (Art. 3 Abs. 2, insb. lit. b und d RPG) sowie die Siedlungsfläche nach innen zu verdichten (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG), nicht oder nur ungenügend Rechnung getra-gen. Auf das Kriterium der sachlich vertretbaren Interessenabwägung wird weiter hinten einzugehen sein (siehe Erw. 5.2 hinten).

Die Schaffung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG setzt keine (positive oder negative) Standortgebundenheit des Therapiebetriebs im Sinne von Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG voraus. Unabhängig davon rechtfertigt sich der Hinweis, dass vorliegend eine entsprechende Standortgebundenheit klar zu verneinen ist. Namentlich die beschriebenen Synergien aus dem land-wirtschaftlichen Betrieb mit Betriebszentrum auf der Parzelle Nr. ccc und dem Angebot des therapeutischen Reitens sprechen nicht für eine Stand-ortgebundenheit; dies gilt umso mehr, als — wie bereits erwähnt — eine (personelle) Entflechtung der beiden Betriebe (Landwirtschafts- und Thera-

piebetrieb) angestrebt wird und die Tierhaltung auch innerhalb der Bauzone überwacht werden könnte. Auch dass der vorgesehene Standort für einen Therapiebetrieb aus objektiven, raumplanungsrelevanten Gründen wesentlich vorteilhafter wäre als andere (auch nicht evaluierte) Standorte an geeigneter Lage in Bauzonen von R. \_\_\_\_\_ und umliegenden Gemeinden, ist zu wenig dargetan. Nicht jedes Gewerbegebiet ist per se lärmig oder fernab von freier Natur und Wald gelegen. Zudem kämen bei genügendem Abstand zu bewohnten Gebäuden als Standort auch Mischzonen oder sogar reine Wohnzonen in Betracht. Von vorherein kein Ausschlusskriterium sind bereits bestehende Bauten, da sich solche in der Regel auf die jeweiligen Bedürfnisse anpassen lassen (siehe zum Ganzen auch schon die Ausführungen in Erw. 4.2.3.2 vorne).

Nicht geteilt werden kann sodann die Auffassung der Vorinstanz, wonach das Richtprojekt/Vorprojekt "grundsätzlich" gut auf die lockere Siedlungsstruktur der Bestandeszone "U. \_\_\_\_\_" mit ihren kleinteiligen, vielfältig landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem starken Obstbaumbestand beim Übergang von dicht bebauter Besiedlung und geschützter offener Landschaft des J. \_\_\_\_\_ abgestimmt sei (Genehmigungsentscheid, S. 5, Abschnitt 2). Bezüglich Gruppierung oder "Ballung" und Körnung fügen sich die vorprojektierten Bauten und Anlagen (Richtprojekt) gerade nicht ohne weiteres ins Ortsbild der Bestandeszone "U. \_\_\_\_\_" (§ 10 BNO) ein; es entstünden voraussichtlich wesentlich voluminösere Bauten und eine kompaktere Bebauung als auf den meisten Grundstücken, die der erwähnten Bestandeszone zugewiesen sind, was bis zu einem gewissen Grad auch die Vorinstanz einräumt (Genehmigungsentscheid, S. 5, Abschnitt 4). Was die Dominanz der beiden Hauptbauten brechen könnte, ist nicht ersichtlich. Eine "landwirtschaftlich ausgerichtete" Nutzung, was immer das heissen mag (vgl. Genehmigungsentscheid, S. 5, Abschnitt 3), ist nicht geplant. Mit Landwirtschaft hat eine tiergestützte Therapie nichts zu tun. Die grosszügigen internen Erschliessungsflächen samt Therapieplatz haben auch nach Überarbeitung der Planung weiterhin negative Auswirkungen auf ein möglichst naturnah zu erhaltendes Landschaftsbild.

Dass sich die Parzellen Nrn. eee am Rande einer Landschaft von kantonaler Bedeutung befinden und das Gebiet bereits locker besiedelt ist (vgl. Beschwerdeentscheid, 5.4.2, S. 18), tut der Schutzwürdigkeit des Planperimeters keinen Abbruch. Auch an diesem Ort ist der Freihaltebedarf unvermindert gegeben, ungeachtet dessen, dass mit einer Bebauung keine "unberührte Landschaft zerschnitten" wird. Die bestehende lockere Besiedlung genießt Bestandesschutz; deren Existenzrecht lässt sich nicht auf Neubauten übertragen, welche die bestehende lockere Siedlungsstruktur ohnehin nicht übernehmen, sondern das Erscheinungsbild einer grösseren, in sich geschlossenen Gebäudegruppe aufweisen. Das Richtprojekt orientiert sich denn auch aus Sicht der Vorinstanz nicht in erster Linie am bauli-

chen und landschaftlichen Bestand und Kontext, sondern an den Bedürfnissen eines funktionierenden Therapiebetriebs (vgl. Beschwerdeentscheid, Erw. 5.4.2, S. 18).

Vor diesem Hintergrund wäre die wichtigen raumplanerischen Grundsätzen zuwiderlaufende Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" selbst dann nicht genehmigungsfähig, wenn die Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 f. RPG erfüllt wären oder nicht zur Anwendung kämen. Ergänzend wird nachfolgend geprüft, ob die Interessenabwägung der Planungsbehörde korrekt erfolgte.

## **5.**

### **5.1.**

#### **5.1.1.**

Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz eine falsche Würdigung der ermittelten Interessen vor. Es sei nicht ersichtlich, worin der Regierungsrat die Bedeutung des Angebots im Bereich der tiergestützten Interventionen sehe. In der Entflechtung des Therapiebetriebs vom Landwirtschaftsbetrieb, welche die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" ermöglichen soll, sei jedenfalls kein öffentliches Interesse zu erblicken. Bestünde ein öffentliches Interesse am Therapiebetrieb, wäre dieser in einem öffentlich-rechtlichen Erlass geregelt. Eine solche Regelung finde sich nicht. Für den Betrieb der Pferdetherapie sei nicht einmal eine gesundheitspolizeiliche Bewilligung nötig, weil keine diagnostische oder invasive Tätigkeit nach anerkannten schulmedizinischen Methoden vorliege. Es bestehe daher kein spezifisches öffentliches Interesse am Therapeutischen Reiten, sondern höchstens ein allgemeines Interesse an der Existenz derartiger Betriebe.

Das im Planungsbericht angeführte Interesse an der Weiterführung eines bestehenden Betriebszweigs und der Weiterentwicklung der therapeutischen Angebote sei nicht kohärent. Warum ausgerechnet für die Befriedigung dieses Angebots unter vielen anderen, die ebenfalls dem Allgemeinwohl dienen, planerische Massnahmen ergriffen würden, leuchte nicht ein. Mit den Massstäben des Regierungsrats liessen sich für anderweitige Nutzungen, die ebenfalls akustische und atmosphärische Ruhe bevorzugen würden, kaum noch eingrenzen. Das heutige Angebot beruhe im Übrigen im Wesentlichen auf rechtswidrigen, unbewilligten Zuständen. Es sei bekannt, dass der grosse Sandplatz oberhalb der Häusergruppe (auf der Parzelle Nr. ddd) als Motor der ganzen Anlage vor rund 15 Jahren illegal erstellt worden sei. Weil er nicht bewilligungsfähig sei, müsste er schon längst zurückgebaut werden. Die Sistierung des Beschwerdeverfahrens gegen den Rückbau des Sandplatzes lasse sich unter keinem Titel rechtfertigen, da er auch durch die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" nicht legalisiert würde. Unterhalb der T-Strasse befänden sich noch weitere unbewilligte Bauten, die aber für die Interessenabwägung unbeachtlich seien.

Die Aktivitäten des Betriebs seien breit angelegt und gesamthaft dünn. Im Rahmen der tiergestützten Intervention gebe es pro Tag einige wenige Ausritte mit Pferd, Esel oder Maultier. Fast alle Kunden würden mit Autos (oft auch Taxis) vor Ort gebracht, in Ermangelung einer ÖV-Anbindung. Sehr viele Interventionen erfolgten nicht mit beeinträchtigten Kindern, sondern ganzen Schulklassen und grösseren Gruppen. Neuerdings würden auch tierische Abenteuer für Kinder und Betriebsrundgänge veranstaltet sowie auf der Gemeindefachseite beworben. Der Therapiebetrieb werde als Familienbetrieb dargestellt, obwohl sich die heutigen Landeigentümer altershalber aus dem aktiven Berufsleben zurückgezogen und den Betrieb an einen familienexternen Leiter übergeben hätten, mit dem Ziel, den Betrieb in "professionelle Strukturen" zu überführen. Letztlich gehe es somit nicht um den Erhalt eines Familienbetriebs, sondern um die Veredelung des Landes zwecks Verkaufs, eventuell um eine lukrative Umnutzung zur Pferdehaltung. Mit dem bisherigen Geschäftsmodell könnten trotz finanzieller Unterstützung durch die Gemeinde weder die baulichen Investitionen von mindestens Fr. 2,7 Mio. noch der Betrieb selbst finanziert werden. Offenbar habe weder die Gemeinde noch die Vorinstanz die wirtschaftlichen Verhältnisse abgeklärt. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebs werde bestritten. Vom im Handelsregister verzeichneten Zweck der Stiftung "I. \_\_\_\_\_" werde der Betrieb eines Therapiezentrums nicht abgedeckt. Die Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" führe daher nicht zu einer nachhaltigen Lösung, schon gar nicht in positiver Weise.

Das öffentliche Interesse am therapeutischen Reiten sei insgesamt vernachlässigbar; es liege weder im kommunalen noch im regionalen oder kantonalen Interesse und verdiene keine raumplanungsrechtliche Sonderbehandlung.

Demgegenüber seien die Interessen der Landwirtschaft, die nicht mit denjenigen am Landschaftsschutz deckungsgleich seien, in der Interessenabwägung überhaupt nicht berücksichtigt worden. Das bisherige Freihaltegebot in der Landschaftsschutzzone und in einer Landschaft von kantonalen Bedeutung werde mit der Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" ins Gegenteil verkehrt. Landschafts- und Ortsbildschutz würden diese Zone verunmöglichen, was nicht damit abgetan werden könne, dass sich die vorprojektierten Bauten und Anlagen gut in die Landschaft einpassten und die Vorschriften der Spezialzone darauf ausgerichtet seien, den Schutzziele grösstmöglich Rechnung zu tragen. Immerhin stelle der Regierungsrat fest, dass eine Gestaltungsplanpflicht fehle, übersehe jedoch gleichzeitig, dass das Richtprojekt nicht für verbindlich erklärt werde; n§ 33<sup>bis</sup> BNO enthalte nur gestalterische Vorgaben, die sich schon aus § 42 BauG ergäben. Mit der Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" gebe es im Planperimeter keine unverbaute Landschaft und auch keine Verzahnung des Siedlungsgebiets mit dem Kulturland mehr. Insofern werde auch das Ortsbild beeinträchtigt. Die Füllung der Lücken im lockeren Siedlungsgebiet stehe im Widerspruch zum

durch die Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" geschützten Ortsbild und zum durch die verschiedenen Landschaftsschutzzonen geschützten Landschaftsbild.

Eine Abweichung vom Schutzziel der Landschaft von kantonaler Bedeutung müsse in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein. Demnach müsse das Eingriffsinteresse ebenfalls von mindestens kantonaler Bedeutung sein, was auf das therapeutische Reiten nicht zutreffe. Nicht einmal der Gemeinderat R.\_\_\_\_\_, der das Vorhaben der Trägerschaft von Anfang an unterstützt habe, stuft den Therapiebetrieb als "von kantonalem Interesse" ein. Im Antrag an den Einwohnerrat vom 13. Juli 2023 habe er das Interesse stattdessen als "regional bedeutsam" eingeordnet. Ausserdem widerspreche n§ 33 Abs. 12 BNO der Planungsanweisung 1.4 im Richtplankapitel L 2.3, indem bei Betriebsaufgabe ein Rückbau der Bauten und Anlagen nicht zwingend, sondern eine Weiternutzung für andere (landwirtschaftliche) Zwecke (inkl. Nebenerwerbsbetriebe) zulässig wäre. Im Falle eines nicht weit von der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" entfernten diskutierten Rückhaltebeckens sei das Interesse am Erhalt einer Landschaft von kantonaler Bedeutung höher gewichtet worden. Diese unterschiedliche Behandlung sei für die Beschwerdeführenden nicht nachvollziehbar.

Weil mit der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" eine Einzonung im Sinne von Art. 15 RPG erfolge, stelle die Massnahme eine Bundesaufgabe nach Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) dar. Entsprechend hätte die Notwendigkeit eines Gutachtens (der ENHK oder der EKD) nach Art. 7 Abs. 2 NHG geprüft werden müssen, was unterlassen worden sei. Die Tatsache, dass die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" nicht im Perimeter des BLN-Gebiets 1'011 "Lägergebiet", aber nur 30 m davon entfernt liege, schliesse eine Beeinträchtigung keineswegs aus. Die Schutzziele 3.5–3.9 des betreffenden Inventareintrags könnten durch die streitgegenständliche Zonierung sehr wohl beeinträchtigt werden.

Durch die Bauten und Anlagen in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" könnten sodann Naturwerte zerstört oder beeinträchtigt werden. Darunter würden auch gefährdete Arten fallen, beispielsweise der Mittelspecht, der Wendehals, der Neuntöter und der Turmfalke. Diese Naturwerte seien fachmännisch zu erheben. Die unbelegten Parteibehauptungen der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ und der Beigeladenen, wonach die Naturwerte erhoben worden seien und die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen den Naturwerten einen hohen Stellenwert einräumten, habe die Vorinstanz unbesehen übernommen. Biotope seien im Rahmen der Nutzungsplanung zu schützen. Bei der streitgegenständlichen Teilrevision seien die Naturwerte weder vollständig ermittelt noch richtig bewertet worden oder sachgerecht in die Interessenabwägung eingeflossen. Die Haltung des Regierungsrats, dass nicht

von Naturwerten auszugehen sei, wenn bislang keine Naturschutzzone ausgeschieden worden sei, sei katastrophal. Ökologische Interessen stünden der Ausscheidung der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" entgegen.

Schliesslich sei bei der Interessenabwägung auch dem Interesse an möglichst unversiegeltem Boden und klimatischen Aspekten nicht die gebührende Beachtung geschenkt worden. Auch die Auswirkungen (von Bauten und Anlagen) auf das Mikroklima seien bei der raumplanungsrechtlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Es gebe letztlich nur ein einziges Interesse, das für die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" spreche, nämlich dasjenige der Grundeigentümer am beabsichtigten Therapiebetrieb. Zu Unrecht sei diesem Interesse der Vorrang gegenüber allen anderen, öffentlichen Interessen eingeräumt worden, die der Spezialzone entgegenstünden. Die Interessenabwägung sei so nicht haltbar und willkürlich.

#### **5.1.2.**

Nach Einschätzung der Vorinstanz wird im Planungsbericht eine umfassende und detaillierte Interessenabwägung vorgenommen, die das Interesse an der Ausscheidung der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" zum Erhalt des Therapiebetriebs und des Angebots der tiergestützten Therapie stärker gewichte als das Interesse an der im betroffenen Gebiet mit streusiedlungsartiger Umgebung nicht zwingend erforderlichen Freihaltung der kommunalen Landschaftsschutzzone. Zu dieser Interessenabwägung gehörten nicht nur die Ausführungen in Ziff. 5 des Planungsberichts, sondern – im Gesamtkontext – auch die ausgiebige und detaillierte Auseinandersetzung mit den Schutzziele der Landschaften von kantonaler Bedeutung in Ziff. 2.2.1 des Planungsberichts und der kommunalen Landschaftsschutzzone in Ziff. 2.3.2 des Planungsberichts. Hinsichtlich des Trennungsgrundsatzes werde in Ziff. 5.1.3 des Planungsberichts auf die Standortevaluation und die Standortbegründung verwiesen. Durch die Prüfung von Alternativstandorten setze sich der Planungsbericht mit diesem Grundsatz auseinander. Der kantonale Vorprüfungsbericht (Vorakten, act. 358, Beilage 12) habe sich ausführlich mit dem Trennungsgrundsatz befasst und eine Verletzung desselben verneint. Die Spezialzone bewirke insofern keine Aufweichung des Trennungsgrundsatzes, als sie keine Überbauung in einem freigebliebenen Umfeld ermögliche und das bebaute Gebiet lediglich geringfügig erweitere. Der Bedarf für die Grösse der Spezialzone sei ausgewiesen und sachgerecht. Innerhalb der Bauzone seien Standorte für einen tiergestützten Therapiebetrieb aufgrund tatsächlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen schwierig zu finden. Der Sichtweise der Beschwerdeführenden, dass das Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände nicht sachgerecht gewichtet worden sei, könne nicht gefolgt werden. Dem Trennungsgrundsatz werde das erforderliche Gewicht beigemessen. Dazu werde auf die

Erw. 4.2 und 7.5.2 des Beschwerdeentscheids verwiesen. Im Wesentlichen seien die Interessen am Erhalt der Landschaft, an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und an der Erhaltung des Therapiebetriebs gegeneinander abgewogen worden (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.1.4, 7.2.4 und 8).

Inwiefern die Interessen der Landwirtschaft separat hätten in die Interessenabwägung einfließen sollen, erschliesse sich nicht; denn im Vergleich zur Landwirtschaftszone stelle die Landschaftszone erhöhte Anforderungen an die Zulässigkeit sowie Einpassung von Bauten und Anlagen (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.1). Aus den Ausführungen im Planungsbericht (S. 9 ff.) erhelle, dass sich der Planperimeter im Gebiet der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" und somit im Bereich der Verzahnung des Siedlungsgebiets mit dem Kulturland befinde und die Vorschriften der Spezialzone darauf ausgerichtet seien, den Schutzziele der Landschaften von kantonaler Bedeutung und der kommunalen Schutzzone grösstmöglich Rechnung zu tragen. Insbesondere werde die Spezialzone zwar zu einer Verdichtung der Streusiedlung am Bauzonenrand, jedoch nicht zu einer Erweiterung baulicher Anlagen in die offene Landschaft führen (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.2.2). Es werde keine unberührte Landschaft zerschnitten; das BLN-Objekt 1011 "Lägernggebiet" erfahre keine Beeinträchtigung (Beschwerdeentscheid, Erw. 8). Wie die Beschwerdeführenden zum Schluss kämen, dass die Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" zwecks Erhalt des Ortsbildes Bauten in der Umgebung verbieten könnte, werde von ihnen nicht begründet. Die Bauten und Anlagen in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" müssten gemäss der Regelung in n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 4, 5 und 9 BNO strenge Anforderungen an die Einpassung in die schützenswerte Landschaft und Umgebung erfüllen. Damit werde das öffentliche Interesse an einer guten Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild gebührend berücksichtigt (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.3.2).

Die Parzellen der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" lägen nicht in einem Naturschutzgebiet und verfügten über keine Naturschutzobjekte. Die von den Beschwerdeführenden ins Recht gelegten Listen gesichteter Vögel, Insekten, Amphibien und Reptilien hätten keinen Beweischarakter. Eine Rechtspflicht zur Einholung des beantragten Gutachtens bestehe nicht. Gemäss den Ausführungen des Gemeinderats R.\_\_\_\_ seien im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision fachliche Abklärungen vorgenommen worden. Daraus hätten sich keine spezifischen Hinweise auf einen schützenswerten Lebensraum im Sinne des NHG ergeben. Im fraglichen Bereich bestehe eine extensiv bzw. wenig intensiv genutzte Wiese. Bei der Prüfung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen seien in Zusammenarbeit mit dem Vogel- und Naturschutzverein R.\_\_\_\_ die zu berücksichtigenden Naturwerte erhoben worden (vgl. Planungsbericht, Anhang 3). Das dabei erarbeitete Vernetzungsprojekt für den Lebensraum der Geburtshelferkröte zeige den hohen Stellenwert, der den ökologischen

Interessen eingeräumt worden sei. Demnach seien die massgeblichen Abklärungen bereits vorgenommen worden; diese seien aus Sicht der Vorinstanz absolut ausreichend (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.5.2).

Das Angebot der tiergestützten Therapie und das Interesse daran werde, soweit für die sich im vorliegenden Verfahren stellenden planungsrechtlichen Fragen relevant, im Planungsbericht, Ziff. 3.1 (Betriebskonzept Therapiebetrieb), Ziff. 3.2 (Bestehender Landwirtschaftsbetrieb), Beilage 1 (Vorprojekt/Richtprojekt) sowie in Beilage 2 (Zwischenbericht Vorprojekt; Ziff. 4 Vorhandene Infrastruktur, S. 7 ff.; Ziff. 5 Benötigte Infrastruktur, S. 8 ff.) hinreichend abgehandelt. Irrelevant sei, welche der bestehenden Bauten des Betriebs der Beigeladenen rechtmässig bewilligt worden seien; diese bildeten nicht Gegenstand des vorliegenden Planungsverfahrens. Manche der von den Beschwerdeführenden aufgeworfenen Fragen dürften in der Interessenabwägung keine Berücksichtigung finden (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.6.2). Die langjährige Existenz des Therapiebetriebs belege den Bedarf an einer derartigen Einrichtung. An der Fortführung des Betriebs bestehe ein hohes öffentliches Interesse. Da der bisherige Betrieb nur beschränkt erweitert werde, seien davon keine erheblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft oder ein bedeutsamer Verlust an landwirtschaftlich genutztem Boden zu erwarten (Beschwerdeentscheid, Erw. 8).

Der Zubringerverkehr werde gemäss Fahrtenberechnung im Planungsbericht (S. 27) gegenüber der bestehenden Situation nur geringfügig erhöht. Die T-Strasse genüge den Vorgaben der VSS-Norm 40 045 hinsichtlich der Belastbarkeit des fraglichen Strassentyps. Entsprechend wäre der Zubringerverkehr von den Strassenanstössern selbst dann zu tolerieren, wenn kein Therapiebetrieb vorbestanden hätte. Dass die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht optimal sei, sei unbestritten. Die meisten Kunden würden aber schon aufgrund ihrer Beeinträchtigung mit (motorisierten) privaten Verkehrsmitteln anreisen. Die vorprojektierten fünf Parkplätze samt Umschlagsplatz seien für die vorgesehenen Zwecke ausreichend. Die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" sei somit genügend erschlossen (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.7.2).

Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens finde in jeder Zone statt, in welcher gebaut werden dürfe. Immerhin werde mit den vorgeschriebenen Maximalgrundflächen für Gebäude dem Interesse an einer zurückhaltenden Bodenversiegelung Rechnung getragen (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.8). Ökologische Ausgleichsmassnahmen würden mit der dereinstigen Bewilligung des Projekts verfügt und seien gemäss n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 10 BNO verbindlich und durchsetzbar im Umfang von 15% der durch das Bauvorhaben veränderten Flächen vorzusehen. Die genauere Umschreibung der Massnahmen erst im Baubewilligungsverfahren sei stufengerecht (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.9). Bezüglich klimatischer Aspekte fehle es an einem substanziierten Vortrag der Beschwerdeführenden, inwieweit die

Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" relevante Auswirkungen zeitigen könnte (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.10). Betreffend Geruchsimmissionen der geplanten Pferdehaltung mache der Planungsbericht Aussagen zu den mutmasslich einzuhaltenden Mindestabständen gegenüber bewohnten Gebäuden. Die definitive Prüfung der Einhaltung der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1) werde ebenfalls im Baubewilligungsverfahren erfolgen (Beschwerdeentscheid, Erw. 7.2.11).

### **5.1.3.**

Für die Gemeinde R.\_\_\_\_\_ ergibt sich das öffentliche Interesse am tiergestützten Therapiebetrieb daraus, dass unbestreitbar eine seit Jahren anhaltende Nachfrage nach entsprechenden Dienstleistungen bestehe. Der Raumplanung komme dabei die Aufgabe zu, Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG). Tiergestützte Therapien könnten unter bestimmten Voraussetzungen über die Grundversicherung der Krankenkasse finanziert werden. Mit ihrer Einschätzung, dass nur ein spezifisch in einem Gesetz verankertes öffentliches Interesse ein solches sei, lägen die Beschwerdeführenden falsch. Die Tatsache, dass nicht alle Bauten und Anlagen des bestehenden Betriebs bewilligt seien, was die Gemeinde R.\_\_\_\_\_ derzeit abkläre, führe nicht dazu, dass kein öffentliches Interesse an der Fortführung des gegenwärtigen Betriebs bestehe, wofür die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" eine Grundlage schaffen solle. Das Angebot der tiergestützten Therapie werde gemäss Homepage der Stiftung "I.\_\_\_\_\_" von 67 Kunden und sechs Institutionen (u.a. E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ Region Q.\_\_\_\_\_ R.\_\_\_\_\_, Stiftung "G.\_\_\_\_\_") genutzt. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden handle es sich dabei nicht bloss um einen Nebenzweck (neben weiteren Veranstaltungen). Worauf die Beschwerdeführenden mit ihren Mutmassungen betreffend eines möglichen Verkaufs der Grundstücke hinauswollten, bleibe unklar. Die Bedürfnisse für die Pensionspferdehaltung seien nicht mit denjenigen für die Durchführung von tiergestützten Therapien vergleichbar. Die beschwerdeführerische Ansicht, das öffentliche Interesse am Therapiebetrieb sei vernachlässigbar, könne nicht geteilt werden.

Was das Interesse der Landwirtschaft betreffe, seien Landwirtschaftsflächen grundsätzlich multifunktional und dienten nicht nur der Landesversorgung, sondern seien auch für den Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftsschutz bedeutsam. Dass der Zweck der "Sicherung der Ernährungsbasis" hier nicht im Vordergrund stehe, lasse sich schon mit den topografischen Verhältnissen erklären. Es handle sich denn auch nicht um Fruchtfolgeflächen. Unter diesen Umständen sei nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Fokus primär auf den Landschaftsschutz gelegt habe.

Die Bedeutung des Landschaftsschutzes werde nicht bestritten. Ebenso bedeutsam sei aber die Lage der Spezialzone zwischen zwei Bereichen der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_". Auf diese spezielle Situation sei bei der Interessenabwägung Rücksicht genommen worden. Es werde weder in ein unberührtes Landschaftsbild eingegriffen noch das Erscheinungsbild der bestehenden Verzahnung des Siedlungsbereichs mit dem Kulturland massgeblich verändert. Die Vorinstanz habe sodann zu Recht anerkannt, dass die zu bebauende Fläche am Rande einer Landschaft von kantonaler Bedeutung liege, diese nicht "zerschneide" und auf das für einen funktionierenden Therapiebetrieb erforderliche Mindestmass beschränkt werde. Dass die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" nicht für zonenfremde Nutzungen zweckentfremdet werde, die den Erhalt des Gebiets beeinträchtigen könnten, gewährleiste die Rückbauverpflichtung in n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 12 BNO. Aus dem Planungsgrundsatz B im Richtplankapitel L 2.3 gehe nicht hervor, dass Ausnahmen von den Schutzzielen für Landschaften von kantonaler Bedeutung nur für öffentliche Interessen von mindestens kantonaler Bedeutung gewährt werden könnten. Die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" führe nicht zu einer derart erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, dass eine Abweichung von den Schutzzielen im Rahmen einer Interessenabwägung von vornherein ausgeschlossen wäre. Die Prüfung von Alternativstandorten sei sorgfältig durchgeführt und dokumentiert worden. Der Überwachungsbedarf schränke die Eignung von Arbeitszonen für einen derartigen Betrieb ein.

Das BLN-Objekt 1011 liege durchgehend oberhalb der T-Strasse, die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" unterhalb. Zwischendrin befinde sich das Gebäude auf der Parzelle Nr. aaa in der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_". Eine Beeinträchtigung des BLN-Objekts durch das Richtprojekt sei daher ausgeschlossen, auch aufgrund diverser in n§ 33<sup>bis</sup> BNO vorgesehener Eingliederungsmassnahmen und der Höhenbegrenzung der Gebäude in der Spezialzone. Naturschutzrechtlich begründete Schutzziele würden mit Blick auf die Entfernung zwischen Spezialzone und BLN-Gebiet ohnehin nicht tangiert, ebenso wenig historische Verkehrswege. Zudem stelle die Zuweisung zur Spezialzone, die keine Einzonung im Sinne von Art. 15 RPG beinhalte, keine Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG dar. Eine direkte Anwendung von Art. 5 f. NHG entfalle daher. Für eine Begutachtung durch die ENHK bestehe kein Grund.

Der Ortsbildcharakter der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" werde durch die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" ebenfalls nicht beeinträchtigt. Dafür sorgten die gestalterischen Leitlinien in n§ 33<sup>bis</sup> BNO und die vorgeschriebene Begleitung eines künftigen Bauprojekts durch den Ortsbildberater. Aus diesen Massnahmen sei ersichtlich, dass der ortsbaulichen Eingliederung von Bauten und Anlagen ein hohes Gewicht beigemessen werde. Naturschutzinteressen seien hinreichend gewahrt; ökologische Interessen stünden der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" nicht entgegen und würden durch ökologische Aus-

gleichmassnahmen hinreichend kompensiert. Der in der laufenden Nutzungsplanungsrevision erhobene Bericht zum Inventar "Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen", Stand 20. Januar 2024 (Vorakten, act. 357, Beilage 1a), habe keine spezifischen Hinweise darauf ergeben, dass es sich beim für die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" vorgesehenen Bereich um einen schützenswerten Lebensraum im Sinne des NHG handle. Es bestehe dort eine extensiv bzw. wenig intensiv genutzte Wiese. Die Erwägung der Vorinstanz, dass eine Bebauung immer mit der Versiegelung von Boden verbunden sei und daher das Interesse an möglichst unversiegelten Böden nicht speziell ins Gewicht falle, sei korrekt und sachgerecht. Soweit klimatische Aspekte von der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" überhaupt betroffen seien, trügen die in n§ 33<sup>bis</sup> BNO vorgesehenen Massnahmen zur Förderung eines guten Mikroklimas bei. Die vorinstanzliche Interessenabwägung erweise sich insgesamt als sachgerecht und respektiere das kommunale Planungsermessen.

#### **5.1.4.**

Die Beigeladenen führen zum angeblich gewichtigen öffentlichen Interesse an der tiergestützten Therapie aus, mit der durch die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" ermöglichten Entflechtung des Landwirtschafts- und Therapiebetriebs (mit therapie- und tiergerechten Anlagen) werde ein witterungsunabhängiger Therapiebetrieb gewährleistet, ohne dass damit eine Intensivierung des Betriebs oder wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt einhergehen würden. Die Trennung und baulich funktionelle Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (private Wohnnutzung und Landwirtschaftsbetrieb versus Therapiebetrieb) sei für die geplante Übergabe des Therapiebetriebs in die Verantwortung der Stiftung "I.\_\_\_\_\_" zwingend erforderlich. Schliesslich bestehe ein grundsätzlich öffentliches Interesse am Rückbau von nicht mehr genutzten Bauten und Anlagen, dem hier mit der Regelung in n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 12 BNO nachgekommen werde. Das Interesse am Therapiebetrieb werde nicht dadurch geschmälert, dass für andere, nicht weiter spezifizierte "Aktivitäten" keine raumplanerischen Massnahmen ergriffen würden. Die Sistierung des Beschwerdeverfahrens gegen die Rückbauanordnung bezüglich des Sandplatzes auf der Parzelle Nr. ddd oder weitere angeblich rechtswidrige Zustände seien für die Interessenabwägung im vorliegenden Planungsverfahren nicht von Belang. Das Angebot "Schule auf dem Bauernhof" bilde nicht Teil des Therapiebetriebs und werde vom Sohn der Beigeladenen auf den Parzellen Nrn. ddd und ccc bereitgestellt. Die Nachfolgeplanung führe nicht zu einer Veredlung des Landes, auf dem unabhängig von der Betriebsleitung stets nur tiergestützte Therapien und die dazugehörige Tierhaltung stattfinden würden. Die Haltung von Pensionspferden sei explizit ausgeschlossen. Die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" stelle eine nachhaltige Weiterführung des bestehenden Therapiebetriebs und die Weiterentwicklung des tiergestützten Therapieangebots sicher. Es gebe keinen ersichtlichen Grund für die Beigeladenen, ihre finanziellen

Verhältnisse mit den von den Beschwerdeführenden geforderten Jahresabschlüssen der letzten fünf Jahre offenzulegen.

Grösse, Lage, Situierung und Gestaltung der im Richtprojekt aufgezeigten Bauten und Anlagen sowie die unausweichlichen Terrainanpassungen würden auf das betrieblich Notwendige beschränkt, um die vorbestehende Topografie und Landschaft möglichst unverändert zu belassen. Aufgrund ihrer zurückhaltenden Erscheinung träten die geplanten Bauten und Anlagen optisch in den Hintergrund und entfalteten keine unerwünschte, das Landschaftsbild beeinträchtigende Fremdkörperwirkung; vielmehr werde die die Therapieanlagen umgebende Landschaft grösstmöglich geschont. Die Raumbeanspruchung werde auf ein minimales Mass reduziert. Den mit den Schutzziele der Landschaftsschutzzone bestehenden Konflikten werde durch die Optimierung des Richtprojekts in Absprache mit den kantonalen Behörden (BVU, Abteilung Landschaft und Gewässer, Sektion Natur und Landschaft), die detaillierten Eingliederungsforderungen in n§ 33<sup>bis</sup> BNO, ökologische Ausgleichsmassnahmen und die Rückbauverpflichtung in n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 12 BNO ausreichend Rechnung getragen. Etwaige Bundesinventare seien in Ermangelung einer Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG nicht direkt anwendbar.

Aufgrund ihrer Gestaltung, Volumetrie und ortsbaulichen Setzung fügten sich die in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" vorgesehenen Bauten und Anlagen auch gut in das Ortsbild der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" ein. Die zu berücksichtigenden Naturwerte seien in Zusammenarbeit mit dem Vogel- und Naturschutzverein R.\_\_\_\_\_ erhoben und beurteilt worden. In der Vereinbarung über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile zwischen den Beigeladenen und der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ seien zusätzliche ökologische Massnahmen vereinbart worden, mit welchen weitere Lebensräume bzw. Biotope z.B. für die Geburtshelferkröte geschaffen würden. Im Gegensatz zu den Mutmassungen der Beschwerdeführenden seien die Ermittlung und Beurteilung der Naturwerte durch Anhang 3 des Planungsberichts sowie die genannte Vereinbarung belegt. Auffällig sei dabei, dass die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren auch Tiere genannt hätten, die es gar nicht gebe oder die im Raum R.\_\_\_\_\_ nicht heimisch seien. Die qualitätssichernden Anforderungen von n§ 33<sup>bis</sup> BNO liessen keine grossflächigen Bodenversiegelungen zu und eine Wiederherstellung sei durch die Rückbaupflicht bei Betriebsaufgabe gewährleistet. Negative Klimaauswirkungen seien von der Planungsmassnahme angesichts ihres Zwecks und Umfangs nicht zu befürchten.

## **5.2.**

### **5.2.1.**

Gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV haben die Behörden, wenn ihnen bei der Erfüllung von raumwirksamen Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessen gegeneinander abzuwägen, indem sie (a) die betroffenen Interes-

sen ermitteln, (b) diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen, (c) diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen. Insbesondere bei der Nutzungsplanung kommt einer umfassenden Interessenabwägung eine grosse Bedeutung zu (AEMISEGGER/KISSLING, in: Praxis-kommentar RPG, a.a.O., N. 10 zu Vorbem. Nutzungsplanung).

Zu den zu ermittelnden betroffenen Interessen gehören primär die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), aber auch öffentliche Interessen ausserhalb der Raumplanung sowie private Interessen von Grundeigentümern (AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., N. 14 zu Vorbem. Nutzungsplanung). Bei der Beurteilung der Interessen (im zweiten Schritt) ist danach zu fragen, welchen Stellenwert ein ermitteltes Interesse im konkreten Fall hat und wie sich eine Planung auswirken könnte (Präjudizwirkung, Schadensrisiko, Wirtschaftlichkeit, Revisibilität). Geht es um die Gewichtung von Schutzanliegen, kommt namentlich den Schutzinventaren des Natur- und Heimatschutzes (nach Art. 5 NHG) grosse Bedeutung zu (AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., N. 16 zu Vorbem. Nutzungsplanung). Im dritten und letzten Schritt der Interessenabwägung ist dem Gewicht Rechnung zu tragen, das den ermittelten Interessen zugemessen wurde. Ziel ist, dass die wichtigen Interessen am Ende möglichst umfassend wirksam werden können. Bei Unvereinbarkeiten kann es dennoch dazu kommen, dass das eine Interesse bevorzugt und das andere endgültig zurückgestellt wird. Beim Eingriff in Schutzobjekte muss der Nutzen des Eingriffs mit der Durchsetzung des Schutzziels verglichen werden. Vor dem endgültigen Entscheid sind Alternativen und Varianten zu prüfen (AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., N. 17 f. zu Vorbem. Nutzungsplanung).

### **5.2.2.**

Nur unzureichend abgeklärt wurde primär das Interesse am tiergestützten Therapiebetrieb. Je höher dieses Interesse gewichtet wird, umso mehr muss darauf Verlass sein, dass dieser Betrieb auch längerfristig fortgeführt werden kann. Dies wiederum bedingt die nachhaltige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Therapiebetriebs unter Berücksichtigung der erheblichen finanziellen Investitionen in die vorprojektierten Bauten und Anlagen der Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" und den Willen der jeweiligen Betreiber, den Betrieb längerfristig fortzuführen. Je grösser dabei die Möglichkeiten sind, die Bauten und Anlagen für eine andere, lukrativere Art der Pferdehaltung zu nutzen, was n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 12 BNO auch nach Ansicht der Gemeinde nicht ausschliesst (Beschwerdeantwort, Rz. 59, S. 18 f.), desto weniger Gewicht ist der geplanten, aber nicht längerfristig gesicherten therapeutischen Nutzung beizumessen. Im Planungsbericht (S. 16) wird ohne nähere Begründung festgehalten, dass die Zukunftsfähigkeit des Therapiebetriebs gegeben sei, was lediglich auf der vagen Basis einer stetig wachsenden Nachfrage angenommen wird. Ein eigentliches Betriebskonzept, wie es zwecks

Absicherung eines voraussichtlich längerfristigen Bestands für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in Anwendung von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV regelmässig verlangt wird, samt Wirtschaftlichkeitsrechnung, scheint aber zu fehlen. Gegen die wirtschaftliche Tragfähigkeit des (reinen) Therapiebetriebs (ohne zusätzliche, insbesondere erlebnispädagogische) Angebote sprechen die erheblichen Investitionen, die mit der Realisierung des in der Spezialzone geplanten Therapiezentrums verbunden sein werden, wie auch der Bedarf an Spendengeldern und Zuwendungen (vgl. Vorakten, act. 358, Beilage 6, S. 10).

Nicht hinreichend geklärt ist auch die Frage, ob ein allfälliger Bedarf tatsächlich mit einem Therapiebetrieb am geplanten Standort befriedigt werden muss. Eine systematische Abklärung der Nutzungsreserven in (lagebedingt geeigneten) Arbeits- und Mischzonen in R.\_\_\_\_\_ und umliegenden Gemeinden oder allenfalls auch in weniger sensitiven Gebieten von Landwirtschaftszonen ist zu wenig erkennbar. Gemäss den Ausführungen auf S. 17 ff. des Planungsberichts wurden mit Ausnahme von zwei Standorten im Baugebiet von R.\_\_\_\_\_ (einer beim Fussballplatz, einer bei der H.\_\_\_\_\_) und einem Standort im Baugebiet von X.\_\_\_\_\_ einige wenige Alternativstandorte ausserhalb der Bauzonen (bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben und einem Reitstall) geprüft und zum Teil mit raumplanungsrechtlich irrelevanten oder untauglichen Kriterien verworfen. Wie bereits ausgeführt, sind von der Pferdehaltung verursachte Geruchsimmissionen nur dann problematisch, wenn ein zu geringer Abstand zu bewohnten Gebäuden besteht (siehe Erw. 4.2.3.2 vorne). Die Lärmemissionen von anderen (umliegenden) Nutzungen sind nicht in allen Gewerbe- und vor allem Mischzonen per se schädlich oder lästig, so dass von vornherein auf eine fehlende Eignung von Bauzonengrundstücken für die Durchführung von tiergestützten Therapien zu schliessen wäre. Ferner ist nicht ersichtlich, dass (therapeutische) Ausritte (u.a. in den Wald) nicht auch von eher peripher gelegenen Bauzonengrundstücken aus unternommen werden könnten. Bereits bestehende Bauten sind insofern kein Ausschlusskriterium, als je nach Dimensionierung und Ausstattung allenfalls die Möglichkeit bestünde, Gewerbegebäude mit entsprechenden baulichen Massnahmen in ein Stallgebäude und eine Therapiehalle umzufunktionieren. Bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben kämen allenfalls bauliche Erweiterungen in Betracht. Die von den Beigeladenen beabsichtigte und angeblich zwingend erforderliche baulich funktionelle Abgrenzung zwischen Therapiebetrieb einerseits und Landwirtschaftsbetrieb bzw. Wohnnutzung andererseits ist selbstredend auch mit einem Alternativstandort des Therapiezentrums auf jeden Fall gewährleistet, ebenso die hinreichende Überwachung der Tiere; eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung dürfte im "courant normal" kaum vonnöten sein, zumal keine Pferdezucht betrieben wird. Die Erreichbarkeit vorwiegend mit Fahrzeugen des MIV trifft auf den gewählten Standort in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" ebenfalls zu und ist daher höchstens ein geringer Standortvorteil gegenüber Standorten bei noch abgelegeneren

Landwirtschaftsbetrieben. Mit anderen Worten liegt dem Standortentscheid keine ausreichende und in allen Belangen stichhaltig begründete Standortevaluation zu Grunde. Die für die Beigeladenen bequemste Lösung muss nicht die aus objektiver Sicht beste Lösung sein.

Der Argumentation, dass die illegale Bautätigkeit auf den Parzellen Nrn. ccc und ddd oder den streitbetroffenen Parzellen Nrn. eee in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" für die Interessenabwägung im vorliegenden Planungsverfahren unmassgeblich sei, kann nicht gefolgt werden. Das öffentliche Interesse am tiergestützten Therapiebetrieb wird aus dessen langjährigem Bestand und dem damit angeblich belegten Bedürfnis nach entsprechenden Dienstleistungen abgeleitet. Beruht dieser langjährige Betrieb auf unzulässigen baulichen Massnahmen, wird das Interesse an dessen Erhalt erheblich relativiert. Gegebenenfalls hätte dafür von Anfang an ein anderer, besser geeigneter Standort gewählt werden müssen, was auch Implikationen auf die Standortwahl der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" hat.

Schliesslich fehlt es an einer plausiblen Begründung dafür, weshalb sich die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" auf die gesamte Fläche der Parzellen Nrn. eee erstrecken müsste. Dies lässt sich wohl nur damit erklären, dass nach einem früheren Stand der Planung ausgedehntere Bauten und Anlagen vorgesehen waren, die in Absprache mit den kantonalen Behörden redimensioniert wurden, was sich aber auch auf die räumliche Ausdehnung der Spezialzone hätte auswirken müssen.

Ungenügend ermittelt wurden neben dem für die Interessenabwägung zentralen Interesse am tiergestützten Therapiebetrieb das Interesse der Landwirtschaft an der Belassung des Landes in der bzw. in einer reinen Landwirtschaftszone und die Interessen des Naturschutzes. Auch bezüglich Kulturland, das nicht als Fruchtfolgefläche dient, kann ein erhebliches Interesse an einer landwirtschaftlichen Nutzung bestehen. Die Hanglage mit nicht allzu starkem Gefälle erschwert eine solche nicht wesentlich, vor allem nicht zur Weidenutzung oder als Grundlage für die Raufutterproduktion. Im Rahmen der Inventarisierung von Naturwerten in der laufenden Revision der Nutzungsplanung wurden gemäss Bericht zum "Inventar Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen" (Vorakten, act. 357, Beilage 1a, S. 1) keine vertieften Untersuchungen, beispielsweise zur Zoologie, vorgenommen; ebenso wenig gefragt waren vollständige botanische Kartierungen. Es lässt sich somit nicht ausschliessen, dass die Fauna und Flora in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" artenreich und daher schützenswert ist, sei es auch nur als Vernetzungsgebiet. Dafür sprechen schliesslich auch die in Anhang 3 des Planungsberichts angeführten ökologischen Ausgleichsmassnahmen, namentlich zugunsten der Geburtshelferkröte (einer gemäss der vom BAFU herausgegebenen Roten Liste gefährdeten Amphibienart). Es ist nicht bekannt und fachkundig ausgewiesen,

ob und gegebenenfalls inwieweit die geplanten Massnahmen Ersatz für durch die Überbauung wegfallende Lebensräume von Wildtieren bieten.

Eine allfällige Beeinträchtigung des BLN-Objekts 1011 "Lägerngbiet" durch das in der Spezialzone "S. \_\_\_\_\_" vorgesehene (Richt-)Projekt wurde weder im Planungsbericht noch von der Vorinstanz in Erwägung gezogen, obwohl die Schaffung einer Spezialzone mit Bauzonencharakter, bei der die Art. 15 f. RPG zu berücksichtigen sind (vgl. BGE 147 II 351, Erw. 4.1; 145 II 83, Erw. 4.1; 143 II 588, Erw. 2.5.1 f.; je mit Hinweisen), sehr wohl als Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG aufgefasst werden kann, analog zur Einzonung gestützt auf Art. 15 RPG (vgl. BGE 142 II 509, Erw. 2.5; Urteile des Bundesgerichts 1C\_86/2020 vom 22. April 2021, Erw. 4.1, und 1C\_632/2018 vom 16. April 2020, Erw. 1.2.2, nicht publiziert in: BGE 146 II 289). Im Übrigen ist das Gebot des Erhalts oder der grösstmöglichen Schonung eines BLN-Gebiets (Art. 6 Abs. 1 NHG) auch ausserhalb der Erfüllung von Bundesaufgaben und des Anwendungsbereichs dieser Bestimmung beachtlich, wenn auch nur indirekt, namentlich bei Interessenabwägungen in Nutzungsplanungsverfahren (BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C\_753/2021 vom 24. Januar 2023, Erw. 8.2, und 1C\_459/2020 vom 27. Oktober 2022, Erw. 3; je mit Hinweisen). Auch wenn in diesem Bereich im Falle einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung eines Inventarobjekts keine obligatorische Begutachtung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vorgeschrieben ist (Art. 7 Abs. 2 NHG), kann es sich daher anbieten, eine mögliche Beeinträchtigung durch die zuständige kantonale Fachbehörde beurteilen und gegebenenfalls ausschliessen zu lassen. Dass im vorliegenden Nutzungsplanungsverfahren eine kantonale Fachbehörde zur Frage der Beeinträchtigung des BLN-Objekts 1011 angehört worden wäre, ist weder den angefochtenen Entscheiden noch dem kantonalen Vorprüfungsbericht (Vorakten, act. 358, Beilage 12) zu entnehmen. Aus den Ausführungen in Erw. 6.4 des Beschwerdeentscheids ist eher auf das Gegenteil zu schliessen. Bei der Einschätzung, dass hier eine Beeinträchtigung des BLN-Objekts auszuschliessen sei, scheint sich die Vorinstanz vor allem auf die Ausführungen im Planungsbericht sowie allenfalls im abschliessenden Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung (Vorakten, act. 358, Beilage 12) zu den Auswirkungen auf die Landschaftsschutzzone und die Landschaft von kantonaler Bedeutung abgestützt zu haben. Das genügt als fachliche Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen der spezifischen BLN-Schutzziele nicht. Eine solche Beeinträchtigung lässt sich hier auch nicht schon wegen der (nota bene sehr geringen) Entfernung der Bauten und Anlagen zum BLN-Gebiet und der Höhenbegrenzung der Bauten ohne weiteres ausschliessen, zumindest nicht in Bezug auf die Schutzziele 3.5 bis 3.9.

### 5.2.3.

Der diametrale Widerspruch, in welchem die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" sowohl zum Trennungsgrundsatz und Konzentrationsprinzip als auch zum Erhalt des grundsätzlich freizuhaltenden Landschaftsbildes steht, lässt sich nach richtiger Betrachtungsweise nicht durch die Relativierung dieser der vorliegenden Planung entgegenstehenden gewichtigen öffentlichen Interessen auflösen. Interessen können hinter zuwiderlaufende Interessen zurückgestellt werden, was offen zu deklarieren ist. Hingegen ist es falsch, sich widersprechende Interessen soweit zu relativieren, bis eine vermeintliche Vereinbarkeit von unvereinbaren Interessen erreicht wird. Ein solches Vorgehen begünstigt eine Fehlbewertung der Interessen und ihrer Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung. Dies erhellt vorliegend daraus, dass das Schutzziel der Landschaftsschutzzone bzw. der Landschaft von kantonaler Bedeutung zu Unrecht nicht dahingehend interpretiert wurde, dass dermassen geschützte Landschaften grundsätzlich und weitestmöglich von Bauten und Anlagen freizuhalten sind, sondern dahingehend, dass sich Bauten und Anlagen bestmöglich ins Landschaftsbild einbetten müssen.

In Anbetracht dessen, dass die Spezialbauzone "S.\_\_\_\_\_" voluminösere Bauten und einen grösseren Gebäudekomplex als auf allen oder den meisten anderen Grundstücken der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" sowie Bodenversiegelungen von weit über 25% der Grundfläche der Parzellen Nrn. eee ermöglichen wird (zu dem maximalen Gebäudegrundflächen von 850 m<sup>2</sup> und der maximalen Grundfläche des Therapieplatzes von 300 m<sup>2</sup> kommen noch die Grundflächen der internen Erschliessungsanlagen und ungedeckten Aussenplätze hinzu) und die Bauten und Anlagen unausweichlich mit signifikanten Terrainveränderungen (aufgrund der Hanglage) verbunden sein werden, lässt sich die Auffassung der Planungsbehörde und der Vorinstanz nicht halten, wonach die umstrittene Planung den Landschaftsschutzinteressen genügend Rechnung trage. Eine "grösstmögliche" Rücksichtnahme auf die Landschaftsschutzinteressen ist in diesem Zusammenhang kein tauglicher Bewertungsmaßstab, weil sich die Zulässigkeit der Eingriffsintensität alsdann primär nach den (Minimal-)Bedürfnissen der streitigen Nutzung anstatt auch nach den Interessen des Landschaftsschutzes bestimmt. Von einer zurückhaltenden, optisch in den Hintergrund tretenden Erscheinung der vorprojektierten Bauten und Anlagen kann nicht gesprochen werden, auch wenn im Vergleich zu einem früheren Stand der Planung Optimierungen in Absprache mit den kantonalen Behörden vorgenommen wurden. Trotzdem sind und bleiben die vorgesehenen Bauten und Anlagen ein Faktor, der die landschaftliche Prägung der Spezialzone samt Umgebung unabhängig von der Materialisierung der Bauten erheblich verändern wird.

Die Planung scheint hier weniger am natürlichen und baulichen Kontext als vielmehr an den angeblich minimalen Bedürfnissen eines funktionierenden

Therapiebetriebs ausgerichtet worden zu sein, ohne aber hinreichend geklärt zu haben, ob und inwieweit die vorprojektierten Bauten und Anlagen tatsächlich im vorgesehenen Ausmass benötigt werden. Wird auf die Ausführungen im Planungsbericht und der Beigeladenen abgestellt, dass keine wesentliche Ausweitung und Intensivierung des Therapiebetriebs geplant sei, stellt sich unweigerlich die Frage, weshalb dafür neu eine Therapiehalle und zusätzliche, voluminöse Stallbauten für die Unterbringung der Tiere benötigt werden. Der Tierbestand wird angeblich nur geringfügig aufgestockt (von derzeit zehn Pferden/Ponys und vier Eseln [vgl. Beschwerdeentscheid, S. 11] auf zwölf Pferde und fünf Esel [vgl. Planungsbericht, S. 16]). Die bestehenden Stallungen genügen den tierschutzrechtlichen Minimalanforderungen (Vorakten, act. 358, Beilage 6, S. 7); für die Erfüllung von weitergehenden Bedürfnissen ist in einer Landschaftsschutzzone in der Regel kein Platz. Der Bedarf nach einer Therapiehalle lässt sich auch kaum mit den geltend gemachten Standortvorteilen der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" hinsichtlich einer naturbelassenen und walddahen stimulierenden Umgebung als Voraussetzung für den Therapieerfolg in Einklang bringen. Die Notwendigkeit eines witterungsunabhängigen Therapiebetriebs ist nicht ersichtlich und widerspricht der Prämisse, der Therapieerfolg sei in möglichst freier Natur besser gewährleistet als in weitgehend überbauten Gebieten. Anscheinend besteht die Absicht, den Therapiebetrieb zeitlich auszudehnen, auf einen Ganzjahres- und Abendbetrieb (vgl. Vorakten, act. 358, Beilage 6, S. 6). Umso weniger leuchtet aber ein, weshalb das therapeutische Angebot auf eine möglichst naturnahe Umgebung angewiesen sein soll. Die klimatischen Vorzüge des Waldes (in heissen Sommern) könnten auch von einer peripher und in Waldnähe gelegenen Bauzone aus in Anspruch genommen werden.

Die in n§ 33<sup>bis</sup> Abs. 12 BNO vorgesehene Rückbauverpflichtung, so sie denn bei Aufgabe des Therapiebetriebs überhaupt durchgesetzt werden könnte, was mit Blick auf den Wortlaut der Bestimmung zweifelhaft ist (siehe dazu schon Erw. 4.2.2 und 5.2.2 vorne), beeinflusst die Bewertung des Interesses am Therapiebetrieb nicht, auch wenn ein Rückbau von nicht mehr gebrauchten Bauten und Anlagen grundsätzlich einem öffentlichen Interesse entspricht. Viel wichtiger als ein solcher Rückbau ist hingegen, dass Bauten und Anlagen, die zudem einem Trend mit ungewisser Bedeutung und Nachhaltigkeit entsprechen, gar nicht erst errichtet werden, jedenfalls nicht in geschützten, von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Landschaften. Hinzu kommt, dass sich die ursprüngliche Bodenqualität im Falle eines Rückbaus des Therapiezentrums nur beschränkt wiederherstellen liesse.

Bei der Beurteilung der Einhaltung des fundamentalen Trennungsgrundsatzes und des Gebots des haushälterischen Umgangs mit Boden bzw. des Konzentrationsprinzips gingen die Planungsbehörde und mit ihr die Vorinstanz von der unzutreffenden Annahme aus, dass diese Grundsätze nicht

verletzt würden. Jedoch findet hier eine Erweiterung der Streusiedlung der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" statt, die den Rahmen einer geringfügigen Erweiterung von bebautem Gebiet klar sprengt und im Vergleich zur Bestandeszone auch neue Akzente setzt, die sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild beeinflussen. Es steht also nicht bloss eine unbedeutende bauliche Ergänzung eines Gebiets zur Debatte, in welchem Bau- und Kulturland ineinander "verzahnt" sind. Dies gilt sowohl im Hinblick auf den Charakter der Überbauung als auch die räumliche Ausdehnung des Streubaugebiets. Insbesondere die Einschätzung im Planungsbericht (S. 10 ff.), wonach die geplanten Bauten zwar zu einer Verdichtung der Streusiedlung am Bauzonenrand, jedoch nicht zu einer Erweiterung baulicher Anlagen in die offene Landschaft führten, kann nicht geteilt werden. In südliche und östliche Richtung ist die Landschaft sehr offen. Der engste Zusammenhang besteht mit den Bauten auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa, die ihrerseits deutlich von den westlich gelegenen Gebäuden in der Bestandeszone "U.\_\_\_\_\_" abgesetzt sind. Auch die Einschätzung, dass das charakteristische Bild der bestehenden Streusiedlung durch die Massstäblichkeit und die Anordnung der in der Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" vorgesehenen Bauten und Anlagen nicht verändert werde, ist mit Blick auf eine eng zusammengefasste Gebäudegruppe aus mindestens vier, davon zwei grösseren Gebäuden (Therapiehalle und Pferdestall) und ausgedehnten internen Erschliessungsanlagen und Aussenplätzen nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Unter Einbezug der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa findet eine zusätzliche Ballung statt, die einer lockeren Streubauweise widerspricht. Mit den zitierten Umschreibungen wird die tatsächliche Situation aus Sicht des Verwaltungsgerichts verunklärt und daraus der unzulässige Schluss gezogen, das Gebot der Freihaltung der Landschaft werde "im Lichte des Siedlungsrandes und des Übergangsbereichs gesehen" eingehalten und das Erhaltungs- bzw. Schutzziel nicht geschmälert. Verunklärt oder verkannt werden auch die Auswirkungen der auf S. 11 f. des Planungsberichts beschriebenen massiven Terrainveränderungen auf das Landschaftsbild. Bemerkenswert ist, dass im Planungsbericht selbst von einem Eingriff und einer teilweisen Neugestaltung der sanften Hügellandschaft gesprochen wird.

Falsch bzw. einseitig bewertet wurde sodann das wichtige raumplanerische Anliegen der Abstimmung von Siedlung und Verkehr, das vor allem auch auf die gute Erreichbarkeit von Angeboten mit öffentlichen Verkehrsmitteln abzielt (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Dem Umstand, dass der Standort mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur schlecht erreichbar ist, wurde hier jedoch kaum Gewicht beigemessen. Im Planungsbericht (S. 26 ff.) wurde einzig die Erreichbarkeit mit dem MIV durch genügende Verkehrsanlagen sehr eingehend geprüft. Der Ansatz der Vorinstanz, dass die Kunden ohnehin vornehmlich mit Fahrzeugen des MIV anreisen, vermag dabei nicht zu überzeugen. Wäre die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln besser, hätten zumindest die körperlich nicht oder nicht stark eingeschränkten

Kunden (die nicht auf einen Rollstuhl angewiesen sind) die Möglichkeit, öffentliche Verkehrsmitteln zu nutzen, was sich insbesondere für ganze Gruppen/Schulklassen aufdrängen würde.

Ausser Acht gelassen wurde schliesslich die nicht zu unterschätzende Präjudizwirkung des vorliegenden Planungsentscheids. Es lassen sich auch andere Nutzungen als tiergestützte Therapieformen denken, für die ein Standort ausserhalb der Bauzone aufgrund der Lagequalitäten wünschenswert oder sogar wesentlich vorteilhafter als innerhalb einer Bauzone wäre. Dabei dürfte es Schwierigkeiten bereiten, die Grenze zu ziehen, was eine Ausnahme vom grundsätzlichen Bauverbot noch rechtfertigt und was nicht. Es besteht daher die Gefahr einer ausufernden Aufweichung des Trennungsgrundsatzes durch die grosszügige Zulassung von Spezialzonen.

#### **5.2.4.**

Umfassend berücksichtigt und einseitig stark betont wurden vor allem die Interessen und Bedürfnisse der Betreiber und allenfalls der Kunden des Therapiezentrums, während den gewichtigen entgegenstehenden öffentlichen Interessen der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, des haushälterischen Umgangs mit Boden und des Landschaftsschutzes, ein Stück weit aber auch den Interessen der Landwirtschaft und des Naturschutzes nicht der ihnen gebührende Stellenwert eingeräumt wurde. Diese Interessen wurden vielmehr fehlinterpretiert, relativiert und dementsprechend unzureichend gewichtet, im erkennbaren Bestreben, die beabsichtigte Zonierung nach den Wünschen und Vorstellungen der Beigeladenen oder von Betriebsnachfolgern zu ermöglichen. Diese Ungleichgewichtung kommt bis zu einem gewissen Grad auch im abschliessenden Vorprüfungsbericht der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung (Vorakten, act. 358, Beilage 12), namentlich im Fazit (auf S. 6), zum Ausdruck, wonach der Eingriff in die LkB mit der Festlegung einer Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" nach Art. 18 RPG und der damit verknüpften flächengleichen Aufhebung der Landschaftsschutzzone gestützt auf die nachvollziehbare und umfassende Interessenabwägung sowie das unbestritten sehr hohe öffentliche Interesse am Zweck "*grundsätzlich und ausnahmsweise knapp vertretbar*" sei.

Nur kann die Interessenabwägung aus Sicht des Verwaltungsgerichts aus den oben dargelegten Gründen weder als umfassend noch als vollständig nachvollziehbar eingestuft werden. Und die speziell hervorgehobene hohe Bedeutung des tiergestützten Therapieangebots, zumal am vorgesehenen Standort, ist keinesfalls unbestritten, sondern wirft diverse ungeklärt gebliebene Fragen auf. Dabei erscheint auch der Ansatz der Beschwerdeführenden richtig, dass für eine Ausnahme vom Freihaltegebot in einer Landschaft von kantonalen Bedeutung ein entgegenstehendes öffentliches Interesse von mindestens kantonalen Bedeutung verlangt werden muss, weil nur ein

solches das als kantonal bedeutsam eingestufte Landschaftsinteresse zu überwiegen vermag.

#### **5.2.5.**

Die Interessenabwägung der Planungsbehörde und die Überprüfung derselben durch die Vorinstanz kann nicht als umfassend und sachgerecht bezeichnet werden und weist in wesentlichen Punkten nicht die erforderliche Breite und Tiefe auf. Bei dieser Ausgangslage hilft der Planungsbehörde auch die Gemeindeautonomie nicht weiter, die Eingriffe ins Planungsermessen nur im Falle einer umfassenden und sachgerechten Interessenabwägung verbietet. Abgesehen davon stehen hier mit dem bundesrechtlichen Trennungsgrundsatz und Konzentrationsprinzip sowie einer Landschaft von kantonalen Bedeutung und einem möglicherweise durch die Planung beeinträchtigten BLN-Gebiet überkommunale Interessen auf dem Spiel, die nicht in den Autonomiebereich einer Gemeinde fallen.

#### **6.**

Keine Rolle spielt hingegen bei der vorliegenden Beurteilung der Rechtmässigkeit der streitgegenständlichen Nutzungsplanung, ob der Gemeinderat R.\_\_\_\_\_ bei der Orientierung über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe im Rahmen der öffentlichen Auflage der Teilrevision Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" oder bei der allfälligen (vertraglichen) Festlegung der Mehrwertabgabe nach Massgabe der §§ 28a ff. BauG korrekt vorgegangen ist und einen korrekten Wert ermittelt hat. Diesbezügliche Fehler hätten keinen Einfluss auf die Rechtmässigkeit der Nutzungsplanung.

#### **7.**

Zusammenfassend erweist sich die Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" bzw. deren Genehmigung durch die Vorinstanz als rechtswidrig. Zum einen verletzt sie Art. 15 RPG, indem die Einzonungsvoraussetzungen nach dieser Bestimmung nicht geprüft und eingehalten wurden. Das betrifft namentlich die Richtplankonformität der Planung. Verletzt wird aber auch Art. 18 RPG, weil die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer unter diese Bestimmung fallenden (projektbezogenen) Spezialzone nicht gegeben sind und eine unzulässige Erweiterung der Streusiedlung stattfindet. Zum anderen beruht der Planungsentscheid auf einer in verschiedener Hinsicht ungenügenden Interessenabwägung und verletzt Art. 3 RPV sowie verschiedene raumplanerische Ziele und Grundsätze, insbesondere den Trennungsgrundsatz.

Insgesamt erscheint unverständlich, dass die offenbar politisch gewünschte, rechtlich aber in jeder Beziehung unzulässige Teilrevision der Nutzungsplanung nicht viel früher gestoppt wurde und nun auf die Intervention Privater hin per Urteil des Verwaltungsgerichts aufgehoben werden muss. Von den kommunalen Planungsbehörden über die in die Vorprüfung involvierten kantonalen Fachstellen bis hin zum Regierungsrat als Be-

schwerdeinstanz und Genehmigungsbehörde wurde elementaren raumplanerischen Vorschriften nur ungenügend Rechnung getragen.

In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde sind daher die vorinstanzlichen Entscheide (RRB Nr. 2025-000410; Genehmigung der Teiländerung Spezialzone "S.\_\_\_\_\_"; RRB Nr. 2025-000409: Abweisung der Beschwerde gegen die Teiländerung Spezialzone "S.\_\_\_\_\_") samt Planungsbeschluss der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ in der Volksabstimmung vom 3. März 2024 betreffend die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone "S.\_\_\_\_\_" (n§ 33<sup>bis</sup> BNO) aufzuheben. Damit wird das Eventualbegehren auf Reduktion der den Beschwerdeführenden von der Vorinstanz auferlegten Parteientschädigungen an die Gegenparteien obsolet.

Auf die Durchführung eines Augenscheins vor Ort durfte das Verwaltungsgericht in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichten. Der massgebliche Sachverhalt ergibt sich hinreichend aus den umfangreichen Akten, die auch Pläne und Visualisierungen zum Richtprojekt der streitgegenständlichen Spezialzone enthalten, sowie aus öffentlich zugänglichen Fachkarten und Luftbildaufnahmen auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS). Ein Augenschein vor Ort hätte insofern keinen relevanten Erkenntnisgewinn bedeutet (zur Zulässigkeit der antizipierten Beweiswürdigung in solchen Situationen vgl. statt vieler die Urteile des Bundesgerichts 1C\_618/2022 vom 30. Mai 2023, Erw. 3, und 1C\_253/2022 vom 21. August 2023, Erw. 3).

### III.

#### 1.

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

Als obsiegend gelten die Beschwerdeführenden, die mit ihrem Hauptantrag durchdringen; als unterliegend der Regierungsrat, die Gemeinde R.\_\_\_\_\_ und die Beigeladenen.

#### 2.

Die Entscheide des Regierungsrats und der Zonierungsbeschluss der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ sind aus Sicht des Verwaltungsgerichts qualifiziert rechtsfehlerhaft. Entsprechend ist beiden Vorinstanzen Willkür in der Sache im Sinne von § 31 Abs. 2 VRPG vorzuwerfen, so dass sich der Regierungsrat an den Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die Gemeinde an denjenigen des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens

je zur Hälfte beteiligen müssen. Die andere Hälfte der jeweiligen Kosten ist den Beigeladenen aufzuerlegen, die sich sowohl am vorinstanzlichen als auch am verwaltungsgerichtlichen Verfahren beteiligt haben, unter solidarischer Haftbarkeit für ihren Kostenanteil. Die vorinstanzlichen Verfahrenskosten werden dabei nicht neu festgelegt, sondern übernommen.

### **3.**

#### **3.1.**

Die Beschwerdeführenden haben sodann Anspruch auf den Ersatz ihrer Parteikosten für die anwaltliche Vertretung im vorinstanzlichen und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Die vorinstanzlichen Parteikosten sind ihnen zu gleichen Teilen von der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ und den Beigeladenen zu ersetzen; die verwaltungsgerichtlichen Parteikosten zu gleichen Teilen vom Regierungsrat, der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ und den Beigeladenen, wobei letztere für ihren jeweiligen Kostenanteil untereinander solidarisch haften (vgl. § 33 Abs. 1 und 3 VRPG).

#### **3.2.**

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Verfahrensgegenstand ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Grundsätzlich und unter Vorbehalt des Bundesrechts sind Rechtsmittelverfahren betreffend Nutzungsplanungen vermögensrechtliche Streitigkeiten (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.196 vom 8. November 2021, Erw. III/2, und WBE.2016.196 vom 25. April 2017, Erw. II/2; Urteil des Bundesgerichts 1C\_113/2007 vom 19. September 2017, Erw. 2.3). Die Beigeladenen beziffern ihr vermögensmässiges Interesse als Eigentümer der Parzellen Nr. eee indessen nicht. Effektiv lässt sich derzeit auch kaum abschätzen, in welchem Masse die umstrittene Zonierung ihr Vermögen beeinflusst. Der von der Gemeinde offenbar auf Fr. 95.00/m<sup>2</sup> geschätzte Bodenmehrwert (vgl. Beschwerde, Rz. 60, S. 18) allein ist nicht massgebend; es kommt auch noch auf die Wirtschaftlichkeit des geplanten Therapiebetriebs an. Es rechtfertigt sich deshalb, von einer nichtvermögensrechtlichen Streitigkeit auszugehen.

In Verfahren, die das Vermögen der Parteien nicht beeinflussen, bestimmt sich die Grundentschädigung für die Vertretung einer Partei nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (vgl. § 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Für Fälle ohne Streitwert geht der Honorarrahmen von Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00 aus. Die Schwierigkeit des Falls wird wegen der Vielzahl der Fragestellungen als überdurchschnittlich eingestuft, der Aufwand für den Anwalt der Beschwerdeführenden war ebenfalls überdurchschnittlich. Die Bedeutung des Falles für die Beschwerdeführenden ist als mittel einzustufen.

Mit Rücksicht darauf ist die Grundentschädigung für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht auf Fr. 10'000.00 zu bemessen. Ordentliche oder ausserordentliche Zuschläge im Sinne der §§ 6 und 7 AnwT sind keine zu gewähren, weil der Aufwand für den zweiten Schriftenwechsel durch den Wegfall einer Verhandlung kompensiert wird und der Aufwand des Anwalts der Beschwerdeführenden klar nicht als ausserordentlich bezeichnet werden kann. Hingegen rechtfertigt sich gestützt auf § 8 AnwT ein Rechtsmittelabzug von 25%, sodass sich die Parteientschädigung auf Fr. 7'500.00 reduziert. Unter Hinzurechnung einer Auslagenpauschale und der Mehrwertsteuern resultiert eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 8'350.00.

Für die Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren ist auf die von der Vorinstanz auf Fr. 7'800.00 festgelegten Parteikosten abzustellen, deren Bemessung von keiner Seite beanstandet wurde (der Eventualantrag der Beschwerdeführenden auf Reduktion der Parteientschädigung wurde anderweitig begründet, nicht mit einer rechtsfehlerhaften Bemessung).

---

## **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

### **1.**

In Gutheissung der Beschwerde werden die Beschlüsse des Regierungsrats RRB Nr. 2025-000410 (Genehmigung der Teiländerung Spezialzone "S.\_\_\_\_") und RRB Nr. 2025-000409 (Abweisung der Beschwerde gegen die Teiländerung Spezialzone "S.\_\_\_\_") vom 23. April 2025 samt Beschluss der Gemeinde R.\_\_\_\_ in der Volksabstimmung vom 3. März 2024 betreffend die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone "S.\_\_\_\_" (n§ 33<sup>bis</sup> BNO) aufgehoben.

### **2.**

#### **2.1.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.00, sind je zur Hälfte mit Fr. 2'500.00 vom Regierungsrat und von den Beigeladenen zu bezahlen. Die Beigeladenen haften für ihren Kostenanteil solidarisch.

#### **2.2.**

Die vorinstanzlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 1'126.00, insgesamt Fr. 3'126.00, werden je zur Hälfte mit Fr. 1'563.00 der Gemeinde R.\_\_\_\_ und den Beigeladenen auferlegt. Die Beigeladenen haften für ihren Kostenanteil solidarisch.

### 3.

#### 3.1.

Der Regierungsrat, die Gemeinde R.\_\_\_\_\_ und die Beigeladenen werden verpflichtet, den Beschwerdeführenden die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'350.00 zu je einem Drittel mit Fr. 2'783.35 zu ersetzen. Die Beigeladenen haften für ihren Kostenanteil solidarisch.

#### 3.2.

Die Gemeinde R.\_\_\_\_\_ und die Beigeladenen werden verpflichtet, den Beschwerdeführenden die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 7'800.00 je zur Hälfte mit Fr. 3'900.00 zu ersetzen. Die Beigeladenen haften für ihren Kostenanteil solidarisch.

---

Zustellung an:

die Beschwerdeführenden (Vertreter)  
die Beigeladenen (Vertreter)  
die Einwohnergemeinde R.\_\_\_\_\_ (Vertreter)  
den Regierungsrat  
das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Mitteilung an:

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung

---

### **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

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

---

Aarau, 6. Mai 2026

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Michel

Ruchti