

# **BL\_GERICHTE 810 14 227 vom 28. November 2013**

BL Gerichte, 2013-11-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_810\\_14\\_227](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_14_227)

FR: BL\_GERICHTE 810 14 227 du 28 novembre 2013

IT: BL\_GERICHTE 810 14 227 del 28 novembre 2013

## **Regeste**

Baugesuch Nr. 0538/2013 für Einfamilienhaus (Entscheid der Baurekurskommission Basel-Landschaft vom 29. April 2014)

## **Erwägungen**

### **E. 2**

deutlich überschreiten würden. Würden die Baukörper als Hartbelagsflächen berechnet, so würden letztere deutlich überschritten. 4.5.2 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sind unterirdische bzw. unter dem gewachsenen Terrain liegende Gebäudeteile bei der Bemessung der Grundfläche des Baukörpers im Sinne von Ziff. 21.2 ZRS nicht zu berücksichtigen. Die (alternativ) vorgebrachte Rüge der Überschreitung der Hartbelagsflächen erweist sich ebenfalls als unbegründet. Namentlich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen die Kiesflächen und die bepflanzten Böschungen – im Hinblick auf deren Erscheinungsbild – nicht den Hartbelagsflächen zurechneten. 4.6 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist festzustellen, dass das Bauvorhaben den kommunalen Bauvorschriften vollumfänglich entspricht. 5.1 Im Weiteren ist die Vereinbarkeit der Baute mit den kommunalen Ortsbildschutzbestimmungen zu prüfen. 5.2.1 Die Baurekurskommission erwog in diesem Zusammenhang, dass die kommunalen Zonenvorschriften im Hofstattbereich eine massvolle bauliche Entwicklung zulassen würden, welche gleichzeitig den schützenswerten Charakter der Hofstatt und des Dorfkerns insgesamt so gut wie möglich wahre. Eine Beschränkung der baulichen Nutzung auf Kleinbauten wie Schöpfe, Abstellplätze oder Garteneinrichtungen, wie sie in der kantonalen Wegleitung zur Ortskernplanung vom Dezember 2002 für den Hofstattbereich vorgeschlagen werde, sei nicht erfolgt. Die vorliegend strittige Baute sei in einer als sorgfältig zu bezeichnenden Architektursprache gehalten, indem sie eine kompakte, einfache kubische Form aufweise und insgesamt schlicht und zurückhaltend gestaltet sei. Durch die gewählte "unspektakuläre" Architektursprache in Zusammenhang mit der Ausführung in Holz weise die Baute insgesamt eine schopffartige Typologie auf, womit sie den Charakter und die Integrität des Hofstattbereichs bestmöglich wahre. Zur Erhaltung trage ausserdem bei, dass die Baute am nordwestlichen Rand der Hofstatt erstellt werde und der geforderte Grün- und Trenngürtel somit intakt bleibe. Die Rüge der Beschwerdeführerin, wonach der Eingriff in den Hofstattbereich massiv sei, erscheine nach dem Gesagten als unzutreffend. Die Beschwerdeführerin vermöge denn auch nicht konkret aufzuzeigen, in welcher Hinsicht sich die geplante Baute architektonisch nicht in die Hofstatt einfüge und deren Grundstruktur zerstöre. Das Erfordernis der wesentlichen Unterscheidung von der angrenzenden Wohnzone gemäss Ziff. 21.1 ZRS sei ebenfalls erfüllt. Namentlich liege die Höhe der geplanten Baute mit 6.7 m um 3.7 m unter dem zulässigen Maximalmass der angrenzenden Wohnzone. Auch im Hinblick auf die

Materialisierung in Holz sei eine wesentliche Unterscheidung gegeben. Soweit die Kantonale Denkmalpflege im Beschwerdeverfahren neu der Auffassung sei, dass sich das Bauvorhaben nicht sorgfältig in seine Umgebung einordne und sich aufgrund seiner Grösse und Typologie nicht wesentlich von den Bauten der angrenzenden Wohnzone unterscheide, stelle dies gegenüber ihrer Beurteilung im Verfahren vor dem Bauinspektorat einen Meinungsumschwung dar. Der Ansicht der Kantonalen Denkmalpflege sei daher im vorliegenden Fall weniger Beachtung geschenkt worden als in vergleichbaren Fällen, wobei sich die Baurekurskommission ohnehin nicht a priori der Meinung der Fachstellen anschliesse.

5.2.2 Die Kantonale Denkmalpflege äusserte sich mit Prüfbericht zuhanden des Bauinspektorats vom 17. September 2013 erstmals ausführlicher zum strittigen Bauvorhaben. Sie nahm Bezug auf die in Ziff. 21.1 ZRS statuierten Anforderungen und verwies auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin im Einspracheverfahren, wonach der geplante Neubau in seiner Grösse zu dominant erscheine und sich nur unwesentlich von den Bauten der angrenzenden Zone W2 unterscheide. Im Rahmen ihrer Beurteilung führte sie aus, dass das Projekt in den Punkten Gebäudevolumen, Gebäudehöhe und zugelassene bauliche Nutzung den Anforderungen des Zonenreglements entspreche. Die Baute sei, wie im Zonenreglement gefordert, mit einer zeitgemässen Architektursprache sorgfältig gestaltet und in konstruktivem Holzbau geplant. Der Eingriff in den bestehenden Hofstattbereich sei zwar massiv, aber zonenkonform. Im Rahmen ihrer im Verfahren vor der Baurekurskommission eingereichten Stellungnahme vom 25. März 2014 führte die Kantonale Denkmalpflege demgegenüber aus, dass sich der geplante Neubau nicht sorgfältig in seine Umgebung einordne. Aufgrund seiner Grösse und Typologie unterscheide er sich nicht wesentlich von den Bauten in der angrenzenden Wohnzone. Durch seine Realisierung würde das einheitliche Erscheinungsbild der Hofstatt erheblich gestört und ihr Charakter geschmälert. Insgesamt handle es sich beim geplanten Neubau um einen massiven Eingriff in den äusserst sensiblen Hofstattbereich, der – wie in Ziff. 21.1 ZRS festgehalten werde – als Grün- und Trenngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns darstelle. Anlässlich der heutigen Verhandlung bestätigte die Vertreterin der Kantonalen Denkmalpflege im Wesentlichen diese Einschätzung. Sie wies ergänzend darauf hin, dass es sich beim streitbetroffenen Gebiet um eine der letzten unüberbauten Flächen der Hofstatt handle. Das Bauvorhaben stelle in Bezug auf Volumen, Typologie und Nutzung einen massiven Eingriff in den Hofstattbereich dar.

5.3.1 Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, die Baurekurskommission habe verkannt, dass sich das Bauvorhaben nicht nur dem Verunstaltungsverbot, sondern auch dem Eingliederungsgebot im Sinne einer positiven Ästhetikklausel unterzuordnen habe. Dabei genüge es jedoch nicht, dass einfach behauptet werde, eine Baute gliedere sich ein. Vielmehr sei die Eingliederung speziell zu begründen. Die Baurekurskommission habe eine Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege eingeholt, diese jedoch in der Folge missachtet und behauptet, durch die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege im erstinstanzlichen Verfahren sei gegenüber der Bauherrschaft ein Vertrauensschutz bewirkt worden.

5.3.2 Soweit die Beschwerdeführerin der Baurekurskommission eine Verletzung der Begründungspflicht vorwirft, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat sich in ihrem Entscheid einlässlich mit der Frage der Eingliederung der Baute in die Hofstatt auseinandergesetzt und im Einzelnen dargelegt, weshalb sie das geplante Bauvorhaben unter diesem Gesichtspunkt als bewilligungsfähig erachtet. Der Begründungspflicht wurde damit ohne weiteres Genüge getan.

5.3.3 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ging die Baurekurskommission sodann nicht davon aus, dass sich die privaten Beschwerdegegner

hinsichtlich der Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege im erstinstanzlichen Verfahren auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes berufen könnten. Die Baurekurskommission führte vielmehr aus, dass die Aussagen der Kantonalen Denkmalpflege als Fachstelle im erstinstanzlichen Verfahren in erster Linie an das Bauinspektorat gerichtet gewesen seien, weshalb es bereits an dem für die Begründung von Vertrauensschutz erforderlichen Vertrauenstatbestand gefehlt habe.

5.4.1 In materieller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin geltend, das Bauvorhaben halte von den im Zonenreglement statuierten gestalterischen Kriterien einzig das Kriterium ein, dass es konstruktiv als Holzbaute erstellt werden solle. Alle übrigen Kriterien würden nicht eingehalten. Insbesondere erinnere die Befensterung der Baute nicht an einen Schopf, wie er typischerweise in der Hofstatt einer Baselbieter Gemeinde stehe. Atypisch für einen Schopf sei auch das Tiefersetzen des Erdgeschosses, wodurch ein unnatürlicher Eindruck entstehe. Im Weiteren würden auch die Lichthöfe und die unterirdischen Bauten dazu beitragen, dass der Charakter der Hofstatt geschmälert werde. Die Auffassung der Kantonalen Denkmalpflege, wonach das geplante Gebäude in erster Linie auf maximale Nutzung ausgerichtet sei und nicht auf das angepasste Erscheinungsbild in der Hofstatt, sei insofern zutreffend. Soweit die Baurekurskommission ausführe, dass die Baute angesichts der Platzierung am Rande der Hofstatt unproblematisch sei, weil dadurch noch ein gewisser Grüngürtel der Hofstatt erhalten bleibe, widerspreche dies sodann dem Zonenreglement. Danach solle der Grüngürtel über die gesamte Hofstatt erhalten bleiben. Bauten innerhalb der Hofstatt seien zwar Bestandteil dieses Grüngürtels. Sie hätten jedoch untergeordnete Bedeutung aufzuweisen und sich in das Erscheinungsbild der Hofstatt einzugliedern. Zusammenfassend sei festzustellen, dass sowohl der unterirdische Teil der Baute, welche massiv in Beton ausgeführt werde und optisch über die Lichtschächte in Erscheinung trete, als auch der moderne, wenig schopffartig in Erscheinung tretende Hauptbaukörper gegen die Ästhetikbestimmungen des Zonenreglements verstossen würden, auch wenn sich die Baute am Rande der Hofstatt befinde. Langfristig gesehen dürfte mit dieser Praxis der hintere Teil der Hofstatt zu einer Bauzone verkommen und der eigentliche Hofstattbereich dadurch nahezu auf die Hälfte reduziert werden.

5.4.2 Nach der Rechtsprechung steht der Baubewilligungsbehörde bei der Auslegung und Handhabung von Ästhetikklauseln regelmässig ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Bei der Beurteilung der Ästhetik eines Bauvorhabens spielen zwangsläufig persönliche Anschauungen und subjektives Empfinden – das heisst Ermessenselemente – mit. Dies hat zur Folge, dass sich die Rechtsmittelinstanzen bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide Zurückhaltung auferlegen und diese respektieren müssen, wenn sie nachvollziehbar sind. Erweist sich die ästhetische Würdigung im Rahmen der geltenden Zonenordnung als vertretbar, so darf die Rechtsmittelinstanz nicht mit einer abweichenden Würdigung in das Ermessen der Baubewilligungsbehörde eingreifen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_134/2007 vom 24. Januar 2008 E. 4.2).

5.4.3 Wie bereits ausgeführt, darf die Anwendung einer Ästhetikvorschrift nicht zu einer faktischen Ausserkraftsetzung der Zonenordnung führen. Den Ortsbildschutzbestimmungen darf mit anderen Worten nicht eine Bedeutung verliehen werden, welche den Grundsatz der Gesetzmässigkeit praktisch aushöhlt (vgl. BGE 115 Ia 114 E. 3d). Soweit die Argumentation der Beschwerdeführerin – ebenso wie diejenige der Kantonalen Denkmalpflege – im Ergebnis darauf hinausläuft, Bauten im Hofstattbereich, welche die gemäss Ziff. 21.2 ZRS zulässigen Masse ausschöpfen, aus Gründen des Ortsbildschutzes generell die Bewilligungsfähigkeit abzusprechen, kann ihr deshalb bereits aus grundsätzlichen Überlegungen nicht gefolgt

werden (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1P.9/1997 vom 21. Mai 1997 E. 3a, in: ZBl 99/1998 S. 170 ff.). 5.4.4 Der Charakter und die Gestaltung von Bauvorhaben in der Hofstatt ergeben sich bis zu einem gewissen Grad aus der in den Zonenvorschriften definierten Bauweise. Diesbezüglich ist namentlich auf die vorgeschriebene Ausführung in Holz (Ziff. 21.1 ZRS), die Ausrichtung des Baukörpers und dessen Seitenverhältnis von mindestens 1:2 (Ziff. 21.2 ZRS) sowie das Verbot von Anbauten (Ziff. 21.3 ZRS) zu verweisen. Die strittige Baute weist – wie die Baurekurskommission in ihrem Entscheid zutreffend ausführt – mit Blick auf ihre Formgebung und die Materialisierung in Holz eine schopfartige Typologie auf. Dass es sich um eine Wohnbaute handelt, ist gemäss den eingereichten Plänen und Visualisierungen zwar erkennbar, kommt aber aufgrund der genannten Merkmale gegenüber den Bauten der angrenzenden Zone W2 weitaus weniger deutlich zum Ausdruck. Dem entspricht, dass das Bauvorhaben im Gegensatz zu den Bauten der angrenzenden Wohnzone über keine Nebenbauten – namentlich in Form von Garagen – und über weniger ausgedehnte Hartflächen verfügt. Es weist gegenüber den fraglichen Bauten zudem eine geringere Dimensionierung auf, was gemäss den zutreffenden Ausführungen der Baurekurskommission im Falle einer Ausschöpfung der zulässigen Gebäudeabmessungen und Ausnützung in der angrenzenden Wohnzone noch deutlicher zutage treten würde. Insgesamt entspricht die strittige Baute nach dem Gesagten dem Erfordernis einer wesentlichen Unterscheidung von der angrenzenden Wohnzone im Sinne von Ziff. 21.1 ZRS.

5.4.5 Der Beschwerdeführerin ist sodann zwar beizupflichten, dass gewisse Elemente des Bauvorhabens – namentlich die Lichthöfe oder auch das Absenken des Erdgeschosses – nicht dem Charakter eines Schopfes entsprechen. Soweit die Beschwerdeführerin die geplante Baute nach Massgabe eines traditionellen – landwirtschaftlichen Zwecken dienenden – Schopfes beurteilt haben möchte, findet dies in den Zonenvorschriften indes keine Grundlage. In Bezug auf die Gestaltung der Bauten im Hofstattbereich regelt Ziff. 21.1 ZRS vielmehr, dass diese eine zeitgemässe Architektur in Interpretation des Ortskerns aufzuweisen haben. Die Beigeladene führt aus, mit dieser Regelung werde nicht die Nachahmung bäuerlicher Schopfbauten bzw. die Erstellung einer bäuerlichen Scheinwelt gefordert. Vielmehr gehe es darum, in sensiblem Umgang mit vorhandenen Formen und Materialien Neues zu erschaffen, ohne den Bestand zu konkurrieren. Massgebend sei, dass das strittige Projekt die Forderung nach zeitgemässer Architektur umsetze. Dies äussere sich beispielsweise in der klaren und ruhigen Formensprache, der bewussten Setzung von Öffnungen in einer insgesamt geschlossenen Gebäudehülle und der sparsamen Verwendung der Baumaterialien. Aus diesen Ausführungen der Beigeladenen – deren Bau- und Planungskommission als Fachkommission dem Projekt zustimmte – geht ebenso wie aus der entsprechenden Beurteilung des Bauvorhabens durch die Baurekurskommission nachvollziehbar und überzeugend hervor, dass das geplante Bauvorhaben einer zeitgemässen Interpretation der den Hofstattbereich charakterisierenden Bauten entspricht. Die Beschwerdeführerin legt nicht substantiiert dar, dass die Baute den solchermaßen verstandenen gestalterischen Anforderungen in der Hofstatt zuwiderläuft. Aus ihrem Verweis auf die vorgesehenen Lichthöfe, das Absenken des Erdgeschosses sowie die unterirdischen Bauteile geht nicht schlüssig hervor, inwiefern sich diese Eigenschaften der Baute störend auswirken sollen. Am insgesamt zurückhaltenden Erscheinungsbild des Bauvorhabens vermögen sie jedenfalls nichts zu ändern.

5.4.6 Hinzu kommt, dass die Hofstatt im Bereich der Baugesuchsparzelle eine Tiefe von annähernd 60 m aufweist. Mit der Errichtung der geplanten, 13.4 m langen Baute am nordwestlichen Rand der Parzelle verbleibt zwischen

der Kernbaute und dem Neubau ein unüberbauter Bereich von knapp 35 m Länge. Die Argumentation der Baurekurskommission, das Bauvorhaben entspreche den Anforderungen an die Einordnung von Bauten im Hofstattbereich, erscheint auch im Hinblick auf die Weiträumigkeit der Hofstatt im Bereich der streitbetroffenen Parzellen – welche anlässlich des Augenscheins des Kantonsgerichts deutlich zum Ausdruck kam – und die vorgesehene Platzierung der Baute am nordwestlichen Rand der Parzelle als nachvollziehbar. Die Baurekurskommission bewegt sich damit – ungeachtet der Tatsache, dass ihre Beurteilung von derjenigen der Kantonalen Denkmalpflege abweicht – jedenfalls im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens. 5.5 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist festzustellen, dass die Baurekurskommission das geplante Bauvorhaben zu Recht auch unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes als bewilligungsfähig erachtete. Die Beschwerde ist demnach vollumfänglich abzuweisen.

## **E. 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.-- der unterlegenen Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Den mehrheitlich obsiegenden privaten Beschwerdegegnern ist eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdeführerin zuzusprechen, wobei für das vorliegende Verfahren ein Aufwand von insgesamt 16 Stunden à Fr. 250.--pro Stunde als angemessen erscheint. Das Honorar ist demzufolge auf Fr. 4'230.-- (inkl. 8 % MWST) festzusetzen. 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 der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. 3. Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnern B. und C. eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'320.-- (inkl. 8 % MWST) zu bezahlen. Vizepräsident Gerichtsschreiber Gegen diesen Entscheid wurde am 23. September 2015 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C\_488/2015) erhoben.

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