Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.214/2002

Urteil vom 12. September 2003
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident, Bundesrichter Féraud, Ersatzrichter Bochsler,
Gerichtsschreiber Haag.

Parteien
A._____, Beschwerdeführer,
vertreten durch Fürsprecher Dr. Willy Loretan, Schulgasse 5/Kirchplatz, 4800 Zofingen,

gegen

H.B._____ und V.B._____,
C._____,
P.D._____ und I.D._____,
Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Beat Ries, Bleichemattstrasse 43, Postfach,
5001 Aarau,
Gemeinderat Gansingen, Gemeindekanzlei,
5272 Gansingen,
Regierungsrat des Kantons Aargau, 5000 Aarau, vertreten durch das Baudepartement des Kantons Aargau, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Gegenstand
Baubewilligung und Beseitigung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 13. Juni 2002.

Sachverhalt:
A.
Der Gemeinderat Gansingen erteilte A._____ mit Zustimmung der Baugesuchszentrale (heute: Koordinationsstelle für Baugesuche) des Baudepartements des Kantons Aargau am 21. September 1992 die Bewilligung für den Umbau einer bestehenden Pferdescheune auf der Parzelle Nr. 775. Das mit einem Wohnhaus und verschiedenen Nebeneinrichtungen überbaute Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone, die ihrerseits fast vollständig von einer Landschaftsschutzzone überlagert wird; ausgenommen von der Überlagerung sind die bestehenden Gebäude Nrn. 281, 343 und 346. Zweck des Umbaus war der Betrieb einer Hundezucht. Mit der Baubewilligung wurden insbesondere folgende Spezielle Vorschriften und Auflagen verknüpft:
1. In der Zuchtstätte dürfen maximal 12 Zuchthunde (mit Welpen) untergebracht werden. Die Aufnahme weiterer Hunde (Pension) ist untersagt. Vorbehalten bleibt die vorübergehende gerichtliche Verwahrung von Hunden zur Behandlung; dafür ist jeweils die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.
2. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Baubewilligung für eine Hundezucht erteilt wird. Auf der Liegenschaft Ganshof dürfen nur Privatlektionen erteilt werden, die im Zusammenhang mit der Zuchttauglichkeitsprüfung stehen. Es dürfen maximal zwei Lektionen gleichzeitig (Verkehrsüberlastung, Lärmimmissionen, Parkplatzangebot) durchgeführt werden. Die Erteilung von Privatlektionen wird auf folgende Zeiten be-

schränkt: Montag bis Samstag jeweils von 09.00 Uhr bis 19.00 Uhr.

Die Durchführung von Schulungskursen ist nicht gestattet. Grössere, einmalige Anlässe bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates.
3. Die Bauherrschaft wird darauf behaftet (Brief der Bauherrschaft an den Gemeinderat Gansingen vom 26. Juni 1992), dass im Schnitt pro Stunde zwei Fahrzeuge die Strasse zur Liegenschaft befahren werden. Die Fahrzeuge dürfen ausschliesslich auf dem Hofareal der Liegenschaft Ganshof parkiert werden.¨
Diese Baubewilligung erwuchs in Rechtskraft.
B.
Am 25. April 1997 ersuchte A._____ den Gemeinderat Gansingen, die Stammbewilligung vom 21. September 1992 wie folgt zu ergänzen:
- Zusatzbewilligung, um die Betriebszeiten bis 21.00 Uhr zu verlängern.
- Dies während den Sommermonatszeiten 15. März bis 15. November.
- In diesen Monaten möchten wir einen Hundeschulungskurs von 19.00 Uhr bis 21.00 durchführen, der nicht nur im Zusammenhang mit der Zuchttauglichkeitsprüfung steht (Sport- und Familienhundekurse). In diesen zwei Stunden pro Tag könnte E._____ finanziell stark entlastet und vor dem Konkurs gerettet werden.
- Die neuen Betriebszeiten gelten für die Wochentage Montag bis Freitag. Der Samstag bleibt ohne Veränderung, sowie auch der Sonntag und die übrigen Feiertage.¨
Mit Beschluss vom 28. April 1997 entsprach der Gemeinderat dem Gesuch um Verlängerung der Betriebszeit während der Woche bis 21.00 Uhr und fügte an, dass betreffend Verkehrsaufkommen die bisherigen Auflagen gelten.

In einem Protokollauszug vom 20. Juli 1998 hielt der Gemeinderat sodann fest, dass die mit Beschluss vom 28. April 1997 bewilligten Hundeschulungskurse ab August 1998 durchgeführt würden. Um klare Verhältnisse zu schaffen, bitte er A._____ ein Gesuch zur Führung einer Hundeschule zu stellen, wie dies schon im Protokollauszug des Gemeinderats vom April 1997 zum Ausdruck gebracht worden sei. Daraufhin reichte A._____ am 14./15. Dezember 1998 ein Baugesuch ein und beantragte, über die im Jahre 1992 auf dem Gänshofbewilligte Hundezucht hinaus sei ihm der bereits aufgenommene Betrieb einer Hundeschule und einer Hundepension zu gestatten. Des Weiteren ersuchte A._____ um die Bewilligung eines Verkaufsladens und Änderung der in der Bewilligung von 1992 verfügten Auflagen und Bedingungen.
Gegen dieses Baugesuch erhoben H.B._____ und V.B._____ sowie weitere Nachbarn Einsprache beim Gemeinderat Gansingen. Die Koordinationsstelle für Baugesuche stimmte am 6. August 1999 der Nutzungsänderung von einer blossen Hundezucht in eine Hundezucht mit Hundeschulung zu, hingegen lehnte sie das Gesuch für einen Verkaufsladen ab. Demgegenüber wies der Gemeinderat Gansingen am 13. Dezember 1999 in Gutheissung der Einsprache das Gesuch vollumfänglich ab und erliess hinsichtlich der weiterhin zulässigen Nutzung verschiedene Vorschriften.
Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderats legte A._____ beim Regierungsrat des Kantons Aargau Beschwerde ein und beantragte, es seien der angefochtene Entscheid aufzuheben und der Gemeinderat Gansingen anzuweisen, die nachgesuchte Nutzungsänderung zu bewilligen. Der Regierungsrat hiess am 16. Mai 2001 die Beschwerde mit Ausnahme des Verkaufsladens und der A._____ auferlegten Meldepflicht über sämtliche Zuchthunde und Welpen gut. Des Weiteren verpflichtete der Regierungsrat den Beschwerdeführer die entsprechenden Nutzungen insoweit einzustellen, als der heutige Betrieb der Hundeschule mit Hundepension über den mit ihrem Entscheid bewilligten Zustand hinausgehe.
Gegen den Entscheid des Regierungsrats erhoben sowohl A._____ als auch H.B._____ und V.B._____ sowie weitere Nachbarn Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Mit Urteil vom 13. Juni 2002 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde von A._____ ab und hiess die Beschwerde der Nachbarn gegen die von der Regierung bewilligte Hundeschule mit Hundepension im Wesentlichen gut. Zudem ordnete es an, dass A._____ bis 15. November 2002 sämtliche über die Stammbewilligungvom 21. September 1992 und den Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 1997 hinausgehende Aktivitäten einzustellen und das Lokal im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 343 in den bewilligten Zustand zurückzuführen habe.
C.
Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts führt A._____ beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde und zugleich staatsrechtliche Beschwerde. Er beantragt im Wesentlichen, der angefochtene Entscheid

sei aufzuheben und es sei ihm die beim Gemeinderat nachgesuchte teilweise Nutzungsänderung zu bewilligen; eventuell sei die Streitsache an die Vorinstanz bzw. den Gemeinderat Gansingen zur Bewilligungserteilung, unter Formulierung von Auflagen, zurückzuweisen.
D.
H.B._____ und V.B._____ sowie die weiteren am Verfahren beteiligten Nachbarn beantragen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Gemeinde Gansingen schliesst auf Abweisung der Beschwerden; ebenso der Regierungsrat, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Verwaltungsgericht verweist nebst seiner Stellungnahme zu einzelnen Punkten auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid, ohne einen konkreten Antrag zu stellen.
E.
Mit Verfügung vom 25. November 2002 legte der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung der Beschwerde aufschiebende Wirkung bei.
F.
Das Bundesamt für Raumentwicklung beantragt in seiner Stellungnahme die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Es führt aus, die Vorinstanz habe eine zutreffende Würdigung der massgeblichen Bestimmungen des Raumplanungsrechts vorgenommen. Die Beschwerde enthalte keine Argumente, welche die Vorinstanz nicht schon widerlegt habe. Das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft hält in seiner Vernehmlassung zusammenfassend fest, dass es mangels ausreichender Angaben nicht beurteilen könne, ob die erwartete Verkehrszunahme zu Überschreitungen der massgeblichen Belastungsgrenzwerte oder zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führe. Ebenso könne es nicht beurteilen, ob dem Vorsorgeprinzip im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung getragen worden sei.
Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zur Vernehmlassung des Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft zu äussern. Zudem wurde ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet. Darin halten die Parteien an ihren Rechtsbegehren unverändert fest. Mit Eingabe vom 30. Mai 2003 nahm der Beschwerdeführer unaufgefordert zur Duplik der Beschwerdegegner Stellung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Der Beschwerdeführer erhebt in der gleichen Rechtsschrift sowohl Verwaltungsgerichtsbeschwerde als auch staatsrechtliche Beschwerde. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, welches Rechtsmittel gegeben ist (BGE 128 I 177 E. 1 S. 179; 128 II 13 E. 1a S. 16, 259 E. 1.1 S. 262, 311 E. 1 S. 315, je mit Hinweisen). Entsprechend der subsidiären Natur der staatsrechtlichen Beschwerde ist zunächst zu prüfen, ob die Verwaltungsgerichtsbeschwerde offen steht (Art. 84 Abs. 2 OG).
1.1 Nach Art. 34 Abs. 1 RPG ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht unter anderem zulässig gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne von Art. 24-24d RPG. Zu dem im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde überprüfbaren Bundesrecht gehört auch das Bundesverfassungsrecht, soweit die Rüge eine Angelegenheit betrifft, die in die Sachzuständigkeit der eidgenössischen Verwaltungsrechtspflegeinstanzen fällt. Im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sind zudem auf unselbständiges kantonales Ausführungsrecht zum Bundesrecht gestützte Anordnungen zu überprüfen sowie auf übrigem kantonalem Recht beruhende Anordnungen, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage des Bundesverwaltungsrechts aufweisen. Soweit hingegen dem angefochtenen Entscheid selbständiges kantonales Recht ohne den genannten Sachzusammenhang zum Bundesrecht zu Grunde liegt, steht ausschliesslich die staatsrechtliche Beschwerde zu Verfügung (BGE 128 II 259 E. 1.2 S. 262; 126 II 171 E. 1a S. 173; 123 II 289 E. 1c S. 291, je mit Hinweisen).
1.2 Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 24a und Art. 24c RPG und in diesem Zusammenhang eine teilweise aktenwidrige oder willkürliche Feststellung des Sachverhalts geltend macht, ist demnach die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (Art. 34 Abs. 1 RPG und Art. 104 lit. b OG; BGE 123 II 289 E. 1b und c S. 291). Da der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist und auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist insofern auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten.
1.3 Der Beschwerdeführer rügt des Weiteren eine willkürliche und rechtsungleiche Anwendung von § 102 des kantonalen Gesetzes vom 19. Januar 1993 über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG). Nach Abs. 1 dieser Bestimmung dürfen öffentliche Strassen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung, ihrer Gestaltung,

der örtlichen Verhältnisse und der geltenden Vorschriften durch jedermann unentgeltlich und ohne besondere Erlaubnis benutzt werden. Gemäss § 102 Abs. 2 BauG kann der Gemeingebrauch allgemein verbindlichen Einschränkungen unterstellt werden. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, dass § 102 BauG über den Gemeingebrauch bzw. die Frage der Anzahl zugelassener Schulungen und damit der Zufahrten in einem engen sachlichen Zusammenhang zum Bundesrecht (RPG, NHG, USG) stünde, auch wenn es sich bei dieser Bestimmung um selbständiges kantonales Recht handle. Demzufolge könne auch die dazu erhobene Rüge mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgebracht werden.
1.3.1 Soweit der Beschwerdeführer damit geltend machen will, er habe Anspruch auf uneingeschränkte Zufahrt zu seinem Gewerbebetrieb und die Erschliessung sei demzufolge hinreichend, ergeben sich die Voraussetzungen einer hinreichenden Erschliessung zwar aus dem Bundesrecht (Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG), und der Begriff der hinreichenden Erschliessung ist insoweit ein bundesrechtlicher (BGE 117 Ib 308 E. 4a S. 314; Alexander Ruch, Kommentar RPG, Zürich 1999, Rz. 83 zu Art. 22). Indessen enthält das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze, während sich die Anforderungen an die Erschliessung im Einzelnen erst aus dem kantonalen Recht ergeben (BGE 123 II 337 E. 5b S. 350; 117 Ib 308 E. 4a S. 314; André Jomini, Kommentar RPG, Zürich 1999, Rz. 2 zu Art. 19). Namentlich schreibt das Bundesrecht nicht vor, unter welchen Voraussetzungen eine im Gemeingebrauch stehende öffentliche Gemeindestrasse als hinreichende Erschliessung für einen mit Publikumsverkehr verbundenen Gewerbebetrieb in der Landwirtschaftszone zu gelten habe. Ebenso wenig verlangt es, dass Einschränkungen des Gemeingebrauchs nur im Rahmen des Bundesverwaltungsrechts zulässig seien. Soweit eine kantonale Vorschrift darüber hinaus solche Einschränkungen
gestattet, handelt es sich um selbständiges kantonales Recht, dessen Anwendung grundsätzlich nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde überprüfbar ist.
1.3.2 Das Verwaltungsgericht hat die beantragten Zweckänderungen nicht gestützt auf § 102 BauG, sondern gestützt auf Art. 24 und Art. 24a RPG abgelehnt. Die dadurch bewirkte Einschränkung des Verkehrs zum Gewerbebetrieb des Beschwerdeführers in der Landwirtschaftszone ist bloss mittelbare Folge der Anwendung dieser raumplanungsrechtlichen Vorschriften. § 102 BauG über den Gemeingebrauch steht demnach nicht in einem unmittelbaren, engen Sachzusammenhang zum vorliegend anwendbaren Raumplanungsrecht, und ein solcher ist auch nicht hinsichtlich bundesumweltrechtlicher Vorschriften gegeben. Die gerügte Verletzung von § 102 BauG kann daher nicht im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren überprüft werden (vgl. BGE 123 II 337 E. 5b S. 350; 112 Ia 119 E. 3 S. 122). Insoweit fällt somit einzig die staatsrechtliche Beschwerde in Betracht.
2.
Der Beschwerdeführer macht geltend, das Verwaltungsgericht habe den rechtserheblichen Sachverhalt in verschiedener Hinsicht unrichtig und/oder unvollständig festgestellt. Dadurch habe es den aus Art. 9 BV fliessenden Anspruch auf umfassende Prüfungspflicht und faire Beweiswürdigung verletzt und gegen das Willkürverbot verstossen.
2.1 Dem Bundesgericht steht grundsätzlich eine umfassende Sachverhaltskontrolle zu (Art. 104 lit. b in Verbindung mit Art. 105 Abs. 1 OG). Hat jedoch - wie hier - als Vorinstanz eine richterliche Behörde entschieden, so ist die Überprüfung eingeschränkt: Sie erfasst nur offensichtlich unrichtige, unvollständige oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen getroffene Feststellungen (Art 104 lit. b in Verbindung mit Art. 105 Abs. 2 OG; BGE 125 II 29 E. 1d S. 33).
2.2 Das Verwaltungsgericht hat gestützt auf den Beschluss des Gemeinderats Gansingen vom 28. April 1997 und den Protokollauszug vom 20. Juli 1998 erwogen, dass der Beschwerdeführer neu und zusätzlich zur Stammbewilligung vom 21. September 1992 in der Zeit vom 15. März bis 15. November von Montag bis Freitag jeweils von 19.00 bis 21.00 Uhr Hundeschulungskurse durchführen dürfe, die mit der Zuchttauglichkeitsprüfung der von ihm selber gezüchteten Hunde nicht zusammenzuhängen brauchten. Indessen sei klarzustellen, dass der Gemeinderat für die zusätzlichen zwei Stunden keine Gruppen-, sondern ausschliesslich Privatlektionen bewilligt habe.
2.2.1 Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, dass dem Gemeinderat mit der am 28. April 1997 bewilligten Durchführung von Sport- und Familienhundekursen klar sein musste, dass diese Kurse Gruppen von mehr als insgesamt zwei Hunde bzw. Hundehaltern umfassen würden. Dieser Auffassung kann nicht beigepflichtet werden. Weder in seinem damaligen Gesuch noch in der Bewilligung ist die Rede von einer Hundeschulung in Gruppenlektionen. Mit dem Verweis auf die Stammbewilligung hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Auflagen hat der Gemeinderat mit hinreichender Klarheit zum Ausdruck gebracht, dass weiterhin nicht mehr als zwei

Privatlektionen gleichzeitig durchgeführt werden dürfen. Nicht massgebend ist in diesem Zusammenhang, dass der damalige Gemeindeammann und Vizeammann kurz vor diesem Beschluss auf dem Betrieb des Beschwerdeführers einen Augenschein vorgenommen und hierbei festgestellt haben sollen, dass eine Gruppenlektion mit 20 bis 30 Personen durchgeführt worden ist. Wie das Verwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat, ist nicht dieser offenbar einzige Augenschein massgebend für die Frage, was für Lektionen auf dem Ganshof abgehalten werden dürfen, sondern die im Nachgang dazu erteilte Bewilligung, welche in dieser Hinsicht keine Zweifel offen lässt. Hätte der Beschwerdeführer nicht nur in Ergänzung zur Bewilligung vom 21. September 1992 eine Hundeschule und verlängerte Betriebszeiten, sondern davon abweichend auch Gruppenkurse beabsichtigt, so wäre in erster Linie er gehalten gewesen, sein Gesuch entsprechend zu präzisieren. Der Vorwurf der willkürlichen Sachverhaltsfeststellung ist demnach in diesem Punkt unbegründet.

2.2.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, der Gemeinderat habe seit fünf Jahren Gruppenkurse an Samstagen bis 16.00 Uhr toleriert. Hierbei beruft er sich auf das Protokoll der Verhandlung vor Verwaltungsgericht vom 13. Juni 2002. Eine derartige Aussage lässt sich jedoch der von ihm angegebenen Stelle nicht entnehmen. Abgesehen davon könnte der Beschwerdeführer daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Es ist unbestritten, dass die für einen derartigen Betrieb erforderliche Ausnahmebewilligung im Sinne des damals geltenden Art. 24 RPG bei der zuständigen kantonalen Behörde nicht eingeholt wurde. Das Verwaltungsgericht hat daraus zutreffend geschlossen, dass eine allfällige - ausdrückliche oder stillschweigende - Bewilligung von Gruppenkursen durch den Gemeinderat gar keine Rechtswirkungen zu entfalten vermochte (BGE 111 Ib 213 E. 5b S. 220 f.). Der Einwand des Beschwerdeführers, das Verwaltungsgericht habe die vom Gemeinderat während fünf Jahren geduldeten Gruppenlektionen unberücksichtigt gelassen und daher eine willkürliche Beweiswürdigung vorgenommen, ist demnach unbehelflich.

2.2.3 Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung von Art. 9 BV, weil das Verwaltungsgericht von der Befragung des damaligen Gemeindeammanns und Vizeammanns als Zeugen abgesehen hat. Mit den Zeugenbefragungen wollte er beweisen, dass der Gemeinderat schon vor der ergänzenden Bewilligung vom 28. April 1997 von den Gruppenlektionen Kenntnis hatte und er diese auch jahrelang duldete. Sind diese Tatsachenbehauptungen aus den vorerwähnten Gründen nicht rechtserheblich, so durfte das Verwaltungsgericht auf eine diesbezügliche Beweisabnahme verzichten, ohne dadurch den Anspruch des Beschwerdeführers auf eine umfassende Beweiswürdigung zu verletzen (BGE 124 I 241 E. 2 S. 242; 122 I 53 E. 4a S. 55, je mit Hinweisen).

2.2.4 Hatte der Beschwerdeführer keine rechtsgültige Bewilligung für Hundeschulungen in Gruppenlektionen, geht auch sein Einwand fehl, der Gemeinderat habe mit seinem Beschluss vom 28. April 1997 die Zufahrt von zwei Fahrzeugen pro Stunde gemäss der Stammbewilligung vom 21. September 1992 entsprechend gelockert. Auch diesbezüglich kann daher von einer willkürlichen Sachverhaltsfeststellung durch das Verwaltungsgericht keine Rede sein.

2.3 Das Verwaltungsgericht führt im angefochtenen Entscheid aus, dass gemäss seinem in formelle Rechtskraft erwachsenen Urteil vom 4. April 1996 mit der Stammbewilligung vom 21. September 1992 nur eine Hundezucht gestattet worden sei. Der Gemeinderat habe aus den Äusserungen des Beschwerdeführers während des Baubewilligungsverfahrens nach Treu und Glauben schliessen dürfen, dass der Betrieb einer ganz normalen Hundezuchtstätte mit dem Ziel der Abgabe der herangezüchteten Welpen im Alter von acht bis zwölf Wochen an die neuen Besitzer geplant gewesen sei. Die Aufzucht und anschliessende Ausbildung der am besten qualifizierten Welpen bis zum einsatzbereiten Diensthund bzw. eine in diesem Sinne professionelle Zucht hätte dagegen nicht zur Diskussion gestanden.

Ohne sich auf diese Feststellungen des Verwaltungsgerichts zu beziehen, trägt der Beschwerdeführer vor, die Stammbewilligung erlaube bei voller Nutzung der Hundezucht über hundert Tiere, die bis zur Zuchtreife gehalten werden dürften. Es sei ihm freigestellt, ob er die Hunde als Welpen verkaufe bzw. sie in sog. Patenfamilien in Obhut gebe, oder ob er die Tiere bis zur Zuchttauglichkeitsprüfung bei sich ausbilde, sie also für eine Dauer zwischen 18 Monaten und 2 ½ Jahren behalte und nachher verkaufe. Soweit der Beschwerdeführer damit geltend machen will, dass die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts auch in dieser Hinsicht offensichtlich falsch seien, kann ihm nicht beigepflichtet werden. Seine Behauptung, die Stammbewilligung erlaube nicht nur den Verkauf von Welpen, sondern auch von fertig ausgebildeten Hunden, die dann eben länger in seinem Betrieb bleiben dürften, ist nicht haltbar. Die Stammbewilligung legt ausdrücklich fest, dass in der Zuchtstätte nur zwölf Zuchthunde mit Welpen untergebracht werden dürfen. Unter den Begriff Ẅelpenf̈allen Tiere in den ersten Lebensmonaten; anschliessend gelten sie als Junghunde. Die vom Beschwerdeführer vertre-

tene Auffassung lässt sich demnach allein schon aus dieser Sicht
nicht vertreten. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus der in der Stammbewilligung unter Ziffer 2 erwähnten Zuchttauglichkeitsprüfung. Diese Bestimmung bezieht sich nicht auf die auf dem Betrieb des Beschwerdeführers zur Aufzucht bestimmten Welpen, sondern auf Hundehalter, die mit ihren Tieren den Ganshof zwecks Privatlektionen im Zusammenhang mit der Zuchttauglichkeitsprüfung aufsuchen. Insbesondere lässt sich daraus nicht ableiten, dass der Beschwerdeführer die Welpen über das Welpenalter hinaus bis zur Zuchttauglichkeitsprüfung auf seinem Betrieb halten dürfe. Auch aus Sinn und Zweck einer Hundezucht ergibt sich nichts Gegenteiliges. Eine Hundezucht bedingt keineswegs die Aufzucht der Tiere in der Hundezuchtstätte des Beschwerdeführers bis zur Zuchttauglichkeitsprüfung. Eine entsprechende Aussage machte denn auch selbst der Beschwerdeführer anlässlich des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins nicht. Hätte er davon abweichend die Tiere im Hinblick auf die Zuchttauglichkeitsprüfung über das Welpenalter hinaus bis zum Alter zwischen 18 Monaten und 2 ½ Jahren auf seinem Betrieb aufziehen wollen, wäre es seine Aufgabe gewesen, ein entsprechend klares Gesuch zu stellen. Wie das Verwaltungsgericht zu Recht erwogen hat, steht der
Auffassung des Beschwerdeführers daher auch Treu und Glauben entgegen. Es ist somit zu Recht davon ausgegangen, dass dem Beschwerdeführer mit der Stammbewilligung vom 21. September 1992 in der Zuchtstätte maximal zwölf Zuchthunde mit Welpen bis zum Alter von acht bis zwölf Wochen gestattet worden sind.
2.4 Der Beschwerdeführer kritisiert sodann eine unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts, weil das Verwaltungsgericht weder die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen und der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) in die Interessenabwägung miteinbezogen noch selbst Erhebungen getätigt habe. Wie weit diese Sachverhaltsfragen überhaupt rechtserheblich sind, ergibt sich aus den rechtlichen Erwägungen und ist in jenem Zusammenhang zu prüfen (hinten E. 5.3.1).
2.5 Im vorliegenden Verfahren liegen umfangreiche Akten vor. Darunter befinden sich insbesondere auch verschiedene Pläne und Fotos vom Ganshof und seiner Umgebung. Insgesamt lassen sich diesen Akten mit hinreichender Bestimmtheit die für die Beurteilung massgeblichen, tatsächlichen Verhältnisse entnehmen. Dazu bedarf es weder eines Augenscheins noch einer Parteibefragung durch das Bundesgericht. Den diesbezüglichen Anträgen des Beschwerdeführers ist daher nicht zu entsprechen.
3.
Durch die Gesetzesrevision vom 20. März 1998, in Kraft seit 1. September 2000, wurde Art. 24 aRPG durch die Art. 24-24d RPG ersetzt. Gemäss Art. 52 Abs. 2 der Verordnung vom 28. Juni 2000 über die Raumplanung (Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1) werden hängige Beschwerdeverfahren nach bisherigem Recht zu Ende geführt, sofern das neue Recht für den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin nicht günstiger ist (vgl. BGE 127 II 209 E. 2 S. 210 ff., 215 E. 2 S. 217 f.). Vorliegend ist unbestritten, dass eine allfällige Ausnahmebewilligung nach neuem und nicht nach altem Recht zur Diskussion steht.
4.
4.1 Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, dass hinsichtlich der von ihm beantragten Nutzungsänderungen die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24a RPG und für die Hundeschule mit Hundepension zudem auch nach Art. 24c RPG gegeben seien. Art. 24a-d RPG regeln verschiedene Tatbestände der sog. erleichterten Ausnahmebewilligung, wobei Art. 24c Abs. 1 RPG eine Grundnorm enthält (Peter Karlen, Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24-24d RPG, in: ZBl 102/2001, S. 293 ff.). Es ist daher als Erstes zu prüfen, ob die Hundeschule mit Hundepension nach dieser Bestimmung zulässig ist.
4.2 Der Beschwerdeführer bringt dazu vor, er könne sich in guten Treuen auf die Besitzstandsgarantie berufen. In seiner Replik führt er ergänzend aus, der Betrieb beruhe auf zwei rechtsgültigen Bewilligungen des Gemeinderats Gansingen und bestehe damit rechtmässig im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG. Demzufolge könne gestützt darauf die Nutzung dieses Betriebs auch teilweise geändert werden.

Art. 24c RPG knüpft an die zuvor in Art. 24 Abs. 2 RPG enthaltene Regelung der Bestandesgarantie an. Diese Bestimmung ist gemäss Art. 41 RPV anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind (vgl. dazu: Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, S. 42 ff.; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Auflage, Band I, Zürich 1999, Rz. 728 f. S. 201). Die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG erstreckt sich damit nur auf Bauten, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt worden und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind,

nicht aber auf Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs, entstanden sind (Urteil des Bundesgerichts 1A.161/2002 vom 3. April 2003, E. 4.2.1; Peter Karlen, a.a.O., S. 291, 296 f.). Der am 21. September 1992 bewilligte Umbau der in der Landwirtschaftszone gelegenen Pferdescheune in einen
Betrieb für Hundezucht und der zusätzliche Betrieb einer Hundeschule gemäss Zusatzbewilligung vom 28. April 1997 sind nicht durch eine nachträgliche Änderung des Zonenplans zonenwidrig geworden. Die Zonenwidrigkeit dieser Nutzungen bestand von Anfang an; sie wurden denn auch nicht gestützt auf Art. 22 RPG, sondern gestützt auf Art. 24 aRPG bewilligt. Ist die zonenwidrige Nutzung der Hundezucht und der Hundeschule für Privatlektionen demnach nicht auf eine Rechtsänderung, sondern auf ein tatsächliches Verhalten des Beschwerdeführers zurückzuführen, liegt kein Tatbestand im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG vor, so dass Abs. 2 dieser Bestimmung vorliegend keine Anwendung findet.
5.
Fällt Art. 24c RPG aus den vorerwähnten Gründen für eine Bewilligung der Hundeschule (Gruppenlektionen) mit Hundepension ausser Betracht, ist als Nächstes zu prüfen, ob diese Nutzungsänderung und zudem der Verkaufsladen die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24a RPG erfüllen. Danach ist eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahme ausserhalb der Bauzonen zulässig, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a) und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Wie das Bundesgericht erkannt hat, beschränkt sich Art. 24a RPG nicht auf landwirtschaftliche Bauten, sondern erlaubt auch die Zweckänderung anderer, zum Beispiel gewerblicher Bauten ausserhalb der Bauzone. Unter den Voraussetzungen von Art. 24a RPG kann der Zweck bestehender (auch nichtlandwirtschaftlicher) Bauten ausserhalb der Bauzone geändert werden, ohne dass der neue Zweck standortgebunden sein muss (BGE 127 II 215 E. 4b und c S. 223 f.).

Vorliegend ist unbestritten, dass sowohl die Hundeschule mit Hundepension als auch der Verkaufsladen keiner baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG bedürfen. Die beabsichtigten Zweckänderungen können somit nach Art. 24a Abs. 1 RPG bewilligt werden, sofern sie auch die dort unter lit. a und b genannten, kumulativen Voraussetzungen erfüllen. Ob dies zutrifft, ist hinsichtlich der Hundeschule mit Hundepension und Verkaufsladen gesondert zu prüfen.
5.1 Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass der Beschwerdeführer nach der Stammbewilligung vom 21. September 1992 und dem Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 1997 von Montag bis Freitag jeweils von 19.00 (recte: 09.00) bis 21.00 Uhr maximal zwei Privatlektionen gleichzeitig erteilen dürfe, d.h. insgesamt 24 Privatlektionen mit ebenso vielen Zu- und Wegfahrten pro Tag. Nach dem Nutzungserweiterungsgesuch vom 14./15. Dezember 1998 rechne der Beschwerdeführer mit maximal 47 Zu- und Wegfahrten pro Tag. Es sei offensichtlich, dass die beabsichtigte Intensivierung der Hundeschule ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben werde. Daran ändere sich auch nichts, dass der Beschwerdeführer die Anzahl der zulässigen Zuchthündinnen von zwölf auf sechs herabsetzen wolle. Durch die Ausweitung der Betriebszeiten für die Hundeschulungskurse und die Gruppenlektionen seien die Voraussetzungen im Sinne von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG klarerweise nicht erfüllt.

Der Beschwerdeführer stellt in seiner Beschwerde die diesen Schlussfolgerungen zu Grunde gelegten Feststellungen des Verwaltungsgerichts nicht in Abrede, sondern weist einzig darauf hin, dass der Unterschied der Anzahl Zu- und Wegfahrten pro Tag gerade 23 betrage. Demgegenüber stellt er sich in seiner Replik auf den Standpunkt, dass bei voller Ausnutzung der Stammbewilligung und der Zusatzbewilligung täglich 60 Zu- und Wegfahrten möglich seien, während sich die diesbezüglichen Fahrzeugbewegungen gemäss seinem Gesuch vom 14./15. Dezember 1998 bloss auf 42-47 belaufen würden. Zudem rügt er, dass das Verwaltungsgericht, wenn es sich schon nicht mit den Argumenten im Entscheid des Regierungsrats habe auseinandersetzen wollen, eigene Erhebungen und Feststellungen hätte machen müssen. Durch diese Unterlassung habe es sich von der vollständigen Feststellung des Sachverhalts dispensiert. Besonders ins Gewicht falle, dass es die Stellungnahme der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) mit keinem Wort gewürdigt habe. Damit habe es eine umfassende Prüfungspflicht und die Pflicht zur fairen, objektiven Beweiswürdigung verletzt.
5.1.1 Der Beschwerdeführer legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb nach den bisherigen Bewilligungen nicht bloss 24, sondern 60 Zu- und Wegfahrten möglich sein sollen, so dass die Anzahl von 47

Fahrzeugbewegungen gemäss seinem hier zu beurteilenden Gesuch sogar eine Reduktion des Verkehrsaufkommens zur Folge habe. Seine diesbezüglich erstmals in der Replik vorgebrachte und nicht weiter substanziierte Behauptung ist nicht geeignet, die Sachverhaltsfeststellung des Verwaltungsgerichts als offensichtlich unhaltbar erscheinen zu lassen. In Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht ist somit davon auszugehen, dass die beantragte Nutzungsänderung rund eine Verdoppelung des bisherigen Verkehrs auf der Zufahrtsstrasse zum Betrieb des Beschwerdeführers zur Folge hat. Dem bei den Akten liegenden Strassenplan mit eingezeichneten Strassenbreiten ist zu entnehmen, dass die Hauptzufahrt auf den Ganshof von Gansingen aus erfolgt. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht ab Oberbüren. Wie die Vertreter der Gemeinde Gansingen an der Verhandlung vor Verwaltungsgericht ausführten, sind diese Erschliessungsstrassen, welche auch mit Ausflugsverkehr belastet werden, nicht für 100 Fahrzeuge gebaut. Der Zusatzverkehr auf der
Hauptzufahrtsstrasse führe auch im Dorf zu Problemen, vor allem weil sich dort ein Kindergarten befinde. Es besteht kein Grund, an diesen Darlegungen zu zweifeln. Es ist denn auch offensichtlich, dass durch die mit der beantragten Nutzungserweiterung verbundene Verkehrszunahme neue Auswirkungen auf Erschliessung und Umwelt im Sinne von Art. 24a Abs. 1 RPG entstehen. Ebenso verhält es sich hinsichtlich des Parkierens der Fahrzeuge beim Ganshof. Wie den eingelegten Fotos, dem Entscheid des Regierungsrates vom 16. Mai 2001 (S. 19) mit den dazu angeführten Urkunden und dem Protokoll des Verwaltungsgerichts vom 13. Juni 2002 (S. 28 f.) zu entnehmen ist, reichen die bestehenden 18 Parkplätze bereits heute nicht aus, zumal einige davon auch mit betriebseigenen Fahrzeugen belegt werden. Bedarf es somit für die beantragte Nutzungserweiterung zusätzlicher Parkplätze, ist auch dies mit neuen Auswirkungen auf Erschliessung und Umwelt verbunden. Dagegen spricht auch nicht der Vorhalt des Beschwerdeführers in seiner Replik, wonach es der Gemeinderat Gansingen schon längst in der Hand gehabt hätte, mit einem von ihm einzureichenden Baugesuch die Verbesserung der Parkierungsmöglichkeiten auf dem vorbestandenen Platz in Absprache mit dem Nachbarn
des Beschwerdeführers an die Hand zu nehmen. Vielmehr bestätigt auch er damit, dass die gegenwärtige Parkierungsanlage nicht ausreicht und sie jedenfalls für die Aufnahme eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens erweitert werden müsste. Selbst wenn diese Problematik - wie auch der Verkehr auf den Zufahrtsstrassen - durch allfällige Sammeltransporte bei Gruppenkursen teilweise entschärft werden könnte, vermöchte dies nichts daran zu ändern, dass die beantragte Nutzungserweiterung im Vergleich zu den bisherigen Bewilligungen zu einer Mehrbelastung dieser Erschliessungsanlagen führen würde. Ob es sich hierbei um erhebliche oder bloss geringfügige Auswirkungen handelt, ist nach dem klaren Gesetzeswortlaut von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG nicht massgebend. Ist die Zweckänderung mit einer Mehrbelastung der Erschliessung verbunden, fällt eine erleichterte Ausnahmebewilligung gestützt auf diese Bestimmung ausser Betracht (Haller/ Karlen, a.a.O., Rz. 721 S. 199).

5.1.2 Soweit sich der Beschwerdeführer auf den Entscheid des Regierungsrats beruft, verkennt er, dass auch dieser von einem durch die Nutzungsänderung bedingten Mehrverkehr, dessen Auswirkungen nicht als gering einzustufen seien, ausging. Dabei prüfte der Regierungsrat die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nicht unter dem Aspekt von Art. 24a RPG, sondern von Art. 24 Abs. 1 aRPG. Gestützt darauf kam er im Rahmen der Interessenabwägung zum Schluss, dass die Hundeschule mit Hundepension unter gleichzeitiger Reduktion der Hundezucht auf sechs Zuchthunde im Grundsatz zu bewilligen sei; die aufgezeigte Verkehrsproblematik könne durch Auflagen minimiert werden. Im Gegensatz zu Art. 24 Abs. 1 aRPG, der im Übrigen mit dem geltenden Art. 24 RPG identisch ist (Haller/Karlen, a.a.O., Rz. 707 S. 194), ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Zweckänderung gestützt auf Art. 24a Abs. 1 RPG keine Interessenabwägung vorzunehmen. Hat die Zweckänderung Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt, ist eine Bewilligung nach dieser Bestimmung unzulässig, selbst wenn ihr keine anderen Interessen entgegenstehen oder solche sogar überwiegend für eine Zweckänderung sprechen. Aus dem Entscheid des Regierungsrats ergibt sich nichts
anderes; auch er hat auf Grund der mit den beantragten Zweckänderungen verbundenen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt die Anwendungsmöglichkeit von Art. 24a RPG ausdrücklich verneint. Insofern stimmen denn auch die Entscheide des Regierungsrats und des Verwaltungsgerichts im Ergebnis überein. Nicht weiter hilft dem Beschwerdeführer sein Eventualstandpunkt, wonach er bereit sei, die Anzahl Teilnehmer an abendlichen Gruppenkursen von Montag bis Freitag von 19.00 bis 21.00 Uhr auf zwölf zu beschränken, d.h. auf zwei Gruppen zu sechs Teilnehmern, so dass die Anzahl der täglichen Zufahrten um acht gesenkt werden könne. Auch eine solche Reduktion auf 39 anstatt 47 Zufahrten vermag im Vergleich zu den bisher bewilligten 24 Zufahrten nichts daran zu ändern, dass dadurch neue Auswirkungen auf die Erschliessung und Umwelt entstehen und eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24a RPG daher ausser Betracht fällt. Dasselbe trifft auch zu,

soweit der Beschwerdeführer eventualiter eine Herabsetzung der gemäss Stammbewilligung vom 21. September 1992 erlaubten 12 Zuchthündinnen auf sechs beantragt. Das Verwaltungsgericht hat überzeugend dargelegt, dass eine solche Reduktion kaum Auswirkungen auf die Anzahl Fahrten zum Ganshof hätte und daher selbst in diesem Fall bei Bewilligung der beantragten Hundeschule ein insgesamt erhöhtes Verkehrsaufkommen entstünde. Der Beschwerdeführer stellt diese Schlussfolgerung denn auch nicht in Abrede.

5.1.3 Der Sachverhalt ist nur insoweit zu ermitteln, als er für die Beurteilung der Streitsache relevant ist. Fehlt es vorliegend für eine Bewilligungserteilung auf Grund der Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen bereits an der Voraussetzung von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG, brauchte das Verwaltungsgericht nicht weiter zu prüfen, ob der Zweckänderung allenfalls auch die weitere (kumulative) Voraussetzung gemäss Art. 24a Abs. 1 lit. b RPG entgegensteht. Es war daher nicht gehalten, auf die Stellungnahme der ENHK, welche die Nutzungsänderungen ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt von Art. 6 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) prüfte, weiter einzugehen. Nicht von Belang ist in diesem Zusammenhang auch, dass das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft mangels ausreichender Angaben nicht in der Lage war zu beurteilen, ob durch die erwartete Verkehrszunahme die massgeblichen Belastungsgrenzwerte überschritten würden oder ob sie zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führen würden. Steht der beantragten Hundeschule mit Hundezucht bereits Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG entgegen, spielt es keine Rolle, ob diese Nutzungsänderung mit anderen Bundeserlassen vereinbar ist oder nicht. Nicht anders verhält es sich, soweit sich der Beschwerdeführer auf die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen beruft. Soweit der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Berichten der Fachstellen eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung und willkürliche Beweiswürdigung rügt, sind seine Einwände somit unbegründet.

5.2 Das Verwaltungsgericht hat die Voraussetzung im Sinne von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG auch für die nachgesuchte Nutzungsänderung der Lager- und Ausstellungsfläche im Obergeschoss in einen Verkaufsladen verneint. Es führt dazu unter Hinweis auf den regierungsrätlichen Entscheid aus, dass die Umnutzung zu Verkaufszwecken ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte. Es sei nicht anzunehmen, dass die Kunden des Beschwerdeführers Hundeartikel nur kauften, wenn sie sich ohnehin auf dem Ganshof befänden. Ob dadurch ein nennenswerter Mehrverkehr entstehe, sei nicht massgebend. Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG setze keine erheblich ins Gewicht fallenden Auswirkungen voraus, sondern begnüge sich mit Auswirkungen als solchen. Der Beschwerdeführer bringt dagegen verschiedene Einwände vor, auf die nachfolgend näher einzugehen ist.

5.2.1 Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die gleichzeitige Mitnahme von Hundeartikeln (Leine, Halsband, Futtermittel) verleihe dem betreffenden Raum nicht den Charakter eines Verkaufsladens. Diese und seine weiteren dazu vorgebrachten Einwände sind nicht haltbar. Der Beschwerdeführer hat in seiner Baueingabe vom 14./ 15. Dezember 1998 um die Bewilligung eines Verkaufsladens ersucht. Seine damals vorgenommene und auch im Rechtsmittelverfahren bestätigte Präzisierung, dass es ihm lediglich um einen Verkaufsshop für interne Kunden gehe, ist nicht geeignet, die für den Verkauf von Hundeartikeln bestimmte Räumlichkeit nicht als Verkaufsladen zu bezeichnen. Massgebend hierfür ist nicht der Kundenkreis, sondern die Grösse und Ausstattung der Räumlichkeit. Aufgrund der bei den Akten liegenden Fotos ist es offensichtlich, dass diesbezüglich alle Voraussetzungen für einen Verkaufsladen, wie er üblicherweise betrieben wird, gegeben sind. Nichts zu seinen Gunsten abzuleiten vermag der Beschwerdeführer aus dem von ihm behaupteten Umstand, dass der Verkauf von Hundeartikeln nur eine Nebentätigkeit darstelle. Im Lichte von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG ist nicht dieser Umstand massgebend, sondern ob durch die Verkaufstätigkeit, wie sie auch geartet sein mag, neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.

5.2.2 Der Beschwerdeführer bestreitet, dass der Verkaufsladen zusätzlichen motorisierten Verkehr zur Folge habe. Angesichts der Entfernung des Laubberghofs zum Dorfkern Gansingen und zu den Siedlungsgebieten im Fricktal und den umliegenden Kantonen sei auszuschliessen, dass jemand allein wegen des Kaufs einer Hundeleine oder von Hundefutter zum Betrieb des Beschwerdeführers fahre.

Diese erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren vorgebrachte Argumentation steht im Widerspruch zu seiner Stellungnahme vom 6. August 2001 an das Verwaltungsgericht. Dort räumte der Beschwerdeführer noch selbst ein, dass durch den Verkaufsladen zusätzlicher Verkehr entstehe, auch wenn er diesen als nicht nennenswert bezeichnete. Wie das Verwaltungsgericht im Lichte von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG zutreffend ausgeführt hat, ist es jedoch nicht massgebend, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen mehr oder weniger intensiv ist. Allein der Umstand, dass dadurch weiterer Verkehr angezogen wird, was fraglos auch Auswirkungen auf die Erschliessung und Umwelt hat, lässt eine Bewilligung nach Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG nicht zu. Allerdings ist

dem Beschwerdeführer insoweit zuzustimmen, dass durch die Verkaufsaktivitäten kein Mehrverkehr entsteht, sofern der Verkaufsladen einzig den sich ohnehin wegen der Hundezucht bzw. Privatlektionen auf dem Ganshof anwesenden Hundehaltern zugänglich ist. Eine derartige Einschränkung des Kundenkreises in der Bewilligung selbst oder als Auflage setzt indessen voraus, dass ihr Vollzug sicher und mit vernünftigem Aufwand für die Behörden möglich ist. Andernfalls ist sie ungeeignet und damit unzulässig (Thomas
Merkli/ Arthur Aeschlimann/Ruth Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, N. 53 zu Art. 49 VRPG). Der Ganshof liegt auf dem Laubberg und damit in erheblicher Entfernung zum Dorf Gansingen. Eine wirksame Kontrolle der Verkaufsaktivitäten des Beschwerdeführers ist daher allein schon aus diesem Grunde nicht mit vernünftigem Aufwand durchzuführen. Hinzu kommt, dass sich der Beschwerdeführer bis anhin in keiner Weise kooperativ gezeigt hat, wenn die Gemeinde seinen Betrieb kontrollieren wollte. So hielt der Regierungsrat unter Hinweis auf die Akten fest, dass sich der Beschwerdeführer in der Vergangenheit öfters über Auflagen in der Stammbewilligung hinweggesetzt habe und sich eine baupolizeiliche Kontrolle des Betriebs als sehr schwierig erweise. Der Gemeindeammann gab anlässlich des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins im Zusammenhang mit der Kontrolle der auf dem Ganshof befindlichen Hunde zu Protokoll, der Beschwerdeführer habe verlangt, dass sich die Vertreter der Gemeinde 48 Stunden vor der Kontrolle bei ihm anzumelden hätten; eine Auflage im Sinne eines Widerrufvorbehalts bringe daher nichts. Der Beschwerdeführer stellte diese Aussage nicht in Abrede, sondern hielt ihr entgegen,
dass sich die Gemeindevertreter bei seinen Anwälten anzumelden hätten, wenn sie seinen Betrieb kontrollieren wollten. Sein Rechtsvertreter führte ergänzend aus, dass der Beschwerdeführer nicht nur einer Mitwirkungspflicht unterliege, sondern auch ein Mitwirkungsrecht habe, das ihn vor Überrumpelung durch die Behörde schütze. Der Beschwerdeführer und sein Rechtsvertreter verkennen damit, dass eine wirksame Kontrolle gerade voraussetzt, dass sie unangemeldet vorgenommen werden kann. Dazu war der Beschwerdeführer bis anhin offensichtlich nicht bereit und seine Äusserungen im vorliegenden Verfahren lassen in dieser Hinsicht keinen Meinungsumschwung erkennen. Dass sich die Gemeinde den Zugang zum Verkaufsladen des Beschwerdeführers gleich wie bei der Kontrolle der Flutlichtanlage mit Unterstützung der Polizei verschaffen muss, ist daher naheliegend und für sie schlichtweg nicht zumutbar.
5.2.3 Ist somit davon auszugehen, dass der Vollzug einer im Sinne des Beschwerdeführers auf interne Kunden eingeschränkte Verkaufsbewilligung nicht mit vernünftigem Aufwand durchgesetzt werden kann, lässt sich eine solche auch nicht mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit begründen. Ohne diese Einschränkung steht einer Bewilligung des Verkaufsladens gestützt auf Art. 24a Abs. 1 RPG jedoch das dadurch zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Erschliessung und Umwelt entgegen. Das Verwaltungsgericht hat somit auch das Gesuch des Beschwerdeführers für den Betrieb eines Verkaufsladens unter dem Aspekt von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG zu Recht abgewiesen.
6.
6.1 Das Verwaltungsgericht hat das Gesuch des Beschwerdeführers für eine Hundeschule und einen Verkaufsladen zusätzlich auch unter dem Gesichtspunkt von Art. 24 RPG geprüft. Bezüglich der Hundeschule kam es zum Schluss, dass ein solcher Betrieb aus Immissionsgründen nicht zwingend auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen sei. Eine solche Nutzung sei innerhalb des Baugebiets, etwa in einer gemischten Wohn- und Gewerbezone oder in einer reinen Gewerbezone, ohne weiteres denkbar. Zum gleichen Ergebnis kam das Verwaltungsgericht auch hinsichtlich des Verkaufsladens. Es hat dazu ausgeführt, dass der Verkaufsladen als solcher keinerlei Immissionen verursache, welche eine entsprechende Nutzung in der Bauzone ausschliessen würden. Die vom Beschwerdeführer geltend gemachte sog. negative Standortgebundenheit sei daher zu verneinen. Ebenso verwarf es die Auffassung des Beschwerdeführers, dass der Verkaufsladen (auch) unter dem Titel der ähgeleitetenS̈tandortgebundenheit nach Art. 24 RPG bewilligt werden könnte.
6.2 Der Beschwerdeführer kritisiert die Verneinung der (negativen) Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 RPG durch das Verwaltungsgericht. Zu dieser Frage haben sich die Parteien bereits in den vorinstanzlichen Verfahren eingehend geäussert und auch der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht haben sich damit in ihren Entscheiden gründlich auseinandergesetzt. Die Erwägungen im angefochtenen Entscheid erscheinen als zutreffend und erweisen sich auch im Hinblick auf die zusätzlichen Rügen des Beschwerdeführers als mit dem Bundesrecht vereinbar.
7.
Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, die Benutzungsbeschränkung auf der Zufahrtsstrasse von Gansingen auf den Laubberghof verstosse gegen § 102 des kantonalen Gesetzes vom 19. Januar 1993 über

Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Eine solche Anordnung gegenüber einem einzelnen Bürger und Betriebsinhaber widerspreche krass dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Rechtsunterworfenen (Art. 8 Abs. 1 BV) und sei damit willkürlich (Art. 9 BV). Wie erwähnt (vorne E. 1.3.2), ist diese Rüge im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren zu prüfen, sofern dazu die Voraussetzungen gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG erfüllt sind.
7.1 Zur staatsrechtlichen Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist legitimiert, wer durch den letztinstanzlichen kantonalen Hoheitsakt in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen ist (Art. 88 in Verbindung mit 86 Abs. 1 OG). Diese können entweder durch kantonales oder eidgenössisches Gesetzesrecht oder aber unmittelbar durch ein angerufenes spezielles Grundrecht geschützt sein. Zur Geltendmachung bloss tatsächlicher oder allfälliger öffentlicher Interessen ist die staatsrechtliche Beschwerde nicht gegeben (BGE 128 I 218 E. 1.1 S. 219 f.; 126 I 81 E. 3b S. 85; 123 I 41 E. 5b S. 42, mit weiteren Hinweisen). Was das Erfordernis der Letztinstanzlichkeit des angefochtenen Entscheids betrifft, leitet daraus die Praxis nicht nur einen formal letztinstanzlichen Entscheid als Anfechtungsobjekt ab. Die vor Bundesgericht erhobenen Rügen müssen zudem auch inhaltlich den kantonalen Instanzenzug durchlaufen haben. Das heisst, die dem Bundesgericht unterbreiteten rechtlichen Vorbringen müssen - abgesehen von hier nicht zutreffenden Ausnahmen - schon im kantonalen Verfahren geltend gemacht worden sein.

Ob eine zahlenmässige Einschränkung der Zufahrten zum Betrieb des Beschwerdeführers gegen § 102 BauG betreffend den Gemeingebrauch öffentlicher Strassen verstösst und damit vor dem Willkürverbot (Art. 9 BV) und dem Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV) nicht Stand hält, war im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht Diskussionsgegenstand. Es erscheint daher fraglich, ob auf diese Rügen im bundesgerichtlichen Verfahren überhaupt eingetreten werden kann. Wie es sich damit verhält, kann jedoch offen bleiben, da darauf schon aus anderen Gründen nicht einzutreten ist.
7.2
7.2.1 Das Willkürverbot nach Art. 9 BV wird verletzt durch einen kantonalen Entscheid, der offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt sodann nur vor, wenn nicht bloss die Begründung des Entscheides, sondern auch das Ergebnis schlechterdings unhaltbar ist. (BGE 127 I 60 E. 5a S. 70, mit Hinweisen). Rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe mit der vorgenommenen Auslegung des kantonalen Rechts Art. 9 BV verletzt, so genügt es nicht, wenn er einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Im Rahmen der willkürlichen Rechtsanwendung hat der Beschwerdeführer vielmehr die Rechtsnorm, die qualifiziert unrichtig angewandt bzw. nicht angewandt worden sein soll, zu bezeichnen und zudem anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der Entscheid willkürlich sein soll. Der Richter beschränkt sich ausschliesslich auf die Prüfung der rechtsgenügend vorgebrachten Rügen (BGE 125 I 294 E. 1b S. 495; 110 Ia E. 2a S. 3 f., je mit Hinweisen).
7.2.2 Gemäss § 102 Abs. 1 BauG dürfen öffentliche Strassen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung, ihrer Gestaltung, der örtlichen Verhältnisse und der geltenden Vorschriften durch jedermann unentgeltlich und ohne besondere Erlaubnis benutzt werden. Das Verwaltungsgericht hat die beantragte Nutzungsänderung von einer reinen Hundezucht in eine Hundezucht und Hundeschule mit Hundepension in der Landwirtschaftszone unter dem Aspekt von Art. 24 RPG sowie von Art. 24a und 24c RPG geprüft und daraus geschlossen, dass die Betriebserweiterung keine der dort genannten Voraussetzungen erfüllt und daher abgelehnt werden muss. Der Beschwerdeführer legt nicht dar, weshalb § 102 BauG den bundesrechtlichen Vorschriften mit den damit verbundenen Auswirkungen vorgehen und ihm bzw. seinen Kunden einen verfassungsmässigen Anspruch auf uneingeschränkte Zufahrt verleihen soll. Sodann lässt der Beschwerdeführer ausser Acht, dass § 102 Abs. 1 BauG die Benutzung öffentlicher Strassen durch jedermann nur unter den dort genannten Voraussetzungen gestattet. Der Beschwerdeführer unterlässt es auch in dieser Hinsicht darzutun, inwiefern das Verwaltungsgericht § 102 BauG fehlerhaft angewandt bzw. zu Unrecht nicht angewandt haben soll und sein Entscheid im Ergebnis als unhaltbar erscheine. Dazu genügt es nicht, wenn er sich bloss auf den Gemeingebrauch beruft und die gegenüber seinem Kundenkreis wirksame Benutzungsbeschränkung als willkürlich rügt. Insoweit ist daher auf die Beschwerde mangels rechtsgenügender Substanziierung nicht einzutreten (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG).
7.3 Wie erwähnt, macht der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Einschränkung der Anzahl Zufahrten zu seinem Betrieb ausser der Verletzung des Willkürverbots auch eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots geltend.

7.3.1 Gemäss dem in Art. 8 Abs. 1 BV enthaltenen Grundsatz der Rechtsgleichheit ist Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Nach der Rechtsprechung verletzt die rechtsanwendende Behörde die Rechtsgleichheit, wenn sie zwei tatsächlich gleiche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich oder zwei tatsächlich verschiedene Situationen ohne sachlichen Grund gleich behandelt. Dabei ist entscheidend, dass die zu behandelnden Sachverhalte in Bezug auf die relevanten Tatsachen gleich bzw. ungleich sind (BGE 125 I 166 E. 2a S. 168, mit Hinweisen). Die Rüge der Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots ist nach den Anforderungen gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG zu begründen.
7.3.2 Allein der Umstand, dass die Zufahrt von Gansingen auf den Laubberghof nicht gegenüber jedermann beschränkt wurde, führt nicht zu einer rechtsungleichen Behandlung und damit zu einer Verletzung von Art. 8 BV, wenn die für die Beurteilung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse beim Betroffenen im Vergleich zu Dritten anders gelagert sind. Die beschränkten Zufahrtsmöglichkeiten für Kunden zum Betrieb des Beschwerdeführers stehen im Zusammenhang mit seiner gewerblichen Nutzung in der Landwirtschaftszone. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, es bestünden andere vergleichbare Gewerbebetriebe in der Landwirtschaftszone, die ebenfalls über die öffentliche Strasse von Gansingen auf den Laubberghof erschlossen würden und deren Kunden eine uneingeschränkte Zufahrt gestattet sei. Da er es unterlässt, tatsächlich gleiche Situationen aufzuzeigen und zudem anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen darzutun, inwiefern der Entscheid rechtsungleich sein soll, ist auch auf diesen Beschwerdepunkt mangels rechtsgenügender Substanzierung nicht einzutreten.
8.
Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass der Beschwerdeführer bis zum 15. November 2002 sämtliche über die Stammbewilligung vom 21. September 1992 und den Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 1997 hinausgehenden Aktivitäten einzustellen und das Lokal im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 343 in den bewilligten Zustand zurückzuführen habe. Der Beschwerdeführer hat sich für den Fall seines Unterliegens in der Hauptsache dazu nicht geäussert, so dass darauf nicht weiter einzugehen ist.
9.
Nach dem Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Auf die staatsrechtliche Beschwerde kann das Bundesgericht nicht eintreten.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Er hat zudem die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen. Die Gemeinde Gansingen hat dagegen als obsiegende Behörde keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Gansingen, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 12. September 2003
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: