

**Vorlage an den Landrat****Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998**

vom 14. Juni 2005

**1 Zusammenfassung**

Mit Datum vom 22. August 2000 trat das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Kraft. Gegenstand der Revision war die Ausweitung der Ausnahmetatbestände für das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Das heisst, während das Bauen ausserhalb von Bauzonen vor der Revision in Art. 24 alt RPG geregelt war, wurde diese Bestimmung mit der Revision um weitere Tatbestände in Art. 24a RPG bis Art. 24d RPG erweitert. Während Art. 24 - 24c RPG direkt durch die Kantone anwendbar sind, müssen die Kantone für die Anwendbarkeit von Art. 24d RPG zusätzliche rechtliche Voraussetzungen auf kantonaler Ebene schaffen, damit diese Bestimmung anwendbar wird.

Gemäss Art. 24d RPG kann das kantonale Recht in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zulassen (Abs. 1). Weiter kann das kantonale Recht die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen (Abs. 2) unter bestimmten Voraussetzungen (Abs. 3) vorsehen.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt dazu, dass immer mehr bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude nicht mehr diesem Zweck dienen, da der Anteil der in der Landwirtschaft Tätigen immer weiter zurück geht. Durch die vorliegende Gesetzesanpassung sollen analog dem Bundesrecht bestehende Wohnbauten weiterhin als solche genutzt und schützenswerte Bauten und Anlagen umgenutzt werden können. Damit lässt sich verhindern, dass man diese die gewachsene Kulturlandschaft prägenden Bauten und Anlagen dem Verfall Preis gibt. Aus diesen Gründen soll die Anwendbarkeit von Art. 24d RPG im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz statuiert werden; dies bedingt eine Revision des Gesetzes.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>REVISION AUF BUNDESEBENE</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>3.2</b>	<b>ART. 24D RPG IM BESONDEREN</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>UNTERSCHIEDUNG ART. 24C UND ART. 24D RPG</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>SITUATION IM KANTON BASEL-LANDSCHAFT</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN EINER GESETZESREVISION AUF KANTONALER EBENE</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>GESETZESREVISIONSVORSCHLAG</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>VERNEHMLASSUNGSRISIKO</b>	<b>9</b>
<b>9.1</b>	<b>ALLGEMEINE BEMERKUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>9.2</b>	<b>ZUSTIMMUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>9.3</b>	<b>VORBEHALTE</b>	<b>11</b>
<b>9.3.1</b>	<b>STELLUNGNAHME ZU DEN VORBEHALTEN</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>ANTRAG</b>	<b>14</b>

## 2 Ausgangslage

Mit Datum vom 22. August 2000 trat das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Kraft. Bereits vor der Revision galt, dass Nutzungspläne primär Bau-, Landschafts- und Schutzzonen zu unterscheiden haben (Art. 14 Abs. 2 RPG). Gestützt darauf werden und wurden Baubewilligungen nur erteilt, wenn die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 RPG). Somit sind in Landwirtschaftszonen grundsätzlich Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a RPG). Umgekehrt dürfen Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden, nicht mehr benützt werden, es sei denn, dass sie unter einen Ausnahmetatbestand (Art. 24 - 24d RPG) fallen (Art. 16b RPG).

Von der strengen Regelung betreffend das Bauen ausserhalb der Bauzonen sieht das Bundesrecht das Institut der Ausnahmegewilligung vor. Bereits vor der Revision vom August 2000 war nach Artikel 24 alt RPG die Gewährung von Ausnahmegewilligungen an strenge Voraussetzungen geknüpft (dies gilt auch für das revidierte RPG). Ausnahmegewilligungen können erteilt werden, um Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die genannten Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung (z.B. BGE 118 I b 17) darf diese sogenannte Standortgebundenheit nur dann bejaht werden, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (sogenannte positive Standortgebundenheit) oder wenn ein Werk wegen seinen Immissionen in Bauzonen ausgeschlossen ist (sogenannte negative Standortgebundenheit).

## 3 Revision auf Bundesebene

### 3.1 Allgemeines

Am 20. März 1998 verabschiedeten die Eidgenössischen Räte die Änderung des Raumplanungsgesetzes. Diese Änderung wurde vom Schweizervolk am 7. Februar 1999 angenommen. Mit der Revision wurden vor allem zwei Sachverhalte erfasst:

Erstens wird die Zonenkonformität für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone weiter gefasst, und zweitens werden die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung um mehrere Tatbestände erweitert. Die Folge dieser Revision ist eine moderate Öffnung der Landwirtschaftszone für neue Nutzungsmöglichkeiten.

Im Folgenden werden die neuen Ausnahmetatbestände kurz umschrieben:

Der bisherige Artikel 24 RPG, wonach Bauten und Anlagen nur errichtet werden können oder ihr Zweck geändert werden darf, sofern deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, wurde beibehalten und um die Bestimmungen von Artikel 24a bis 24d RPG ergänzt.

- Mit Artikel 24a RPG wird die reine Zweckänderung einer Baute oder Anlage ohne bauliche Massnahmen zulässig, sofern dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung

und Umwelt entstehen und die Zweckänderung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

- Nach Artikel 24b RPG können betriebsnahe, nicht landwirtschaftliche Nebenbetriebe in bestehenden landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden.
- Artikel 24c RPG schützt sodann bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und erlaubt die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung oder den Wiederaufbau solcher Bauten und Anlagen.

Die Art. 24 - 24c RPG sind direkt anwendbar und es bedarf keiner weiteren Ausführungsbestimmungen auf kantonaler Ebene.

Artikel 24d RPG besagt, dass die Kantone Ausnahmen für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie schützenswerte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen vorsehen können. Diese Bestimmung haben bereits eine Vielzahl der Kantone (unter ihnen etwa Solothurn, Aargau, Zürich, Bern, Luzern, Zug, Schaffhausen, St. Gallen, Thurgau, Tessin, Wallis) in ihre kantonale Gesetzgebung aufgenommen.

Am 27. April 2005 hat der Bundesrat das Vernehmlassungsverfahren zu einer erneuten Teilrevision des Raumplanungsrechts eröffnet<sup>1</sup>. Das Vernehmlassungsverfahren bei Kantonen, Parteien und interessierten Kreisen dauert bis zum 2. August 2005. Unter anderem hat die Teilrevision zum Ziel, dass bestehende Gebäude, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, künftig besser genutzt werden dürfen. So soll in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen von Bundesrechts wegen zugelassen werden, und es bedarf dann keiner kantonalen Umsetzung mehr<sup>2</sup>. Es gibt somit inhaltlich eine gewisse Parallelität der vorliegenden Vorlage mit dem bundesrechtlichen Teilrevisionsvorhaben, dessen ganzheitliche Akzeptanz und damit dessen Schicksal heute jedoch noch gänzlich unbestimmt ist. Um auf jeden Fall die Lücke bis zum Inkrafttreten der bundesrechtlichen Regelung (gemäss Auskunft des Bundesamtes für Raumentwicklung soll dies frühestens Ende 2006, Anfang 2007 geschehen) zu schliessen, ist es sinnvoll, Art. 24d RPG bereits heute in das kantonale Recht aufzunehmen, sofern man dies materiell will.

### 3.2 Art. 24d RPG im Besonderen

Die Bestimmung von Art. 24 d RPG lautet wie folgt:

<sup>1</sup> Das kantonale Recht kann in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zulassen.

<sup>2</sup> Das kantonale Recht kann überdies die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zulassen, wenn:

- a. diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und
- b. ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

<sup>3</sup> Bewilligungen nach den Absätzen 1 und 2 dürfen nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben;

<sup>1</sup> <http://www.are.admin.ch/are/de/medien/mitteilungen/03054/index.html>

<sup>2</sup> Erläuternder Bericht des Bundesamtes für Raumentwicklung vom April 2005 zur Teilrevision des Raumplanungsrechts

- c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwält werden;
- d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;
- e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Aus der Bestimmung geht klar hervor, dass die Kantone die rechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene schaffen müssen, damit Art. 24d RPG anwendbar wird. Im Unterschied zu Art. 24a RPG, welcher lediglich die Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen vorsieht, sind mit der Zweckänderung nach Art. 24d RPG auch bauliche Massnahmen verbunden.

Bei Absatz 1 von Art. 24d RPG handelt es sich um die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen, kurz "Wohnen bleibt Wohnen". Es handelt sich somit um Bauten, die bereits bis anhin bewohnt wurden. Zweck dieser Bestimmung ist eine sinnvolle Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz.

Gemäss Absatz 2 können als schützenswert anerkannte Bauten und Anlagen eine vollständige Zweckänderung unter bestimmten Voraussetzungen erfahren. Voraussetzung ist hier, dass die Baute oder Anlage von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden ist und die dauernde Erhaltung der Baute oder Anlage nicht anders sichergestellt werden kann.<sup>3</sup>

Auf der Homepage des Bundesamtes für Raumentwicklung befindet sich eine Vollzugshilfe<sup>4</sup> für Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24d Absätze 2 und 3 RPG. Als Kriterien für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit einer Baute oder Anlage werden dort genannt: der bauliche Wert (Eigenwert und Situationswert), der historische Wert und der durch die Nutzung bedingte Wert. Unter letzterem ist der Einfluss des Natur- und Kulturräumes auf die baulichen Details zu verstehen. Je besser also diese tradierten Nutzungen an den Bauten und Anlagen ablesbar sind, desto wertvoller sind diese Objekte einzustufen. Folglich darf die Zweckänderung nicht mit dem Verlust der Ablesbarkeit verbunden sein. Als Bedingungen für die Umnutzung werden in der Vollzugshilfe im Wesentlichen genannt, dass der Schutzwert der Baute oder Anlage durch eine Umnutzung nicht geschmälert werden darf, die Baustruktur grundsätzlich erhalten werden muss und nur geringe bauliche Veränderungen zulässig sind, die Kulturlandschaft erhalten bleiben muss und die Umnutzung nicht zu Neuerschliessungen führen darf. Umgekehrt können bereits vorhandene Infrastrukturen keinen Anspruch auf Gewährung der erwünschten Umnutzung begründen.

Damit das Gebot, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen, auch weiterhin gewährleistet bleibt, sind die Ausnahmemöglichkeiten nach den Absätzen 1 und 2 von Artikel 24d RPG an strenge Voraussetzungen gebunden; diese werden in Absatz 3 des oben im Wortlaut wiedergegebenen Artikel 24d RPG aufgezählt.

Artikel 24d Absatz 1 RPG findet eine Konkretisierung in Artikel 42a der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Art. 42a RPV steht unter dem Titel: "Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung". Die Bestimmung regelt die mit der Zweckänderung verbundenen zulässigen Erweiterungen der Wohnbauten.

Die Bestimmung von Art. 42a RPV lautet wie folgt:

<sup>3</sup> Botschaft des Bundesrates, Bundesblatt Nr. 34, Band III, 27. August 1996, S. 513 ff, Ziffer 208.3

<sup>4</sup> [www.are.admin.ch/imperia/md/content/are/raumplanung/raumplanungsrecht/neuesraumplanungsrecht/4.pdf](http://www.are.admin.ch/imperia/md/content/are/raumplanung/raumplanungsrecht/neuesraumplanungsrecht/4.pdf)

- <sup>1</sup> Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.
- <sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b zugelassen werden.
- <sup>3</sup> In beiden Fällen kann der Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.

Der Wortlaut von Art. 42 Abs. 3 Buchstaben a und b RPV, auf welchen Art. 42a Abs. 2 RPV verweist, lautet wie folgt:

- <sup>3</sup> Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn:
- a. die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet; oder
  - b. die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert wird.

Grundsätzlich gilt somit, dass gemäss Art. 42a RPV Erweiterungen, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind, innerhalb und (wenn diese Erweiterungen nicht innerhalb des Gebäudevolumens realisierbar sind) ausserhalb des Gebäudevolumens zulässig sind. Gemäss Art. 42a Abs. 2 RPV sind altrechtliche Wohnbauten gegenüber den neurechtlichen Wohnbauten privilegiert, und zwar insoweit, als dort innerhalb des Rahmens von Art. 42 Abs. 3 Buchstaben a und b RPV die dort genannten Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens möglich sind. Aber auch bei den altrechtlichen Wohnbauten gilt, dass Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens nur soweit zulässig sind, als sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

Im Einzelnen gilt folgendes:

Artikel 42a RPV umfasst zwei Kategorien landwirtschaftlicher Wohnbauten: Erstens umfasst er altrechtliche Wohnbauten, die im Zeitpunkt der massgeblichen Erlass- oder Planänderung noch landwirtschaftlich genutzt wurden. Als altrechtlich gelten Wohnbauten, wenn sie am 1. Juli 1972 (Inkrafttreten des revidierten Gewässerschutzgesetzes, mit dem erstmals von Bundesrechts wegen eine Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gesetzlich verankert wurde) rechtmässig bestanden oder wenn sie später rechtmässig auf einem Grundstück errichtet wurden, das zu einer Bauzone gehörte, hinterher aber einer Nichtbauzone zugewiesen wurde. Zweitens umfasst er neurechtliche Wohnbauten, die infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr für landwirtschaftliche Wohnzwecke benötigt werden.

Art. 24d Abs. 1 RPG bezweckt, die Zweckänderung von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung zuzulassen. Art. 42a Absatz 1 RPV präzisiert, dass mit der Zweckänderung diejenigen Erweiterungen zulässig sind, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Solche Erweiterungen sind nicht nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sondern auch ausserhalb zulässig. Jedoch setzt eine Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens voraus, dass die für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgängliche Erweiterung nicht innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens realisiert werden kann.

Erweiterungen nach Art. 42a Absatz 2 RPV sind nur bei altrechtlichen Wohnbauten zugelassen: innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens bis zu den Grenzen von Art. 42 Abs. 3 Buchstabe a

und b RPV. Nach Buchstabe a von Art. 42 Abs. 3 RPV kann die zonenwidrig genutzte Fläche um max. 30 Prozent erweitert werden, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden, oder nach Buchstabe b kann die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert werden. Mit dieser Bestimmung von Artikel 42a Absatz 2 RPV werden die grosszügigen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, wie sie für altrechtliche nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten gelten (Art. 24c RPG), auch für altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten zur Anwendung gebracht. In jenen Fällen, in denen ausschliesslich innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden soll, muss im Vollzug also nicht mehr geklärt werden, ob eine Wohnbaute 1972 noch landwirtschaftlich genutzt war oder nicht. Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind Erweiterungen auch bei altrechtlichen Wohnbauten nur dann zulässig, soweit sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (Art. 42a Abs. 1 RPV).

Obwohl Artikel 24d Absatz 1 RPG den Wiederaufbau nicht vorsieht, gibt Artikel 42a Absatz 3 RPV die Möglichkeit, dass in Fällen der Zerstörung durch höhere Gewalt trotzdem ein Wiederaufbau zugelassen wird. So können Härtefälle gelöst werden.<sup>5</sup>

Anzufügen bleibt noch, dass das RPG und das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) zusammenwirken. Mit der Anwendbarkeit von Art. 24d RPG ist in der Regel die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes verbunden. Dies hat Konsequenzen auch in Bezug auf das BGBB. Als Veräusserung gilt gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. d BGBB nämlich auch der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung. Gemäss Art. 24 BGBB besteht zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung ein Kaufrecht der Miterben, wenn ein Erbe oder sein Nachkomme, an den das landwirtschaftliche Gewerbe übertragen worden ist, innert zehn Jahren die Selbstbewirtschaftung aufgibt. Des weiteren besteht gemäss Art. 42 BGBB und Art. 47 BGBB ein Vorkaufsrecht der Verwandten bzw. des Pächters, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert wird. Ebenfalls zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung besteht nach Art. 55 BGBB ein Rückkaufsrecht des Verkäufers, gegen den das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, wenn ein Eigentümer oder sein Nachkomme, an den das Gewerbe übertragen worden ist, innert zehn Jahren die Selbstbewirtschaftung endgültig aufgibt.

#### 4 Unterscheidung Art. 24c und Art. 24d RPG

Wie unter "3.1. Allgemeines" umschrieben, regelt Art. 24c RPG die Bestandesgarantie von bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen (ausserhalb der Bauzonen), die **nicht mehr zonenkonform** sind. Danach können solche Bauten und Anlagen mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Diese Bestimmung erstreckt sich in erster Linie auf Bauten, die vor dem 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind. Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Bauten und Anlagen fallen nur dann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, wenn sie aufgrund einer Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten.<sup>6</sup> Es handelt sich also bei Art. 24c RPG um Bauten und Anlagen, welche aufgrund einer *Rechtsänderung* zonenwidrig geworden sind. Nicht erfasst von dieser Bestimmung sind deshalb Bauten und Anlagen, welche aufgrund der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, also aufgrund eines Verhaltens des Grundstückseigentümers, zonenwidrig werden (durch *Zweckänderung*). Damit

<sup>5</sup> vgl. zu Art. 42a RPV: Erläuterungen zu Artikel 42 a der Raumplanungs-Verordnung vom 22. August 2003 des Bundesamtes für Raumentwicklung

<sup>6</sup> BGE 129 II 396

diese letztgenannten Bauten und Anlagen weiterhin für die Wohnnutzung verfügbar bleiben, bedarf es der Anwendbarkeitserklärung der Bestimmung von Art. 24d RPG im kantonalen Recht.

## **5 Situation im Kanton Basel-Landschaft**

Ausserhalb der Bauzone steht im Kanton Basel-Landschaft eine sehr grosse Anzahl Bauten. Dem Bundesamt für Statistik zufolge wohnten gemäss Volkszählung 1990 im Kanton Basel-Landschaft über 5'700 Personen ausserhalb der Bauzonen. Dies entspricht der Bevölkerung der Gemeinde Gelterkinden (1990). Der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt dazu, dass immer mehr bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude nicht mehr diesem Zweck dienen, da der Anteil der in der Landwirtschaft Tätigen immer weiter zurück geht. Es ist leider davon auszugehen, dass immer mehr Bauern ihre landwirtschaftliche Tätigkeit werden aufgeben oder reduzieren müssen. Der Regierungsrat hat diesbezüglich den dringenden Handlungsbedarf erkannt. Die landwirtschaftlichen Wohnbauten sind Teil der gewachsenen Kulturlandschaft. Damit sie weiterhin nutzbar bleiben und nicht dem Verfall Preis gegeben werden, ist es unabdingbar, dass Art. 24d RPG auf kantonaler Ebene für anwendbar erklärt wird.

## **6 Auswirkungen einer Gesetzesrevision auf kantonaler Ebene**

Wird Art. 24d RPG auf kantonaler Ebene für anwendbar erklärt, so können landwirtschaftliche Wohnbauten, welche nicht mehr zonenkonform sind, weil die landwirtschaftliche Tätigkeit aufgegeben wurde, dennoch für die (landwirtschaftsfremde) Wohnnutzung genutzt werden. Weiter können als schützenswert anerkannte Bauten und Anlagen eine vollständige Zweckänderung erfahren.

Mit der Gesetzesrevision wäre auch ein positiver Einfluss auf die Nachhaltigkeit erbracht, da Wohnbauten weiterhin als solche genutzt werden können.

Es ist nicht zu befürchten, dass durch die Überführung der genannten Bestimmung von Art. 24d RPG in das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz Tür und Tor für jegliche Tätigkeiten in der Landwirtschaftszone geöffnet würden, frei nach dem Prinzip "everything goes". Gerade die strikten Vorgaben in Art. 24d RPG gewährleisten, dass die Bauten und Anlagen zwar weiterhin genutzt werden können, aber nur unter Einhaltung der in dieser Bestimmung genannten strengen Voraussetzungen.

## **7 Finanzielle Auswirkungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass der öffentlichen Hand Mehrkosten aufgrund der Gesetzesänderung entstehen werden. Die Ausnahmebewilligung wird wie bis anhin von der Bau- und Umweltschutzdirektion, instruiert durch das Bauinspektorat, erteilt werden. Ebenfalls ist nicht zu erwarten, dass das Bauinspektorat aufgrund der Gesetzesänderung plötzlich mit einer Vielzahl von Ausnahmebewilligungsanträgen konfrontiert wird. Positiv auswirken dürfte sich des weiteren, dass aufgrund der Gesetzesänderung bei Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens im Vollzug nicht mehr geprüft werden muss, ob die Wohnbaute 1972 noch landwirtschaftlich genutzt war oder nicht. Art. 24d RPG in Verbindung mit Art. 42a Absatz 2 RPV und Art. 24c RPG sind dann nämlich gleich gestellt.



## 8 Gesetzesrevisionsvorschlag

Es wird beantragt, die bestehenden Regelungen betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, welche in den Paragraphen 115 und 116 des Raumplanungs- und Baugesetzes statuiert sind, zu streichen.

§ 115 RBG lautet heute:

### **§ 115 Neubau und Zweckänderung zonenfremder Bauten und Anlagen**

Ausnahmebewilligungen für die Errichtung von neuen und die vollständige Zweckänderung bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richten sich nach den Vorschriften des Bundesrechtes.

§ 115 RBG hält fest, dass Ausnahmebewilligungen für die Errichtung von neuen und die vollständige Zweckänderung bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sich nach den Vorschriften des Bundesrechtes richten. Es wird hier etwas statuiert, was bereits von Bundesrechts wegen Geltung hat. Die Bestimmung von § 115 RBG hat somit keine selbständige Bedeutung.

§ 116 RBG lautet heute:

### **§ 116 Erneuerung, Wiederaufbau, geringfügige Erweiterung oder Zweckänderung bestehender Zonenfremder Bauten und Anlagen**

Ausnahmebewilligungen für Erneuerungen, Wiederaufbauten sowie geringfügige Erweiterungen oder Zweckänderungen zonenfremder Bauten und Anlagen können - sofern die Vorschriften des Bundesrechtes nichts anderes vorsehen - erteilt werden, wenn

- a. die Identität der Bauten und Anlagen bezüglich Umfang, äusserer Erscheinung und Zweckbestimmung gewahrt bleibt;
- b. die Auswirkungen auf die Zonenordnung, Erschliessung und Umwelt nicht wesentlich neu sind und
- c. die Verwirklichung mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

§ 116 RBG regelt die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen für die im Titel genannten Tätigkeiten. Da in Art. 24 - 24c RPG ebendiese Tätigkeiten abschliessend geregelt sind, bleibt kein Raum für diesbezügliche kantonalrechtliche Bestimmungen.

Der Regierungsrat schlägt vor, dass das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG; SGS 400) wie folgt geändert wird:

### **§ 115 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen**

<sup>1</sup> Ausnahmebewilligungen für die Errichtung und Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richten sich nach den Vorschriften des Bundesrechtes.

<sup>2</sup> Ausnahmen gemäss Artikel 24 d des Bundesgesetzes über die Raumplanung werden zugelassen.

## 9 Vernehmlassungsergebnisse

### 9.1 Allgemeine Bemerkungen

Das Vernehmlassungsverfahren wurde am 14. Juni 2004 eingeleitet. Hierzu eingeladen waren alle Gemeinden, politische Parteien, Organisationen und Verbände sowie die Direktionen und diverse Dienststellen der Bau- und Umweltschutzdirektion. Das Vernehmlassungsverfahren konnte Mitte September 2004 abgeschlossen werden.

## 9.2 Zustimmungen

Die SVP, die Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion, die Bildungs-, Kultur und Sportdirektion, die Finanz- und Kirchendirektion, die Justiz-, Polizei- und Militärdirektion, der Rechtsdienst des Regierungsrates, die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, sowie einige Gemeinden (darunter Arboldswil, Lauwil, Oberdorf, Reinach, Pfeffingen, Tecknau, Therwil und Zwingen) und diverse Dienststellen der Bau- und Umweltschutzdirektion (das Bauinspektorat, das Tiefbauamt, das Amt für Liegenschaftsverkehr, das Amt für Umweltschutz und Energie und das Hochbauamt) haben ihre grundsätzliche Zustimmung zur Gesetzesänderung abgegeben.

Diesen Vernehmlassungen lassen sich Änderungs- und/oder Ergänzungswünsche entnehmen, welche aber nicht in Zusammenhang mit einer materiellen Änderung des Revisionsvorschlages in Zusammenhang stehen:

a) Die SVP unterstützt die Revisionsvorlage vorbehaltlos, fordert jedoch eine weitere Lockerung der Ausnahmetatbestände in Bezug auf die Ökonomiegebäude.

Freistehende Ökonomiegebäude können gemäss Botschaft des Bundesrates der Wohnnutzung nicht zugeführt werden<sup>7</sup>. Es ist diesbezüglich jedoch auch auf die Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung zu Art. 42a RPV, welcher am 1. Juli 2003 in Kraft getreten ist, zu verweisen. Danach ist der massgebende Vergleichszustand für die Erweiterung der Zustand im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung (in der Regel also der 1. Juli 1972). Wurden seither landwirtschaftlich bedingte Wohnraumerweiterungen bewilligt, sind diese an die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 42a Abs. 2 RPV anzurechnen. Wurde hingegen nach 1972 einem altrechtlichen landwirtschaftlichen Wohnhaus ein Ökonomiegebäude angebaut, so gilt dieses als bestehendes Gebäudevolumen, in das eine Erweiterung gemäss Art. 42a Abs. 2 RPV erfolgen kann. Es besteht somit bereits eine Lockerung in Bezug auf die Ökonomiegebäude. Zu beachten sind jedoch hierbei auch die Begrenzungen der Erweiterung gemäss Art. 42 Abs. 3 Buchstabe a und b RPV. Zwar hatte das Bundesgericht mit Entscheid 1A.134/2002 noch entschieden, dass der Ökonomietrakt nicht in Wohnbauten umgewandelt werden könne. Das Bundesgericht konnte sich aber darin nicht mit Art. 42a RPV auseinandersetzen, weil diese Bestimmung erst nach dem Urteil in Kraft getreten ist (am 1. Juli 2003).

Freistehende Ökonomiegebäude werden auch in Zukunft im Lichte von Art. 24 oder 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) beurteilt werden müssen.

b) Der Rechtsdienst des Regierungsrates weist darauf hin, dass mit der vorliegenden Gesetzesrevision statisch und nicht dynamisch auf Art. 24d RPG hingewiesen werde. Sollte nämlich diese Bestimmung aufgehoben oder verschoben werden, müsste das RBG im Gesetzgebungsverfahren wieder angepasst werden. Leider gebe es keine elegantere Lösung, um diesem Problem aus dem Wege zu gehen.

c) Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung weist darauf hin, dass Zweckänderungen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden konsequent über das Baubewilligungsverfahren vollzogen werden und die entsprechenden Gesuche eingereicht werden müssen. Das Begehren der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung ist für die vorliegende Gesetzesrevision ohne Belang. Der Vollständigkeit halber ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Wohnbaute in eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung grundsätzlich baubewilligungspflichtig ist.

d) Das Amt für Umweltschutz und Energie ersucht um eine Ergänzung der Gesetzesrevision betreffend der Abwasserentsorgung bei Wohn- und Gewerbebauten. In § 9 des Gesetzes über den

<sup>7</sup> Botschaft des Bundesrates, Bundesblatt Nr. 34, Band III, 27. August 1996, S. 541, Ziffer 208.2

Gewässerschutz (SGS 782) wird festgehalten, in welchen Fällen eine Abwasserbewilligung des Kantons notwendig ist. Gemäss der Verordnung über Beiträge an Abwasseranlagen ausserhalb der öffentlichen Kanalisation (SGS 782.41) sind Gesuche für solche Beiträge an das Amt für Umweltschutz und Energie einzureichen. Dem Gesuch sind alle für die Prüfung notwendigen Unterlagen beizulegen. Da somit eine entsprechende gesetzliche Grundlage bereits besteht, muss die Revisionsvorlage nicht, wie vom Amt für Umweltschutz und Energie gewünscht, ergänzt werden.

e) Die Gemeinde Therwil geht davon aus, dass die Ausführungsbestimmungen zur Gesetzesrevision in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz geregelt werden. Dazu ist festzuhalten, dass Art. 24d RPG sowie Art. 42a RPV in Bezug auf die Bewilligungsvoraussetzungen sehr detailliert und abschliessend geregelt sind.

f) Der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden, an dessen Stellungnahme sich zahlreiche Gemeinden angeschlossen haben, stimmt der Vorlage klar zu. Der Verband hat jedoch zwei Anliegen. Erstens fragt sich der Verband, wie gut sich die Massnahmen der Unterschutzstellung bei Art. 24d Abs. 2 RPG und die damit verbundene Möglichkeit der vollständigen Zweckänderung vertragen. Praktisch werde die Unterschutzstellung zwar eine Zweckänderung ermöglichen, aber - bei schützenswerten Bauten und Anlagen sinnvoll - diese zugleich wieder auf möglichst substanzerhaltende Nutzungsmöglichkeiten einschränken. Es werde davon ausgegangen, dass es neben den schützenswerten Bauten und Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes auch solche gäbe, die zwar durchaus die gewachsene Kulturlandschaft mitprägten und insofern erhaltenswert seien, aber nicht eigentlich einen Denkmalwert aufweisen. Solche Bauten und Anlagen, für die Abs. 2 von Art. 24d RPG nicht anwendbar sei, wären leichter zu erhalten, wenn eine über Abs. 1 von Art. 24d RPG bzw. Art. 42a sowie Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV hinausgehende Wohnnutzung oder eine nachhaltige andere Nutzung möglich wären. Der Verband ersucht deshalb, beim Bund vorstellig zu werden um zu erreichen, dass die Erweiterungsmöglichkeit einer Wohnnutzung erhöht und/oder eine verträgliche und nachhaltige andere substanzerhaltende Nutzung gestattet werde.

Weiter wird in Bezug auf Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG ("von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt") um eine Präzisierung dahingehend ersucht, dass auch die Gemeinde als zuständige Behörde für die Unterschutzstellung betrachtet wird.

Die geforderte Erweiterung von Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV geht über die vorliegende Vorlage hinaus und benötigt eine Anpassung auf Bundesebene. Die Präzisierung, dass auch Gemeinden für die Unterschutzstellungen zuständig sind, ist nicht notwendig, da nach Auslegung des Bundesrechts auch kommunal geschützte Bauten (und zwar solche, die als schützenswert oder als erhaltenswert qualifiziert sind) von Art. 24d Abs. 2 RPG profitieren können.

### 9.3 Vorbehalte

Im Einzelnen werden folgende Einwendungen gegen die Revisionsvorlage erhoben:

a) Die SP befürwortet die Revisionsvorlage in Bezug auf die vorgesehene Anwendbarkeit von Art. 24d RPG, erachtet jedoch die Anwendbarkeit von Art. 42a RPV als problematisch. Die SP beantragt, dass die durch Art. 42a RPV vorgesehenen Erweiterungen im Baselbiet nicht möglich werden sollen und in den kantonalen Ausführungsbestimmungen zum Art. 24d RPG deshalb explizit festgehalten werden solle, dass Art. 42a RPV im Kanton nicht anwendbar ist. Weiter wird beantragt, dass falls diese Einschränkung keine politische Mehrheit finden sollte, in den Ausführungsbestimmungen explizit festgehalten werde, dass sich der Begriff der "äusseren Erscheinung" nicht nur auf die Aussenhülle des Gebäudes bezieht, sondern auch die Umgebung des Gebäudes um-

fassen sollte. Es müsse festgehalten werden, dass die Umgebungsgestaltung zwingend auf die weitere Umgebung, beziehungsweise das Landschaftsbild Rücksicht nehmen müsse und dieses nicht beeinträchtigt werden dürfe.

b) Die Grünen Baselland befürworten die Anwendbarkeit von Art. 24d RPG, soweit davon die Umnutzung bestehender Volumen betroffen ist. Abgelehnt wird jedoch die sich aus dem mit Art. 24d RPG verbundenen Art. 42a RPV ergebenden Erweiterungsmöglichkeiten. Es wird beantragt, die Anwendbarkeit von Art. 42a RPV auf Erweiterungen innerhalb bestehender Volumen zu beschränken.

c) Das Amt für Raumplanung der Bau- und Umweltschutzdirektion begrüsst eine Gesetzesrevision, die die Anwendung von Art. 24d RPG ermöglicht. Hingegen werden seitens des Natur- und Landschaftsschutzes Vorbehalte in Bezug auf Art. 42a RPV gemacht und beantragt, dass die Möglichkeiten der Erweiterung nach Art. 42a RPV auf kantonaler Ebene eingeschränkt werden. Die in der RPV enthaltene Flächenbegrenzung von 100 m<sup>2</sup> entspreche der Bruttogeschossfläche einer mittelgrossen Wohnung. Dieses Flächenmass und die bisherige kantonale Praxis sprächen dafür, im RBG generell maximal eine zusätzliche Wohnung zuzulassen. Damit könne verhindert werden, dass ausserhalb der Bauzonen landschaftsfremde Mehrfamilienhäuser entstehen. Des weiteren seien auf kantonaler Ebene Aussagen über die Umgebungsgestaltung erforderlich, da weder in Art. 24d RPG noch in Art. 42a RPV eine Aussage über die Umgebungsgestaltung gemacht würden. In Bezug auf Art. 42a Abs. 3 RPV, der den Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt ermöglicht, müssten auf kantonaler Ebene dahingehend Präzisierungen vorgenommen werden, dass beim Wiederaufbau die Gebäudetypologie und die Grundstruktur beibehalten werden müssten. Weiter werden in der Stellungnahme redaktionelle Änderungsvorschläge unterbreitet.

d) Die Kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission begrüsst die vorgesehene Anwendbarkeit von Art. 24d RPG, ist jedoch der Ansicht, dass die Möglichkeiten von Art. 42a RPV zu weit reichen, da sie im Widerspruch zur ursprünglichen Absicht von Art. 24d RPG stünden, nämlich, die Bausubstanz von gut erhaltenen Wohnbauten weiter der Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die neue Nutzung solle daher zwingend auf das im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung vorhandene Bauvolumen beschränkt bleiben. Strikte bauliche Schranken sowie der Verzicht auf einen Wohnstandard wie in der ordentlichen Bauzone seien angemessen. Es sei weiter zwingend erforderlich, dass im kantonalen Gesetz der Rahmen enger gesteckt werde und auch Präzisierungen zur Umgebungsgestaltung vorgenommen würden. Die NLK beantragt weiter, dass die Landratsvorlage zurückgezogen werde und in einer paritätisch zusammengesetzten Kommission mit Vertretern der Raumplanung, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Bauernverbandes ein kantonaler Gesetzesentwurf erarbeitet werde, welcher der ursprünglichen Absicht von Art. 24d RPG gerecht werde.

e) Die pro natura Baselland erklärt sich mit der vorgesehenen Anwendbarkeit von Art. 24d RPG einverstanden. Es wird jedoch beantragt, dass Art. 42a RPV für nicht anwendbar erklärt wird. Sollte die Anwendbarkeit von Art. 42a RPV vom Gesetzgeber befürwortet werden, so wird beantragt, speziell landschaftsrelevante Erweiterungsmöglichkeiten in der Gebäudeumgebung geregelt werden, insbesondere, dass der Begriff "äussere Erscheinung" nicht nur die Aussenhülle des Gebäudes meint, sondern auch die Umgebung des Gebäudes. In Bezug auf Art. 42a Abs. 3 RPV wird beantragt, dass nicht bewohnte Gebäude auch nach einer allfälligen Zerstörung durch höhere Gewalt nicht wieder aufgebaut werden dürften, da dies nicht mehr der Absicht von Art. 24d RPG entspreche, gut erhaltene Bausubstanz weiterhin nutzen zu können.

f) Der Basellandschaftliche Natur- und Vogelschutzverband erklärt sich mit der Anwendbarkeit von Art. 24d RPG für einverstanden, hat jedoch Vorbehalte betreffend der Anwendbarkeit von Art. 42a RPV und beantragt, diesen im Kanton Basel-Landschaft für nicht anwendbar zu erklären.

In Bezug auf Art. 42a Abs. 3 RPV wird beantragt, dass der Wiederaufbau von landwirtschaftlichen Wohnbauten mit landwirtschaftsfremder Nutzung untersagt werden müsse.

g) Die Wirtschaftskammer Baselland stimmt der vorgeschlagenen Gesetzesrevision grundsätzlich zu. Hingegen erachtet sie die vollständige Zweckänderung (keine Wohnnutzung mehr) bisheriger landwirtschaftlicher Bauten ausserhalb der bestehenden Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen als problematisch. Es bestünde die Gefahr, dass durch solche Umnutzungen Vorschriften (z.B. in den Bereichen Luft, Lärm, Abgas, Abfall, Gewässerschutz, Hygiene etc.), die für Betriebe in Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen gelten, umgangen würden. Dadurch würden wettbewerbsverzerrende Ungleichbehandlungen entstehen, welche sich korrekt an die entsprechenden Vorschriften haltenden Betriebe in Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen erheblich benachteiligen würden. Es wird darum ersucht, dass eine entsprechende Ergänzung der Landratsvorlage vorgenommen werde, wonach mit der beantragten Gesetzesrevision Wohnnutzungen in der Landwirtschaftszone, nicht aber die Auslagerung von (landwirtschaftlichen Neben-)Betrieben aus den bestehenden Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen mit wettbewerbsverzerrendem Charakter ermöglicht werden sollen.

h) Die Gemeinde Oberwil beantragt, dass im RBG Art. 24d RPG zwar übernommen wird, jedoch unter Auslassung der "vollständigen" Zweckänderung, da es so schwierig sei für die Bewilligungsbehörden, unerwünschte, nicht im Interesse der Gemeinde stehenden Projekte zu verhindern.

### 9.3.1 Stellungnahme zu den Vorbehalten

Grundsätzlich wird die Anwendbarkeit von Art. 24d RPG befürwortet, doch gibt es einige Vorbehalte in Bezug auf die damit verbundene Anwendbarkeit von Art. 42a RPV. Es wird im Wesentlichen beantragt, dass die Anwendbarkeit von Art. 42a RPV im Kanton Basel-Landschaft untersagt oder zumindest eingeschränkt bleibe. Es wird die Befürchtung gehegt, dass die Anwendbarkeit von Art. 42a RPV zu wesentlichen Veränderungen von landwirtschaftlichen Wohnbauten führen und dass auch die nähere Umgebung wesentlich verändert würde (so z.B. durch landschaftsuntypische Gartennutzung, Sitzplätze etc.), weshalb Vorgaben zur Umgebungsgestaltung vorgenommen werden müssten.

Der Regierungsrat ist klar der Auffassung, dass ein nicht nachvollziehbarer Widerspruch zu Art. 24c RPG entstände, wenn Art. 42a RPV nicht angewendet würde. Nach Art. 24c RPG können bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform sind, im Rahmen von Art. 42 RPV geändert und erweitert werden. Für den Laien wäre nun nicht nachvollziehbar, weshalb bei einigen Bauten und Anlagen Erweiterungen bewilligungsfähig sind und bei anderen nicht. Des weiteren setzen Art. 24d RPG und Art. 42a RPV klare Grenzen. Eine sinnvolle Umnutzung des bisher vorhandenen Raums ist oftmals nicht ohne eine massvolle Erweiterung möglich, da früher Bauernhäuser mit tiefen Decken und mit wenig Wohnraum gebaut worden sind. Heutige Anforderungen ans Wohnen verlangen, ohne luxuriös wirken zu wollen, mehr Platz. Dies kann oft auch eine Anforderung des heutigen Verständnisses von Wohnhygiene sein. Im Übrigen weist der Regierungsrat darauf hin, dass die Erweiterungsmöglichkeiten vom Gesetz klar eingeschränkt sind. Masslose Erweiterungen in dem Sinne, dass aus einem einfachen Bauernhaus ein Wohnblock entstehen könnte, sind somit gar nicht möglich.

Betreffend die Befürchtungen in Bezug auf die Umgebungsgestaltung ist auf Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG hinzuweisen, wonach Bewilligungen nach den Absätzen 1 und 2 (neben den anderen dort

aufgeführten Voraussetzungen) nur erteilt werden dürfen, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben. Damit darf also auch die äussere Umgebungsgestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Was den Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Bestimmung des Art. 42a Abs. 3 RPV auf Härtefälle bezieht<sup>8</sup>. Der Wiederaufbau nach Zerstörung bleibt somit die Ausnahme. Es handelt sich bei dieser Bestimmung um eine analoge Bestimmung zu § 111 RBG, welcher in Härtefällen Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften vorsieht. Diese Bestimmung wird sehr restriktiv gehandhabt. In gleicher Art und Weise soll auch Art. 42a Abs. 3 RPV angewendet werden.

Betreffend die Anliegen der Wirtschaftskammer Baselland ist darauf hinzuweisen, dass eine vollständige Zweckänderung von landwirtschaftlichen Wohnbauten nur dann zugelassen ist, wenn diese unter Schutz gestellt worden sind. Im Übrigen gelten auch hier die Einschränkungen gemäss Art. 24d Abs. 3 RPG sowie Art. 42a RPV, und auch die umweltrechtlichen Rahmenbedingungen müssen im Rahmen der Baubewilligung eingehalten werden.

Die Gemeinde Oberwil möchte den Begriff "vollständige" Zweckänderung aus dem Gesetzestext streichen, da sie unerwünschte Bauvorhaben befürchtet. Gemäss Art. 24d Abs. 3 lit. e RPG muss eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden, womit unerwünschte Bauvorhaben verhindert werden können.

## 10 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Landrat, der Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes im Sinne des Entwurfes des Landratsbeschlusses zuzustimmen.

Liestal, 14. Juni 2005

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident: Ballmer

der Landschreiber: Mundschin

## Beilage

? Entwurf Landratsbeschluss

---

<sup>8</sup> Erläuterungen zu Art. 42a RPV des Bundesamtes für Raumentwicklung, S. 4

## Landratsbeschluss

### über die Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I. Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 wird wie folgt geändert:

#### **§ 115 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen**

<sup>1</sup> Ausnahmegewilligungen für die Errichtung und Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richten sich nach den Vorschriften des Bundesrechtes.

<sup>2</sup> Ausnahmen gemäss Artikel 24 d des Bundesgesetzes über die Raumplanung werden zugelassen.

#### **§ 116**

Aufgehoben

II. Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber: