Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_517/2014

Urteil vom 9. März 2016

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Karlen, Eusebio, Chaix,
Gerichtsschreiberin Pedretti.

Verfahrensbeteiligte
A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jürg Niklaus,

gegen

B.A. _____ und B.B. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Attilio R. Gadola,

Gemeinderat Böttstein,
vertreten durch Rechtsanwalt Alexander Rey,
Regierungsrat des Kantons Aargau.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil vom 17. September 2014 des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer.

Sachverhalt:

A.
A. _____ beabsichtigt, seinen in der Landwirtschaftszone gelegenen Zuchtschweinestall auf der Parzelle Nr. xxx in der Gemeinde Böttstein um- und auszubauen. Der Gemeinderat Böttstein lehnte das Vorhaben am 29. Oktober 2003 ab, doch hob der Regierungsrat des Kantons Aargau diesen Entscheid am 13. Oktober 2004 auf und wies die Sache zur Erteilung der Baubewilligung an den Gemeinderat Böttstein zurück. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau bestätigte diesen Entscheid am 10. April 2006. Eine von der Einwohnergemeinde Böttstein erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde vom Bundesgericht am 7. September 2007 gutgeheissen und die Sache zur Neuurteilung an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen (Verfahren 1A.237/2006; BGE 133 II 370).
Dieses forderte in der Folge A. _____ auf, ein Betriebskonzept vorzulegen, aus dem die effektiv als Futterbasis dienende Landfläche hervorgehe und das die langfristige Existenzfähigkeit seines Betriebs belege. Nachdem ein erstes Betriebskonzept für ungenügend erachtet worden war, reichte der Baugesuchsteller am 18. August 2008 ein neues solches Konzept (Betriebskonzept 2) ein. Nach einer vorübergehenden formlosen Sistierung des Verfahrens wegen einer von der Gemeinde über das Baugrundstück verhängten Planungszone aktualisierte A. _____ am 16. August 2009 (recte: 2011) das Betriebskonzept 2, und nach weiteren Einwänden von Nachbarn legte er am 8. März 2012 eine Berichtigung und einen Nachtrag zum aktualisierten Betriebskonzept 2 vor. Am 17. September 2014 hob das Verwaltungsgericht den Entscheid des Regierungsrats vom 13. Oktober 2004 auf und wies die Beschwerde von A. _____ gegen die Verweigerung der Baubewilligung für den An- und Ausbau des Zuchtschweinestalls ab.

B.

A. _____ beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und mit subsidiärer Verfassungsbeschwerde, das erwähnte Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und die Sache zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an dieses zurückzuweisen. B.A. _____ und B.B. _____ (Beschwerdegegner), die Einwohnergemeinde Böttstein und das Verwaltungsgericht beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE hat sich zur Beschwerde geäußert, ohne einen Antrag zu stellen. Im Ergebnis stimmt es jedoch den Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur fehlenden längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebs zu. A. _____ und die privaten Beschwerdegegner halten in weiteren Eingaben an ihren Begehren fest.

C.

Das Bundesgericht hat die Angelegenheit am 9. März 2016 öffentlich beraten.

Erwägungen:

1.

Mit der dem Bundesgericht eingereichten Rechtsschrift wird gleichzeitig Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben. Da alle Voraussetzungen des zuerst genannten Rechtsmittels erfüllt sind, ist die Eingabe als Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten entgegenzunehmen (vgl. Art. 113 und Art. 119 Abs. 3 BGG).

2.

Neben B.A. _____ und B.B. _____ wurden noch 112 Mitbeteiligte in das bundesgerichtliche Instruktionsverfahren einbezogen. Dabei ist übersehen worden, dass die Vorinstanz allein auf das Rechtsmittel des zuerst genannten Ehepaars, aber mangels Beschwerdelegitimation nicht auf jenes der 112 Mitbeteiligten eingetreten ist. Letztere haben den vorinstanzlichen Nichteintretensentscheid nicht angefochten. Sie sind deshalb im bundesgerichtlichen Verfahren nicht mehr Partei. Der Rechtsvertreter von B.A. _____ und B.B. _____ erklärt denn auch, sich vorab in deren Namen zu äussern, doch teilten die nicht legitimierten Anwohner die gleiche Auffassung.

3.

Der Schweinezuchtstall, den der Beschwerdeführer um- und auszubauen beabsichtigt, liegt in der Landwirtschaftszone. Das Vorhaben kann nur bewilligt werden, wenn es der bodenabhängigen Produktion dient, für die in Frage stehende Produktion nötig ist, ihm am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 16a Abs. 1 RPG; Art. 34 Abs. 1 und 4 RPV). Das Bundesgericht hat in seinem ersten Urteil zum Bauprojekt des Beschwerdeführers erklärt, dass nur aufgrund eines Betriebskonzepts beurteilt werden könne, ob die vorgesehene Schweinezucht bodenabhängig und der Betrieb längerfristig existenzfähig sei (BGE 133 II 370 E. 4.5 und 5 S. 378). Es hat deshalb die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen, damit diese das Bauvorhaben gestützt auf ein Betriebskonzept, das der Beschwerdeführer vorzulegen habe, prüfe.

Die Vorinstanz hat die Bodenabhängigkeit und die längerfristige Existenzfähigkeit anhand der am 22. Februar 2012 aktualisierten Form des Betriebskonzepts 2 vom 15. August 2011 neu beurteilt. Die Massgeblichkeit dieser Fassung des Betriebskonzepts wird von keiner Seite in Frage gestellt. Gestützt auf diese Beurteilungsgrundlage gelangt die Vorinstanz zum Schluss, dass zwar die Bodenabhängigkeit der geplanten Tierhaltung gegeben sei, jedoch die längerfristige Existenzfähigkeit des Betriebs in der vorgesehenen Form nicht bejaht werden könne. Sie hat deshalb die Verweigerung der Baubewilligung für den geplanten Um- und Ausbau des Schweinezuchtstalls durch die Einwohnergemeinde Böttstein bestätigt.

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet somit einzig die Frage, ob die Vorinstanz die längerfristige Existenzfähigkeit des Betriebs des Beschwerdeführers aufgrund der erwähnten massgeblichen Fassung des Betriebskonzepts zu Recht verneint hat.

4.

Das Erfordernis, wonach Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone nur zulässig sind, wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann, soll sicherstellen, dass im Nichtbaugelände keine Bauten erstellt werden, die nach kurzer Zeit aufgrund mangelnder Rentabilität leer stehen (BGE 133 II 370 E. 5 S. 378). Zu beachten ist insbesondere, dass Bauten oft grössere Investitionen bedingen, was zu einer starken finanziellen Belastung des Landwirtschaftsbetriebs führen kann. Die Beurteilung der Existenzfähigkeit ist jedoch immer mit Unsicherheiten verbunden, weil sich die wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen, aber auch die persönlichen Lebensumstände des Betriebsinhabers in kurzer Zeit verändern können. Ein strikter Nachweis der wirtschaftlichen Existenzfähigkeit kann deshalb nicht verlangt werden. Vielmehr genügt es, wenn deren Vorliegen aufgrund der konkreten betrieblichen Verhältnisse als plausibel erscheint. Der blosser Hinweis auf Standardwerte und allgemeine Prognosen genügt aber nicht.

Die Rechtsprechung verlangt für diesen Nachweis jedenfalls bei grösseren Bauvorhaben ein Betriebskonzept. Es hat über die Produktionsziele, die erwarteten Erträge und den Aufwand sowie die Finanzierung der Investitionen Aufschluss zu geben (vgl. BGE 133 II 370 E. 5 S. 378). Das Bundesrecht schreibt die Form des Betriebskonzepts nicht vor. Es muss jedoch alle Angaben enthalten, die erforderlich sind, um die langfristige Existenzfähigkeit des Betriebs plausibel erscheinen zu lassen. Das bedeutet, dass ein Betriebskonzept nicht zu allen Positionen der landwirtschaftlichen Betriebsbuchhaltung präzise Angaben enthalten muss, was angesichts der Unsicherheit künftiger Entwicklungen gar nicht möglich ist und das Konzept ausserdem überaus fehleranfällig werden liesse. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass das Betriebskonzept die vorgesehenen Produktionszweige, die Produktionsmittel und die Investitionen ausweist und zur finanziellen Situation die wesentlichen Angaben enthält. Der Detaillierungsgrad darf aber nicht so weit getrieben werden, dass das Betriebskonzept zu einem unübersichtlichen Planspiel verkommt. Nur ein Betriebskonzept, das verlässliche Angaben enthält, bietet eine taugliche Grundlage für die Beurteilung der voraussichtlichen

längerfristigen Existenzfähigkeit gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV.

Die Beurteilung des Betriebskonzepts obliegt in erster Linie den kantonalen Fachbehörden. Sie verfügen über das notwendige Wissen und die Erfahrung für die Prüfung, ob die darin gemachten Angaben schlüssig sind und die langfristige Existenzfähigkeit eines Betriebs hinreichend belegen. Bei der Überprüfung solcher fachlicher Beurteilungen haben sich die Gerichte in der Regel Zurückhaltung aufzuerlegen. Sie dürfen davon abweichen, wenn dafür triftige Gründe bestehen, namentlich wenn die Glaubwürdigkeit der fachbehördlichen Beurteilung durch besondere Umstände ernsthaft erschüttert wird (BGE 132 II 257 E. 4.4.1 S. 269). Im hier zu beurteilenden Fall ist - wie nachfolgend aufgezeigt wird - die Verlässlichkeit der Beurteilungen der kantonalen Fachbehörde insofern zu relativieren, als sie bei mehreren vom Beschwerdeführer eingereichten Fassungen des Betriebskonzepts jeweils grobe Mängel bzw. Fehler nicht bemerkte. Darüber hinaus konnte die Vorinstanz bei ihrer Entscheidungsfindung auf die Sachkunde eines Fachrichters (Agro-Ingenieur HTL) abstellen, was ihr eine eingehendere Überprüfung als im Allgemeinen üblich erlaubte.

5.

Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht vor, verschiedene im Betriebskonzept gemachte Angaben in willkürlicher Weise in Zweifel zu ziehen. Es habe den Sachverhalt offensichtlich unzutreffend festgestellt und auf dieser unhaltbaren Grundlage die längerfristige Existenzfähigkeit seines Betriebs zu Unrecht verneint. Zugleich habe das Verwaltungsgericht durch unmotivierte Sachverhaltsannahmen ihre Begründungspflicht und den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

Der Beschwerdeführer liess nach dem Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts vom Schweizerischen Bauernverband ein Betriebskonzept ausarbeiten, das er der Vorinstanz am 14. Januar 2008 einreichte. Die Abteilung Landwirtschaft des Departements Finanzen und Ressourcen des Kantons Aargau erklärte nach dessen Prüfung am 25. Februar 2008, sie zweifle nicht an der längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebs, das eingereichte Betriebskonzept weise jedoch Unstimmigkeiten auf und müsse überarbeitet werden. In der Folge behob der Beschwerdeführer beanstandete Mängel und führte das Konzept aufgrund inzwischen eingetretener Veränderungen nach, doch zeigten sich immer wieder neue Unstimmigkeiten. Insgesamt prüfte die Abteilung Landwirtschaft sechs Fassungen bzw. Nachträge, wobei sie aufgrund von Einwänden der damaligen Beschwerdeführer am 13. Februar 2009 den Antrag stellte, das Betriebskonzept nochmals verbessern zu lassen und mit Stellungnahme vom 20. Januar 2012 einräumte, Mängel im aktualisierten Konzept übersehen zu haben. Dies veranlasste sie dazu, dessen Verlässlichkeit zu bezweifeln und ihre bisher positive Beurteilung der längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebs zu widerrufen. Nach einer erneuten Berichtigung und Nachführung erklärte die Abteilung Landwirtschaft die Tragbarkeit der beabsichtigten Investition schliesslich für ausgewiesen.

Die Vorinstanz weicht von der letzten Beurteilung durch die Fachbehörde ab. Sie unterzog alle vom Beschwerdeführer vorgebrachten Präzisierungen und Alternativen einer detaillierten fachlichen Würdigung, zu der sie aufgrund des Beizugs eines sachkundigen Fachrichters auch in der Lage war. Dabei erklärte sie in eingehender und schlüssiger Weise, dass aufgrund von Vergleichen mit früheren Fassungen die zuletzt gemachten Angaben zum Ertrag und zum Aufwand in verschiedenen Punkten nicht plausibel seien und der Korrektur bedürften. Gestützt auf diese Korrekturen erscheine die längerfristige Existenzfähigkeit des Betriebs nicht genügend nachgewiesen. Der Beschwerdeführer

rügt die vorinstanzlichen Korrekturen - abgesehen von einem untergeordneten Punkt betreffend einen um Fr. 1'642.- zu hoch veranschlagten Ertrag aus dem Strohverkauf - als willkürlich.

6.

Die Vielzahl der Korrekturen am Betriebskonzept, die der Beschwerdeführer seit dessen erster Fassung vornahm, mögen zu einem gewissen Grad mit der Komplexität des landwirtschaftlichen Betriebsvoranschlags und mit der Notwendigkeit von Prognosen, die naturgemäss mit Unsicherheiten behaftet sind, zusammenhängen. Indes geht die dadurch verursachte, letztendlich übermässige Detaillierung in erster Linie auf die verschiedenen vom Beschwerdeführer selbst vorgenommenen Änderungen, Anpassungen und Kehrtwendungen zurück, mit denen er den aufgezeigten Unstimmigkeiten und Fehlern des ersten und der folgenden beiden Betriebskonzepten Rechnung tragen wollte. Das letzte Betriebskonzept vom 22. Februar 2012 wurde schliesslich als "Arbeitshilfe" zum vorangegangenen Konzept eingereicht, unterschied sich von diesem aber wiederum in verschiedener Hinsicht (vgl. Stellungnahme der Gemeinde Böttstein vom 4. Dezember 2014, S. 11) und führte deshalb zu zusätzlichen Weiterungen. Auch vor Bundesgericht legt der Beschwerdeführer zahlreiche neue Beweismittel sowie Fachberichte ins Recht und stützt sich auf neue Tatsachenbehauptungen ab, um die im letzten Betriebskonzept gemachten Angaben zu präzisieren bzw. erneut abzuändern. Dabei übersieht er aber, dass das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde legt, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen vor Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

7.

Die Vorinstanz befand die Angaben im Betriebskonzept auf der Aufwandseite in zwei Positionen für nicht plausibel und bereinigte diese. Der Beschwerdeführer erachtet die vorgenommenen Korrekturen und die vom Verwaltungsgericht getroffenen Annahmen als willkürlich.

7.1. Zum einen handelt es sich dabei um den Posten "Arbeiten durch Dritte, Maschinenmiete". Die Vorinstanz berichtigte diesen, da der veranschlagte Betrag angesichts der neuen Absichten des Beschwerdeführers, für einen Grossteil der Ackerbauarbeiten ein Lohnunternehmen beziehen zu wollen, zu moderat ausgefallen sei. Die dafür ausgeschiedenen Strukturkosten in der Höhe von Fr. 4'663.- bedeuteten, dass der Lohnunternehmer die zu verrichtenden Arbeiten bei einem üblichen Lohnansatz von Fr. 47.- pro Stunde in gerade einmal rund 100 Stunden erledigen müsste. Gleichzeitig entstände beim Beschwerdeführer ein Minderaufwand von 774 Stunden. Die Vorinstanz bemerkte dazu, auch wenn der Lohnunternehmer die anstehenden Ackerbauarbeiten viel rationeller erledige, seien die eingeplanten 100 Arbeitsstunden viel zu knapp bemessen. Mangels anderweitiger plausibler Angaben sei darauf abzustellen, dass ein Lohnunternehmer die anfallenden Arbeiten doppelt so effizient wie der Beschwerdeführer erledigen könne, d.h. die vom ihm eingesparten 774 Arbeitsstunden mit mindestens 387 Arbeitsstunden des Lohnunternehmers kompensiert werden müssten, was einen Mehraufwand von Fr. 18'189.- verursache (vgl. E. 4.4.1 des angefochtenen Entscheids).

Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, ein Lohnunternehmen könne die anstehenden Ackerbauarbeiten viel effizienter erbringen, was die Vorinstanz in willkürlicher Weise verneine. Durch konsequenten Einsatz könne der Arbeitsaufwand in der Aussenwirtschaft praxisüblich um bis zu 80 % reduziert werden. Dies vermag indes nicht zu überzeugen: Abgesehen davon, dass es sich hierbei um eine unbelegte Angabe handelt, die sich insoweit in rein appellatorischer Kritik am angefochtenen Entscheid erschöpft, stellt sie eine neue Tatsachenbehauptung dar und ist deshalb unbeachtlich (vgl. E. 6 hiavor). Dasselbe gilt für die erstmalig in der Rechtsschrift zum Nachweis des Aufwands angestellten Berechnungen auf der Grundlage des ART-Berichts 767 der Forschungsanstalt Agroscope, der überdies - wie der Beschwerdeführer selbst einräumt - nicht direkt für die Ansätze für Lohnunternehmen herangezogen werden kann. Der daraus resultierende Arbeitsaufwand von 71.56 Stunden ist neu und weicht wiederum von den im Betriebskonzept für die Ackerbauarbeiten veranschlagten Arbeitsstunden ab. Dass ein Lohnunternehmer ausgehend von den im Konzept eingeplanten 100 Arbeitsstunden nahezu acht Mal so effizient arbeiten soll wie der Beschwerdeführer (resp. sogar mehr

als zehn Mal so produktiv, wenn auf die Angaben in der Rechtsschrift abgestellt würde), mutet übertrieben an und wäre erklärungsbedürftig. Immerhin handelt es sich beim Beschwerdeführer nicht um einen ungeübten Laien, sondern um einen erfahrenen Landwirt, der seine Nutzflächen und deren Beschaffenheit genau kennt und somit weiss, welche Arbeitsvorgänge und Geräte für die

Bewirtschaftung notwendig sind. Vor diesem Hintergrund erscheint die von der Vorinstanz mithilfe des Fachrichters getroffene Annahme, dass ein maschinell gut ausgerüsteter Lohnunternehmer ungefähr doppelt so effizient sein kann wie der Beschwerdeführer, plausibel und jedenfalls nicht willkürlich. Sie trägt entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers dem produktiveren Maschineneinsatz durch den Lohnunternehmer und dessen Spezialisierung Rechnung, weshalb der Vorinstanz keine Verletzung ihrer Prüfungspflicht vorgeworfen werden kann. Dass sich das Verwaltungsgericht an Richtwerten hätte orientieren müssen, leuchtet nicht ein, handelt es sich bei der getroffenen Annahme doch um einen mithilfe eines Fachrichters aufgrund der konkreten betrieblichen Verhältnisse ermittelten Wert. Schliesslich erscheint es nicht widersprüchlich, wenn die Vorinstanz die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Angaben zu den von Dritten auszuführenden Arbeiten mit früheren Konzepten vergleicht, um die mit der neu beabsichtigten Auslagerung der Ackerbauarbeiten verbundenen betriebsspezifischen Auswirkungen einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen.

7.2. Die zweite von der Vorinstanz als nicht plausibel erachtete Position betrifft die Personalkosten. Sie bemerkte dazu, dass aufgrund der vom Beschwerdeführer beabsichtigten arbeitsintensiven Tierhaltung, für die ein Aufwand von 27.44 Stunden pro Zuchtschwein einkalkuliert werden müsse, der jährliche Arbeitszeitbedarf für den Betrieb auf 4'200 Stunden zu erhöhen sei. Davon entfielen zwischen 1'200 und 1'500 Stunden auf den über 80-jährigen Vater des Beschwerdeführers, der diese Arbeitsleistung altersbedingt nicht über mehrere Jahre hinweg erbringen könne. Da die Ehefrau aufgrund ihrer Nebenerwerbstätigkeit und der anfallenden Haushaltsarbeiten bereits ausgelastet sei, komme der Beschwerdeführer nicht darum herum, eine landwirtschaftliche Hilfskraft im Umfang von 600 Arbeitsstunden (d.h. rund der Hälfte des auf den Vater entfallenden Pensums) einzustellen, was die Personalkosten um Fr. 9'000.- erhöhe (vgl. E. 4.4.2 des angefochtenen Entscheids).

Der Beschwerdeführer bemängelt den von der Vorinstanz veranschlagten Arbeitszeitbedarf pro Jahr und macht geltend, dieser müsse auf 3'500 Stunden gesenkt werden, da das Streuobst nicht mehr bewirtschaftet werde und insbesondere bei der Bearbeitung der Wiesen Reduktionspotential bestünde. Dabei handelt es sich jedoch um neue Tatsachenbehauptungen, mit denen erneut von den Angaben im Betriebskonzept abgewichen wird und die insoweit vor Bundesgericht keine Beachtung finden können (vgl. E. 6 hiervor). Auch der von der Vorinstanz ermittelte Arbeitsaufwand pro Zuchtschwein von 27.44 Stunden erscheint nicht offensichtlich unrichtig, liegt dieser doch innerhalb der Genauigkeitsmarge von $\pm 20\%$ der vom Beschwerdeführer angegebenen 25.62 Stunden pro Tier.

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die allfällig nachlassende Arbeitskraft des Vaters könne unter Beizug eines Lohnunternehmers vollständig durch die Familienmitglieder kompensiert werden. Es erscheint indessen wenig plausibel, dass die 16-jährige Tochter und der 13-jährige Sohn auf Dauer die unbedingt benötigten 1'200 bis 1'500 Arbeitsstunden auffangen können, denn dies ergäbe für jedes der Kinder eine zusätzliche Belastung von bis zu zwei Stunden pro Arbeitstag. Auch kann mit einer namhaften Mithilfe der Ehefrau neben der Haushaltsführung und ihrem Nebenerwerb von 50 %, der in der Betriebsrechnung mit Fr. 30'000.- berücksichtigt ist, nicht gerechnet werden. Die Erwägungen der Vorinstanz lassen mithin keine Verfassungswidrigkeit erkennen.

7.3. Insoweit kann nach Bereinigung der beiden Aufwandpositionen darauf verzichtet werden, auf die Vorbringen des Beschwerdeführers zum Betriebsertrag einzugehen. Denn selbst wenn man diesen bei den von ihm eingesetzten Fr. 117'000.- belässt, fällt die Veränderung des nettomonetären Umlaufvermögens bereits im Startjahr ins Minus. Es resultiert ein Manko von Fr. 8'000.-, welches das Eigenkapital innerhalb relativ kurzer Zeit empfindlich schmälern würde. Daran würde sich auch dann nichts ändern, wenn man die beiden Aufwandpositionen geringfügig zu Gunsten des Beschwerdeführers anpasste, falls die Beurteilung des Betriebvoranschlags allenfalls etwas zu negativ ausgefallen sein sollte. Die Vorinstanz hat demnach kein Bundesrecht verletzt, indem sie die längerfristige Existenzfähigkeit des Betriebs als nicht plausibel erachtete.

7.4. Soweit der Beschwerdeführer schliesslich eine Verletzung der Begründungspflicht und des rechtlichen Gehörs geltend macht, vermag er damit nicht durchzudringen. Daraus lässt sich kein Anspruch ableiten, zur kritischen Würdigung der im Betriebskonzept gemachten Angaben durch die Vorinstanz bzw. zum Ergebnis der Plausibilitätsprüfung angehört zu werden. Zudem wurden die Familiensituation und die umstrittenen Positionen im Betriebsvoranschlag bereits im Schriftenwechsel vor der Vorinstanz thematisiert, so dass er sich dazu hinreichend äussern konnte. Aus dem angefochtenen Entscheid gehen die Motive für die Verweigerung der Baubewilligung mit genügender Klarheit hervor, so dass er in der Lage war, das verwaltungsgerichtliche Urteil sachgerecht anzufechten.

8.

Nach dem Ausgeführten erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen, womit der

unterliegende Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen und den privaten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung auszurichten hat (Art. 66 und 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die privaten Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Böttstein, dem Regierungsrat des Kantons Aargau, dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, und dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 9. März 2016

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Die Gerichtsschreiberin: Pedretti