

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.78/2006 /ggs

Urteil vom 1. Dezember 2006
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern,
Beschwerdeführer,

gegen

X. _____, Beschwerdegegner, vertreten durch Advokat Jacques Butz,
Einwohnergemeinde Bubendorf, Hintergasse 20,
4416 Bubendorf,
Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft,
4410 Liestal, vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion, Rechtsdienst, Rheinstrasse 29,
Postfach, 4410 Liestal,
Kantonsgericht Basel-Landschaft,
Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal.

Gegenstand
Baubewilligung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil
des Kantonsgerichts Basel-Landschaft,
Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht,
vom 8. Februar 2006.

Sachverhalt:

A.

Am 10. Dezember 2003 reichte X. _____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch für eine Weinkelerei mit einer darüber liegenden Wohnung auf seinem Landwirtschaftsbetrieb "Y. _____", Grundbuch Bubendorf Parzelle Nr. 1095 ein. Heute umfasst der Betrieb knapp 30 Hektaren landwirtschaftliche Nutzfläche, worauf Milchwirtschaft, Acker-, Obst- und Rebbau (ca. 100 a) betrieben werden. Zum Hof gehört zudem ein nebegewerblicher Restaurationsbetrieb, der auf besondere Anlässe spezialisiert ist. Das Wohnhaus umfasst dreizehn Zimmer.

Zur Begründung seines Gesuches führte der Bauherr aus, bis anhin hätten im Wohnhaus er und seine Frau, seine Schwester, sein älterer Sohn, dessen Frau und ihre beiden Kinder sowie sein jüngerer Sohn zusammen gelebt. Seine Schwester sei behindert, bedürfe dauernder Pflege und verfüge über ein lebenslanges Wohnrecht auf dem Hof. Überdies wolle sein jüngerer Sohn im Mai 2004 heiraten. Er habe den Wunsch geäußert, künftig mit seiner Ehefrau, seinem Bruder und dessen Ehefrau den Hof zu bewirtschaften. Die beiden Söhne wollten sich dabei um den landwirtschaftlichen Betrieb kümmern, während die beiden Ehefrauen beide über die Wirteprüfung verfügen würden und den Restaurationsbetrieb übernehmen. Dabei sollten Führung und Leitung des Haupt- und des Nebenbetriebs von beiden Familien im gleichen Masse und völlig gleichberechtigt ausgeübt werden. Hierbei sei ausserdem zu berücksichtigen, dass der ältere Sohn aufgrund eines Unfalls nicht voll arbeitsfähig sei und eine halbe IV-Rente beziehe. Ferner wolle die Z. _____ AG in Liestal ihre Dienstleistung in zwei bis drei Jahren aufgeben, weshalb der Baugesuchsteller eine eigene Kelterei für den von ihm auf rund 100 a Reben angebauten Wein benötige.

B.

Innert der Auflagefrist erhob das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain (LZE) gegen die Errichtung der

Wohnbaute über der geplanten Weinkelerei Einsprache mit der Begründung, gemäss Ertragswertschätzung für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebs seien lediglich 14.5 Raumeinheiten notwendig, wohingegen das bestehende Wohnhaus bereits 17.6 Raumeinheiten aufweise. Der zusätzliche Wohnraum sei deshalb betrieblich nicht notwendig.

Mit Verfügung vom 4. Juni 2004 hiess die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft (BUD) die Einsprache gut und lehnte die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ab, da der geplante Wohnraum nicht standortgebunden sei. Für die Bewirtschaftung des Bodens sei nicht erforderlich, dass drei Familien auf dem Bauernhof leben würden. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum werde der Normalbedarf des vorliegenden Betriebes von 14.5 Raumeinheiten noch weiter überschritten, als es bereits zum heutigen Zeitpunkt mit 17.6 Raumeinheiten der Fall sei. Für die grundsätzlich bewilligungsfähige Weinkelerei müsse demzufolge ein neues Projekt ausgearbeitet werden.

C.

Gegen diese Verfügung gelangte der Bauherr an den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft. Dieser bestätigte den Entscheid der Vorinstanz mit Beschluss vom 22. März 2005 (RRB Nr. 456). Dagegen erhob X. _____ Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft. Das Kantonsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 8. Februar 2006 gut.

D.

Mit Eingabe vom 18. April 2006 erhebt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht gegen das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 8. Februar 2006. Es beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Abweisung des Baugesuchs.

Im Vernehmlassungsverfahren verzichtet die Bau- und Umweltschutzdirektion namens des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft auf eine Stellungnahme und verweist auf die Haltung des Regierungsrates im kantonalen Verfahren. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bubendorf hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Das Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft legt nochmals die Gründe für seinen Entscheid dar, während X. _____ als Beschwerdegegner auf Abweisung der Beschwerde schliesst.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gemäss Art. 34 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) im vorliegenden Fall gegeben (BGE 129 II 321 E. 1.1 S. 324 mit Hinweisen). Gestützt auf Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) in Verbindung mit Art. 103 lit. b OG ist das Bundesamt für Raumentwicklung zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Auf die rechtzeitig und formrichtig erhobene Beschwerde ist einzutreten.

2.

Der Beschwerdeführer macht geltend, die dauernde Präsenz von einem der beiden Söhne - neben der abtretenden Generation - reiche vollkommen aus für die Bewirtschaftung des beschwerdegegnerischen Betriebs. Für andere auf dem Betrieb tätige Personen sei ein Anfahrtsweg von rund drei Minuten aus den umliegenden Dörfern zumutbar.

2.1 Vorliegend sieht das Konzept des Beschwerdegegners und seiner beiden Söhne zwei Betriebsleiter und allenfalls den Beizug weiterer, lediglich vorübergehend angestellter Arbeitskräfte vor. Die beiden Söhne wollen sich um den landwirtschaftlichen Betrieb kümmern, während ihre Ehefrauen den nebenerwerblichen Restaurationsbetrieb übernehmen würden. Die Führung und Leitung des gesamten Betriebs soll von beiden Familien in gleichem Masse und gleichberechtigt ausgeübt werden. Die dreizehn bestehenden Zimmer des Bauernhauses reichen gemäss den Angaben des Beschwerdegegners jedoch nicht aus, um den sich aus dem Betriebskonzept ergebenden Wohnraumbedarf zu decken.

2.2 Wohnbauten waren im Lichte der bis am 31. August 2000 geltenden Fassung von Art. 16 des Raumplanungsgesetzes (aRPG) in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zu einem Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb standen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erschienen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangte, dass der Wohnraum für ein ordnungsgemässes, zonenkonformes Bewirtschaften des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderte und dieser von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt lag. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, sollte damit einem relativ engen Personenkreis vorbehalten bleiben. Dazu zählten nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig waren, und ihre Familienangehörigen (BGE 121 II 67 E. 3a S. 68 f., 307 E. 3b S.

310; 115 Ib 295 E. 3a S. 299; 113 Ib 138 E. 4d S. 141). Im dargestellten eng gezogenen Rahmen hat die Rechtsprechung auch Wohnraum für die abtretende Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war, als zonenkonform anerkannt. Massgeblich war, dass es einem betagten Bauern nach

Übergabe des Gewerbes an einen jüngeren Inhaber nicht zugemutet werden könne, seinen Hof zu verlassen. Ausserdem sei der frühere Landwirt in der Lage, mit Besorgungen oder Ratschlägen weiterhin wertvolle Dienste für die Bewirtschaftung des Hofes zu leisten, namentlich in Zeiten grosser Arbeitsbelastung oder bei Krankheit oder Militärdienst des Betriebsinhabers. Auf diese Weise könne die bäuerliche Sozialstruktur, zu der auch das Verbleiben der abtretenden Generation auf dem Hof gehöre, aufrechterhalten werden (BGE 116 Ib 228 E. 3a S. 230 f.; Urteil 1A.19/2001 des Bundesgerichts vom 22. August 2001, publ. in ZBI 103/2002 S. 582, E. 3b).

2.3 Art. 16a RPG umschreibt die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone neu. Danach sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Die vorgenommene Erweiterung bezieht sich jedoch nur auf die als zonenkonform anerkannten landwirtschaftlichen Nutzungsformen, die sich jetzt nicht mehr allein auf die bodenabhängige Produktion beschränken. Dagegen sollte an den strengen Kriterien, welche die bundesgerichtliche Rechtsprechung für die Zonenkonformität von Wohnbauten aufgestellt hatte, festgehalten werden (vgl. Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996, BBI 1996 III 533; Rudolf Muggli, Kurzkomentar zum Entwurf für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, Raum & Umwelt 1998, Art. 16a Rz. 4; Urteil 1A.19/2001 des Bundesgerichts vom 22. August 2001, publ. in ZBI 103/2002 S. 582, E. 3b). Davon ging auch der Verordnungsgeber beim Erlass der neuen konkretisierenden Norm von Art. 34 Abs. 3 RPV aus. Danach sind Bauten für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen

Gewerbes unentbehrlich sind. Das setzt voraus, dass aus betrieblichen Gründen die ständige Anwesenheit der bewirtschaftenden Personen erforderlich und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist (BGE 125 III 175 E. 2b S. 177/178; 121 II 307 E. 3b S. 310 f., je mit Hinweisen). Art. 34 Abs. 3 RPV kodifiziert die bisherige Rechtsprechung, die weiterhin wegleitend sein soll (Urteile 1A.19/2001 des Bundesgerichts vom 22. August 2001, publ. in ZBI 103/2002 S. 582, E. 3b und 1A.205/2004 vom 11. Februar 2005, in RDAF 2005 I p. 365, E. 3.3). Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist (Entscheid A.179/1987 vom 4. August 1987, E. 3a).

3.

3.1

3.1.1 Das Kantonsgericht zieht im angefochtenen Entscheid in Erwägung, beim Hof des Beschwerdegegners handle es sich um einen existenzsichernden und lebensfähigen Familienbetrieb. Er setze zumindest die Anwesenheit eines Bewirtschafters voraus; der Anspruch auf Wohnraum für die abtretende Generation werde auch vom Regierungsrat nicht bestritten. Es prüft darum, ob der Wohnraum der abtretenden Generation innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens befriedigt bzw. geschaffen werden könne und verneint dies aufgrund des Augenscheins vor Ort: Beim Wohnhaus handle es sich um ein typisches Baselbieter Haus, welches nicht quer zum Ökonomiegebäude, sondern in derselben Giebelflucht stehe. Aufgrund dieser baulichen Besonderheit könne bautechnisch kaum ein genügender Lichteinfall für allenfalls neue Zimmer erzeugt werden. Die einzig für den Ausbau in Frage kommenden Räumlichkeiten im Dachgeschoss können nach Meinung des Kantonsgerichts nicht zu einer zumutbaren Wohnung für den Beschwerdegegner und seine Frau umgestaltet werden. Sie lägen im dritten Obergeschoss und es könne älteren Personen wohl kaum zugemutet werden, diesen Weg regelmässig zu bewältigen. Stehe genügender Wohnraum nicht bereits zur Verfügung und lasse sich dieser auch nicht

durch den Ausbau des bestehenden Wohnhauses schaffen, stelle sich die Frage nach der Erstellung einer freistehenden Wohnbaute.

3.1.2 Dazu vertritt das Kantonsgericht die Auffassung, die vom Regierungsrat gemäss der Schätzungsanleitung der Verordnung zum bäuerlichen Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB; SR 211.412.110) durchgeführte Berechnung des Wohnraumbedarfs könne zur Frage, wie viel Wohnraum nach raumplanerischen Gesichtspunkten notwendig sei, nur analog herangezogen werden. Insbesondere gelte es zu berücksichtigen, dass die Bewirtschaftung des gesamten Betriebes durch nur eine Familie ziemlich schwierig und zumindest die Präsenz eines weiteren Mitarbeiters erforderlich sei. Davon gehe auch das LZE aus. Die vereinbarte künftige Arbeits- und Verantwortungsteilung bei der Leitung des Betriebs sei sinnvoll und notwendig. Die beabsichtigte Hofübergabe an beide Söhne sei auch deshalb vereinbart worden, weil der ältere Sohn aufgrund eines 1999 erlittenen Unfalls nur noch zu 50 % arbeitsfähig sei.

3.1.3 Zu berücksichtigen sei im Weiteren auch, dass zum heutigen Zeitpunkt zehn Personen im

selben Wohnhaus leben würden, welchen lediglich dreizehn zum Teil kleinere Zimmer und lediglich zwei Küchen zur Verfügung ständen. Das Zusammenleben von derart vielen Personen in den vorhandenen Räumlichkeiten müsse wohl selbst für landwirtschaftliche Verhältnisse als unzumutbar bezeichnet werden, zumal die dauernde Anwesenheit des gesamten Personals unumgänglich sei. Der Regierungsrat habe ausser Acht gelassen, dass die 63-jährige Schwester des Beschwerdegegners aufgrund ihrer geistigen Behinderung der dauernden Pflege bedürfe und im Wohnhaus über ein lebenslanges Wohnrecht verfüge. Im Rahmen der vom RPG geforderten Interessenabwägung hätte diese Tatsache auch mitberücksichtigt werden müssen.

3.1.4 Das Kantonsgericht gelangt darum zum Schluss, dass einerseits sämtliche Wohnräumlichkeiten auf dem Hofgut ausnahmslos von Personen bewohnt würden, die bei der unmittelbaren Bewirtschaftung des Betriebs mitwirkten und deren dauernde Präsenz aus betrieblichen Gründen ferner erforderlich sei. Andererseits seien die besonderen betrieblichen, räumlichen und personellen Umstände bei der Berechnung des Wohnraumbedarfs zu berücksichtigen. Wie der Augenschein gezeigt habe, sei das Zusammenleben von drei Familien samt der behinderten Schwester des Beschwerdegegners in den vorhandenen Räumen unzumutbar. Das geplante Bauvorhaben erweise sich aus diesen Gründen als zonenkonform.

3.2 Im Rahmen der verwaltungsinternen Beurteilung des Baugesuchs hat das LZE in seinem Bericht vom 10. März 2004 zuhanden des Bauinspektorats aufgrund der Betriebsdaten (Stand Mai 2003) einen Wohnraumbedarf von 14.5 resp. - aufgrund einer nachträglichen Änderung im Betriebskonzept - von 14.8 Raumeinheiten errechnet. Demgegenüber seien heute schon 17.6 Raumeinheiten vorhanden. Den Wohnbedarf der abtretenden Generation sowie des älteren Sohnes hat das LZE nicht in Frage gestellt. Hingegen stellt aus Sicht der Fachstelle die Mitarbeit des jüngeren Sohnes im Landwirtschaftsbetrieb und von dessen Frau im Restaurationsbetrieb keinen ausreichenden Grund für die Schaffung von weiterem Wohnraum dar. Die Notwendigkeit für eine Wohnung auf dem Hof für den jüngeren Sohn sei nicht vorhanden: Die Anwesenheit vor Ort zur dauernden Überwachung von Vieh und Kulturen sei durch den älteren Sohn des Beschwerdegegners sowie durch diesen selber gewährleistet. Einen Anfahrtsweg von ca. 3 Minuten aus den umliegenden Dörfern Ziefen, Bubendorf oder Arboldswil für weitere auf dem Betrieb tätige Personen sei zumutbar. Gleiches gelte für den Restaurationsbetrieb, der keine dauernde Anwesenheit vor Ort erfordere.

3.3 Dieser Argumentation ist mit Blick auf die in E. 2.2 und 2.3 zitierte Rechtsprechung und die nachfolgenden Überlegungen zu folgen.

In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthaften, mehr an qualitativen denn an quantitativen Faktoren anknüpfenden Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen, und damit das Wohnen in der Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a RPG als zonenkonform bezeichnet werden kann. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kann es ebenso wenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit (BGE 121 II 67 E. 3a S. 68 f., 307 E. 3b S. 310, je mit Hinweisen). Die Distanz zur nächstgelegenen Wohnzone bzw. die Zumutbarkeit eines Standortes in der Wohnzone stellt gemäss konstanter Rechtsprechung ein eigenständiges Kriterium für die Beurteilung der Zonenkonformität bzw. der Standortgebundenheit in der Landwirtschaftszone dar (BGE 123 II 499 E. 3b/cc S. 508 f.; 121 II 67 E. 3a S. 69, 307 E. 3b S. 310 f., je mit Hinweisen).

Selbst wenn der Arbeitskräftebedarf für den Betrieb in seiner heutigen Form ausgewiesen ist, bedingt dies keine dauernde Anwesenheit von zwei Familien zuzüglich der abtretenden Generation vor Ort. Ebenso wenig ist die dauernde Anwesenheit zweier Familien zum Betrieb des nebegewerblichen Restaurants erforderlich. Soweit betrieblich die ständige Anwesenheit des Personals nicht erforderlich ist, gilt dessen Wohnraum nur als zonenkonform, wenn die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist. Letzteres ist nicht anzunehmen, wenn ein Fussmarsch von 20-30 Minuten erforderlich ist, um an den Betriebsort zu gelangen (BGE 121 II 67 E. 3a S. 69; 117 Ib 266 E. 2b S. 268). Nachdem nicht bestritten ist, dass die umliegenden Dörfer einfach zu erreichen sind, lässt sich der Wohnraumbedarf nicht mit den persönlichen Wünschen der betroffenen Familien begründen.

3.4 In dem Sinne kann auch - entgegen der Meinung des Kantonsgerichts - der Umstand, dass der ältere Sohn nur zu 50 % arbeitsfähig ist, bei der Beurteilung des raumplanerischen Bedarfs nicht ins Gewicht fallen. Es handelt sich hierbei um einen objektiven Faktor, der jedoch mit den jetzigen Betriebsinhabern und nicht mit dem Betrieb an sich zusammenhängt. Wenn der Betrieb verkauft wird, wäre eine gestützt auf die heutige spezielle Konstellation bewilligte Wohnbaute nicht mehr betriebsnotwendig, würde aber trotzdem fortbestehen. Angesichts des grossen öffentlichen Interesses an der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände und an der Verhinderung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, die von der Landwirtschaft objektiv nicht benötigt werden, sind strenge objektive Massstäbe an die Voraussetzung der Betriebsnotwendigkeit zu stellen (BGE 108 Ib 133 E.

3a S. 135; Urteil 1A.220/1999 des Bundesgerichts vom 11. April 2000 E. 3d/aa). Wenn die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Betriebsinhabers Bauten in der Landwirtschaftszone rechtfertigen könnten, würde diese über die Jahrzehnte hinweg mit zahlreichen Gebäuden überbaut, die für die Landwirtschaft nicht notwendig sind und den Zweck der Zone vereiteln. Wie der Beschwerdeführer zu

Recht zu bedenken gibt, müsste der jüngere Bruder vor Ort wohnen, wenn es dem älteren aufgrund seiner Einschränkungen nicht möglich ist, die Überwachung des Betriebes wahrzunehmen. Da keine betriebliche Notwendigkeit für die gleichzeitige dauernde Anwesenheit beider Brüder auf dem Betrieb besteht, können sie aufgrund der Einschränkung des älteren keinen Anspruch auf Wohnraum geltend machen.

Gleiches muss konsequenterweise auch in Bezug auf die behinderte Schwester des Beschwerdegegners gelten. Zwar ist sie nicht gehalten, auszuziehen, aber aus dem lebenslang eingeräumten Wohnrecht kann kein Anspruch auf erweiterten Wohnraum abgeleitet werden. Andernfalls hätte ein Baugesuchsteller es in der Hand, durch die Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten eine Zwangslage für die Bewilligungsbehörden zu schaffen.

3.5 Demzufolge ist im Zwischenergebnis festzuhalten, dass unter dem Aspekt der Zonenkonformität lediglich eine Betriebsleiterwohnung und Wohnraum für die abtretende Generation als zonenkonform bewilligt werden können. Es fragt sich, ob dieser Wohnbedarf eine Neubaute im geplanten Umfang rechtfertigen kann.

4.

4.1 Die BUD und der Regierungsrat haben zur Berechnung des Wohnraumbedarfs auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anhang 1 zur VBB) abgestellt. Das Kantonsgericht vertritt den Standpunkt, die Schätzungsanleitung könne höchstens analog herangezogen werden. Dies schliesse nicht aus, dass sie in Regelfällen durchaus zu angemessenen Ergebnissen führe, sie vermöge jedoch den besonderen raumplanerischen Gesichtspunkten nicht Rechnung zu tragen. Es hat indes auf eigene Berechnungen verzichtet und das Gesuch aufgrund der aus seiner Sicht unzumutbaren Verhältnisse als zonenkonform erachtet. Entgegen der Meinung des Beschwerdegegners handelt es sich bei der Beurteilung der Zonenkonformität um eine Rechtsfrage und nicht um eine Sachverhaltsfeststellung (vgl. Art. 104 Abs. 1 lit. a und Art. 105 Abs. 2 OG). Das Bundesgericht ist an die Schlussfolgerung des Kantonsgerichts nicht gebunden.

4.2 Unbestritten ist, dass der Beschwerdegegner heute über mehr Wohnraum verfügt als es dem landwirtschaftlichen Normalbedarf gemäss Schätzungsanleitung entsprechen würde. Gemäss einer Ertragswertschätzung des Schweizerischen Bauernverbands vom 21. Februar 2002 weist der Betrieb heute 17.6 Raumeinheiten auf. Demgegenüber ergab die (korrigierte) Berechnung des LZE einen maximalen Bedarf von 14.8 Raumeinheiten. Wie das Bundesgericht im Urteil 1A.70/1996 vom 27. Juni 1997 in E. 2b festgehalten hat, bildet die Schätzungsanleitung keine geeignete Grundlage zur Bestimmung des objektiven Wohnraumbedarfs im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG. Sie dient in erster Linie dazu, den Wohnraum zu bestimmen, den sich der übernahmewillige Erbe zum landwirtschaftlichen Ertragswert anrechnen lassen kann. Immerhin zeigt sich, dass dieser Normalbedarf vorliegend bereits um 2.8 Raumeinheiten überschritten wäre.

4.3 Der Beschwerdeführer will demgegenüber an die Verordnung über die Strukturverbesserungsmassnahmen in der Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998 (SVV; SR 913.1) anknüpfen. Nach Art. 44 Abs. 2 SVV werden für ein Wohnhaus, welches für mindestens zwei Generationen (Betriebsleiterwohnung und Altenteil) konzipiert ist, dann Investitionskredite ausgerichtet, wenn dessen Kubatur 1'200 m³ SIA nicht überschreitet. Nach den Berechnungen des Beschwerdeführers entspricht dies ca. 320 m². Gestützt darauf vertritt der Beschwerdeführer gegenüber den Kantonen die Auffassung, dass für eine Betriebsleiterwohnung (inklusive Büro) 180 m² und für einen Altenteil 100 m² Wohnfläche angemessen sind.

4.4 Welcher Berechnungsart der Vorzug zu geben ist, kann vorliegend offen bleiben. Offensichtlich ist, dass der geplante Neubau beide Vorgaben bei weitem überschreiten würde. Demzufolge sprengt das Vorhaben den Rahmen der Zonenkonformität.

5.

Nachdem bei Landwirtschaftsbetrieben der Begriff der Zonenkonformität mit demjenigen der Standortgebundenheit im Wesentlichen übereinstimmt (BGE 125 II 278 E. 3a S. 281), erübrigen sich Erwägungen dazu, ob der zusätzliche Wohnraum allenfalls als standortgebunden im Sinn von Art. 24 lit. a RPG zu bewilligen wäre. Auch mit dem Betrieb des nebegewerblichen Restaurants lässt sich kein zusätzlicher, allenfalls standortgebundener Wohnraumbedarf begründen (vgl. das Urteil 1A.105/2002 des Bundesgerichts vom 19. März 2003 E. 3.2).

6.

Da der in der Neubaute projektierte zusätzliche Wohnraum mangels Zonenkonformität nicht bewilligt werden kann, kann auch die Weinkelerei nicht wie vorgesehen realisiert werden. Das gesamte

Baugesuch ist abzuweisen. Bei Neueinreichung eines Gesuchs für die Weinkelterei wird insbesondere Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV zu beachten sein, wonach bei Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden müssen, damit sie als zonenkonform gelten.

7.

Demzufolge ist die Beschwerde gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Baubewilligung für das Vorhaben auf GB Bubendorf Nr. 1095 ist nicht zu erteilen. Das Verwaltungsgericht wird nochmals über die Verfahrenskosten zu entscheiden haben. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gebühren des bundesgerichtlichen Verfahrens dem privaten Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen und das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, vom 8. Februar 2006 aufgehoben. Die Baubewilligung für das Vorhaben des Beschwerdegegners auf GB Bubendorf Nr. 1095 wird nicht erteilt. Die Angelegenheit wird an das Kantonsgericht Basel-Landschaft zum Kostenentscheid zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.-- wird dem privaten Beschwerdegegner auferlegt.

3.

Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Bubendorf, dem Regierungsrat und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, schriftlich mitgeteilt. Lausanne, 1. Dezember 2006

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: