



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 13. November 2019 (810 19 81)

Raumplanung, Bauwesen

Grenzabstandsvorschriften / Berechnung der Bebauungsziffer

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Hans Furer, Markus Clau-
sen, Daniel Häring, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschreiberin
Chiara Piras

Beteiligte **A.**_____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Pia Gössi, Advokatin

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft,
Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

B._____, bestehend aus:

1. **a.**____ **GmbH**, Beschwerdegegnerin,

2. **b.**____ **GmbH**, Beschwerdegegnerin,

beide vertreten durch Peter Goepfert, Advokat

Einwohnergemeinde C.____, Beigeladene

Betreff Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Carport
(Entscheid Nr. 18-024 der Baurekurskommission des Kantons Basel-
Landschaft vom 4. Dezember 2018)

A. Am 31. August 2017 reichte die B.____, bestehend aus der a.____ GmbH und b.____ GmbH, beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) das Baugesuch Nr. xxxx ein. Das Bauprojekt sieht auf der sich in der Zone W3 befindenden Parzelle Nr. 1244, Grundbuch (GB) C.____, den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport vor.

B. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Eigentümerinnen der Nachbarsparzellen Nr. 860 und Nr. 1299, GB C.____, am 18. September 2017 Einsprache beim Bauinspektorat. Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 860, GB C.____, zog am 26. Oktober 2017 ihre Einsprache zurück. A.____, Eigentümerin der Parzelle Nr. 1299, GB C.____, vertreten durch Pia Gössi, Advokatin, hielt mit Begründung vom 22. September 2017 an ihrer Einsprache fest. Sie beanstandete insbesondere eine Verletzung der Grenzabstandsregelung an der Ost- und an der Westfassade sowie eine Überschreitung der Grünflächenziffer.

C. Am 13. Oktober 2017 reichte die Baugesuchstellerin bereinigte Pläne ein. Die Gemeinde C.____ teilte dem Bauinspektorat am 25. Oktober 2017 mit, dass sie keine Einwände gegen das Baugesuch habe. A.____ hielt mit Eingabe vom 25. Oktober 2017 an ihrer Einsprache fest und stellte sich auf den Standpunkt, dass in den bereinigten Planunterlagen die Vorschriften über die Grünflächenziffer zwar erfüllt seien, neben der Grenzabstandsregelung nun aber die zulässige Bebauungsziffer verletzt werde. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 15. Januar 2018 aufrechterhalten.

D. Mit Entscheid Nr. 014/18 vom 11. Juli 2018 wies das Bauinspektorat die Einsprache von A.____ ab, soweit es darauf eintrat.

E. Die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) wies mit Entscheid Nr. 18-024 vom 4. Dezember 2018 die Beschwerde von A.____ vom 23. Juli 2018 gegen den Entscheid des Bauinspektorats Nr. 014/18 unter o/e-Kostenfolge ab.

F. Gegen den Entscheid der Baurekurskommission Nr. 18-024 vom 4. Dezember 2018 liess A.____, stets vertreten durch Pia Gössi, Advokatin, mit Eingabe vom 28. März 2019 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde erheben mit den Rechtsbegehren, es sei der Entscheid der Baurekurskommission vom 4. Dezember 2018 betreffend das Baugesuch Nr. xxxx aufzuheben und es sei das Baugesuch Nr. xxxx abzuweisen (Ziff. 1); eventualiter sei der Entscheid der Baurekurskommission vom 4. Dezember 2018 betreffend das Baugesuch Nr. xxxx aufzuheben und es sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 2); unter o/e-Kostenfolge für das Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz und für das vorliegende Verfahren (Ziff. 3). Die Beschwerdebegründung erfolgte mit Eingabe vom 29. Mai 2019.

G. Am 14. Juni 2019 reichte die B.____, vertreten durch Peter Goepfert, Advokat, ihre Stellungnahme ein und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter o/e-Kostenfolge.

H. Am 2. August 2019 reichte das Bauinspektorat seine Vernehmlassung sowie die Vorakten ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

I. Mit Präsidialverfügung vom 7. August 2019 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Urteilsberatung überwiesen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

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 beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid in schutzwürdigen Interessen betroffen und demnach zur Beschwerde legitimiert. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen gegeben sind, ist auf die verwaltungsgerichtliche Beschwerde einzutreten.

2. In der Beurteilung der vorliegenden, gegen den Entscheid der Baurekurskommission Nr. 18-024 vom 4. Dezember 2018 gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerde ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin ein allfälliges Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob diese den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheids der Baurekurskommission ist dem Kantonsgericht dagegen verwehrt (§ 45 lit. c VPO e contrario).

3.1. Zunächst ist strittig, ob die Vorinstanz den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin verletzt hat. Diese rügt, die Baurekurskommission sei ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen, indem sie sich im Zusammenhang mit der Rüge der Verletzung der Bebauungsziffer nicht mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob Art. 4 Abs. 2 lit. a und Art. 4 Abs. 2 lit. b des Zonenreglements der Gemeinde C._____ (ZRS) vom 23. Oktober 2006 bei allseits offenen Carports kumulativ anwendbar seien.

3.2. Der in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 und in § 9 Abs. 3 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV BL) vom 17. Mai 1984 verankerte Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör gewährleistet dem Einzelnen allgemein eine effektive Mitwirkung im Verfahren zum Erlass von Entscheidungen, die in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreifen (GEROLD STEINMANN, in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], St. Galler Kommentar zur schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich 2014, Rz. 42 ff. zu Art. 29 BV). Die vorliegend interessierende Begründungspflicht der Behörden ist Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Begründung eines Entscheids entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine

höhere Instanz weiterzuziehen. Die Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und der betroffenen Person ermöglichen, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl die betroffene Person als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. Die Begründung braucht nicht ausführlich zu sein; sie muss aber zumindest kurz die Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (MICHELE ALBERTINI, *Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates*, Bern 2000, S. 360 ff.; JÖRG PAUL MÜLLER/MARKUS SCHEFER, *Grundrechte in der Schweiz*, 4. Aufl., Bern 2008, S. 885 ff.). Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; BGE 133 I 270 E. 3.1; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 20. Dezember 2017 [810 17 93] E. 5.1; KGE VV vom 18. Februar 2009 [810 08 299/810 08 292] E. 4.1 - 4.3; STEINMANN, a.a.O., Rz. 49 zu Art. 29 BV). Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass sich aus der Begründung des angefochtenen Entscheids ergeben muss, ob das streitgegenständliche Bauprojekt die einschlägige Bebauungsziffer erfüllt.

3.3 Diesen Voraussetzungen genügt der angefochtene Entscheid. Die Vorinstanz hat die Rüge der Beschwerdeführerin in Bezug auf die Bebauungsziffer zusammengefasst (E. 3 des Entscheids der Baurekurskommission Nr. 18-024), die Argumentation des Bauinspektorats dargelegt (E. 3.1 des Entscheids der Baurekurskommission Nr. 18-024) und die für die Berechnung der Bebauungsziffer einschlägigen Grundlagen genannt (§ 18 RBG, § 47 Abs. 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz [RBV] vom 27. Oktober 1998, Art. 4 Abs. 2 lit. a und lit. b ZRS). Anschliessend ist sie der Berechnung des Bauinspektorats gefolgt (E. 3.2 des Entscheids der Baurekurskommission Nr. 18-024). Damit hat die Vorinstanz implizit erklärt, dass Art. 4 Abs. 2 lit. a und Art. 4 Abs. 2 lit. b ZRS beim vorliegend strittigen Carport kumulativ anwendbar seien und dass sie die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumente als unwesentlich erachte. Die Beschwerdeführerin wurde durch die Ausführungen der Vorinstanz in die Lage versetzt, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache weiterzuziehen. Die Rüge der Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV ist deshalb unbegründet.

4.1 Materiell beanstandet die Beschwerdeführerin zunächst eine Verletzung der Grenzabstandsvorschriften an der Westfassade. Bei der projektierten Baute, welche eine Fassadenlänge von 7.36 m und 9.16 m aufweise und dreigeschossig sei, sei ein Grenzabstand von 3 m in Anwendung von § 90 RBG ungenügend und das Baugesuch deshalb abzuweisen. Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, die Leseart von § 52 RBV der Vorinstanzen, welche sich auf das Urteil des Kantonsgerichts vom 29. Oktober 2014 (KGE VV vom 29. Oktober 2014 [810 14 149]) abstützen würden, verletze das Legalitätsprinzip. Eine Definition des Kriteriums Geschosshöhe auf Verordnungsebene sei zwar zulässig, eine Änderung der im Gesetz vorgesehenen Kriterien jedoch nicht. Der Wortlaut von § 90 RBG sei klar: Für die Bestimmung des Grenzabstands seien die Fassadenlänge und die Geschosshöhe massgebend. Ebenso klar sei der Wortlaut von § 52 RBV. Dieser führe mit der Fassadenhöhe ein neues, eigenes Kriterium ein,

womit das im Gesetz festgelegte Kriterium der Geschosshöhe obsolet werde. Lege man den Gesetzeswortlaut historisch aus, komme man zum Schluss, dass die Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 zum Baugesetz vom 15. Juni 1967 nicht alleine auf die Fassadenhöhe abgestellt, sondern lediglich Maximalhöhen für Geschosse definiert habe. Die in § 52 RBV genannten Fassadenhöhen seien als Maximalhöhen, und damit als Hilfskriterium, und nicht als alleine ausschlaggebendes Kriterium zu verstehen. Mit dieser Auslegung werde den baupolizeilichen Funktionen des Grenzabstands besser Rechnung getragen, als wenn ausschliesslich auf die Fassadenhöhe abgestellt werde. Auch könne – so die Beschwerdeführerin – sichergestellt werden, dass die für die Erfüllung der feuer- und ordnungspolizeilichen sowie wohnhygienischen Aufgaben notwendigen Mindestanforderungen nicht unterschritten würden. Weil die Vorinstanzen bei der Auslegung der einschlägigen Bestimmungen nicht auf die Geschosshöhe abgestellt hätten, werde die Intensität der Nutzung einer Liegenschaft ausgeblendet. Die Beschwerdeführerin kommt deshalb zum Schluss, dass eine strikte Anwendung von § 52 RBV dem Gesetzestext von § 90 RBG widerspreche.

4.2 Die Vorinstanz verweist im vorliegend angefochtenen Entscheid weitgehend auf das Urteil des Kantonsgerichts vom 29. Oktober 2014 (vgl. insbesondere E. 2.2 des Entscheids der Baurekurskommission Nr. 18-024) und hält fest, es sei erstellt, dass die Grenzabstände nach § 90 RBG i.V.m. § 52 RBV zu bestimmen seien. Diese Regelung werde gemäss langjähriger Praxis der Baubewilligungsbehörde angewendet. Bei der Auslegung der einschlägigen Bestimmungen verweist die Vorinstanz auf den Methodenpluralismus und beanstandet, die Beschwerdeführerin würde sich auf die grammatikalische sowie auf die historische Methode beschränken. In Anwendung der teleologischen Auslegungsmethode kommt die Vorinstanz zum Schluss, dass angesichts der baupolizeilichen sowie gestalterischen, ästhetischen, siedlungsstrukturierenden und sozialen Funktionen der Grenzabstandsregelung die tatsächliche Grösse und Höhe eines Baukörpers von grösserer Bedeutung seien als die Anzahl Geschosse. Der Normsinn von § 90 RBG bestätige somit die vorgenommene Auslegung.

5.1 Das projektierte Bauvorhaben weist an der Westfassade drei in Erscheinung tretende Geschosse auf. Die Fassade setzt sich aus zwei für die Berechnung massgebenden und unbestrittenen Fassadenlängen von 9.16 m und 7.36 m zusammen (mit einem dazwischenliegenden zurückversetzten Fassadenteil von 5.5 m). Die Fassadenhöhe beträgt 8 m. Für die Berechnung des Grenzabstands bewerten die Vorinstanzen in Anwendung von § 52 Abs. 2 RBV das Gebäude aufgrund der Fassadenhöhe von 4.5 - 8 m als zweigeschossig, ungeachtet der Anzahl Vollgeschosse, die effektiv in Erscheinung treten. In Anwendung der Tabelle von § 52 Abs. 2 RBV gelangen sie aufgrund der Fassadenlänge von 6 - 12 m zu einem erforderlichen Grenzabstand von 3 m. Die Beschwerdeführerin stellt sich hingegen auf den Standpunkt, es sei ein Grenzabstand von 4 m erforderlich, weil das Gebäude mit drei Geschossen in Erscheinung trete. Nachfolgend ist durch Auslegung zu ermitteln, ob die Vorinstanzen für die Berechnung des Grenzabstands zu Recht von einer zweigeschossigen Baute ausgegangen sind.

5.2 Die Gesetzesauslegung hat zum Ziel, den rechtsverbindlichen Sinn eines Rechtssatzes, über dessen Tragweite Unklarheiten bestehen, zu ermitteln. Auslegung ist notwendig, wo der Gesetzeswortlaut nicht klar ist oder wo Zweifel bestehen, ob ein scheinbar klarer Wortlaut den

wahren Sinn der Norm wiedergibt (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 177 ff.). Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich von Sinn und Zweck sowie der dem Text zugrundeliegenden Wertung, nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Wichtig ist ebenfalls der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt. Vom klaren, d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit andern Gesetzesbestimmungen ergeben (vgl. KGE VV vom 29. August 2018 [810 18 41] E. 4.3.1). Ein Gesetz ist somit aus sich selbst heraus, d.h. nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrundeliegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode auszulegen. Auszurichten ist die Auslegung auf die ratio legis, die zu ermitteln dem Gericht allerdings nicht nach den subjektiven Wertvorstellungen der Richter aufgegeben ist, sondern nach den Vorgaben des Gesetzgebers. Die Auslegung des Gesetzes ist zwar nicht entscheidend historisch zu orientieren, im Grundsatz aber dennoch auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen auszurichten, da sich die Zweckbezogenheit des rechtsstaatlichen Normverständnisses nicht aus sich selbst begründen lässt, sondern aus den Absichten des Gesetzgebers abzuleiten ist, die es mit Hilfe der herkömmlichen Auslegungselemente zu ermitteln gilt. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätsordnung zu unterstellen. Die Gesetzesmaterialien können beigezogen werden, wenn sie auf die streitige Frage eine klare Antwort geben (BGE 140 II 289 E. 3.2 m.w.H.; Urteile des Bundesgerichts 1C_271/2011 vom 27. September 2011 E. 4.4.1, 1C_156/2011 vom 15. Juli 2011 E. 3.5.1 und 1C_442/2008 vom 9. Juli 2009 E. 2.1; zur Auslegung von Abstandsprivilegien von vorspringenden Gebäudeteilen vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.588/2006 vom 6. März 2007 E. 4 mit Bemerkungen, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 109/2008, S. 205 ff.; KGE VV vom 29. August 2018 [810 18 41] E. 4.3.1; KGE VV vom 1. November 2017 [810 17 125] E. 7.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 177 ff.).

5.3.1 Der Wortlaut von § 90 RBG statuiert, dass der Grenzabstand die kürzeste Entfernung zwischen Fassadenaussenfläche und Grundstücksgrenze ist (Abs. 1). Gemäss Abs. 2 von § 90 RBG müssen Fassaden mit oder ohne Öffnung entsprechend ihrer Länge (FL) und Geschosszahl (GZ) folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:

	GZ 1	GZ 2	GZ 3	GZ 4	GZ 5
FL bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
FL über 6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
FL über 12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
FL über 24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

Für weitergehende Längen- und Geschoszzahlen von Gebäuden wird der Grenzabstand von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt (§ 90 Abs. 3 RBG). Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände und bestimmt den Abstand unterirdischer Bauten (§ 90 Abs. 4 RBG).

5.3.2 Festzustellen ist vorliegend, dass das Gesetz die Grenzabstände unter anderem nach den Geschoszzahlen berechnet, den Begriff der Geschoszahl jedoch nicht definiert. Die Regelung der Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände delegiert der Gesetzgeber an den Regierungsrat, welcher damit auch ermächtigt wird, eine Definition der Geschosshöhe vorzunehmen.

5.3.3 Der Regierungsrat hat in § 52 RBV festgelegt, dass der Grenzabstand durch das mit Hilfe aller Grenzabstände gebildete Polygon bestimmt wird (Abs. 1). Gemäss § 52 Abs. 2 RBV sind "für die Berechnung des Grenzabstands die Fassadenlängen und die Geschoszzahlen massgebend. Unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen gilt für die Bemessung des Grenzabstands eine Fassadenhöhe bis 4.5 m als eingeschossig. Für weitere Geschosse kommen je 3.5 m dazu (vgl. nachstehende Konkordanztabelle zur Berechnung des Grenzabstandes; GZ = Geschoszahl, FH = Fassadenhöhe, FL = Fassadenlänge):

	GZ 1	GZ 2	GZ 3	GZ 4	GZ 5
	FH bis 4,5m	FH 4,5–8m	FH 8–11,5m	FH 11,5–15m	FH 15–18,5m
FL bis 6m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
FL über 6–12m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
FL über 12–24m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
FL über 24–36m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0"

5.4 Systematisch ist § 52 RBV im 4. Kapitel "Allgemeine Bauvorschriften" im 3. Abschnitt "Abstände und Baulinien / 3.1 Oberirdische Bauten (Bauten und Bauteile, die über dem gewachsenen Terrain liegen)" eingeordnet. Die gesetzliche Grundlage für den Erlass der Bestimmung befindet sich im bereits zitierten § 90 Abs. 4 RBV. Wie im Urteil des Kantonsgerichts vom 29. Oktober 2014 sodann festgehalten wurde, hat der kantonale Gesetzgeber durch den Erlass von § 90 RBG gezeigt, dass er die Grenzabstände regeln und diese Kompetenz nicht den Gemeinden übertragen will. Indem er festhält, dass sich die Grenzabstände nach der Fassadenlänge und den Geschoszzahlen berechnen, er selber den Begriff der Geschoszahl nirgends definiert und die Regelung der Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände an den Regierungsrat delegiert, ermächtigte er den Regierungsrat, eine Definition der Geschosshöhe vorzunehmen (KGE VV vom 29. Oktober 2014 [810 14 149] E. 6.5). Der Regierungsrat hat dies mit § 52 Abs. 2 RBV getan, was von der Beschwerdeführerin nicht beanstandet wird. Die Bestimmung statuiert, dass für die Berechnung des Grenzabstands die Fassadenlänge und die Geschoszahl massgeblich sind und hält weiter fest, dass die Geschoszahl über die Höhe der Fassade definiert wird, unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen. Die

Definition der Geschosshöhe kann somit in gewissen Fällen auch im Widerspruch zu in den kommunalen Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen stehen. Dabei hat der Regierungsrat für die Definition des Begriffs Geschoszzahl gängige Masse übernommen. Das Kantonsgericht kam in seinem Urteil vom 29. Oktober 2014 zum Ergebnis, dass der Regierungsrat befugt war, die Geschoszzahl durch die Fassadenhöhe zu definieren und zwar unabhängig von den in den kommunalen Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen (KGE VV vom 29. Oktober 2014 [810 14 149] E. 6.1).

5.5.1 Nachfolgend ist zu prüfen, ob sich aus der Entstehungsgeschichte der vorliegend relevanten Normen Anhaltspunkte ergeben, wie die Bestimmungen auszulegen sind (historisches Element).

5.5.2 Ein Blick in die Entstehungsgeschichte von § 90 RBG zeigt, dass das neue RBG – wie bereits § 98 des Baugesetzes [aBauG] vom 15. Juni 1967 – im Prinzip festhalten wollte, dass sich der Grenzabstand nach Fassadenlänge und Geschoszzahl bemisst. Nach § 98 Abs. 1 aBauG bildete die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze den Grenzabstand. § 98 Abs. 2 aBauG hielt fest, dass Fassaden mit oder ohne Öffnungen entsprechend ihrer Länge und Geschoszzahl folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrenzen einzuhalten hätten. Es folgte eine Tabelle, welche genau gleich wie die Tabelle in § 90 Abs. 2 RBG lautete. Es wurde lediglich zusätzlich geregelt, welche Abstände bei einer Fassadenlänge von über 36 m bis 48 m einzuhalten seien. § 98 Abs. 3 aBauG enthielt eine Grenzabstandsbestimmung bei leicht brennbarem Material. § 98 Abs. 4 aBauG besagte, dass für Bauten mit mehr als fünf Vollgeschossen und für Bauten mit Fassaden von über 48 Metern Länge die Grenzabstände durch die Vollziehungsverordnung festgelegt würden. Diese regle auch die übrigen Einzelheiten für die Berechnung der Grenzabstände. In § 16 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz (Vollziehungsverordnung) vom 15. Juni 1967 wurde dann die im aBauG aufgeführte Grenzabstandstabelle für bis zu 5 Geschosse und 48 m Fassadenlänge wiederholt und für grössere Geschoszzahlen und Fassadenlängen ergänzt. In der Tabelle wurden die Fassadenlängen und die Geschoszzahlen aufgeführt. In dieser Tabelle wurden – anders als in der heutigen RBV – die Geschoszzahlen nicht durch Fassadenhöhen definiert. Dafür statuierte aber § 19 der Vollziehungsverordnung unter dem Titel "Massgebende Geschoszzahl zur Ermittlung des Grenzabstandspolygons", dass für die Festlegung der Geschoszzahl des Grenzabstandspolygons die Geschosshöhe zu maximal 3.50 m gerechnet werde. Grössere Höhen würden als zusätzliches Geschoss bewertet, sofern der Durchschnittswert aller Geschosse nicht unter 3.50 m bleibe (Abs. 1). Sockelgeschosse von mehr als 2 m Höhe würden als Vollgeschoss bewertet (vgl. KGE VV vom 29. Oktober 2014 [810 14 149] E. 7.2).

5.5.3 § 16 und § 19 der Vollziehungsverordnung definierten somit die für die Grenzabstände massgebliche Geschoszzahl durch die Geschosshöhe und zwar unabhängig von der in Erscheinung tretenden Geschoszzahl des konkreten Gebäudes. Der Begriff Geschosshöhe wurde in der heutigen RBV durch den Begriff Fassadenhöhe ersetzt. Die seit 1. Januar 1999 geltende RBV hat somit die bereits durch § 16 und § 19 Vollziehungsverordnung vorgenommene Definition der für die Grenzabstände massgeblichen Berechnung der Geschoszzahl in einer besser leserlichen Tabelle vereint und den Begriff Geschosshöhe durch Fassadenhöhe ersetzt. Damit konnte schon

nach der alten Gesetzgebung die in Erscheinung tretende Geschosszahl von der für die Berechnung des Grenzabstandes massgeblichen ermittelten Geschosszahl abweichen (vgl. KGE VV vom 29. Oktober 2014 [810 14 149] E. 7.3).

5.6 Die Gesetzesauslegung hat sich ferner vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf den Sinn und Zweck des Gesetzes (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6320/2014 vom 23. August 2016 publiziert in: BVGE 2016/22 E. 11.3 m.w.H.). Die Vorschriften über die Abstände sollen die zwischen einer Baute und weiteren Umweltelementen wie anderen Bauten, Verkehrsanlagen oder Waldflächen frei zu erhaltenden Räume bestimmen. Wie sämtliche baupolizeilichen Bestimmungen erfüllen die Abstandsregelungen primär feuer- und ordnungspolizeiliche sowie wohnhygienische Aufgaben. Insofern kommt ihnen eine nachbarschützende Funktion zu. Die Grenzabstandsvorschriften liegen grundsätzlich nicht nur in einem allgemeinen öffentlichen Interesse, sondern umschreiben auch die rechtlich geschützte Sphäre der Nachbarn (vgl. BGE 112 Ia 88 E. 1b). Sie sollen insbesondere jegliche Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke mindern, namentlich die Beeinträchtigung von Belichtung, Besonnung, Belüftung und Aussicht. Ferner sollen sie vor Schattenwurf und Einsicht schützen. Hinzu sind in neuster Zeit gestalterische, ästhetische, siedlungsstrukturierende oder soziale Funktionen gekommen (Urteil des Bundesgerichts 1P.134/2005 vom 19. Mai 2005 E. 1.4; KGE VV vom 29. August 2018 [810 18 41] E. 4.3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 21. September 1988 i.S. L.R.+F. und G.R. Nr. 54 und 55, in: Basellandschaftliche Verwaltungsgerichtsentscheide [BLVGE] 1988 S. 82 ff. E. 5; DANIELA IVANOV, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Diss., Zürich/Basel/Genf 2006, S. 58). Der Umfang der Besonnung bzw. des Schattenwurfs ist offenkundig von der Höhe der Nachbarsbaute abhängig. Um im Kanton eine einheitliche Bemessung des Grenzabstands gewährleisten zu können, muss das Gesetz zum Schutz der Nachbarn so ausgelegt werden, dass für die Berechnung des Grenzabstands die in Erscheinung tretende Geschosszahl alleine nicht ausschlaggebend sein kann, sondern die Geschoss- bzw. die Fassadenhöhe Berücksichtigung finden muss.

6.1 Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass eine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung sich gegenüber dem Postulat der Rechtssicherheit grundsätzlich nur begründen liesse, wenn die neue Lösung besserer Erkenntnis der ratio legis, veränderten äusseren Verhältnissen oder gewandelten Rechtsanschauungen entspräche (vgl. BGE 122 V 125 E. 4). Die Praxisänderung darf schliesslich keinen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen (Urteil des Bundesgerichts 2C_509/2013 vom 8. Juni 2014 E. 2.4.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 589 ff.). Das Gleichheitsprinzip und der Grundsatz der Rechtssicherheit verlangen, dass an einer Praxis in der Regel festgehalten wird. Somit ist nicht jede Änderung einer bestehenden Verwaltungs- oder Gerichtspraxis zulässig; sie muss sich auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen können, die umso gewichtiger sein müssen, je länger die als nicht mehr richtig erkannte bisherige Praxis befolgt wurde (BGE 125 II 152 E. 4c/aa). Ist diese Voraussetzung erfüllt, steht eine Praxisänderung weder mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit noch der Rechtsgleichheit im Widerspruch, obschon jede Änderung der bisherigen Rechtsanwendung zwangsläufig mit einer Ungleichbehandlung der

früheren und der neuen Fälle verbunden ist (BGE 125 II 152 E. 4c). Das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung muss gegenüber demjenigen an der Rechtssicherheit überwiegen.

6.2 Die Voraussetzungen für eine Praxisänderung (vgl. hiervor E. 6.1) sind streng. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die Praxis über Jahrzehnte von den Baubewilligungsbehörden praktiziert und mit dem Entscheid aus dem Jahre 2014 bestätigt wurde, der vor noch nicht allzu langer Zeit ergangen ist. Zudem sind viele der von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumente nicht neu, sondern wurden bereits im Urteil vom 29. Oktober 2014 berücksichtigt und abschlägig entschieden. Auch wiegen die vorgebrachten Einwände nicht schwer genug, um von der Praxis abzuweichen und damit die bestehende Rechtssicherheit in Frage zu stellen. Die Voraussetzungen einer Praxisänderung sind nicht erfüllt, weshalb an der im Urteil des Kantonsgerichts vom 29. Oktober 2014 dargelegten Praxis festzuhalten ist.

6.3 Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorinstanzen zu Recht an der Auslegung der einschlägigen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen festgehalten und die im Urteil des Kantonsgerichts vom 29. Oktober 2014 überprüften und als rechtmässig beurteilten Grenzabstandberechnungs-Praxis, wonach sich der Grenzabstand nach der Fassadenlänge und der durch die Fassadenhöhe definierten Geschosshöhe berechnet, angewendet haben. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet.

7.1 Zu prüfen bleibt, ob die Berechnung der Bebauungsziffer korrekt erfolgt ist.

7.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die kumulative Anwendung von Art. 4 Abs. 2 lit. a und Art. 4 Abs. 2 lit. b ZRS auf allseits offene Nebenbauten sei nicht sachgemäss und widerspreche Sinn und Zweck der Bestimmung. Unbestritten sei, dass es sich beim Carport um eine freistehende Nebenbaute im Sinne von Art. 4 Abs. 2 lit. a ZRS handle. Die Dachfläche ausserhalb der Stützen könne jedoch nicht – wie dies die Vorinstanzen getan hätten – als vorspringendes Dach im Sinne von Art. 4 Abs. 2 lit. b ZRS qualifiziert werden. Der äussere Umriss des Carports sei nicht bei den Stützen, sondern anhand der effektiven Dachgrösse festzulegen. Innerhalb der Stützen weise der Carport eine Tiefe von 3.85 m und eine Breite von 7.5 m auf. Diese Fläche sei zu klein, um drei Fahrzeugen einen überdachten Parkplatz zu bieten. Die effektive Tiefe des Carports sei nicht 3.85 m, sondern 5.75 m. Damit resultiere eine Bebauungsziffer von 26.6%. Die zulässige Bebauungsziffer von 24% werde um 2.6% überschritten, weshalb das streitgegenständliche Baugesuch nicht bewilligt werden könne.

7.3 Demgegenüber stellen sich die Vorinstanz und die Erstinstanz auf den Standpunkt, dass der geplante Carport im Sinne von Art. 4 Abs. 2 lit. a ZRS als nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbaute zu subsumieren sei und somit nicht zur Bebauung zähle. Die Dachausladung des Carports könne nicht zur bebaubaren Fläche gezählt werden. Für die Bebauungsziffer sei gestützt auf Art. 4 Abs. 2 lit. a ZRS nur die Fläche von 3.85 m x 7.50 m massgebend, während die Dachvorsprünge im Sinne von Art. 4 Abs. 2 lit. b ZRS bis 1.5 m nicht zur Bebauungsziffer zu rechnen seien.

8.1 Das basellandschaftliche Recht statuiert in § 18 Abs. 3 RBG, dass die Zonenreglemente Art und Mass der Nutzung bestimmen, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäudelänge, 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 Ausnutzungsziffer bestimmt. Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf (§ 47 Abs. 1 RBV). Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur Nutzungsfläche gerechnet werden (§ 47 Abs. 2 RBV).

8.2 Das Zonenreglement der Gemeinde C.____ legt in Art. 2 (Zonentabelle) für die W3-Zone eine zulässige Bebauungsziffer von 24% gemäss Art. 4 ZRS fest. In Art. 4 Abs. 2 ZRS hat die Gemeinde definiert, welche Bauten oder Bauteile nicht zur Nutzungsfläche gerechnet werden. Die Bestimmung lautet:

"Art. 4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.³

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:⁴

- a. In den Zonen W2, W3, W4, W4a, WG3, WG4 und WG5:
 - nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw.;
 - mindestens einseitig offene, gedeckte oder unbedeckte Balkone;
 - unbeheizte, ausschliesslich mit Wärmeschutzglas allseitig verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone);insgesamt bis maximal 15% der Parzellenfläche jedoch höchstens:
 - 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit;
 - 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- c. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte usw.;
- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen."

8.3 Der Wortlaut der streitgegenständlichen Bestimmung stützt sich weitgehend auf § 13 des kantonalen Muster-Zonenreglements Siedlung 2001 (MZRS). Das MZRS hat nicht den Stellenwert einer verbindlichen Anordnung, sondern es soll lediglich eine Arbeitshilfe und Empfehlung für die Gemeinden sein. Die Gemeindeautonomie soll durch das Musterreglement in keiner Art

und Weise eingeschränkt werden (Erläuterungen zum MZRS, S. 1). In den Erläuterungen zum MZRS wird darauf hingewiesen, dass § 13 Abs. 2 MZRS eine beispielhafte Aufzählung enthält, was nicht zur überbauten Fläche gerechnet wird. Es handle sich um eine Aufzählung, welche auf Erfahrungswerten beruhe, was auch für die genannten Zahlenangaben gelte. Es sei selbstverständlich den Gemeinden überlassen, eine solche Aufzählung zu verlängern, zu verkürzen und/oder andere Zahlen einzusetzen (Erläuterungen zum MZRS, S. 13).

8.4 Die Gemeinde C._____ hatte in ihrer Stellungnahme vom 14. Februar 2018 in Bezug auf die behauptete Überschreitung der Bebauungsziffer darauf hingewiesen, dass die Beurteilungspraxis konstant und einheitlich sei und keine abweichenden Entscheide bekannt seien. Der Einwand der Beschwerdeführerin sei nicht nachvollziehbar, da vorspringende Dächer bzw. Vordächer bis zu 1.5 m nicht angerechnet würden. Das Bauinspektorat hielt in seinem Entscheid fest, dass der Carport eine Fläche von 7.50 m x 3.85 m (= 28.88 m²) aufweise, wobei bei dieser Berechnung 1.5 m für die Dachausladung, gemessen ab den Stützen, nicht zur bebaubaren Fläche zu zählen seien. Für die Terrassen und die Sitzplätze seien gemäss Baugesuchsunterlagen 53.36 m² ausgewiesen. Die bauliche Nutzung für die Nebenbauten betrage somit 82.24 m². Abzüglich 80 m² gemäss Art. 4 ZRS seien 2.24 m² zur überbaubaren Fläche der Hauptbauten in der Höhe von 147.98 m² zu zählen, was in insgesamt 150.22 m² resultieren würde. Bei einer Grundstückfläche von 626 m² und einer Bebauungsziffer von 24% sei eine maximale Fläche von 150.24 m² für Hauptbauten überbaubar, womit die Bebauungsziffer vorliegend eingehalten werde. Die Vorinstanz stützte diese Berechnung.

8.5 Vorliegend ist nicht ersichtlich, inwiefern Art. 4 Abs. 2 lit. a erster Spiegelstrich und Art. 4 Abs. 2 lit. b ZRS nicht kumulativ, sondern lediglich alternativ Anwendung finden sollen. Im Bau- und Raumplanungsrecht kommt der Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 BV; § 45 KV BL) eine herausragende Bedeutung zu. Gemeinden sind 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 (BGE 144 I 193 E. 7.4.1). Vorliegend überlässt das kantonale Recht den Gemeinden die Befugnis zum Erlass von Vorschriften, die festlegen, welche Bauten oder Bauteile nicht zur Nutzungsfläche gerechnet werden (§ 47 Abs. 2 RBV). Die Gemeinden sind in diesem Bereich somit autonom. Die Gemeinde C._____ hat durch den Erlass von Art. 4 Abs. 2 ZRS diese Kompetenz wahrgenommen und – gestützt auf das kantonale MZRS – eine Regelung gewählt, die eine kumulative Anwendung von nicht zur überbauten Fläche zu rechnenden Bauten bzw. Bauteilen zulässt. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend – und es ist auch nicht ersichtlich – dass diese Bestimmung gegen übergeordnetes Recht verstösst. Ferner ist die Auslegung kommunaler Bestimmungen innerhalb der Schranken des übergeordneten Rechts in erster Linie den Gemeinden selbst überlassen. Sowohl die Vorinstanzen als auch das Kantonsgericht haben diesen kommunalen Auslegungsspielraum aufgrund der Gemeindeautonomie zu beachten und greifen in denselbigen nur mit grosser Zurückhaltung ein. Die vorgenommene Auslegung der entsprechenden ZRS-Bestimmung erscheint deshalb angesichts der Gemeindeautonomie als zulässig, weshalb die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen ist.

9. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass weder eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör noch der gesetzlichen Grenzabstand- und Bebauungsziffervorschriften vorliegt, womit die Beschwerde abzuweisen ist.

10.1 Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor Kantonsgericht kostenpflichtig. Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.-- der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu verrechnen, womit der Beschwerdeführerin Fr. 400.-- zurückzuerstatten sind.

10.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist den privaten Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung zuzusprechen, wobei der geltend gemachte Aufwand von 9 Stunden à Fr. 250.-- zzgl. Aufwände in der Höhe von Fr. 87.60 als angemessen erscheint. Den privaten Beschwerdegegnerinnen ist somit eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 2'517.50 (inkl. Auslagen und 7.7% MWST) zuzusprechen, welche von der Beschwerdeführerin zu bezahlen ist.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet. Der zu viel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 400.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
 3. Die Beschwerdeführerin hat den privaten Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 2'517.50 (inkl. Auslagen und 7.7% MWST) zu bezahlen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

Gegen diesen Entscheid wurde am 5. März 2020 Beschwerde beim Bundesgericht (1C_135/2020) erhoben.