

# **BL\_GERICHTE 810 2023 233 vom 5. Juni 2024**

BL Gerichte, 2024-06-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_810\\_2023\\_233](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_2023_233)

FR: BL\_GERICHTE 810 2023 233 du 5 juin 2024

IT: BL\_GERICHTE 810 2023 233 del 5 giugno 2024

## **Regeste**

Baugesuch für Mehrfamilienhaus im ISOS-Gebiet / Keine akzessorische Normenkontrolle trotz fehlender Umsetzung des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung / Mangelnde Abklärung bezüglich Eingliederung der Baute

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gemäss § 134 Abs. 5 RBG 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 zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Zur Beschwerde befugt ist gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung hat. Die Beschwerdeführer sind aufgrund der räumlichen Nähe zwischen ihrer Parzelle und derjenigen, auf welcher das Bauprojekt geplant ist, unbestrittenermassen zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Da auch alle weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

diene primär dazu, die entsprechende Nutzung ins Attikageschoss zu transferieren. Sie stellten fest, dass gemäss Baugesuchsplänen die Wohnung im EG über drei Sitzplätze verfüge, was grosszügig scheine. Als Einstellplatz, um z.B. Velos einzustellen oder Gegenstände zu lagern, eigne sich der streitbetroffene Gartensitzplatz kaum, da er gemäss Plänen nicht abschliessbar sei. Von einem Gartensitzplatz könne entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin nicht die Rede sein. Der Sitzplatz liege vollständig innerhalb des Gebäudes und verfüge über einen relativ breiten Ausgang zum Garten. Durch den Ausgang zum Garten werde der Sitzplatz nicht einseitig offen, sondern könne mit wenig Aufwand geschlossen werden. Die Nichtberücksichtigung des Sitzplatzes bei der Nutzungsberechnung führe im Endeffekt zu einer rechtsmissbräuchlichen Umgehung der Nutzungsvorschriften, die nicht bewilligt werden könne. An der Verhandlung erklärt der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer, dass der Sitzplatz kein Gartensitzplatz sei und demzufolge Art. 28 Abs. 3 lit. d ZRS verletze. Der von den Beschwerdeführern vor der Baurekurskommission noch erhobene Einwand, der gedeckte Sitzplatz habe die Funktion eines Laubengangs, weshalb er gemäss ZRS zur Nutzungsziffer zu zählen sei, wurde in der Beschwerde an das Kantonsgericht nicht mehr vorgebracht, jedoch in der Verhandlung wieder erwähnt. 5.1.3. Die Baurekurskommission führt in den E. 4.1 ff. ihres Entscheids aus, alle drei Sitzplätze seien als mindestens einseitig offene Bauteile i. S. v. Art. 28 Abs. 3 lit. d ZRS zu qualifizieren und auch der nördliche Sitzplatz sei kein Laubengang, weshalb

sie nicht zur Bruttogeschossfläche zu rechnen seien. Das Kantonsgericht folgt den Ausführungen und den Schlussfolgerungen der Baurekurskommission. Ergänzt werden kann, dass gemäss § 28 Abs. 3 lit. d ZRS generell den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen, nicht zur Ausnutzungsziffer bzw. zur Bruttogeschossfläche anzurechnen sind. Aus der Bestimmung geht hervor, dass grundsätzlich den Bewohnern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile nicht anzurechnen sind, dabei werden Gartensitzplätze nur als Beispiel genannt. Selbst wenn der nördliche Sitzplatz nicht als Gartensitzplatz qualifiziert würde, würde dies – entgegen der Ausführung der Beschwerdeführer – nicht a priori dazu führen, dass eine Anrechnung stattzufinden hätte. Auch der Einwand der Beschwerdeführer, der Sitzplatz könne mit wenig Aufwand geschlossen werden, führt nicht zu einer anderen Beurteilung. Sollte ein im bewilligten Bauprojekt vorgesehener Sitzplatz geschlossen werden und würde dies zur Verletzung der zulässigen Ausnutzungsziffer führen, müsste wohl mit der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und damit mit der Rückgängigmachung der Schliessung des Sitzplatzes gerechnet werden.

5.2.1. Die Beschwerdeführenden beanstanden weiter, der Antrag der Beschwerdegegnerin auf Unterschreitung der Baulinie sei nicht begründet worden und die Stadt Liestal habe diesem ohne Begründung und Interessenabwägung zugestimmt, weshalb schon aufgrund der mangelnden Begründung dem Ausnahmeantrag nicht stattgegeben werden könne. Gemäss § 111 Abs. 2 RBG seien die Gemeinden befugt, im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung Ausnahmeregelungen vorzusehen. Gemäss § 7 Abs.1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 könne der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls schriftlich begründet Ausnahmen beantragen. Ausnahmetatbestände hätten sich auf Sonderfälle zu beschränken. Dabei verweisen sie auf KGE VV vom 13. Juni 2012 [810 11 354] E. 4.1 - 4.5. Die Beschwerdegegnerin nenne keinen einzigen Grund, warum die Strassenbaulinie nicht eingehalten werden könne.

5.2.2. § 66 RBV trägt den Titel "Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zur Strassenlinie" und statuiert, dass unterhalb des Trottoir- bzw. Strassenniveaus insbesondere folgende Bauteile um maximal 1.50 m die Baulinie überschreiten bzw. den gesetzlichen Abstand unterschreiten dürfen: Licht- und Kontrollschächte, Notausstiege, Tankanschlüsse, Tankkeller sowie Kellertreppen (Abs. 1). Die Baubewilligungsbehörde kann mit Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers die Bewilligung erteilen, den zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zur Strassenlinie gelegenen Raum bis an die Eigentumsgrenze zu nutzen (Abs. 2). Gemäss § 68 RBV (Bauten unterhalb einer Verkehrsfläche) kann die Baubewilligungsbehörde mit Zustimmung der Strassen- oder Bahneigentümerin bzw. des Strassen- oder Bahneigentümers die Bewilligung für Bauten unter der Verkehrsfläche erteilen. Gemäss § 87 Abs. 6 RBV sind, sofern im Baugesuch Ausnahmen beantragt werden, diese in den Baugesuchsunterlagen klar erkennbar auszuweisen und zu begründen.

5.2.3. Das Bauinspektorat erklärt in seinem Einspracheentscheid, die Grundeigentümer hätten gemäss § 66 und 68 RBV den Antrag gestellt, für den Lichtschacht, die Tiefgarage und den Schutzraum / die Fluchtröhre gemäss Plan 17 den Baulinienabstand zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 66 RBV) unterschreiten respektive diese unterhalb der Verkehrsfläche (§ 68 RBV) erstellen zu dürfen. Sie verweisen auf den Verzicht der Grundeigentümer der

fraglichen Parzelle bzw. deren Rechtsnachfolger auf Entschädigungsfolgen gegenüber der Eigentümerin der Strasse für Schäden, welche durch den auf der Strasse zugelassenen Verkehr bei Überfahrt der unterirdischen Bauteile/Bauten entstehen würden. Die Stadt Liestal habe diesem Antrag als Strasseneigentümerin zugestimmt, so dass auch das Bauinspektorat zustimmen könne. § 87 Abs. 6 RBG verlange eine klar erkennbare Ausweisung und Begründung der beantragten Ausnahme, was vorliegend erfüllt sei. 5.2.4. Die Baurekurskommission verweist in ihrem Entscheid auf § 66 Abs. 1 und 2 und § 87 Abs. 6 RBV und führt aus, die Beschwerdegegnerin habe mit Schreiben vom 15. Februar 2022 beim Bauinspektorat eine Ausnahmegewilligung bezüglich einer Unterschreitung des Baulinienabstands beantragt. Das geplante Bauprojekt verletze die Baulinie gegen Osten und Süden unterirdisch. Die heutige Baulinie entlang der Sichtenstrasse definiere im Bereich der Sichtenstrasse X. mit ca. 10 m vom Trottoir einen sehr breiten Korridor. Auch in der Baumgartenstrasse sei eine Baulinie vorhanden. Das bestehende Einfamilienhaus und die Aussengarage würden die heutige Baulinie Sichtenstrasse bereits verletzen. Für eine sinnvolle Anordnung der Tiefgarage würde in einem Teilbereich die Baulinie unterschritten. Die Stadt Liestal als Strasseneigentümerin habe diesem Antrag am 14. März 2022 zugestimmt und es seien zugleich die Entschädigungsfolgen geregelt worden. Im Plan Unterschreitung Baulinienabstand vom 19. April 2022 sei diese Unterschreitung erkennbar eingezeichnet und nachvollziehbar deklariert worden. Eine fehlende Begründung des Ausnahmeantrags gemäss § 87 Abs. 6 RBV könne – insbesondere auch gestützt auf das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 15. Februar 2022 – nicht festgestellt werden und die Bewilligung der Ausnahme sei demnach nicht zu beanstanden. 5.2.5. Die Stadt Liestal führt in ihrer Vernehmlassung vom 19. Dezember 2023 aus, gemäss § 66 RBV dürften Bauteile zwischen der Bau- und Strassenlinie oder innerhalb des gesetzlichen Abstands zur Strassenlinie mit der Zustimmung der Strasseneigentümerin (in diesem Fall der Stadt Liestal) bewilligt werden. Es handle sich hierbei offensichtlich nicht um eine Ausnahme, sondern um eine Zustimmung, die keiner Begründung bedürfe. Auch die Vertreterin des Bauinspektorats führt anlässlich der heutigen Verhandlung aus, gemäss § 66 RBV sei lediglich die Zustimmung und keine spezielle Begründung der Gemeinde erforderlich. 5.2.6. Die Beschwerdegegnerin erklärt in ihrer Vernehmlassung, im heutigen Zustand sei die Baulinie durch das Einfamilienhaus und die Aussengarage verletzt. Neuerdings solle dies nur noch unterirdisch der Fall sein, was somit eine Verbesserung zur heutigen Situation darstelle. Überdies würden die Beschwerdeführer auch keinerlei Argumente für die Ablehnung ihres Antrags vorbringen. Es erfolge lediglich eine Beanstandung "aus Prinzip". Die Beschwerdeführer seien davon auch nicht beeinträchtigt, mithin fehle es also bereits am Rechtsschutzinteresse. 5.2.7. Den Ausführungen der Baurekurskommission (siehe E. 5.2.4 hiervor) kann gefolgt werden. Des Weiteren kann festgehalten werden, dass der von den Beschwerdeführern angeführte § 7 RBV – entgegen ihrer Ansicht – vorliegend nicht anwendbar ist. Gemäss § 111 Abs. 2 RBG sind die Gemeinden befugt, im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung Ausnahmeregelungen vorzusehen. In § 7 Abs. 1 RBV, welcher den Titel "Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften" trägt, ist geregelt, dass der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles schriftlich begründet Ausnahmen beantragen kann, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist. So hat sich das Kantonsgericht im von den Beschwerdeführern zitierten KGE VV vom 13. Juni 2012 (810 11 354; siehe E. 4.1 - 4.5) damit befasst, ob für die Berechnung der zulässigen Nutzung des Grundstücks im Rahmen einer Ausnahmegewilligung, welche in

der kommunalen Nutzungsordnung vorgesehen war, ein Anteil der Grünzone hinzugerechnet werden durfte. Vorliegend ist die Ausnahme nicht in einer kommunalen Zonenvorschrift vorgesehen, sondern in der kantonalen RBV, womit kein Fall von § 7 Abs. 1 RBV vorliegt und die Beschwerdeführer aus dieser Bestimmung und dem von ihnen zitierten KGE VV nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Zudem rechtfertigt sich die Nichtanwendung von § 7 RBV auch im Hinblick auf den Inhalt der vorliegend strittigen Zustimmung. Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten zu öffentlichen Verkehrsanlagen und dienen der Freihaltung des Strassenraumes im Interesse des öffentlichen Verkehrs (§ 12 Abs. 1 RBG; § 15 Abs. 4 des Strassengesetzes vom 24. März 1986; KGE VV vom 7. September 2016 [810 16 32] E. 3.1). Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen (§ 98 Abs. 1 RBV). Unterirdische Bauten ändern an der Freihaltung des Strassenraums für den Verkehr grundsätzlich nichts, so dass die Interessen an der unterirdischen Einhaltung der Baulinien in der Regel auch gering sind. Ein Nachteil dieser unterirdischen Bauteile kann die Haftung des Strasseneigentümers für Schäden sein, welche durch den auf der Strasse zugelassenen Verkehr bei der Überfahrt der unterirdischen Bauteile entstehen. Durch den Verzicht auf Entschädigungsforderungen durch die Beschwerdegegnerin fällt dieser Nachteil und damit ein gewichtiges Interesse an einer Nichtzustimmung durch die Gemeinde weg. Des Weiteren sind die Nachbarn durch eine unterirdische Unterschreitung der Baulinien grundsätzlich nicht belastet, so dass auch keine gewichtigen privaten Interessen der Zustimmung entgegenstehen. Die Beschwerdegegnerin hat das Gesuch begründet, die Unterschreitungen in den Plänen erkennbar markiert und auf allfällige Entschädigungsforderungen verzichtet und die Strasseneigentümerin hat zugestimmt, weshalb die auf § 66 Abs. 2 und § 68 RBV gestützte Erteilung der Baubewilligung für diese unterirdischen Bauteile nicht zu beanstanden ist.

## **E. 6**

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Beschwerde aufgrund der fehlenden Überprüfung des Eingliederungsgebots durch die Baubewilligungsbehörde gutzuheissen und der Entscheid der Vorinstanz vom 20. Juni 2023 aufzuheben ist. Die Angelegenheit ist zur Neu Beurteilung an das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft zurückzuweisen, damit es eine Überprüfung des Bauprojekts unter dem Aspekt des § 104 RBG vornehme. Die Angelegenheit ist des Weiteren zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Baurekurskommission zurückzuweisen. 7.1. Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor Kantonsgericht kostenpflichtig. Nach § 20 Abs. 3 VPO umfassen die Verfahrenskosten die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten. Sie werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- je hälftig der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. 7.2. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer macht in seiner Honorarnote vom 7. März 2024 einen Aufwand von 12 Stunden à Fr. 250.-- und Auslagen (Kopien, Porti) von Fr. 62.30 geltend, was nicht zu beanstanden ist. Für die Teilnahme an der Verhandlung und deren Vorbereitung werden dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer gesamthaft weitere 6.75 Stunden hinzugerechnet, woraus eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'122.50 resultiert (11.75 Stunden à Fr. 250.-- und Spesen in der Höhe von 62.30 zuzüglich 7.7 % MWST plus 7 Stunden à Fr. 250.--

zuzüglich 8.1 % MWST). Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens haben die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern je die Hälfte der Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'122.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) und somit je Fr. 2'561.25 auszurichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen. Demgemäss wird e r k a n n t : 1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Vorinstanz vom 20. Juni 2023 aufgehoben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft zurückgewiesen. 2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft zurückgewiesen. 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte und damit im Umfang von je Fr. 1'500.-- auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet. 4. Für das Verfahren vor Kantonsgericht haben die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern je die Hälfte der Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'122.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) und somit je Fr. 2'561.25 auszurichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen. Vizepräsident  
Gerichtsschreiberin

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