

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0545

17. April 2007

X. Y., Laufen; Beschwerde gegen die Verfügung der Bau- und Umweltschutzdirektion Nr. 278/2006 vom 17. Juli 2006 betreffend Ausnahmegewilligung gemäss Artikel 24a RPG (Baugesuch Nr. 0911/2006) / Gutheissung

1. Am 13. April 2006 (Posteingang 19. April 2006) reichte X. Y. beim Bauinspektorat das Baugesuch Nr. 0911/2006 ein. Das Projekt sieht eine Zweckänderung der alten Tenne an der Lützelstrasse 75 in 4242 Laufen, Parzellen-Nr. 3281, Grundbuch Laufen, in einen Partyraum vor.

2. Mit elektronischer Post vom 24. April 2006 erhob die Natur- und Landschaftsschutzkommission (im Folgenden: NLK) beim Bauinspektorat Einsprache gegen das Baugesuch Nr. 0911/2006. In der am 11. Mai 2006 nachgereichten Einsprachebegründung hielt die NLK fest, ein Partyraum habe ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge. Dadurch müssten zusätzliche Parkplätze erstellt werden und die ebenfalls daraus resultierende höhere Lärmbelastung auch nachts würde Wildtiere empfindlich stören. Überdies könne im Sommer nicht verhindert werden, dass sich die Besucher auch draussen aufhalten und der geschützte Uferbereich der Lützel in die Nutzung einbezogen werde.

Ebenso reichte die Familie P., vertreten durch O. P., am 3. Mai 2006 beim Bauinspektorat Einsprache gegen das Baugesuch Nr. 0911/2006 ein. Zur Begründung wurde sinngemäss angeführt, die Liegenschaft befinde sich in der Landwirtschaftszone; daher dürfe kein Gewerbe betrieben werden. Ausserdem habe der Partyraum erhöhten Verkehr und damit grösseren Lärm zur Folge. Es sei zudem fraglich, ob eine Kläranlage oder -grube vor Ort sei.

3. Mit Bericht vom 10. Mai 2006 hielt das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrein der Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion (im Folgenden: Landwirtschaftliches Zentrum) fest, für dieses Baugesuch bedürfe es einer Ausnahmegewilligung, da es ausserhalb der Bauzone liege. Das Bauvorhaben habe keinen An- oder Aufbau zur Folge, sondern es werde die Nutzung im bestehenden Gebäudevolumen verändert. Von Seiten des Landwirtschaftlichen Zentrums bestünden keine Einwendungen.

4. Das Pass- und Patentbüro der Justiz-, Polizei- und Militärdirektion bringt am 8. Juni 2006 vor, aufgrund der schriftlichen Bestätigung vom 6. Juni 2006 von X. Y., dass keine Gastwirtschaft in diesen Räumlichkeiten betrieben werde und die Lokalitäten nur für Vereins-

und Privatanlässe ohne Bewirtung zur Verfügung gestellt würden, könne der geplanten Zweckänderung aus gastgewerblicher Sicht zugestimmt werden.

5. Der Bericht des Geschäftsbereichs Verkehr des Tiefbauamtes enthielt keine Bemerkungen zum Baugesuch Nr. 0911/2006.

6. Dem Prüfbericht der verschiedenen Abteilungen des Amtes für Umweltschutz und Energie waren grösstenteils keine Bemerkungen zum Baugesuch Nr. 0911/2006 zu entnehmen. Allerdings wurde darauf aufmerksam gemacht, dass dem Baugesuch der energietechnische Nachweis fehle (Gesuch NEM).

7. Die Abteilung Lärmschutz des Amtes für Raumplanung hielt in ihrem Bericht vom 1. Juni 2006 fest, im Fall von berechtigten Lärmbeschwerden aus der Nachbarschaft würden zusätzliche bauliche oder betriebliche Massnahmen sowie Schallpegelmessungen auf Kosten des Verursachers vorbehalten. Grundsätzlich könne die Bewilligung für eine Zweckänderung der alten Tenne in einen Partyraum für ca. 1080 Personen jedoch erteilt werden.

8. Mit Bericht vom 10. Juli 2006 führt die NLK aus, sie halte an ihrer Einsprache fest. Sie könne dem Gesuch von X. Y. nur zustimmen, wenn der Aussenraum nicht genutzt, der Partyraum auf die maximale Nutzung durch 80 Personen beschränkt, kein Gastwirtschaftsbetrieb unterhalten werde und das Baugesuch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt habe.

9. Mit Entscheid Nr. 278/2006 vom 17. Juli 2006 hiess die Bau- und Umweltschutzdirektion (im Folgenden: BUD) die Einsprachen der NLK und der Familie P. gut und verweigerte die Ausnahmegewilligung. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Bauvorhaben von X. Y. sehe den Bau mehrerer Dachflächenfenster sowie zweier Treppenhäuser vor. Ausserdem sollten Parkplätze erstellt werden. Dies seien jedoch baubewilligungspflichtige Massnahmen, was eine Ausnahmegewilligung gestützt auf die massgebliche Bestimmung von Artikel 24a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) ohnehin ausschliesse. Ausserdem müsse davon ausgegangen werden, dass mit dem Bauvorhaben zusätzliche Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstünden, was nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht zulässig sei.

10. Gegen diese Verfügung erhob X. Y., vertreten durch A. B., Advokatin in Basel und Laufen, am 28. Juli beim Regierungsrat Beschwerde mit den Anträgen, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und ihm die angebehrte Baubewilligung zu erteilen unter ordentlicher

und ausserordentlicher Kostenfolge. Die Präzisierung der Rechtsbegehren werde zusätzlich ausdrücklich vorbehalten. Auf die innert erstreckter Frist eingereichte Beschwerdebegründung vom 2. Oktober 2006 wird in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

11. In seiner Stellungnahme vom 12. Oktober 2006 hielt der Stadtrat Laufen fest, er habe, wie bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, keine Einwände gegen das Baugesuch Nr. 0911/2006.

Die Familie P., nach wie vor vertreten durch O. P., beantragte in ihrer Stellungnahme vom 4. November 2006 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Entsprechend lauteten die Anträge der NLK und der BUD in deren Vernehmlassungen vom 8. November und 4. Dezember 2006. Auf die eingehenden Begründungen wird, soweit notwendig, in den Erwägungen zurückgekommen.

12. Am 8. Januar 2007 hat der instruierende Rechtsdienst des Regierungsrates im Beisein von X. Y. und seiner Vertreterin, von O. P., des Projektverfassers M. N., der Vertreterin der BUD U. W. und der Präsidentin der NLK H. I. Schönthal einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die dort gewonnenen Erkenntnisse und die ergänzenden Ausführungen der Beteiligten werden ebenfalls Gegenstand der nachfolgenden Erwägungen sein.

Erwägungen:

1. Das vorliegende Rechtsmittel ist rechtzeitig eingereicht worden. Da auch die übrigen Beschwerdevoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde von X. Y. einzutreten.

2. Zunächst soll kurz geprüft werden, ob die BUD zu Recht auf die Einsprachen der NLK und der Familie P. eingetreten ist.

a)aa) Die NLK hat ihre Einsprache mit elektronischer Post vom 24. April 2006 um 10:19 Uhr einem Mitarbeiter des Bauinspektorats Basel-Landschaft, Abteilung Laufen, zukommen lassen und um eine Bestätigung des Einspracheeingangs gebeten. Diese Bestätigung wurde ebenfalls am 24. April 2006, entsprechend dem aktenkundigen Ausdruck erstaunlicherweise bereits um 10:09 Uhr, versendet mit dem Kommentar: "Ihre Einsprache ausgedruckt und im Dossier abgelegt".

bb) Gemäss § 127 Absatz 4 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind Einsprachen innerhalb der Auflagefrist schriftlich an die Baubewilligungsbehörde zu richten und innert zehn Tagen nach Ablauf der Auflagefrist zu begründen. Welchen Anforderungen diese Schriftlichkeit zu genügen hat, darüber schweigt sich das Gesetz aus. § 15 Absatz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL) schreibt hingegen vor, dass Eingaben der Parteien mit rechtlichen Begehren schriftlich und unterzeichnet einzureichen sind. Um eine elektronische Post rechtsgültig unterzeichnen zu können, benötigt der Absender eine anerkannte elektronische Signatur (Artikel 21a Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren). Eine solche fehlt jedoch der Eingabe der NLK vom 24. April 2006. Damit genügt sie den Formerfordernissen nicht. Ist eine Eingabe unvollständig, dann weist die zuständige Behörde diese zur Verbesserung zurück. Sie setzt eine kurze Nachfrist und verbindet diese mit der Androhung, nach unbenütztem Fristablauf auf die Eingabe nicht einzutreten, falls die Unterschrift fehlt (§ 15 Absatz 2 VwVG BL). In der vorliegenden Sache hat das Bauinspektorat Basel-Landschaft, Abteilung Laufen, die Einsprache entgegen genommen und die in der Sache zuständige BUD ist in der Folge auf sie eingetreten, ohne die fehlende rechtsgültige Unterschrift nachzufordern. Dieses behördliche Versäumnis, welches nach den Ausführungen der Präsidentin der NLK anlässlich des Augenscheins vom 8. Januar 2007 offenbar auch auf einer Vereinbarung zwischen der NLK und dem Dienststellenleiter des Bauinspektorats beruht, Einsprachen der NLK per elektronische Post entgegen zu nehmen, kann im jetzigen Verfahrensstadium nicht zur nachträglichen "Abweisung" der Einsprache der NLK "aus formellen Gründen" führen, wie dies der Beschwerdeführer beantragen lässt. Die NLK durfte aufgrund des behördlichen Fehlverhaltens nämlich darauf vertrauen, dass ihre Einsprache rechtsgültig erhoben worden ist. Es ist das Bauinspektorat Basel-Landschaft, Abteilung Laufen, jedoch darauf hinzuweisen, dass solche Abmachungen, wie sie offenbar zwischen dem Bauinspektorat und der NLK bestehen, nicht die gesetzlich vorgeschriebene elektronische Signatur ersetzen und daher keine Rechtswirkungen erheischen können. Demnach müssen in Zukunft Einsprachen, die mit elektronischer Post erhoben werden, entweder mit einer gültigen elektronischen Signatur versehen sein oder von den zuständigen Behörden zur Verbesserung an die Absender zurückgesendet werden.

b) Die Einsprache der Familie P. ist innert der vorgenannten Fristen erhoben und begründet worden. Zu ihrer vom Beschwerdeführer zumindest teilweise angezweifelten Legitimation ist auf § 127 Absatz 1 RBG zu verweisen. Danach kann jeder Einsprache erheben, der gegen ein Bauvorhaben Einwendungen hat. Besondere Einschränkungen nennt das Gesetz nicht (vgl. auch PETER HÄNNI, Planungs-, Bau und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Auflage,

Bern 2002, Seiten 317 f.). Da die Familie P. zudem in unmittelbarer Nachbarschaft lebt, ist sie als Anstösserin ohnehin zur Einsprache legitimiert.

3.a) Nach Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a RPG setzt die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung voraus, dass die geplante Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Für die Realisierung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, welche diese Voraussetzung nicht erfüllen, ist eine Ausnahmbewilligung gemäss Artikel 24 RPG erforderlich.

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Laufen befindet sich die Parzelle Nr. 3281 in der Landwirtschaftszone. Gemäss Artikel 16 Absatz 1 RPG umfasst die Landwirtschaftszone Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder für den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Diesbezüglich präzisiert seit dem 1. September 2000 Artikel 16a Absatz 1 RPG, dass in der Landwirtschaftszone nur Bauten und Anlagen zonenkonform sind, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.

b)aa) Nach der früheren Praxis des Bundesgerichts zu Artikel 16 RPG waren Bauten in der Landwirtschaftszone grundsätzlich dann zulässig, wenn sie einer Nutzung dienten, für die der Boden einen unentbehrlichen Produktionsfaktor darstellte (Entscheidungen des Bundesgerichtes = BGE 115 Ib 295, Erwägung 2.a). Gemäss der Formulierung von Artikel 16a Absatz 1 RPG spielt diese Unterscheidung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion keine Rolle mehr. Massgebend ist somit allein, ob die Baute für die Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse nötig ist (vgl. STEPHAN H. SCHEIDEGGER, Neue Spielregeln für das Bauen ausserhalb der Bauzonen, in: Baurecht 3/2000, Seite 82). Der Kreis der zonenkonformen Bauten und Anlagen wird weiter gezogen, da auch die bodenunabhängige Produktion mit umfasst wird, sofern sie noch landwirtschaftlichen und nicht gewerblichen Charakter hat (vgl. WALTER HALLER/PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Auflage, Band I, Zürich 1999, Randziffer 553). Artikel 3 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 29. April 1998 über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz = LWG) hält dabei fest, was der Begriff der landwirtschaftlichen Produktion einschliesst: Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (Buchstabe a); die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben (Buchstabe b) und schliesslich die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen (Buchstabe c).

bb) In vorliegender Sache ist bei allen Verfahrensbeteiligten unbestritten geblieben, dass die betroffene Parzelle in der Landwirtschaftszone liegt und die geplante Zweckänderung keinen

landwirtschaftlichen Charakter hat. Deshalb ist im Folgenden zu prüfen, ob X. Y. eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

4. Der Grundtatbestand ist in Artikel 24 RPG geregelt. Danach können abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a RPG Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn (a.) der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und (b.) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Diese Bestimmung kommt für alle zonenwidrigen Bauvorhaben zur Anwendung, die nicht speziell von den Artikeln 24a bis d und Artikel 37a RPG erfasst sind. Daher ist zunächst zu prüfen, ob eine erleichterte Ausnahmegewilligung nach diesen Bestimmungen erteilt werden kann, bevor auf den Grundtatbestand zurückgegriffen wird (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Randziffer 12 der Vorbemerkungen zu Artikel 24 RPG).

5. Die Grundnorm (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Randziffer 1 zu Artikel 24c RPG) für erleichterte Ausnahmegewilligungen findet sich in Artikel 24c RPG: Danach werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörden erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

a) Der Beschwerdeführer stellt sich in seiner Eingabe vom 2. Oktober 2006 auf den Standpunkt, die Liegenschaft sei von 1932 bis 1988 als Schweinemastbetrieb gewerblich genutzt worden. Mit der Nutzung als gelegentlicher Partyraum für private und Vereinsanlässe werde dem Erfordernis der gewerblichen Nutzung Rechnung getragen. Dagegen führt die BUD in ihrer Vernehmlassung vom 4. Dezember 2006 aus, die Bestandesgarantie von Artikel 24c RPG erstrecke sich nur auf Bauten, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und auf Grund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden seien, nicht aber auf Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs, entstanden sei.

b)aa) Der Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG wird zunächst einmal von Artikel 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) festgelegt. Danach betrifft diese Bestimmung Bauten und Anlagen, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt

oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen und Plänen aber zonenwidrig geworden sind. Die hier zur Diskussion stehende Baute wurde gemeinsam mit der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 3282 vermutlich bis 1989 als Schweinemastbetrieb genutzt. Die Anlage wurde aber entsprechend einer Abhandlung in der Basler Zeitung vom 10. Dezember 1996 von einem Tag auf den anderen vom damaligen Pächter aufgegeben, da dieser offenbar mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen hatte. Die Schweine liess der damalige Pächter zurück, ohne dass dieser Umstand von den Nachbarn oder den Behörden rechtzeitig bemerkt wurde. Dies hatte zur Folge, dass an die 200 Schweine kläglich verendet. Die weitere Nutzung der Liegenschaft bis zur Übernahme durch den Beschwerdeführer am 1. April 1991 ist aufgrund der Aktenlage nicht ersichtlich. Offenbar blieb das Land jedoch ungenutzt und die darauf befindlichen Anlagen waren vorübergehend stillgelegt, bis die Parzelle vom Beschwerdeführer erworben wurde. Dafür sprechen auch die Ausführungen im vorerwähnten Zeitungsartikel, nach denen X. Y. nach der Übernahme des Lützelhofs zunächst einmal die Jauchegruben und -tanks abpumpte und dabei in den Ablaufschächten noch auf weitere Schweinekadaver stiess. Ursprünglich war X. Y. nicht nur Eigentümer der Parzelle Nr. 3281, sondern auch der Nachbarparzelle Nr. 3282; diese hat er jedoch in der Folge an D. E. abgetreten. Nach den Auskünften der Bauabteilung der Stadt Laufen hatte die Stadt Laufen die auf der Parzelle Nr. 3281 befindliche Wohnung offenbar auch einmal vorübergehend von X. Y. gemietet und als Unterkunft für Asylbewerber verwendet. Weiter ist aktenkundig, dass sich der Beschwerdeführer nach dem Erwerb beider Parzellen verschiedentlich um die Umnutzung der Liegenschaft, des so genannten Lützelhofs, bemühte. So liess X. Y. bereits 1993 vom Raumplanungsamt Arbeitsgruppe 24er der Baudirektion Bern (im Folgenden: Raumplanungsamt) voranfrageweise abklären, ob ein Teilabbruch und die Sanierung des Gebäudes an der Lützelstrasse 75 sowie der Neubau eines Gewerbegebäudes durchgeführt werden könne. In seiner Stellungnahme vom 29. März 1993 hielt das Raumplanungsamt fest, eine Sanierung verbunden mit einer Nutzungsänderung der ehemaligen Wirtschaftsteile (Stall, Schweinemast, Scheune) sei allenfalls denkbar, wenn etwa ein Kleinbetrieb mit höchstens ein bis zwei Angestellten eingerichtet werde. In der Folge verpachtete X. Y. den ihm verbliebenen Anteil an S. T., der offenbar bis vor kurzem eine Pferdehaltung betrieben hat, für welche jedoch nie eine ausdrückliche behördliche Bewilligung erteilt worden war.

bb) Nach den Ausführungen des Beschwerdeführers wurde - wie vorstehend erwähnt - auf dem Lützelhof von 1932 bis 1988 eine Schweinemast betrieben. Dieser Umstand ist von der Bauabteilung der Stadt Laufen dem instruierenden Rechtsdienst des Regierungsrates telefonisch sinngemäss bestätigt worden, obgleich auch die Bauabteilung der Stadt Laufen über den genauen Bestand dieser Schweinemast keine näheren Zeitangaben machen

konnte. Fest steht einzig, dass sie erst 1989 überstürzt aufgegeben wurde. Mit Blick auf die Vorakten des Lützelhofs dürfte aber sicher sein, dass dieser - in der Region als "Sölli-schüüre" bekannte - Mastbetrieb bereits vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen (Amtliche Sammlung 1972 I 950), welches erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugesuch vorgenommen hat (vgl. PETER HÄNNI, a.a.O., Seite 196, Fussnote 584), unterhalten wurde. So befindet sich in den Vorakten ein Baugesuch vom 22. Juni 1968, welches den Titel "Schweineinstall-Neubau an der Lützelstrasse" trägt. Ebenso wird in einem Schreiben des Einwohnergemeinderates Laufen vom 16. Juni 1970 an die Direktion für Verkehr- Energie & Wasserwirtschaft in Bern festgehalten, dass der damalige Pächter eine Schweinezucht mit ca. 500 Schweinen betreibt. Mit Blick auf die Bestimmung von Artikel 24c RPG bedeutet dies, dass für den Mastbetrieb auch weiterhin eine Bestandesgarantie besteht, sollte er durch die seiner Zeit neu aufgestellten Vorschriften der Raumplanung bzw. mit der Zuteilung dieser Parzelle zur Landwirtschaftszone zonenfremd geworden sein.

cc) Bauten und Anlagen für die Tierhaltung in der Landwirtschaftszone konnten mit Blick auf die in Erwägung 3.b.aa bereits erwähnte altrechtliche Bestimmung von Artikel 16 RPG nur dann als zonenkonform bewilligt werden, wenn der Landwirtschaftsbetrieb über eine ausreichende eigene Futterbasis verfügte und die Tiere nicht überwiegend mit zugekauften Futtermitteln ernährt wurden (vgl. BGE 117 Ib 270, Erwägung 3.a). Je nach Art der Nutzung musste ein angemessener, jedenfalls überwiegender Anteil betriebseigener Futtermittel verfügbar sein. Massgeblich war damit, ob auch der Tierhaltungsbetrieb bodenabhängig war. Nur von untergeordneter Bedeutung für die Anerkennung der Tierhaltung als landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der Raumplanung war das Merkmal der Jaucheverwertung. Aus dem Umstand, dass die Jauche als Dünger auf landwirtschaftlichen Boden ausgebracht werden konnte, ergab sich noch keine landwirtschaftliche Nutzung (BGE 115 Ib 298, Erwägung 2.c).

dd) In den Vorakten zum Lützelhof finden sich ebenfalls Hinweise, dass der damalige Pächter und Betreiber des Schweinemastbetriebs diverse Schwierigkeiten hatte, die Gewässerschutzbestimmungen einzuhalten. So war die vorhandene Klärgrube zu klein und die Jauche konnte nicht auf dem eigenen Land ausgebracht werden, da dessen Fläche hierfür auch nicht ausreichte. Daher wurde die überflüssige Jauche offenbar mehrfach in die Lützel geleitet. Auch wenn die Unmöglichkeit der Verwertung der Jauche auf eigenem Grund und Boden mit Blick auf die vorerwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung für das Merkmal der Bodenabhängigkeit und damit der Zonenkonformität nur von untergeordneter Bedeutung ist, kann jedenfalls daraus der Schluss gezogen werden, dass das dem Lützelhof zur Verfügung stehende Land mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch nicht dazu geeignet war,

genügend betriebseigene Futtermittel hervorzubringen. Daher ist davon auszugehen, dass der Mastbetrieb seit jeher nicht einem Nutzen diene, für den der Boden einen unentbehrlichen Produktionsfaktor darstellte. Entsprechend war der Schweinemastbetrieb zunächst ab Inkrafttreten der Bestimmungen des vorerwähnten Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen, vor allem aber ab Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 nicht mehr zonenkonform (für PETER KARLEN ist der 1. Januar 1980 der massgebliche "Stichtag"; vgl. ders., Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24-24d RPG, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht = ZBl 2001, Seiten 297 f.). Entgegen der Ansicht der Vorinstanz geht der Regierungsrat damit davon aus, dass der Schweinemastbetrieb auf dem Lützelhof kein eigentlicher Landwirtschafts-, sondern ein Gewerbebetrieb war. Entsprechend ist die Anwendung von Artikel 24c Absatz 1 RPG nicht von vornherein ausgeschlossen, handelt es sich beim Lützelhof mit seinem Schweinemastbetrieb doch um eine Baute, die durch eine Rechtsänderung - die Zuweisung der Parzelle zur Landwirtschaftszone - zonenwidrig geworden ist.

6.a) Mit der Charakterisierung des Schweinemastbetriebs auf dem Lützelhof als Gewerbebetrieb gilt es im Folgenden jedoch zunächst die Voraussetzungen von Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV zu prüfen, sind diese Vorschriften doch bei Zweckänderungen und Erweiterungen von *gewerblichen*, zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen - als Spezialnorm zu Artikel 24c RPG - zu beachten.

aa) Artikel 37a RPG in Verbindung mit Artikel 43 RPV erstreckt sich nur auf gewerbliche Bauten und Anlagen, die erstens ausserhalb der Bauzonen liegen, zweitens unter dem "alten Recht" rechtmässig erstellt oder geändert wurden, drittens eine Rechtsänderung erfahren haben (im Rahmen derer sie einer Nichtbauzone zugewiesen wurden) und viertens infolge dieser Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind. Im Unterschied zu Artikel 24c RPG bezieht sich Artikel 37a RPG nur auf Bauten und Anlagen eines nichtlandwirtschaftlichen Gewerbes. Darüber hinaus muss es sich um ein noch aktives Gewerbe handeln. Das bedeutet, dass die gewerbliche Baute einen eigenständigen Betrieb oder zumindest einen wesentlichen Betriebsteil eines bestehenden Betriebs beherbergt (Entscheid des Bundesgerichts Nr. 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005, Erwägung 5.2).

Der Beschwerdeführer betreibt in seiner Liegenschaft bis anhin kein Gewerbe. Allerdings hatte er bei der Übernahme der Parzelle mit Blick auf die vorstehend in Erwägung 5.b.aa. kurz dargestellte "Geschichte" des Lützelhofs zunächst diverse Aufräumarbeiten durchzuführen, bevor überhaupt an eine Weiterführung irgendeines Gewerbes zu denken war. Im Anschluss an diese Sanierungsarbeiten hat sich X. Y. nach den vorliegenden Erkenntnissen

nahezu dauernd um die Umnutzung der Liegenschaft bemüht. Der in Erwägung 5.b.aa erwähnte Bericht des Raumplanungsamtes vom 29. März 1993 wies ihn bereits damals darauf hin, dass eine Zweckänderung des Gebäudes nur zugelassen werden könne, wenn die neue Zweckbestimmung ihrem Wesen nach und in ihren Auswirkungen der bisherigen nahestehe. So werde ein Kleinbetrieb mit höchstens ein bis zwei Angestellten als zulässig erachtet ("stiller" Gewerbebetrieb wie Töpferei, Künstleratelier, Schreinereibetrieb, Spenglerei, Möbelrestaurationen und Ähnliches), und allfällige Lager- sowie Ein- und Abstellplätze müssten innerhalb der bereits bestehenden Gebäudeteile errichtet werden. Konkret in Betracht gezogen werden könne etwa die Umnutzung in einen Pferdestall (maximal 6 Pferdeboxen) ohne weitere Infrastruktur wie Dressurviereck, Allwetter- und Longierplatz etc. (kein Reitsportbetrieb). In der Folge verpachtete X. Y. den ihm verbliebenen Teil des Lützelhofs - wie vorstehend gesehen - an S. T., der daraufhin eine Pferdehaltung betrieb, die jedoch nie von den zuständigen Behörden bewilligt wurde. Nachdem dieses Pachtverhältnis geendet hatte, reichte der Beschwerdeführer das diesem Verfahren zugrunde liegende Gesuch ein.

Die strenge Auslegung von Artikel 37a RPG verbietet auch mit Blick auf den vorerwähnten Bundesgerichtsentscheid grundsätzlich die Anwendbarkeit dieser Bestimmung auf den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt, da X. Y. auf dem Lützelhof derzeit weder aktiv Gewerbe betreibt, noch beherbergt der Lützelhof derzeit einen eigenständigen Betrieb oder zumindest einen wesentlichen Betriebsteil eines bestehenden Betriebs. Angesichts der vorstehenden Ausführungen ist aber auch ersichtlich, dass der Lützelhof seit seiner Übernahme durch den Beschwerdeführer immer irgendwie gewerblich genutzt wurde bzw. einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollte. Entsprechend bewilligte die BUD am 25. März 1996 auch eine Zweckänderung ("Stallungen in Lagerraum") des Teils des Lützelhofes, den X. Y. vorgängig an D. E. verkauft hatte. In der Zwischenzeit hat die BUD auch dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 8. März 2007 - allerdings gestützt auf Artikel 24a RPG - die Ausnahmewilligung erteilt, um den ehemaligen Stall im Erdgeschoss der Ökonomiebaute als Einstellraum für Wohnwagen zu benutzen. Angesichts der gesamten Umstände neigt der Regierungsrat dazu, wenigstens von einer vorbestehenden gewerblichen Teilnutzung auszugehen, welche die Anwendbarkeit von Artikel 37a RPG in Verbindung mit Artikel 43 RPV von vorneherein nicht ausschliessen soll.

bb) Die besondere Bestandesgarantie von Artikel 37a RPG ist auf Zweckänderungen und Erweiterungen beschränkt. Eine Zweckänderung im Sinne von Artikel 37a RPG in Verbindung mit Artikel 43 RPV liegt dann vor, wenn eine altrechtliche gewerbliche Baute einer neuen Bestimmung zugeführt wird. Damit geht diese Bestimmung weiter als Artikel 24c

RPG, welcher bei einer Zweckänderung zumindest eine Wesensgleichheit der neu genutzten Baute voraussetzt. Diese kann dann bejaht werden, wenn die Zweckänderung der Baute nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, die von der ursprünglichen Nutzungsart nicht abweicht (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Randziffer 19 zu Artikel 24c RPG auf Seite 629). Eine solche Wesensgleichheit wird bei einer Zweckänderung nach Artikel 37a RPG nicht vorausgesetzt (vgl. Ziffer 2.4.5. auf Seiten 47 ff. der Erläuterung des Bundesamtes für Raumentwicklung 2000/2001 zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug). Mit der Zweckänderung nach Artikel 37a RPG können auch bauliche Massnahmen verbunden werden, die aber nicht den Rahmen einer Erweiterung nach Artikel 43 Absätze 2 und 3 RPV sprengen dürfen (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Randziffer 3 zu Artikel 37a RPG auf Seite 891). Erweiterungen der zonenwidrig genutzten Fläche sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb der bestehenden gewerblichen Baute zulässig. Sowohl die Zweckänderung als auch die Erweiterung darf jedoch keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben (Artikel 43 Absatz 1 Buchstabe b RPV). Schliesslich hält Artikel 43 Absatz 2 RPV fest, dass die zonenwidrig genutzte Fläche um maximal 30 Prozent erweitert werden kann, wobei die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden. Wird die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² erweitert, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebes erforderlich ist. In beiden Fällen ist als Referenzfläche nicht diejenige des gesamten Grundstücks, sondern einzig die Fläche der bestehenden Gebäude beizuziehen (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Randziffer 6 zu Artikel 37a RPG).

cc) Mit dem Baugesuch von X. Y. soll die alte Tenne des Lützelhofs in einen Partyraum umgewandelt werden. Entsprechend den vorgelegten Plänen sind hierfür eine neue Treppe im Innern des Gebäudes, insgesamt neun Dachflächenfenster mit den Massen 1.34 Meter auf 1.40 Meter und eine Aussentreppe vorgesehen. Ebenso würden gemäss der Beschwerdebeurteilung vom 2. Oktober 2006 20 Parkplätze benötigt. 10 dieser Parkmöglichkeiten würden auf dem bereits bestehenden Vorplatz eingezeichnet, 10 Parkplätze befänden sich im bestehenden Stallgebäude. Mit Blick auf die vorgenannten Bestimmungen von Artikel 43 Absatz 2 RPV sind diese baulichen Erweiterungen grundsätzlich innerhalb des vorgegebenen Rahmens.

Ein Vorbehalt ist zunächst hinsichtlich der zu erstellenden Parkplätze zu machen. Zum einen erscheinen 20 Parkplätze für einen Partyraum, der Platz für bis zu 100 Gäste bieten soll, etwas knapp bemessen. Zum andern stellt sich die Frage, wo der Beschwerdeführer die 10 notwendigen Parkplätze innerhalb des ehemaligen Stalles schaffen möchte, ist dieser Stall

mit der Bewilligung der BUD vom 8. März 2007 nun doch als Einstellhalle für Wohnwagen vorgesehen. Wie die Aufteilung innerhalb des ehemaligen Stalles letztlich erfolgen wird, ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Jedenfalls ist X. Y. bei seiner Absichtserklärung in der Beschwerdebegründung vom 2. Oktober 2006 zu behaupten, 10 Parkplätze im ehemaligen Stall und lediglich 10 Parkplätze auf dem bestehenden Vorplatz zu schaffen.

Den von der NLK geäusserten Bedenken bezüglich Mehrverkehr und des dadurch gestörten Wildtierkorridors, der offenbar nur wenig unterhalb des Bauvorhabens die Lützelstrasse kreuzt, ist durch die begrenzte Parkplatzzahl bereits teilweise insoweit Rechnung getragen, als sich dadurch der zu erwartende Mehrverkehr in Grenzen hält. Als weitere Auflage sollen die Festivitäten im Partyraum auf maximal zwei Anlässe in der Woche begrenzt werden, zumal sich X. Y. am Augenschein vom 8. Januar 2007 dahingehend geäussert hat, dass er als zukünftiger Bewohner der noch nicht fertig gestellten Wohnung an der Lützelstrasse 75 selbst ein Interesse an einer "ruhigen Nachbarschaft" habe.

Die durch den Partyraum bzw. durch die beiden Anlässe pro Woche zu erwartenden Lärmemissionen dürften sich auch für die unmittelbare Nachbarschaft des Lützelhofs, die sich in einer Entfernung von 300 Meter befindet, in Grenzen halten, wenn die zu erwartenden Feierlichkeiten, wie vom Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins vom 8. Januar 2007 bestätigt wurde, ausschliesslich *innerhalb* der Räumlichkeiten und nicht etwa draussen in der Uferregion der Lützel stattfinden werden. Die zu erwartenden Lärmemissionen des Partyraums sind dann wohl nicht als höher einzustufen als jene, die seiner Zeit vom Schweinemastbetrieb auf dem Lützelhof ausgingen, zumal dessen vorbeschriebenes unrühmliches Ende offenbar auch von der damaligen Nachbarschaft akustisch nicht bemerkt wurde. Schliesslich befindet sich auf der Anhöhe parallel zur Lützelstrasse ein Schiessstand, der nach den ebenfalls am vorerwähnten Augenschein gewonnenen Erkenntnissen offenbar an 120 Tagen im Jahr in Betrieb ist. Dementsprechend handelt es sich ohnehin nicht um ein besonders lärmsensitives Gebiet.

7. Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Beschwerde von X. Y. gutzuheissen und ihm damit die Ausnahmegewilligung für sein Bauvorhaben gestützt auf Artikel 37a RPG zu erteilen ist. Allerdings ist diese Ausnahmegewilligung mit den nachfolgenden Auflagen zu versehen:

- Es sind auf der Parzelle Nr. 3281, Grundbuch Laufen, lediglich 10 Parkplätze auf dem bereits bestehenden Vorplatz auf der Ostseite des Gebäudes einzuzeichnen.
- Der Partyraum ist für höchstens zwei Anlässe pro Woche zu nutzen.

- Die Veranstaltungen dürfen lediglich innerhalb der Liegenschaft an der Lützelstrasse 75 stattfinden.

Mit diesen Auflagen wird auch den Bedenken der Einsprecher Rechnung getragen, zumal die NLK selbst entsprechend den Ausführungen in Ziffer 8 der Sachverhaltsdarstellung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung unter gewissen Voraussetzungen ebenfalls nicht ausgeschlossen hat.

8. Laut § 20a VwVG BL ist das Beschwerdeverfahren grundsätzlich kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. Der Vorinstanz werden jedoch keine Kosten auferlegt. Im vorliegenden Verfahren hat der Beschwerdeführer obsiegt. Deshalb werden keine ordentlichen Verfahrenskosten erhoben.

9. Gemäss § 22 VwVG BL hat die ganz oder teilweise obsiegende Partei im Beschwerdeverfahren vor letztinstanzlichen Verwaltungsbehörden Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung, sofern der Vorinstanz Rechtsverletzungen oder grobe Verfahrensfehler unterlaufen sind. Der Anspruch auf eine Parteientschädigung entfällt, wenn die Partei die Fehlerhaftigkeit der angefochtenen Verfügung durch eine Verletzung ihrer gesetzlichen Mitwirkungspflicht mitverursacht hat oder der Beizug eines Anwalts offensichtlich unbegründet war (§ 22 Absatz 2 Satz 2 VwVG BL).

b) Im vorliegenden Fall ist der Beschwerdeführer mit seinem Rechtsbegehren durchgedrungen. Mit der Annahme, auf den vorliegenden Fall sei lediglich die Bestimmung von Artikel 24a RPG anwendbar, hat die BUD eine Rechtsverletzung begangen. Damit hat der Beschwerdeführer Anspruch auf eine Parteientschädigung.

10.a) Die Bemessung der Parteientschädigung richtet sich nach der Verordnung vom 30. November 2004 zum Verwaltungsverfahrensgesetz (Vo VwVG BL). Nach § 8 Absatz 1 Vo VwVG BL gelten für die Bemessung der Parteientschädigung sinngemäss die Vorschriften der basellandschaftlichen Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte. Die Berechnung erfolgt nach Zeitaufwand. Zuschläge nach Interessen werden nicht gewährt. Unnötige Kosten begründen keinen Anspruch auf Parteientschädigung. Gemäss § 8 Absatz 2 Vo VwVG reicht die Anwältin oder der Anwalt eine detaillierte Kostennote zusammen mit der Beschwerdebegündung ein, andernfalls setzt die Beschwerdeinstanz die Parteientschädigung von Amtes wegen und nach Ermessen fest.

b) Vorliegend hat die Vertreterin von X. Y. am 20. Februar 2007 eine Kostennote eingereicht. Der darauf ausgewiesene Arbeitsaufwand von 12 Stunden und 10 Minuten erscheint

gerechtfertigt, ebenso wie der geltend gemachte Stundenansatz von Fr. 220.-- den gesetzlichen Bestimmungen entspricht (vgl. § 8 Absatz 3 Vo VwVG BL). Dementsprechend wird dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von insgesamt 3'165.50 (inkl. Auslagen und 7.6% Mehrwertsteuer) gewährt.

- ://:
1. Die Beschwerde wird gutgeheissen.
 2. Die Ausnahmegewilligung wird mit den folgenden Auflagen erteilt:
 - Es sind auf der Parzelle Nr. 3281, Grundbuch Laufen, lediglich 10 Parkplätze auf dem bereits bestehenden Vorplatz auf der Ostseite des Gebäudes einzuzeichnen.
 - Der Partyraum im Obergeschoss des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 3281, Grundbuch Laufen, ist für höchstens zwei Anlässe pro Woche zu nutzen.
 - Die Veranstaltungen dürfen lediglich innerhalb des Partyraums im Obergeschoss der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 3281, Grundbuch Laufen, stattfinden.
 3. Für das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat werden keine Kosten erhoben.
 4. Der Rechtsvertreterin von X. Y. wird ein Honorar von Fr. 3'165.50 (inkl. Auslagen und 7.6% Mehrwertsteuer) ausgerichtet.

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist in vierfacher Ausfertigung einzureichen. Sie muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig (§§ 5, 20 und 43 ff. des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung).