

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
1P.37/2002/sta

Urteil vom 19. März 2002  
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,  
Bundesrichter Reeb, Féraud,  
Gerichtsschreiberin Gerber.

A.X. \_\_\_\_\_,  
B.X. \_\_\_\_\_,  
C.X. \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer, alle vertreten durch Fürsprecher  
lic. iur. Hans Peter Friedli, Brühlstrasse 17, 5412 Gebenstorf,

gegen

Gemeinderat Windisch, 5210 Windisch, vertreten durch Fürsprecher Dr. Peter Gysi, Bahnhofstrasse  
10, Postfach, 5001 Aarau,  
Regierungsrat des Kantons Aargau, Staatskanzlei, 5000 Aarau,  
Grosser Rat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau,  
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 4. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Nutzungsplanung der Gemeinde Windisch  
(Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 4.  
Kammer,  
vom 26. Oktober 2001)

Sachverhalt:

A.

Am 19. Juni 1996 beschloss der Einwohnerrat Windisch eine neue Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland. Darin wurde das Gebiet "Fahrgut" westlich der Reuss, auf dem sich der Landwirtschaftsbetrieb von A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ und C.X. \_\_\_\_\_ befindet, der Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone zugeteilt; entlang des Reussufers wurde ein Streifen als Uferschutzzone ausgeschieden und eine Hecke als Schutzobjekt festgelegt. Die Stimmberechtigten genehmigten die Vorlage am 22. September 1996 an der Urne.

B.

Am 28. Oktober 1996 erhoben A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ und C.X. \_\_\_\_\_ Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Aargau mit dem Hauptantrag, für ihren Betrieb eine eigene Nutzungszone (Gärtnerreizezone) zu schaffen, und verschiedenen Eventualanträgen, die sich u.a. gegen die Festlegung einer Landschaftsschutzzone richteten. Der Regierungsrat wies die Beschwerde am 29. Oktober 1997 ab, soweit er darauf eintrat. Am 13. Januar 1998 genehmigte der Grosse Rat des Kantons Aargau den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch.

C.

Am 23. Februar 1997 erhoben A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ und C.X. \_\_\_\_\_ Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Darin beantragten sie im Hauptstandpunkt, es sei auf ihrem Betrieb östlich der Kantonsstrasse (Parzelle Nr. 1666) im Ausmass von fünf Hektaren und westlich der Kantonsstrasse (Parzelle Nr. 258) im Ausmass von zwei Hektaren eine eigene Nutzungszone (Gärtnerreizezone analog der Spezialzone für die Gemüsebaubetriebe in der Gemeinde Birmenstorf) zu schaffen, die den spezifischen Strukturen sowie den marktgerechten und zukunftsgerichteten Bedürfnissen des Gemüsebaubetriebes Rechnung trage. Im Eventualstandpunkt beantragten sie u.a., die erwähnten Flächenabschnitte seien in der Landwirtschaftszone zu belassen, jedoch ohne Überlagerung mit einer Landschaftsschutzzone (Antrag Ziff. 1.3.). Nach Durchführung einer Verhandlung mit Augenschein wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde am 26. Oktober 2001 ab.

D.

Hiergegen erhoben A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ und C.X. \_\_\_\_\_ am 21. Januar 2002 staatsrechtliche Beschwerde ans Bundesgericht. Sie beantragen, das angefochtene Urteil sei aufzuheben, soweit ihre der Landwirtschaftszone zugewiesenen Parzellen Windisch Nrn. 1666 und

258 im Rahmen der Nutzungsplanung entgegen dem Antrag gemäss Ziff. 1.3. ihrer verwaltungsgerichtlichen Beschwerde vom 23. Februar 1998 mit einer Landschaftsschutzzone überlagert werden.

E.

Der Gemeinderat Windisch und der Regierungsrat des Kantons Aargau schliessen auf Abweisung der staatsrechtlichen Beschwerde. Das Verwaltungsgericht hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Mit Schreiben vom 15. und vom 18. Februar 2002 reichten die Parteien eine Auskunft der Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Baudepartements vom 8. Februar 2002 betreffend so genannte "Siedlungseier" in der Landschaftsschutzzone zu den Akten.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Angefochten ist eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts als letzter kantonaler Instanz betreffend die Nutzungsplanung der Gemeinde Windisch; hiergegen steht nur das Rechtsmittel der staatsrechtlichen Beschwerde zur Verfügung (Art. 34 Abs. 3 RPG; Art. 84 Abs. 2, 86 Abs. 1 OG). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer der der Landschaftsschutzzone zugewiesenen Parzellen zur Beschwerde berechtigt (Art. 88 OG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 89 Abs. 1 OG) ist daher einzutreten.

2.

2.1 Die Beschwerdeführer fechten vor Bundesgericht nur noch die Überlagerung ihrer Parzellen Nr. 1666 (im Ausmass von fünf Hektaren) und Nr. 258 (im Ausmass von zwei Hektaren) mit der Landschaftsschutzzone an. Diese Zone ist in § 29 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch vom 19. Juni 1996 (BNO) wie folgt umschrieben:

1. Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone (...) überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

2. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet. Nicht gestattet sind längerdauernde, grossflächige Kulturen unter Glas, Kunststoffabdeckungen und Folientunnels, Christbaumkulturen, sowie der produzierende Gartenbau mit Nadelgehölz-Baumschulen, Staudengärten, usw.

3. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

4. Landwirtschaftliche Kleinbauten, die der Bewirtschaftung dienen (wie Fahrnisbauten und Weidunterstände) und auf den Standort angewiesen sind, können bewilligt werden, wenn sie den Zielen des Landschaftsschutzes nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

An dem vom Verwaltungsgericht durchgeführten Augenschein erläuterten die Vertreter der Gemeinde diese Bestimmung dahingehend, dass Folientunnels oder saisonale, grossflächige Kunststoffabdeckungen zulässig sind, solange sie nur kurzfristig benutzt werden. Unzulässig seien dagegen Vorrichtungen, welche örtlich und zeitlich prägend sind, d.h. Kunststoffabdeckungen dürften nicht länger als ein halbes Jahr auf dem Feld liegen. Gewächshäuser und begehbare Plastiktunnels seien unzulässig. Hagelschutznetze wurden vom Vertreter des Baudepartements für zulässig erklärt.

2.2 Die Nutzungsplanung der Gemeinde schränkt die zulässige Nutzung der Parzellen der Beschwerdeführer ein und stellt somit eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Diese ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 26 Abs. 1 BV i.V.m. Art. 36 Abs. 1-3 BV). Wiegt ein Grundrechtseingriff schwer, ist eine klare und eindeutige formell-gesetzliche Grundlage erforderlich (Art. 36 Abs. 1 BV; BGE 126 I 112 E. 3c S. 116 mit Hinweisen; 124 II 538 E. 2a S. 540; 119 Ia 362 E. 3a S. 366); wiegt er weniger schwer, gilt das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage als erfüllt, wenn sich der angefochtene Entscheid ohne Willkür auf die von ihm angeführte Norm stützen lässt (BGE 124 II 538 E. 2 S. 540 f., mit Hinweisen). In jedem Fall frei prüft das Bundesgericht das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und die Verhältnismässigkeit (BGE 126 I 219 E. 2c S. 222; 121 I 117 E. 3c S. 121). Die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts prüft das Bundesgericht nur auf Willkür hin.

3.

Wie das Verwaltungsgericht auf S. 9 seines Entscheides zutreffend ausgeführt hat, ist die Gemeinde gemäss Art. 14 RPG, § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 des aargauischen Gesetzes vom 19. Januar 1993 über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz; BauG) ermächtigt und verpflichtet, das Gemeindegebiet verschiedenen Nutzungszonen zuzuteilen und Art und Mass der Nutzung zu regeln; sie kann u.a. Schutzzone ausscheiden (Art. 17 Abs. 1 RPG; § 15 Abs. 2 lit. e und § 40 Abs.

3 lit. a BauG). Derartige Schutzzonen sind insbesondere für Schutzobjekte des Natur-, Heimat-, Ortsbild- und Denkmalschutzes auszuweisen (§ 40 Abs. 3 lit. a BauG), u.a. um naturnahe Landschaften vor neuen Beeinträchtigungen zu schützen und bestehende zu vermindern (§ 40 Abs. 1 lit. d BauG). Zu nennen ist ferner Art. 16 Abs. 3 i.V.m. Art. 16a Abs. 1 2. Satz RPG zur Ausweisung von Landwirtschaftszonen mit beschränkter Nutzung (vgl. dazu unten, E. 5.2). Diese Bestimmungen stellen eine hinreichende gesetzliche Grundlage für die Ausweisung einer Landschaftsschutzzone dar, die durch den Nutzungsplan und § 29 BNO - einem formellen Gesetz der Gemeinde - konkretisiert wird. Es kann deshalb offen bleiben, ob die Überlagerung mit einer Landschaftsschutzzone einen schweren oder einen leichten Eingriff in das Grundeigentum darstellt.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer verneinen das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung der von ihnen bezeichneten Flächen beiderseits der Kantonsstrasse: Diese lägen unmittelbar neben der sehr stark befahrenen Kantonsstrasse und den bereits bestehenden Ökonomie- und Wohngebäuden; in diesem Bereich genüge die Ausweisung einer reinen Landwirtschaftszone gemäss Art.16 RPG und § 24 BNO zur Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums. Sie weisen darauf hin, dass Windisch über weitere ausgedehnte und unüberbaute Gebiete verfüge. Der öffentliche Wanderweg liege am gegenüberliegenden Reussufer; das "Fahrgut" - auf dem nur private Wege bestünden - komme somit als Naherholungsgebiet nicht in Betracht. Die diesbezüglichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts seien daher willkürlich.

4.2 Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass es sich beim "Fahrgut" um eine Ebene entlang der Reuss handle, die im Süden durch das Waldgebiet "Däägerli" und im Norden durch den Prallhang der Reuss abgegrenzt werde. Die Ebene werde durch die Kantonsstrasse durchschnitten und sei - mit Ausnahme einer Gebäudegruppe beidseits der Kantonsstrasse - unüberbaut. Der südöstliche Teil des "Fahrguts" (ab der Kantonsstrasse) sowie der Uferstreifen im nordwestlichen Teil gehörten zum Perimeter des BLN-Gebiets "Reusslandschaft" (Art. 1 der Verordnung vom 10. August 1977 über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler i.V.m. Anhang Ziff. 1305 [VBLN; SR 451.11.]). Das "Fahrgut" befinde sich zudem im Einzugsbereich des Dekrets über den Schutz der Reuss und ihres Ufers vom 17. März 1966, das einen 25 m breiten Streifen entlang der Reuss mit einer Sperrzone belegt. Aufgrund des Augenscheins und der Akten kam das Verwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die offene Kulturlandschaft im "Fahrgut", auch ausserhalb des BLN-Gebiets, zumindest regional schutzwürdig sei. Das Landschaftsbild und die geomorphologische Typologie der Schotterterrasse zwischen Prallhang und Reuss begründeten ein eminentes öffentliches Interesse an der Freihaltung dieses

Gebiets. Die Durchschneidung durch die Kantonsstrasse stehe im Zusammenhang mit dem Flussübergang und beeinträchtige zusammen mit den überbauten bzw. überbaubaren Teilgebieten am westlichen Brückenkopf das Erscheinungsbild nicht wesentlich.

4.3 Diese Einschätzung ist aufgrund der Pläne und der Akten nachvollziehbar: Das "Fahrgut", das im Norden und Osten von der Reuss und im Süden und Westen vom Wald bzw. der Kantonsstrasse umschlossen wird, erscheint als einheitliche, im Wesentlichen unberührte Geländekammer, die nur im Bereich der Flussüberquerung eine kleine, relativ kompakte Überbauung aufweist. Der südliche Teil des "Fahrguts" gehört zum BLN-Objekt Reusslandschaft, einer Landschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung. In der Beschreibung des Bundesinventars wird der Abschnitt zwischen Windisch und Birmenstorf besonders hervorgehoben, wo der Fluss die Kalk- und Keuperformationen eines Ausläufers des Faltenjuras durchbricht. Der nördliche Teil des "Fahrguts" grenzt unmittelbar an das BLN-Objekt an und bildet mit ihm eine in sich abgeschlossene, landschaftlich und geologisch einheitliche Geländekammer. Mit der Gemeinde und den kantonalen Behörden ist damit von einem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Erhaltung des "Fahrguts" in seinem jetzigen Zustand auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn Windisch - wie die Beschwerdeführer geltend machen - über weitere unüberbaute, naturnahe Flächen verfügt und das "Fahrgut" nicht intensiv als Naherholungsgebiet benutzt wird.

Der Eindruck einer einheitlichen, im Wesentlichen unberührten Geländekammer zwischen Wald und Reuss würde zerstört oder jedenfalls stark beeinträchtigt, wenn auf der gesamten, von den Beschwerdeführern bezeichneten Fläche von insgesamt 7 ha entlang der Kantonsstrasse landwirtschaftliche Bauten, Gewächshäuser oder grossflächige und dauerhafte Kunststoffabdeckungen zulässig wären. Die angeordnete Eigentumsbeschränkung liegt somit im öffentlichen Interesse.

5.

5.1 Die Beschwerdeführer berufen sich auf das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Sicherung geeigneter Flächen für die Landwirtschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. a und Art. 6 Abs. 2 lit. a RPG; Art. 26 und 30 der Raumplanungsverordnung vom 22. August 2000 [RPV; SR 700.1]) und machen geltend, es handle sich beim "Fahrgut" um sehr gute Fruchtfolgeflächen. Die zitierten Bestimmungen gebieten

jedoch nur die Sicherung und Freihaltung von genügenden geeigneten Kulturlandflächen; diesen Zweck erfüllt auch die mit einer Landschaftsschutzzone überlagerte Landwirtschaftszone.

5.2 Auch aus Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 ff. RPV können die Beschwerdeführer nichts für sich ableiten: Diese Bestimmungen umschreiben die allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone. Kantone und Gemeinden können jedoch die Zonenkonformität im Rahmen von Art. 16 Abs. 3 RPG enger umschreiben, wie sich aus Art. 16a Abs. 1 2. Satz RPG ergibt (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, Abschlag I. Ziff. 2.3.1. S. 28); umgekehrt haben sie die Möglichkeit, Intensivlandwirtschaftszonen auszuweisen, in denen Bauten und Anlagen über Art. 16a Abs. 1 RPG hinaus bewilligt werden können, namentlich für die bodenunabhängige Produktion (Art. 16a Abs. 3 RPG; Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, a.a.O., Abschlag II). Die zuständigen Planungsbehörden können damit den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung tragen (Art. 16 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 RPG).

Wie der Regierungsrat in seiner Vernehmlassung zu Recht hervorgehoben hat, ist die Landschaft in den letzten Jahrzehnten durch Bauten und Anlagen sowie die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in ihren inneren Funktionen und im äusseren Erscheinungsbild stark umgestaltet worden; sie hat an Natürlichkeit verloren und ist zu einer mit Technik durchsetzten Kulturlandschaft geworden (vgl. hierzu auch Bericht des Bundesrats vom 22. Mai 1996 über die Grundzüge der Raumordnung Schweiz, Ziff. 231 S. 24 und Ziff. 24 S. 28 f.). Um naturnahe Landschaften und Erholungsräume auch in Zukunft zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG), müssen deshalb Gegenmassnahmen ergriffen werden. Die wenigen noch unbelasteten und unzerschnittenen Landschaften sind vorrangig freizuhalten (Grundzüge der Raumordnung Schweiz, Ziff. 341, S. 57). Hierzu genügt die pauschale Zuweisung einer Landschaft in die Landwirtschaftszone nicht in jedem Fall: Soll eine schleichende Zersiedlung und Zerschneidung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen verhindert und die Flächen naturnah - ohne den Einsatz permanenter Kunststoffabdeckungen und ähnlicher Vorrichtungen - bewirtschaftet werden, müssen Einschränkungen vorgesehen werden. Dabei steht

der Planungsbehörde ein weiter Ermessensspielraum zu: Sie kann das Gebiet einer Landwirtschaftszone zuweisen und die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen gegenüber Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 34 ff. RPV beschränken, oder sie kann - wie im vorliegenden Fall geschehen - die Landwirtschaftszone mit einer Landschaftsschutzzone überlagern.

6.

6.1 Im Wesentlichen rügen die Beschwerdeführer, die angefochtene Planung sei unverhältnismässig, weil sie die zukünftige Entwicklung ihres Landwirtschaftsbetriebs verhindere. Die Landschaftsschutzzone sei bis eng zu den bestehenden Gebäuden hin gezogen worden. Die zwischen den heute bestehenden Gebäuden liegenden freien Flächen würden als Manövriertfläche und Abstellplatz benötigt. Eine bauliche Betriebsanpassung sei daher - entgegen den Feststellungen des Verwaltungsgerichts - nicht möglich. Zwar verfüge der Betrieb auch über Flächen ausserhalb der Gemeinde Windisch. Sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus raumplanerischen Gründen seien bauliche Erweiterungen jedoch nur in unmittelbarer Nähe des Betriebszentrums möglich. Die in der Gemeinde Windisch liegende Betriebsfläche von 13,5 Hektaren könne als eigenständiger Betrieb geführt werden. Im Hinblick auf die Betriebsnachfolge und die Aufteilung des heutigen - im Gesamteigentum dreier Familien stehenden - Gesamtbetriebes müsse diese Eigenständigkeit mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten gewahrt bleiben.

6.2 Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass eine bauliche Betriebsanpassung nicht ausgeschlossen sei, weil die überbauten Teile des "Fahrguts" von der Überlagerung ausgenommen seien. Diese Feststellung ist jedenfalls nicht willkürlich: Auch wenn die Grenze der Landschaftsschutzzone dicht an der Überbauungsgrenze gezogen wurde, umfasst das Hofareal samt Umgelände eine relativ grosse Fläche, auf der die Ökonomie- und Wohngebäude des Betriebs Platz finden können. Notfalls müssten bestehende, den aktuellen Bedürfnissen des Gemüseanbaus nicht mehr genügende Bauten umgebaut oder ersetzt werden. Landwirtschaftliche Kleinbauten, die der Bewirtschaftung dienen (wie Fahrnisbauten und Weidunterstände) lässt § 29 Abs. 3 BNO unter gewissen Voraussetzungen auch innerhalb der Landschaftsschutzzone zu. Die übrigen, in der Gemeinde Gebenstorf liegenden Flächen der Beschwerdeführer erwähnte das Verwaltungsgericht nicht als alternativen Standort für Betriebsgebäude, sondern im Zusammenhang mit den Einschränkungen des Gemüsebaus: Diese, nicht den Nutzungseinschränkungen von § 29 Abs. 2 BNO unterliegenden Flächen stellen sicher, dass der Gemüsebaubetrieb bei Bedarf intensiviert werden kann, z.B. durch Verwendung von mehrjährigen

Kunststoffabdeckungen oder Gewächshäusern, und deshalb in seiner Existenz nicht bedroht ist.

6.3 Die Beschwerdeführer rügen, das Verwaltungsgericht habe die Bedürfnisse eines am Markt

ausgerichteten, rationell produzierenden Gemüsebaubetriebs verkannt und nicht berücksichtigt, dass es auch aus ökologischer Sicht sinnvoll sei, Gemüse "vor Ort" in zentraler Lage mitten im Siedlungsgebiet zu produzieren. In diesem Zusammenhang werfen sie dem Verwaltungsgericht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, weil es - entgegen dem Antrag der Beschwerdeführer - keine auf den Gemüsebau spezialisierte Fachleute angehört habe.

6.3.1 Es liegt grundsätzlich im pflichtgemässen Ermessen des Gerichts zu entscheiden, ob es über genügend eigene Sachkunde zur Beurteilung der anstehenden Fragen verfügt, oder ob es auf die Auskunft externer Fachleute angewiesen ist. Im vorliegenden Fall wirkte Verwaltungsrichter Hagenbuch als Fachrichter für Landwirtschaft am Urteil mit, der über spezielle landwirtschaftliche Kenntnisse verfügte. Hinzu kommt, dass die zuständigen Fachbehörden des Kantons schon an der Nutzungsplanung der Gemeinde Windisch, am Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat und am verwaltungsgerichtlichen Verfahren beteiligt waren. Auch wenn in erster Linie die Abteilung Raumplanung des Baudepartements am Verfahren mitwirkte und nicht eine Fachstelle für Landwirtschaft, ist davon auszugehen, dass diese in der Lage war, die anstehenden landwirtschaftlichen Fragen sachkundig zu beurteilen. Das Verwaltungsgericht konnte deshalb willkürfrei von der Anhörung eines Fachmann für Landwirtschaft bzw. Gemüsebau absehen. Es liegt somit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) vor.

6.3.2 Der Vorwurf der Beschwerdeführer, dass die Ausführungen von Richter Hagenbuch am Augenschein keinen Niederschlag im Urteil gefunden hätten, trifft nicht zu: Vielmehr berücksichtigte das Verwaltungsgericht in der Interessenabwägung das öffentliche Interesse am Anbau von Gemüse "vor Ort" zur Vermeidung langer Transportwege und anerkannte, dass die Landschaftsschutzzone die Beschwerdeführer in ihrem Gemüsebau einschränke und insbesondere die zukünftige Anpassung an die Marktbedürfnisse behindere. Es hielt diese Einschränkungen jedoch im Hinblick auf das gewichtige öffentliche Interesse am Erhalt des "Fahrguts" in seiner heutigen Ausgestaltung für verhältnismässig.

6.4 Zu Recht: Die bauliche Entwicklung des Betriebs auf dem bestehenden Hofgelände wird durch die Landschaftsschutzzone eingeschränkt aber nicht verunmöglicht. Die Beschwerdeführer können die bisherige Nutzung des "Fahrguts" zum Gemüseanbau weiterführen; insbesondere gestattet § 29 Abs. 2 BNO in der Auslegung des Gemeinderats die Verwendung von saisonalen Kunststoffabdeckungen und Hagelschutznetzen. Beschränkt werden lediglich neue Gemüseanbaumethoden, die Gewächshäuser oder langfristige Kunststoffabdeckungen erfordern (z.B. Rhabarber und Spargel). Diese Einschränkungen erscheinen angesichts des öffentlichen Interesses am Schutz des "Fahrguts" als verhältnismässig, zumal die Beschwerdeführer über weitere, nicht diesen Beschränkungen unterliegenden Betriebsflächen verfügen. Sofern hierdurch die Möglichkeiten der Aufteilung des bestehenden Gesamtbetriebs in mehrere, wirtschaftlich selbständige Teilbetriebe beschränkt werden, ist dies hinzunehmen.

7.

Schliesslich rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots. Es entspreche der Praxis der Aargauer Gemeinden - beispielsweise der Nachbargemeinde Gebenstorf - im Bereich bestehender Anlagen einen weiteren Umkreis nicht mit der Landschaftsschutzzone zu überlagern (sog. "Siedlungsei"). Es gehe nicht an, dass im selben Kanton Landwirte bei Erlass von Landschaftsschutzzonen unterschiedlich behandelt würden.

7.1 Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, liegt eine gegen Art. 8 Abs. 1 BV verstossende rechtungleiche Behandlung nur vor, wenn die nämliche Behörde gleichartige Fälle unterschiedlich beurteilt. Es besteht somit keine Verpflichtung der Gemeinde Windisch, die Beschwerdeführer in ihrer Nutzungsplanung gleich zu behandeln wie sie in der benachbarten Gemeinde Gebenstorf behandelt werden. Die Behauptung der Beschwerdeführer, auch die Gemeinde Windisch habe im Gebiet "Lindhof" ein "Siedlungsei" um den dortigen landwirtschaftlichen Betrieb herum ausgespart, trifft nicht zu: Aus dem Nutzungsplan Kulturland ergibt sich, dass auch hier eine Grenzziehung entlang den bestehenden Bauten mit Umgelände vorgenommen wurde.

7.2 Die Beschwerdeführer verkennen zudem die Bedeutung des so genannten "Siedlungseis". Wie aus dem Schreiben des Baudepartement des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, vom 8. Februar 2002 hervorgeht, fehlen gesetzliche Vorgaben zur Frage, ob und wie bestehende Bauten innerhalb einer Landschaftsschutzzone in der kommunalen Nutzungsplanung zu behandeln sind. Es gibt allerdings eine Empfehlung der Abteilung Raumentwicklung, bestehende Bauten mit einem Symbol auszusparen; bei diesem Vorgehen wird die Interessenabwägung im Planverfahren nicht abschliessend vorgenommen, sondern im Detail erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Als derartiges Symbol gilt das "Siedlungsei" in ovaler oder runder Form, sei es mit gestrichelter oder durchgezogener Linie. Die Anordnung eines "Siedlungseis" im Bereich bestehender Anlagen bedeutet somit nicht, dass der gesamte Innenraum des "Eis" von der Landschaftsschutzzone ausgenommen und überbaubar ist, sondern behält die konkrete Abgrenzung von Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone dem Baubewilligungsverfahren vor. Diese kann im Ergebnis grosszügiger,

aber auch restriktiver ausfallen als eine feste Abgrenzung in gewissem Abstand von der vorhandenen Überbauung.

Nach Auskunft der Abteilung Raumentwicklung sind die Gemeinden nicht verpflichtet, eine derartige symbolische Abgrenzung festzulegen. Sie haben auch die Möglichkeit, die Grenze zwischen der Landschaftsschutzzone und der Landwirtschaftszone bereits im Kulturlandplan fest abzugrenzen, mit der Folge, dass ausserhalb der Abgrenzung die Vorschriften der Landschaftsschutzzone gelten und innerhalb jene der Landwirtschaftszone. Ob eine feste oder eine symbolische Begrenzung vorliege, sei eine Frage der Auslegung, für die in erster Linie die Gemeinde zuständig sei. Schliesslich bestehe auch die Möglichkeit, bestehende Bauten ohne Aussparung mit der Landschaftsschutzzone zu überlagern, z.B. bei untergeordneten oder störenden Bauten oder zonenfremden Bauten. Diese Bauten werden dann zonenwidrig, mit der Folge, dass bauliche Massnahmen - auch für die landwirtschaftliche Nutzung - nur im Rahmen der Besitzstandsgarantie zulässig sind.

Im vorliegenden Fall gehen sowohl die Gemeinde als auch das Verwaltungsgericht vom Vorliegen einer festen Abgrenzung aus, welche in einem bestimmten Abstand von den bestehenden Bauten verläuft. Eine Ausnahme gilt für das Lagergebäude Nr. 484 nordwestlich der Kantonsstrasse, das mit der Landschaftsschutzzone überlagert ist. Diese Form der Abgrenzung von Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone liegt nach dem Gesagten im gemeindlichen Ermessen.

8.

Die staatsrechtliche Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten. Nach Art. 159 Abs. 2 OG - der nach der Praxis auch im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde Anwendung findet - darf obsiegenden Behörden oder mit öffentlichrechtlichen Aufgaben beauftragten Organisationen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden. Diese Norm beruht auf der Überlegung, dass derartige Parteien in der Lage sind, ihren Rechtsstreit selbst, ohne Zuzug eines Rechtsbeistandes, zu führen. Eine Ausnahme wird für kleinere und mittlere Gemeinden gemacht, die über keinen eigenen Rechtsdienst verfügen und sich in komplexeren Angelegenheiten durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen müssen (Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1942, Bern 1992, Art. 159 N. 3 S. 161). Diese Voraussetzungen treffen auf die Gemeinde Windisch zu. Die Beschwerdeführer sind daher verpflichtet, sie für die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu entschädigen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Gemeinde Windisch für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Gemeinderat Windisch, dem Regierungsrat, dem Grossen Rat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 4. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. März 2002

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: