

BL_GERICHTE 2018-11-07-vv-3 vom 7. November 2018

BL Gerichte, 2018-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2018-11-07-vv-3

FR: BL_GERICHTE 2018-11-07-vv-3 du 7 novembre 2018

IT: BL_GERICHTE 2018-11-07-vv-3 del 7 novembre 2018

Regeste

Baugesuch für Um- und Anbau eines Wohnhauses

Volltext

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

vom 7. November 2018 (810 17 347)

Raumplanung, Bauwesen

Baugesuch für Um- und Anbau eines Wohnhauses

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Claude Jeanneret, Markus Clausen, Hans Furer, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiberin Julia Kempfert

Beteiligte A.____, Beschwerdeführer, vertreten durch Roman Zeller, Advokat
gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Rheinstras- se 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

B.____ und C.____, Beschwerdegegner, vertreten durch Michael Blatt- ner, Advokat
Einwohnergemeinde D.____, Beigeladene

Betreff Baugesuch für Um- und Anbau Wohnhaus (Entscheid Nr. 17-013 der Baurekurskommission des Kantons Basel- Landschaft vom 19. September 2017)

Seite 2 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> A. Am 29. Juni 2016 reichte B.____ beim Bauinspektorat Basel-Landschaft ein Bauge- such für einen Um- und Anbau des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 4673, Grundbuch D.____, ein. Dagegen erhoben die Einwohnergemeinde D.____ und die Stockwerkeigentümer der Nachbarparzelle Nr. 4286, A.____ und E.____, Einsprache. Die Einsprache der Gemeinde wur- de in der Folge zurückgezogen.

B. Mit Entscheid vom 23. Mai 2017 wies das Bauinspektorat die Einsprachen ab, soweit darauf eingetreten wurde. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Grenz- abstand nicht zu beanstanden sei. Weder die kantonale Denkmalpflege noch die Gemeinde D.____ oder das Bauinspektorat würden einen Verstoss gegen die Gestaltungsvorschriften er- kennen. Weiter würden die Gebäude- und Fassadenhöhen sowie die zulässige Bebauung alle- samt eingehalten.

C. Gegen den Entscheid des Bauinspektorats erhob A.____, nachfolgend vertreten durch Roman Zeller, Advokat, mit Eingabe vom 1. Juni 2017 Beschwerde bei der Baurekurskommission Basel-Landschaft mit dem Antrag, es sei der Entscheid des Bauinspektorates vom 23. Mai 2017 aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern; unter o/e-Kostenfolge. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Bestimmung von Ziffer 4.1.10 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde D.____ vom 28. Juni 2007 (ZRS) vorliegend nicht anwendbar sei, der Grenzabstand gemäss RBG nicht eingehalten werde und kein Ausnahmetatbestand gemäss RBG einschlägig sei. Das Bauprojekt verletze damit die zulässigen Grenzabstände. Zudem werde die Grundsubstanz der bestehenden Baute (erhaltenswerte Baute) mit dem Bauvorhaben nicht erhalten bzw. verbessert. Das Bauprojekt führe zu einer überdimensionierten, nicht ins Ortsbild passenden Umgestaltung, die die bauliche Substanz des Hauptsubstanzkörpers maximal störend beeinflusse. Schliesslich sei die Dachform des Gebäudes nicht zulässig. In der Kernzone seien nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40° zugelassen; das vorliegende Projekt weise hingegen eine Neigung von 15° auf.

D. Mit Entscheid vom 19. September 2017 wies die Baurekurskommission die Beschwerde ab. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass die Gemeinden in Kernzonen weitgehend Befugnisse als in anderen Zonen hätten und in diesen Gebieten besondere Vorschriften erlassen dürften, um auf die ortsbildtypischen Gegebenheiten ausreichend Rücksicht nehmen zu können. Selbst im kantonalen Muster-Teilzonenreglement Ortskern werde die Möglichkeit eines als erteilt anzusehenden Grenzbaurechts explizit erwähnt. Die betreffende Norm im ZRS stehe im Zusammenhang mit der Erhaltung der besonderen städtebaulichen Strukturen des Dorfkerns, wobei eine geschlossene Bauweise bzw. eine Bauweise bis an die Parzellengrenze nichts Aussergewöhnliches darstelle und die typischen kleinräumigen Verhältnisse, die üblicherweise in Baselbieter Gemeinden anzutreffen seien, widerspiegeln. In Bezug auf die gültigen Gestaltungsvorschriften sei festzuhalten, dass der Anbau als solcher in Erscheinung trete bzw. sich vom Hauptbau abhebe, was dafür Sorge, dass der Hauptkörper nicht gestört werde. Weiter weise der Anbau eine zurückhaltende Gestaltung auf, insbesondere auch deshalb, weil die möglichen Maximalmasse unterschritten würden. Hinsichtlich der Dächer statuiere das ZRS, dass in der Kernzone nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40° zugelassen seien. Gemäss Ziffer 5.2 ZRS sei der Gemeinderat indessen befugt, in Abwägung der

Seite 3 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> öffentlichen und privaten Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles einen Ausnahmeantrag bei der Bewilligungsbehörde zu stellen, was er vorliegend gemacht habe.

E. Gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 19. September 2017 erhob A.____ mit Eingabe vom 27. Dezember 2017 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Er beantragt, es sei der Entscheid der Baurekurskommission vom 19. September 2017 aufzuheben und dem Baugesuch Nr. 1110/2016 die Bewilligung zu verweigern; unter o/e-Kostenfolge.

F. Mit Eingabe vom 2. Mai 2018 liessen sich die Beschwerdegegner, nachfolgend vertreten durch Michael Blattner, Advokat, vernehmen und schliessen auf Abweisung der Beschwerde; unter o/e-Kostenfolge. Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgebracht, dass § 94 Abs. 3 RBG den Regierungsrat ermächtigt, mittels Verordnung Fälle zu bestimmen, in welchen von der Bestellung eines Näher- oder Grenzbaurechts gänzlich abgesehen werden könne und in § 94 Abs. 4 RBG habe der kantonale Gesetzgeber bereits

selbst eine Reihe von Ausnahmen vorgesehen. In Bezug auf die Dachneigung sei festzustellen, dass lediglich für den Bereich über dem geplanten Anbau Richtung Westen eine Dachneigung von 15° vorgesehen sei. Die übrige Dachfläche weise eine Neigung von 40° auf. Zudem bestehe gegenwärtig ein Krüppelwalm-dach, welches in der Kernzone unzulässig sei. Mit der Ausnahmemöglichkeit in Ziffer 5.2 ZRS i.V.m. § 7 Abs. 2 lit. b RBV könne genau in diesem Fall eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht werden. Überdies handle es sich beim projektierten Bauvorhaben eindeutig um einen Anbau, da das bestehende Gebäude horizontal erweitert und nicht eine neue, losgelöste Baute erstellt werde. Eine Überdimensionierung dieses Anbaus sei insbesondere mit Blick auf die deutliche Unterschreitung der Maximalmasse zu verneinen.

G. Das Bauinspektorat liess sich mit Eingabe vom 2. Mai 2018 ebenfalls vernehmen und schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung wird hauptsächlich auf den angefochtenen Entscheid verwiesen.

Das Kantonsgericht zieht i n E r w ä g u n g :

1. Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Da die weiteren formellen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

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.

Seite 4 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> den. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3. Der Beschwerdeführer macht zur Hauptsache geltend, das Bauvorhaben der Beschwerdegegner widerspreche den kantonalen sowie den kommunalen Bauvorschriften und den kommunalen Ortsbildschutzbestimmungen.

4.1 Der Beschwerdeführer moniert, dass der geplante Anbau einen Abstand zur Parzellengrenze von rund 2,50 m aufweise und sich auf Ziffer 4.1.10 ZRS stütze, welche festhalte, dass für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt gelte. Diese Abstandsvorschrift widerspreche jedoch den kantonalen Baubestimmungen im RBG und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998, wonach der Grenzabstand vorliegend mindestens 5,5 m betragen müsse. Die Gemeinden seien zwar befugt, eigene Vorschriften zu erlassen, dies jedoch nur im Rahmen des RBG. Die Gemeinde habe sich somit an die Grenzabstände in § 90 Abs. 2 und § 52 Abs. 2 RBG zu halten und dürfe diese durch eigene kommunale Bestimmungen im ZRS nicht umgehen. Aus diesem Grund sei Ziffer 4.1.10 ZRS nicht anwendbar. Zudem gehe es vorliegend nicht um einen Anbau an ein Hauptgebäude, sondern um die Ausweitung des Näherbaurechts auf einen geplanten Neubau bzw. eine Aufstockung mit Ergänzung des Hauptbaus, was von Ziffer 4.1.10 ZRS nicht erfasst sei.

4.2.1 In einem ersten Schritt ist somit vorab zu beurteilen, ob es sich beim geplanten Bauprojekt um einen Anbau im Sinne von Ziffer 4.1.10 ZRS handelt.

4.2.2 Der Begriff "Anbau" wird im ZRS nicht definiert. Auch enthalten weder das RBG noch die RBV eine Definition; er stellt mithin einen unbestimmten Rechtsbegriff dar. Das Kantonsgericht auferlegt sich in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts bei der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen Behörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt, wenn der Entscheid Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen oder besondere Fachkenntnisse voraussetzt. Verfügt eine Behörde über besonderes Fachwissen, so ist ihr bei der Bewertung von ausgesprochenen Fachfragen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu belassen, soweit sie die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich 2016, N 442 ff.; BGE 135 II 384 E. 2.2.2; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 15. November 2017 [810 16 343/344] E. 2.2; KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 2; KGE VV vom 20. März 2013 [810 12 97] E. 2).

4.2.3 Das bestimmende Merkmal eines "Anbaus" liegt allein in der äusseren Erscheinung und im räumlichen Verhältnis zum Hauptgebäude. Abzustellen ist demzufolge auf die von aussen wahrnehmbare Erscheinung des fraglichen Gebäudeteils, wohingegen eine funktionelle Selbstständigkeit nicht erforderlich ist. Es steht der Qualifikation als "Anbau" somit nicht entgegen, wenn der fragliche Gebäudeteil funktional mit dem Hauptgebäude verbunden ist und wie

Seite 5 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> dieses ebenfalls Wohnzwecken dient (Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 2. September 2002 [VB.2002.00172] E. 2b/bb). Der vorliegend fragliche Gebäudeteil wird an den bestehenden Hauptbau direkt an der Westfassade angebaut. Dadurch wird das bestehende Erscheinungsbild des Gebäudes zwar grösser, durch den Dachknick bzw. die Abflachung über dem Anbau ist dieser als solcher jedoch klar abgrenzbar vom bestehenden Hauptgebäude. Gestützt darauf haben das Bauinspektorat und die Baurekurskommission den streitbetreffenden Gebäudeteil zu Recht als Anbau im Sinn von Ziffer 4.1.10 ZRS qualifiziert. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was diese Qualifikation umzustürzen vermag. Insbesondere ändert der Umstand, dass gleichzeitig mit dem Anbau auch das Hauptgebäude umgebaut wird, nichts daran. Es besteht somit kein Grund, von der Fachmeinung der Vorinstanzen, welche das vorliegende Bauprojekt als An- und Umbau bezeichnen, abzuweichen.

4.3 Zu beurteilen ist weiter vorfrageweise, ob die Bestimmung in Ziffer 4.1.10 ZRS mit den kantonalen Bauvorschriften im RBG und der RBV übereinstimmt bzw. vereinbar ist. Die konkrete Normenkontrolle findet immer im Zusammenhang mit einem konkreten Anwendungsfall statt. Anfechtungsobjekt ist ein Einzelakt und es wird vorfrageweise geprüft, ob sich die Norm, auf welche sich dieser Einzelakt stützt, im Anwendungsfall als rechtswidrig erweist (RENÉ RHINOW/HEINRICH KOLLER/CHRISTINA KISS/DANIELA TURNHERR/DENIS BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 3. Auflage, Basel 2014, N 708).

4.4 Die Bundesverfassung gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossen-

schaft [BV] vom 18. April 1999). Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 141 I 36 E.5.3; BGE 139 I 169 E. 6.1; BGE 138 I 242 E. 5.2 mit Hinweisen).

4.5 Nach § 45 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) vom 17. Mai 1984 ist die Autonomie der Gemeinden gewährleistet. Alle kantonalen Organe achten und schützen die Selbständigkeit der Gemeinden (Abs. 2). Die Gemeinden sind insbesondere im Rahmen von Verfassung und Gesetz befugt, sich selbst zu organisieren, ihre eigenen Aufgaben nach freiem Ermessen zu erfüllen und ihre öffentlichen Sachen selbstständig zu verwalten (Abs. 1). Nach § 116 KV stellen Kanton und Gemeinden die geordnete Besiedlung des Landes, die zweckmässige Nutzung des Bodens und die Erhaltung des Lebensraums sicher (Abs. 1). Dabei erlässt der Kanton die Richtpläne (Abs. 2) und die Gemeinden erlassen die Nutzungspläne (Abs. 3).

Seite 6 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> 4.6.1 Das RBG weist die Kantonsplanung dem Kanton zu, die Ortsplanung den Gemeinden (§ 4 RBG). Dabei obliegt den Gemeinden namentlich die kommunale Richt- und Nutzungsplanung (§§ 14 bis 54 RBG).

4.6.2 Im Bereich der kommunalen Nutzungsplanung erlassen die Gemeinden Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet (§ 18 Abs. 1 RBG). Die Zonenvorschriften bestehen aus Zonenplänen und Zonenreglementen. Die Zonenpläne unterteilen das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen und ordnen diesen die Lärmempfindlichkeitsstufen zu (§ 18 Abs. 2 RBG). Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und / oder der Ausnützungsziffer bestimmt (§ 18 Abs. 3 RBG). Die Zonenreglemente können im Interesse eines harmonischen Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen sowie über die Bepflanzung, den ökologischen Ausgleich und den Biotopverbund enthalten (§ 18 Abs. 4 RBG). Die Zonenvorschriften sind für jedermann verbindlich (§ 18 Abs. 5 RBG).

4.6.3 Weder verfassungsrechtlich noch gesetzlich geregelt ist jedoch, ob die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung von der kantonalen Regelung abweichende Grenzabstände in der Kernzone vorsehen können. Fest steht jedoch, dass der Regierungsrat die betreffende kommunale Bestimmung in Ziffer 4.1.10 ZRS auf ihre Rechtmässigkeit und auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüft und sie anschliessend genehmigt hat (vgl. Art. 26 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG] vom 22. Juni 1979, § 31 Abs. 5 RBG). Die Rechtmässigkeitskontrolle umfasst unter anderem die Einhaltung des kantonalen Rechts sowie die Überprüfung, ob die Planungsbehörde das ihr zustehende Ermessen unterschritten, überschritten oder missbraucht hat (vgl. ALEXANDER RUCH, in:

Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, N 38 zu Art. 26 RPG). Die Zweckmässigkeitskontrolle erlaubt es, einer kommunalen Planung die Genehmigung zu verweigern, wenn sie die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn sie sich aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist oder gegen die Grundsätze und Ziele der Raumplanung nicht entspricht (RUCH, a.a.O., N 42 zu Art. 26 RPG). Die Ziffer 4.1.10 ZRS wurde somit zusammen mit den anderen Bestimmungen des ZRS geprüft und genehmigt, was ein erstes und gewichtiges Indiz für deren Rechtmässigkeit darstellt. Wie bereits von der Vorinstanz und den Beschwerdegegnern ausgeführt wurde, enthalten viele andere kommunalen Zonenreglemente im Kanton Basel-Landschaft eine vergleichbare Bestimmung wie in Ziffer 4.1.10 und gehen von einem Näher- und Grenzbaurecht in der Kernzone aus (vgl. Art. 37 ZRS Hemmiken vom 20. März 2007, § 24 Abs. 3 ZRS Giebenach vom 23. Juli 2013, Art. 37 ZRS Arboldswil vom 6. Februar 2006, Art. 37 ZRS Titterten vom 22. April 2010, Art. 32 ZRS Bretzwil vom 11. August 2009). Diese Zonenreglemente bzw. die besagten Bestimmungen wurden ebenfalls vom Regierungsrat auf ihre Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit hin überprüft und genehmigt. Ziffer 4.1.10 ZRS der Gemeinde D. _____ stellt somit keine Ausnahme dar, vielmehr ist von einer bewussten Entscheidung des Regierungsrats

Seite 7 <http://www.bl.ch/kantonsgerichte>, in den Kernzonen ein Näher- und Grenzbaurecht als rechtens und mit dem kantonalen Recht vereinbar anzusehen, auszugehen.

4.6.4 Kernzonen stellen ferner im Bereich der Nutzungsplanung besondere Bauzonen dar. Sie umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe (§ 22 Abs. 1 RBG). Kernzonen sollen zudem nicht entvölkert, sondern auch als Wohngebiet genutzt werden (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 169). Auch dies spricht dafür, den Gemeinden die Kompetenz zuzusprechen, Ausnahmebestimmungen zu den gesetzlichen Grenzabständen in § 90 RBG zu erlassen. Müssten auch in den Kernzonen ausschliesslich die kantonalen gesetzlichen Abstands Vorschriften gemäss RBG eingehalten werden, wäre es in den teilweise dicht bebauten Kernzonen kaum mehr möglich, ein Bauprojekt zu realisieren. Das RBG selber sieht in § 94 Ausnahmen zu den Abstandsvorschriften in § 90 vor. Zum einen können Vereinbarungen über Näher- oder Grenzbaurechte getroffen werden (§ 94 Abs. 1 und 2 RBG) und zum anderen kann von der Bestellung eines solchen Näher- oder Grenzbaurechts insbesondere abgesehen werden, wenn die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung vorsehen, dass seitlich an die Grenze gebaut werden muss (§ 94 Abs. 4 lit. a, geschlossene Bauweise). Somit sieht das RBG explizit die Möglichkeit vor, dass Gemeinden in ihren Zonenreglementen bzw. in ihrer Nutzungsplanung eine geschlossene Bauweise vorsehen können und damit zwingend vorschreiben können, dass an die Parzellengrenze gebaut werden muss. Gleichzeitig sieht § 94 Abs. 4 lit. c RBG vor, dass von der Bestellung eines Grenzbaurechts bzw. von der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände abgesehen werden kann, wenn an der Grenze bereits ein Gebäude steht (gesetzliches Grenzbaurecht). Diese Bestimmung stellt auf denselben Tatbestand – ein bereits an die Grenze gebautes Gebäude – ab wie Ziffer 4.1.10 ZRS, wonach für Ersatzneubauten oder An- und Ergänzungsbauten ein Grenzbaurecht gilt. Mit Blick auf diese

Ausnahmebestimmungen im RBG muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeinden in ihren Zonenreglementen ein Grenz- und Näherbaurecht für An- und Ergänzungsbauten vorsehen können, ohne gegen kantonales Recht zu verstossen. In dieselbe Richtung geht auch § 113 Abs. 1 lit. d RBG, wonach die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten kann, um architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortsteile zu erhalten. Das RBG sieht somit in verschiedenen Zusammenhängen Ausnahmemöglichkeiten von den gesetzlichen Grenzabständen vor. Die Ziffer 4.1.10 ZRS, wie sie sich auch in vielen anderen Zonenreglementen wortgleich wiederfindet, fügt sich ohne Widerspruch in diesen gesetzlichen Rahmen ein. In den Musterbestimmungen Teilzonenreglement Ortskern des Kantons Basel-Landschaft wird in § 3 ebenfalls eine Bestimmungsvariante aufgezeigt, bei welcher von den gesetzlichen Grenzabständen im RBG bzw. in der RBV abgewichen werden kann, und beispielhaft festgehalten, dass für Bauten, welche einer Schutzkategorie zugewiesen sind, das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt gelte.

4.7 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass den Gemeinden beim Erlass ihrer Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen auf ihrem Gemeindegebiet allgemein eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt. Gründe, die Regelungskompetenz in Bezug auf die Grenzabstände von dieser Autonomie auszunehmen, sind aufgrund der vorste-

Seite 8 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> henden Erwägungen nicht ersichtlich, weshalb die Gemeinden auch in diesem Bereich als autonom anzusehen sind. Die Gemeinde war somit befugt, im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie gemäss § 2 RBG die Ziffer 4.1.10 ZRS zu erlassen, wonach für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt gilt.

5.1 Weiter moniert der Beschwerdeführer, im Bauprojekt werde ein Dach mit einer Neigung von 15° vorgesehen. In der Kernzone seien jedoch nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 40° zugelassen. Die vorgeschriebene Dachneigung von 40° gemäss Ziffer 4.1.7 Abs. 1 ZRS werde nicht eingehalten und es bestehe kein Grund für eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Ziffer 5.2 ZRS. Zudem werde mit dem projektierten Bauvorhaben die Grundsubstanz der bestehenden Baute weder erhalten noch verbessert. Der An- bzw. Umbau – sofern es sich um einen solchen handle – entspreche auch nicht einer anspruchsvollen, sondern einer überdimensionierten Gestaltung.

5.2 Ziffer 4.1.7 ZRS bestimmt, dass in der Kernzone nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40° gestattet, für An- und Nebenbauten jedoch auch andere Schrägdachformen zulässig sind. Das ZSR enthält unter Ziffer 2 eine Zonentabelle, welche unter Verweis auf Ziffer 4.1.7 in der Kernzone für die Hauptbauten ein Satteldach mit einer Neigung von mindestens 40° und für An- und Nebenbauten in Massivbauweise ein Schrägdach mit einer Neigung von mindestens 15° vorsieht. Aus dem Baugesuch geht hervor, dass das bestehende Krüppelwalmdach durch ein zonenkonformes Satteldach ersetzt werden soll. Das geplante Satteldach soll eine Neigung von 40° aufweisen. Der geplante Anbau an der Westfassade, welcher direkt an den Hauptbau angebaut werden soll, weist den eingereichten Plänen zufolge ein Schrägdach mit einer Neigung von 15° auf (vgl. Plan Längsschnitt, Plan Nordfassade und Plan Südfassade vom 30. Januar 2017). Die Dachneigung des geplanten Anbaus entspricht demzufolge den Vorgaben in der Zonentabelle des ZRS.

5.3 Die Gemeinde hat zudem einen Antrag für Ausnahmen von den Zonenvorschriften gemäss Ziffer 5.2 ZRS i.V.m. § 7 Abs. 2 RBV bei der Baubewilligungsbehörde gestellt. Der Antrag wurde damit begründet, dass im Bereich des Anbaus an der Westfassade die Dachneigung verringert werde auf 15°, um das Volumen zu reduzieren, was zu einer ortskernverträglichen, architektonisch besseren Lösung führe. Aufgrund der flachen Neigung von 15° werde das gesamte Volumen verringert. Dieser Ausnahmeantrag der Gemeinde wurde bewilligt. Das Bauinspektorat hielt dazu in seiner Entscheidung vom 23. Mai 2017 fest, dass aus ortsbildpflegerischer Sicht dem Bauprojekt nichts entgegenzusetzen sei und mit dem geplanten Anbau das Ortsbild nicht beeinträchtigt werde. Die Asymmetrie der Fenster habe bereits während des bestehenden Baus bestanden und die grossen Eckfenster seien dem Bestand entlehnt und auf der strassenabgewandten Seite möglich. Die Gebäudeerweiterung könne aufgrund des bestehenden Hauptbaus, welcher durch den Dachknick noch ablesbar bleibe, der Fensteranordnung und der projektierten Dachform als Anbau gelesen werden. Erweiterungen von Hauptbauten seien nicht zwingend in einem anderen Material auszuführen. Die Dreigeschossigkeit werde auch durch den bestehenden Terrainverlauf erzeugt.

Seite 9 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> 5.4.1 Das vorliegende Gebäude zählt gemäss Zonenplan Siedlung D._____ zu der Kategorie "erhaltenswerte Baute". Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung und ihre Grundsubstanz ist zu erhalten bzw. zu verbessern (vgl. Ziffer 4.1.5 Abs. 1 ZRS). An- und Umbauten sind in anspruchsvoller Gestaltung auszuführen und dürfen die bauliche Substanz des Hauptbaukörpers nicht störend beeinflussen (vgl. Ziffer 4.1.5 Abs. 2 ZRS).

5.4.2 Bei den vorstehend zitierten gesetzlichen Grundlagen, wonach sich ein Bauprojekt in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern resp. einzufügen hat, handelt es sich um sogenannte Ästhetikvorschriften. Die Ästhetikvorschriften bezwecken allgemein den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler (KGE VV vom 15. November 2017 [810 16 343/344] E. 16.2; KGE VV vom 22. September 2004 [810 04 19/222] E. 5; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 326). Sie sind zumeist in Form einer Generalklausel umschrieben, können jedoch auch detaillierte Vorschriften bezüglich einzelner Gestaltungselemente der Bauten wie beispielsweise Baumaterialien, Farbgebung oder Materialauswahl beinhalten (HÄNNI, a.a.O., S. 328). Die Ästhetikvorschriften bilden Teil des materiellen Baupolizeirechts, weshalb jedes Bauvorhaben der ästhetischen Beurteilung unterliegt. Die Rechtsanwendung muss sich dabei auf objektive und grundsätzliche Gesichtspunkte stützen und auf einem Werturteil beruhen, das Auffassungen entspricht, die eine gewisse Verbreitung und Allgemeingültigkeit beanspruchen dürfen (BGE 114 Ia 343 E. 4b; BGE 82 I 102 E. 4; RENÉ WIEDERKEHR, Grundprobleme des basellandschaftlichen Bau- und Planungsrechts, in: Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 2006, S. 229-259, S. 248 ff.).

5.4.3 Die Gemeindeautonomie spielt auch bei ästhetischen Beurteilungen eine Rolle. So dürfen Beschwerdeinstanzen ihr eigenes Ermessen nicht ohne weiteres an die Stelle desjenigen der untergeordneten Gemeindebehörden setzen (ELOI JEANNERAT, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, N 88 zu Art. 17 RPG). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung steht den Gemeinden bei der Auslegung und Handhabung von Ästhetikklauseln regelmässig ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Dies hat zur Folge,

dass sich das Kantonsgericht bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheidungen Zurückhaltung auferlegen und diese respektieren muss, wenn sie nachvollziehbar sind, d.h. auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruhen (Urteil des Bundesgerichts 1A.104/2006, 1P.292/2006 vom 19. Januar 2007 E. 4.4).

5.4.4 Sowohl das Bauinspektorat als auch die Baurekurskommission beziehen sich in ihren Entscheidungen auf Fachberichte, insbesondere von der Gemeinde und der Kantonalen Denkmalpflege (Ortsbildpflege). Aus den Berichten geht einstimmig hervor, dass mit dem vorliegenden Projekt das bestehende zonenfremde Krüppelwalmdach entfernt werde, sodass mit dem Um- und Anbau eine Verbesserung gegenüber der heute bestehenden Situation erreicht werde. Ausserdem füge sich das Dach in der neuen Ausgestaltung besser in die umliegende Dachlandschaft ein und ergebe somit ein besseres Gesamtbild. Die vom Bauinspektorat erteilte Ausnahme stützt sich auf Ziffer 5.2 ZRS i.V.m. § 7 Abs. 1 und 2 RBV, welcher unter anderem vorsieht, dass der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen kann, sofern

Seite 10 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist (Abs. 1). Sofern die Gemeinden nicht andere Bestimmungen erlassen, gilt dies insbesondere, wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird (lit. b), wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann (lit. c) und wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird (lit. e). Wie die Baurekurskommission zu Recht festhält, werden mit der Beseitigung des Krüppelwalmdachs, der besseren Geschossgestaltung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums diese Voraussetzungen erfüllt.

5.4.5 § 7 Abs. 2 lit. a RBV sieht zudem vor, dass der Gemeinderat eine Ausnahmegewilligung beantragen kann, wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht. Den eingereichten Plänen und den unbestrittenen Angaben des Bauinspektorats zufolge reizen die Beschwerdegegner die maximal möglichen Masse nicht aus. Insbesondere haben sie davon abgesehen, ein einheitliches Satteldach mit einer Neigung von 40° zu planen, welches das Hauptgebäude sowie den Anbau an der Westfassade überdacht. Diese Variante, welche nach Ziffer 4.1.7 ZRS für die Kernzone gestattet ist, würde ein sehr viel grösseres und wuchtigeres Gebäude entstehen lassen. Die von den Beschwerdegegnern gewählte Lösung, bei welcher das bestehende Krüppelwalmdach entfernt und nur über dem Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Neigung von 40° und über dem Anbau lediglich ein Schrägdach mit einer Neigung von 15° errichtet wird, stellt eine geringere Beeinflussung der baulichen Substanz des Hauptkörpers dar. Bereits die bestehende Baute weist zwar ein zonenfremdes Krüppelwalmdach auf, dieses zeigt jedoch eine Dachabflachung an der West- und Ostfassade, was im vorliegenden Projekt durch das Schrägdach an der Westfassade mit geringerer Neigung aufgegriffen wird. Das bestehende Erscheinungsbild des Gebäudes wird mit dem projektierten Bauvorhaben zwar grösser, jedoch in den ursprünglichen Eigenheiten beibehalten. Gerade durch die Abflachung bzw. den Dachknick ist der Anbau als solcher abgrenzbar und das bestehende Gebäude nach wie vor erkennbar. Die Grundsubstanz bleibt erhalten und gleichzeitig wird die Einpassung in das Ortsbild durch die Entfernung des zonenfremden Krüppelwalmdaches verbessert, Ziffer 4.1.5 Abs. 1 ZRS wird somit nicht verletzt. Zudem kann der Zweck eines anspruchsvollen An- und Umbaus gem. Ziffer 4.1.5 Abs. 2 ZRS bei erhaltenswerten Bauten mit dem eingereichten

Bauprojekt der Beschwerdegegner besser erfüllt werden, als mit einem in Ziffer 4.1.7 ZRS vorgesehenen einheitlichen Satteldach über das Hauptgebäude und den Anbau, welches das Gebäude viel höher und wuchtiger werden liesse und das Erscheinungsbild wesentlich verändern und es damit störend beeinflussen würde.

5.5 Anzumerken ist, dass eine Ausnahmemöglichkeit entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers insbesondere für solche Fälle vorgesehen ist, bei welchen durch eine Ausnahme den einzelnen Interessen grossmehrheitlich besser begegnet werden kann, als mit einer vom Gesetz vorgesehenen Lösung. Es sind keine Hinweise dafür ersichtlich, dass die Beschwerdegegner bzw. die Gemeinde die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen hätten umgehen wollen und die Möglichkeit der Ausnahmegewilligung rechtsmissbräuchlich genutzt hätten. Im Gegenteil, die Beschwerdegegner haben sich bemüht, alle Vorschriften einzuhalten, und haben ihre Pläne nach Absprachen mit der Gemeinde und dem Bauinspektorat angepasst und die maximal zulässigen Masse nicht ausgenutzt. Dadurch wird auch das Grundstück des Beschwerdeführers

Seite 11 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> weniger beeinträchtigt bzw. nicht durch ein höheres Gebäude eingeengt, als wenn die zulässige Masse ausgeschöpft worden wären. Mit dem Bauinspektorat ist festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen für die benachbarten Grundstücke bei An- und Umbauten in der Kernzone zudem in Anbetracht der eng überbauten Siedlungsstruktur nicht von derselben Bedeutung sind wie in einer Wohnzone, in der An- und Umbauten aufgrund der lockeren Bebauung stärker und augenscheinlicher ins Gewicht fallen.

5.6 Das Bauinspektorat hat demzufolge den Ausnahmeantrag der Gemeinde zu Recht genehmigt. Die Ausnahme ist sachgerecht und stützt sich auf eine gesetzliche Grundlage. Die städtebaulichen und ortsbildpflegerischen Vorteile überwiegen die privaten Interessen des Beschwerdeführers, zumal dieser seinerseits im Falle einer baulichen Erweiterung seiner Liegenschaft ebenfalls von diesen Bedingungen profitieren kann. Die Gemeinde sowie die Kantonale Denkmalpflege haben keine Einwände gegen das vorliegend strittige Bauprojekt geäussert und sehen darin keine unzulässige Beeinträchtigung des Ortsbilds. Die Fachbehörden begründen nachvollziehbar und vernünftig ihre Einschätzung und es gibt keinen Grund, von dieser abzuweichen. Es ist nicht zu beanstanden, dass sich die Vorinstanzen auf diese Fachmeinungen stützen und weder eine Verletzung der Rechtsetzungsbefugnis der Gemeinde noch der Ästetik Klauseln bzw. der gesetzlichen Bauvorschriften sehen. Demzufolge ist die Beschwerde aufgrund der vorstehenden Erwägungen vollumfänglich abzuweisen.

6. 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). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- dem unterlegenen Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zugunsten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Verfahrensausgang ist den privaten Beschwerdegegnern im vorliegenden Verfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen, wobei der geltend gemachte Aufwand von 14.35 Stunden à Fr. 250.-- als angemessen erscheint. Den privaten Beschwerdegegnern ist somit eine Parteientschädigung in der Höhe von 5'212.55 (inkl. 4 Stunden Parteiverhandlung,

Auslagen und 7,7 % MWST) zuzusprechen, welche dem Beschwerdeführer aufzuerlegen ist. Die übrigen Parteikosten sind wettzuschlagen.

Seite 12 <http://www.bl.ch/kantonsgericht> Demgemäss wird e r k a n n t :

://: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden dem Be- schwerdeführer auferlegt und mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3. Der Beschwerdeführer hat den privaten Beschwerdegegnern eine Par- teientschädigung in der Höhe von 5'212.55 (inkl. Auslagen und 7,7 % MWST) zu bezahlen. Die übrigen Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.