



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und  
Verwaltungsrecht**

**vom 30. September 2020 (810 20 15)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Baugesuch für Einliegerwohnung in Ökonomiegebäude**

**Besetzung** Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Claude Jeanneret,  
Markus Clausen, Hans Furer, Jgnaz Jermann, Gerichtsschreiberin Julia  
Kempfert

**Beteiligte** **A.**\_\_\_\_ und **B.**\_\_\_\_, Beschwerdeführende

gegen

**Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft**, 4410 Liestal,  
Beschwerdegegner

**Betreff** Baugesuch für Einliegerwohnung in Ökonomiegebäude  
(RRB Nr. 14 vom 7. Januar 2020)

A. Seit dem Jahr 1997 führt A.\_\_\_\_ zusammen mit ihrem Ehemann B.\_\_\_\_ den Weinbau-  
betrieb "C.\_\_\_\_". Das gesamte Rebengebiet umfasst eine Fläche von 3 Hektaren Land, wovon  
2.9 Hektaren landwirtschaftliche Nutzfläche ausmachen. Die Parzellen liegen alle innerhalb der  
Landwirtschaftszone in D.\_\_\_\_ (Spezialzone für Rebbau I). Auf einem dieser Grundstücke  
(Parzelle Nr. XXXX, Grundbuch D.\_\_\_\_) steht das Ökonomiegebäude mit Remise, Weinkeller

und Verkaufsraum, welches im Jahr 2002 erbaut wurde. Auf derselben Parzelle befindet sich das "Winzerbeizli", welches vom Ehepaar zusammen mit ihrer Tochter seit dem Jahr 2015 betrieben wird.

B. Am 23. August 2018 reichte die Firma "C.\_\_\_\_" beim Bauinspektorat der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch ein. Beim Bauvorhaben handelt es sich um den Einbau einer Wohnung in das bestehende Ökonomiegebäude mit zusätzlicher Errichtung einer Aussentreppe.

C. Mit Entscheid vom 2. April 2019 verweigerte die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft (BUD) die Bewilligung für das Baugesuch vom 23. August 2018. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der projektierte Einbau nur bewilligt werden könne, wenn der Wohnbedarf für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich und die dauernde Anwesenheit der Bewirtschafter zur Bewirtschaftung des Betriebs unbedingt erforderlich sei. Dies sei vorliegend jedoch nicht erfüllt. Zudem liege die Parzelle XXXX in Fuss- und Fahrdistanz von 1 km von der nächsten Wohnzone und rund 1.6 km vom Ortskern D.\_\_\_\_ entfernt, weshalb die Gesuchsteller auch dort eine Wohnung beziehen könnten. Die von der Gesuchstellerin geltend gemachte finanzielle Mehrbelastung sei aus raumplanerischer Sicht nicht beachtlich.

D. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, vertreten durch Hannes Baader, Anwalt, erhoben gegen den Entscheid der BUD vom 2. April 2019 mit Eingabe vom 12. April 2019 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat). Sie beantragten, es sei der Entscheid der BUD vom 2. April 2019 vollumfänglich aufzuheben und es sei festzustellen, dass das Bauvorhaben raumplanerisch zonenkonform sei. Eventualiter sei eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Alles unter o/e-Kostenfolge.

E. Der Regierungsrat wies die Beschwerde vom 12. April 2019 mit Entscheid vom 7. Januar 2020 ab, soweit darauf eingetreten wurde.

F. Gegen diesen Entscheid erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ mit Eingabe vom 17. Januar 2020 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Sie beantragten, es sei der Entscheid des Regierungsrates vom 7. Januar 2020 vollumfänglich aufzuheben und die Baubewilligung zu erteilen. Alles unter o/e-Kostenfolge. Die Beschwerdebegründung wurde mit Eingabe vom 14. Februar 2020 eingereicht.

G. Mit Schreiben vom 20. April 2020 reichte der Regierungsrat seine Vernehmlassung ein und schloss auf Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge.

H. Mit Verfügung vom 25. Mai 2020 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein überwiesen.

I. Anlässlich der heutigen Verhandlung hat das Kantonsgericht im Beisein unter anderem der Beschwerdeführerin, des Architekten des Bauprojekts, des Verwaltungsleiters der Gemeinde D.\_\_\_\_ und der Vertreterin der BUD einen Augenschein an Ort und Stelle vorgenommen. An der anschliessenden Parteiverhandlung haben die Parteien an ihren bereits gestellten Anträgen festgehalten. Auf die Ausführungen in den Rechtsschriften sowie auf diejenigen in der heutigen Verhandlung wird, soweit erforderlich, in den Urteilsabwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrats die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Die Beschwerdeführenden sind Adressaten des angefochtenen Entscheids und verfügen über ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die vorliegende Beschwerde eingetreten werden.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1 Die Beschwerdeführenden beabsichtigen den Einbau einer 4.5-Zimmer-Wohnung in das bestehende Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. XXXX, Grundbuch D.\_\_\_\_. Im Weiteren sieht das Baugesuch die Erstellung einer Aussentreppe an der Nordfassade des Ökonomiegebäudes vor.

3.2 Strittig und zu prüfen ist nachfolgend, ob die Vorinstanzen das Bauvorhaben der Beschwerdeführenden zu Recht als zonenwidrig beurteilt und aus diesem Grund die Bewilligung verweigert haben.

3.3.1 Der Regierungsrat begründet seinen Entscheid damit, dass es eines funktionalen Bezugs zwischen zonenkonformer Landwirtschaft und dem zu bewilligenden Wohnraum bedürfe. Die Beschwerdeführenden könnten jedoch nicht darlegen, inwiefern die Arbeiten im "Winzerbeizli" für die zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung (Rebbaubetrieb) ins Gewicht fallen würden, weshalb diese Arbeiten nicht einzubeziehen seien. Zudem sei nicht ersichtlich, dass die zonenkonformen Arbeiten, namentlich die Rebenpflege und Ernte sowie die Direktvermarktung, eine unentbehrliche ständige Präsenz auf dem Hof bedingen würden. Das Bauvorhaben könne weder gestützt auf Art. 16a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 noch auf einen Ausnahmetatbestand nach Art. 24 ff. RPG bewilligt werden.

3.3.2 Die Beschwerdeführenden machen dagegen geltend, dass nicht die einzelnen Betriebszweige separat betrachtet werden dürften, sondern die Gesamtsituation beurteilt werden müsse. Dann würde man erkennen, dass ihnen ein Wohnraum im Dorf nicht zugemutet werden könne. Der Weinbau als solcher werde vorwiegend tagsüber erledigt. Das "Winzerbeizli" werde hingegen bis in die späten Abendstunden betrieben. Bei dieser langen Präsenzzeit auf dem Hof sei es fast nicht möglich, zwischendurch ins Dorf in die Wohnung zu fahren und wieder zurück auf den Hof. Eine Wohnung im Dorf mit zwei Parkplätzen würde überdies zu einer finanziellen Mehrbelastung führen, welche die Beschwerdeführenden nicht tragen könnten. In der projektierten Wohnung wäre auch Platz für die Unterkunft eines Angestellten. Zudem stelle die projektierte Aussentreppe keine deutliche bauliche Veränderung dar.

4.1.1 Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung für eine Bewilligung ist nach Art. 22 Abs. 2 RPG, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und dass das Land erschlossen ist (lit. b). In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind nach Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Art. 34 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 enthält eine Konkretisierung zu Bauten für den Wohnbedarf und hält fest, dass die Bewilligung nur erteilt werden darf, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a); der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c).

4.1.2 Mit Art. 16a RPG sollte an den strengen Kriterien, welche die bundesgerichtliche Rechtsprechung für die Zonenkonformität aufgestellt hatte, festgehalten werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.19/2001 vom 22. August 2001 E. 3b, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl], 103/2002, S. 582 ff, mit Hinweis auf die Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III 533). Davon ging auch der Verordnungsgeber beim Erlass der konkretisierenden Norm von Art. 34 Abs. 3 RPV aus. Danach sind Bauten für den Wohnbedarf zonenkonform, wenn der Wohnbedarf für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (vgl. BALTHASAR HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 405; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 14 zu Art. 16a RPG).

4.2 Die Unentbehrlichkeit richtet sich weder nach den subjektiven Vorstellungen und Wünschen des Gesuchstellers noch nach der persönlichen Zweckmässigkeit. Vielmehr ist in jedem einzelnen Fall anhand objektiver Kriterien zu prüfen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Dabei ist zu unterscheiden, in welchem Umfang eine ständige Anwesenheit der Bewirtschafter und der betrieblich benötigten Arbeitskräfte notwendig ist. Diese Beurteilung hängt insbesondere von Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone sowie von der Frage ab, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. Ist die Betriebsführung auch von der Wohnzone aus möglich oder verlangen die betrieblichen Verhältnisse keine dauernde Anwesenheit,

fehlt es am erforderlichen sachlichen Bezug des Bauvorhabens zur landwirtschaftlichen Produktion (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 14 zu Art. 16a RPG). In der Landwirtschaftszone sind somit nur solche Wohngebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt daher einem relativ engen Personenkreis vorbehalten (vgl. HEER, a.a.O., N 405 mit Hinweis auf BGE 121 II 310 E. 3b; BGE 121 II 68 f. E. 3a mit Hinweisen; vgl. auch PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 183 mit Hinweisen).

4.3 Wohngebäude sind als zonenkonforme Bauten ausserhalb von Bauzonen somit nur zulässig, wenn sie der objektiven, betrieblichen Notwendigkeit einer zonenkonformen Bodenbewirtschaftung entsprechen und damit in erster Linie der landwirtschaftlichen Nutzung selber dienen (BGE 115 Ib 295 E. 2c; BGE 113 Ib 141 E. 1d; HÄNNI, a.a.O., S. 183). Bei Landwirtschaftsbetrieben stimmt der Begriff der Zonenkonformität im Sinn von Art. 16 Abs. 1 RPG im Wesentlichen mit jenem der Standortgebundenheit überein (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_561/2012 vom 4. Oktober 2013 E. 3.1; BGE 125 II 278 E. 3a). Bestehende zonenwidrige Bauten dagegen können eine weitere Ausdehnung der zonenfremden Nutzung nicht begründen (BGE 115 Ib 295 E. 2c; BGE 114 Ib 320 E. 4d). Wohnen darf nicht Hauptzweck, sondern muss objektive, betriebsnotwendige Folge der zonenkonformen Bewirtschaftung sein (BGE 111 Ib 213 Erw. 2; HÄNNI, a.a.O., S. 183).

5.1 Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden für den Betrieb und den Unterhalt ihrer 2.9 Hektaren Nutzfläche einen Arbeitseinsatz von 1.21 Standardarbeitskraft (SAK) leisten und ihr Weinbaubetrieb somit als landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 gilt. Die Zonenkonformität der geplanten Wohnung liegt hingegen nur vor, wenn die Wohnung hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb steht und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erscheint (vgl. E. 4.2 f. hiervor).

5.2 Die Beschwerdeführenden machen diesbezüglich geltend, dass der Weinbau als solcher vorwiegend tagsüber erledigt werde. Dazu würden die Arbeiten im Rebberg, die Weinlieferungen, der Weinverkauf und die Büroarbeiten zählen. Sporadisch würden auch Führungen durch den Rebberg sowie Degustationen hinzukommen. Damit die Beschwerdeführenden zudem jederzeit Kunden bedienen könnten, seien sie in der jetzigen Situation auch bei schlechtem Wetter auf dem Betrieb, obschon sie zu Hause bleiben könnten. Dies wäre mit einer Wohnung im Ökonomiegebäude deutlich einfacher.

5.3 Die Beschwerdeführenden machen zu Recht nicht geltend, dass ihre Art der Rebenbewirtschaftung und Rebenpflege ihre ständige persönliche Überwachung erfordern würde. Gründe für eine betrieblich notwendige und dauernde Überwachung der Reben ergeben sich auch aus den vorliegenden Akten keine, zumal die Beschwerdeführenden keine Grossvieheinheiten halten oder technische Einrichtungen mit dauerndem Überwachungsbedarf besitzen. Davon abgesehen, wären die Rebberge bzw. der Betrieb der Beschwerdeführenden innert kurzer Zeit

auch aus der Wohnzone erreichbar (vgl. E. 5.4 nachstehend). Weiter legen die Beschwerdeführenden anlässlich des Augenscheins dar, dass sie im bestehenden Ökonomiegebäude zwar die Möglichkeit hätten, eine Kelterei einzubauen, zurzeit jedoch eine externe Lohnkelterei in Anspruch nehmen würden. Ein diesbezüglicher Überwachungsbedarf fällt somit auch ausser Betracht.

5.4.1 Der von den Beschwerdeführenden eingereichten Stundenkalkulation ist zu entnehmen, dass die Gesamtarbeitszeit ohne die Arbeiten im "Winzerbeizli" pro Jahr 4074.2 Stunden betrage. Davon seien 2409.7 Arbeitsstunden im Rebbaubetrieb, 590 Arbeitsstunden im Weinverkauf und 811.5 Stunden Büroarbeit sowie 263 Stunden diverse Arbeiten. Diese von den Beschwerdeführenden aufgezeigte Jahresarbeitszeit betrifft insbesondere die Arbeiten rund um ihren Vollzeiterwerb, den Rebbaubetrieb, welche nach ihren Angaben überwiegend tagsüber anfallen und erledigt würden. Aus der Stundenkalkulation geht überdies hervor, dass die Beschwerdeführenden grundsätzlich während 5 Tagen pro Woche mit durchschnittlich 9 Stunden pro Tag und pro Arbeitskraft beschäftigt sind. Dieser zeitliche Bewirtschaftungsumfang des Rebbaus, in der Form wie er von den Beschwerdeführenden betrieben wird, ist demzufolge vergleichbar mit einer Erwerbstätigkeit, welche ebenfalls tagsüber zu den üblichen Arbeitszeiten ausgeübt wird. Nichts anderes ergibt sich aus dem aufgezeigten Tagesablauf in der Beschwerdeschrift, wonach die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Weinbaubetrieb grundsätzlich tagsüber anfallen. Eine darüberhinausgehende notwendige Präsenz für die Arbeiten im landwirtschaftlichen Betrieb ergibt sich zumindest aus der Stundenkalkulation nicht.

5.4.2 Die Beschwerdeführenden führen weiter aus, dass sie sowie ihre Tochter, welche das "Winzerbeizli" führe, vollzeitlich auf dem Betrieb arbeiten würden. Zusätzlich hätten sie einen temporär angestellten Saisonnier. Die Tochter der Beschwerdeführenden arbeite hauptberuflich im "Winzerbeizli" und werde den Betrieb ihrer Eltern einmal übernehmen. Wohnraum für die Tochter wird von den Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht und es ist davon auszugehen, dass diese in der nahegelegenen Wohnzone lebt. Die Wohnzone von D.\_\_\_\_ ist lediglich 1 km vom landwirtschaftlichen Betrieb der Beschwerdeführenden entfernt und mit dem Auto in wenigen Minuten und zu Fuss in ca. 15 Minuten erreichbar. Es ist den Beschwerdeführenden zuzumuten, morgens mit dem Auto von der Wohnzone in D.\_\_\_\_ zu ihrem Betrieb in der Landwirtschaftszone zu fahren. Nach der Arbeit auf dem Betrieb lässt sich dieselbe Strecke zurück in die Wohnzone innert nahezu gleicher Zeit zurücklegen. Den Beschwerdeführenden sowie dem nicht ständig benötigten Personal ist es somit zuzumuten, in der nahegelegenen Wohnzone zu wohnen, von wo aus sich der Betrieb der Beschwerdeführenden sogar zu Fuss in kurzer Zeit erreichen lässt. Auch wenn die Beschwerdeführenden nicht gleich am Rand der Wohnzone, sondern weiter entfernt in der Dorfmitte oder der anderen Dorfseite (Richtung E.\_\_\_\_) eine Wohnung finden würden, würde eine Autofahrt ca. 10 Minuten und ein Fussmarsch ca. 30 Minuten dauern. Die Dauer des Arbeitsweges von der Wohnzone in D.\_\_\_\_ zum landwirtschaftlichen Betrieb wäre auch in diesem Fall gut zu bewältigen, zumal das Bundesgericht einen Fussmarsch von 20 bis 30 Minuten ebenfalls als zumutbar erachtet (BGE 121 II 67 E. 3a; BGE 117 Ib 266 E. 2b). Wie sich am Augenschein gezeigt hat, ist die Strasse von der Dorfmitte in D.\_\_\_\_ bis zum Parkplatz des Betriebs der Beschwerdeführenden (Y.\_\_\_\_strasse und Z.\_\_\_\_weg) ohne grosse Höhendifferenz problemlos zu befahren. Ferner liegen die einzelnen

Arbeitsorte innerhalb des Betriebs nahe beieinander. Im einzigen Ökonomiegebäude befinden sich eine Werkstatt, Lagerräume sowie Degustations- und Verkaufsräume und auch das "Winzerbeizli" ist gleich neben dem Ökonomiegebäude. Die Rebflächen liegen ebenfalls relativ nah zusammen und nicht weit vom Ökonomiegebäude entfernt (äusserste Parzelle ca. 330 Meter Distanz zum Betrieb). Weder die Distanzen innerhalb des Betriebs der Beschwerdeführenden noch die Fahr- und Gehdistanz vom Dorf zum Betrieb oder die Beschaffenheit des Geländes vermögen demzufolge eine Notwendigkeit für den projektierten Wohnungsbau ausserhalb der Bauzone zu begründen.

5.5 Die Beschwerdeführenden begründen ihren Wohnbedarf auf dem Betrieb zudem mit dem Bedürfnis, in der Nähe zu sein, wenn die Tochter einmal den Betrieb übernehmen wird, um auch allfällige Enkelkinder zu hüten. Zum jetzigen Zeitpunkt hat die Tochter keine Kinder und es ist nicht abzusehen, wann und ob die Beschwerdeführenden ihren Betrieb an die Tochter übergeben werden. Obschon an der Erhaltung von landwirtschaftlichen Familienbetrieben ein öffentliches Interesse besteht, verbietet es insbesondere der Trennungsgrundsatz i.S.v. Art. 1 Abs. 1 RPG, Bauten und Anlagen auf Vorrat zu erstellen (CHRISTOPH JÄGER, Allgemeine Voraussetzungen der Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen / III. Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, S. 134; Urteile des Bundesgerichts 1C\_877/2013 vom 31. Juli 2013 E. 3 und 1C\_496/2011 vom 20. September 2012 E. 3.5). Weiter sind die von den Beschwerdeführenden angeführten finanziellen Gründe durchaus verständlich und würden für den Einbau einer Wohnung sprechen. Jedoch sind diese subjektiven Interessen bei der Bestimmung des zonenkonformen Wohnraums nicht ausschlaggebend und haben hinter die öffentlichen Interessen zurückzutreten, da ansonsten die Ziele der Raumplanung nicht zu verwirklichen wären (BGE 114 Ia 364 E. 4; BGE 116 Ib 228 E. 3b). Zudem geht aus den Akten hervor, dass die Beschwerdeführenden bisher nie auf dem Betrieb, sondern jeweils in Mietobjekten gewohnt und einen Miet- bzw. Pachtzins bezahlt haben.

5.6 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die betrieblichen Verhältnisse des landwirtschaftlichen Rebbaus keine dauernde Anwesenheit der Beschwerdeführenden oder der Angestellten verlangen und der Weinbaubetrieb auch mit Wohnraum in der nahegelegenen Wohnzone in der bisherigen Art und Weise bewirtschaftet werden kann. Aus diesen Gründen fehlt es am erforderlichen sachlichen Bezug des Bauvorhabens zur landwirtschaftlichen Produktion und der projektierte Wohnraum kann insbesondere mit Blick auf den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet i.S.v. Art. 1 Abs. 1 RPG nicht als zonenkonform anerkannt werden.

6. Dagegen bringen die Beschwerdeführenden jedoch vor, dass eine Gesamtbetrachtung vorgenommen werden müsse und auch ihre Arbeiten im "Winzerbeizli" darin einfliessen müssten. Mit den Vorinstanzen ist hingegen festzuhalten, dass Wohnbauten in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform sein können, wenn sie für das landwirtschaftliche Gewerbe unentbehrlich sind (vgl. Art. 34a RPV). Bei der Ermittlung des Wohnbedarfs kann nur die zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung nach Art. 16a RPG berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden insbesondere nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 24b RPG i.V.m. Art. 40

RPV (vgl. Merkblatt der BUD, Landwirtschaftliche Wohnbauten, Stand September 2020). Es braucht demzufolge einen funktionalen Bezug zwischen der zonenkonformen Landwirtschaft und dem zu bewilligenden Wohnraum. Das "Winzerbeizli" ist ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb mit engem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Art. 24b Abs. 1<sup>bis</sup> RPG (vgl. Baubewilligung für den Neubau des "Winzerbeizlis" vom 26. Februar 2014). Die Arbeiten im "Winzerbeizli", obschon sie einen beträchtlichen Teil der Jahresarbeitszeit (vgl. eingereichte Stundenkalkulation) ausmachen, sind nicht zonenkonform und gehören nicht in die betriebswirtschaftliche Einheit des landwirtschaftlichen Rebbaus, weshalb sie auch bei der Gesamtbeurteilung der Zonenkonformität des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden dürfen. In die Gesamtbetrachtung, wie sie auch die Vorinstanzen vorgenommen haben, fliessen ausschliesslich landwirtschaftliche Arbeiten, welche den Rebbaubetrieb betreffen. Im Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012, welches von den Beschwerdeführenden als Vergleich herangezogen wird, werden ebenfalls nur Arbeiten berücksichtigt, welche das landwirtschaftliche Gewerbe betreffen, da diese zusammen eine betriebswirtschaftliche Einheit bilden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 E. 6). Die Vorinstanzen haben ebenfalls alle Arbeiten rund um den landwirtschaftlichen Rebbaubetrieb (Arbeit im Rebbaubetrieb, Weinverkauf, Büroarbeiten, diverse Unterhaltsarbeiten) in ihre Gesamtbeurteilung nach Art. 16a RPG bzw. Art. 34 Abs. 3 RPV einbezogen und die Verrichtungen im Zusammenhang mit dem "Winzerbeizli" zu Recht unberücksichtigt gelassen. Im Übrigen machen die Beschwerdeführenden nicht geltend, dass die Arbeiten im "Winzerbeizli" zum Rebbaubetrieb gehören würden. Ob die Arbeits- bzw. Präsenzzeit im Zusammenhang mit dem "Winzerbeizli" einen Wohnbedarf ausserhalb der Wohnzone zu begründen vermag, ist vorliegend nicht relevant und muss nicht beurteilt werden.

7. Schliesslich berufen sich die Beschwerdeführenden auf das Rechtsgleichheitsgebot. Sie machen geltend, ihr Nachbar habe das ganze Dachgeschoss für privaten Wohnraum aufgestockt, führe kein landwirtschaftliches Gewerbe und habe die Auflage, weiterhin ein Restaurant zu betreiben, nicht umgesetzt. Die Rechtsgleichheit gibt grundsätzlich keinen Anspruch darauf, abweichend vom Gesetz behandelt zu werden, es sei denn, die Behörde lehne es ab, ihre gesetzwidrige Praxis aufzugeben und weder überwiegende öffentliche noch überwiegende private Interessen würden die Anwendung des Gesetzes erfordern (vgl. BEATRICE WEBER-DÜRLER, Zum Anspruch auf Gleichbehandlung in der Rechtsanwendung, in: ZBI 105/2004 S. 1, S. 2). Gestützt auf die vorliegenden Akten lässt sich keine ständige gesetzwidrige Praxis der Behörden erkennen, welche den Beschwerdeführenden ausnahmsweise einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht verleihen könnte. Zudem wiegt das Legalitätsinteresse in Rechtsgebieten wie im Polizei-, Raumplanungs- und Umweltrecht tendenziell relativ schwer und wird dem Gleichbehandlungsinteresse im Allgemeinen vorgehen (BEATRICE WEBER-DÜRLER, a.a.O., S. 23 mit weiteren Hinweisen).

8. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen haben die Vorinstanzen die Zonenkonformität der geplanten Wohnung im bestehenden Ökonomiegebäude in der Landwirtschaftszone gestützt auf Art. 16a RPG und Art. 34 Abs. 3 RPV zu Recht verneint. Da sich die Standortgebundenheit von Wohnraum zu landwirtschaftlichen Zwecken ausserhalb der Bauzonen nach den gleichen Kriterien beurteilt wie die Zonenkonformität (vgl. BGE 121 II 67 E. 3d; BGE 113 Ib 307 E. 4; BGE 112 Ib 259 E. 3), hat die Vorinstanz ebenfalls zu Recht eine Ausnahmegewilligung

gung nach Art. 24 Abs. 1 RPG verweigert und es kann auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Überdies machen die Beschwerdeführenden nicht geltend, die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung seien erfüllt. Demzufolge erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

9. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Im vorliegenden Fall sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- ausgangsgemäss den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Die Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 21 Abs. 1 VPO).

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden den Beschwerdeführenden auferlegt und mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
  3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin