



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

**vom 15. November 2017 (810 16 343/344)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Garagen / Auslegung diverser Bestimmungen des  
Zonenreglements Siedlung**

---

**Besetzung**                      Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Niklaus  
Ruckstuhl, Christian Haidlauf, Yves Thommen, Kantonsrichterin  
Helena Hess, Gerichtsschreiberin Chiara Piras

---

**Beteiligte**                      **A.**\_\_\_\_\_ und **B.**\_\_\_\_\_, Beschwerdeführer, vertreten durch Dr. Pascal  
Leumann, Advokat

**C.**\_\_\_\_\_ und **D.**\_\_\_\_\_, Beschwerdeführer, vertreten durch Roman Zel-  
ler, Advokat

gegen

**Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Be-  
schwerdegegnerin**

**E.**\_\_\_\_\_ **GmbH**, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Patrick Frey,  
Advokat

**Gemeinde F.**\_\_\_\_\_, Beigeladene

---

**Betreff**                              Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Garagen  
(Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016)

A. Am 21. April 2015 reichte die E.\_\_\_\_ GmbH beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) das Baugesuch Nr. X ein. Das Bauprojekt sieht auf der Parzelle Nr. 7409, Grundbuch (GB) F.\_\_\_\_, den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen vor.

B Gegen das Bauvorhaben erhoben während der gesetzlichen Auflagefrist diverse Privatpersonen sowie die Gemeinde F.\_\_\_\_ Einsprache. Nachdem die E.\_\_\_\_ GmbH am 10. September 2015 bereinigte Pläne eingereicht hatte, hielten die Einsprecher, mit einer Ausnahme, an ihren Einsprachen fest.

C. Am 13. November 2015 und am 10. Dezember 2015 legte die E.\_\_\_\_ GmbH erneut bereinigte Pläne vor. Die Gemeinde F.\_\_\_\_ zog am 8. Dezember 2015 ihre Einsprache zurück. Die privaten Einsprecher hielten weiterhin an ihren Einsprachen fest.

D. Mit Entscheid Nr. 012/16 vom 19. Mai 2016 wies das Bauinspektorat die Einsprachen ab. Weiter erklärte es diverse im Entscheid aufgeführte Auflagen als verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung und verwies die Einsprecher bezüglich der privatrechtlichen Einsprachen auf den Zivilweg.

E. Die von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ dagegen erhobenen Beschwerden wies die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) mit Entscheid Nr. 16-017/16-018 vom 25. Oktober 2016 vollumfänglich ab.

F. Mit Eingaben vom 1. Dezember 2016 erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ (Beschwerdeführer 1), vertreten durch Dr. Pascal Leumann, Advokat, und C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ (Beschwerdeführer 2), vertreten durch Roman Zeller, Advokat, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerden gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016. Sie stellen das Begehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Baugesuch Nr. 0670/2015 betreffend die Parzelle Nr. 7409, GB F.\_\_\_\_, sei abzuweisen; unter o/e-Kostenfolge. Mit Eingaben vom 30. Januar 2017 bzw. vom 1. Februar 2017 begründeten die Beschwerdeführer ihre Beschwerden.

G. Die E.\_\_\_\_ GmbH, vertreten durch Patrick Frey, Advokat, beantragte in ihrer Stellungnahme vom 3. April 2017 die kostenfällige Abweisung der Beschwerden und bestritt mit Verweis auf die Argumentation der Baurekurskommission sämtliche Rügen der Beschwerdeführer.

H. Das Bauinspektorat schloss in seiner Vernehmlassung vom 3. April 2017 auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerden.

I. Am 5. April 2017 reichte die beigeladene Gemeinde F.\_\_\_\_ ihre Vernehmlassung ein. Sie wies damit unter Bezugnahme auf ihre Stellungnahmen vom 27. Januar 2016 und vom 11. August 2016 auf ihren Einspracherückzug vom 8. Dezember 2015 hin.

J. Mit Verfügung vom 18. April 2017 wurden die Verfahren Nr. 810 16 343 und 810 16 344 vereinigt, die Beweisanträge der Beschwerdeführer 1 auf Einholung einer gerichtlichen Ex-

pertise und Befragung eines Zeugen abgewiesen und der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

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

## **I. Formelles**

1.1 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. Demnach ist das Kantonsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden örtlich und sachlich zuständig.

1.2 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 einer Änderung oder Aufhebung hat. Im Baubewilligungsverfahren sind Nachbarn zur Beschwerde legitimiert, wenn sie darlegen können, dass sie persönlich durch das Bauvorhaben einen praktischen, wirtschaftlichen oder anders gearteten Nachteil erleiden (BGE 104 Ib 245 E. 5; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 3. November 2010 [810 10 93/350] E. 1.2). Diese Voraussetzungen gelten nach der Rechtsprechung in der Regel als erfüllt, wenn die Liegenschaft des Beschwerde führenden Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Auf abstrakt bestimmte Distanzwerte kommt es dabei nicht an (BGE 121 II 171 E. 2b; Urteil des Bundesgerichts 1C\_500/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.3; KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383/810 14 384] E. 1). Die Beschwerdeführer 1 sind Eigentümer der Parzelle Nr. 547, GB F.\_\_\_\_, welche unmittelbar an die Bauparzelle Nr. 7409 der Bauge-suchstellerin grenzt. Die Beschwerdeführer 2 sind Eigentümer einer an das Baugrundstück Nr. 7409 angrenzenden respektive nur durch eine Quartierstrasse davon getrennten Parzelle. Die Beschwerdelegitimation im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist folglich für alle Beschwerdeführer zu bejahen. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die verwaltungsgerichtlichen Beschwerden einzutreten.

2.1 In der Beurteilung der vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerden ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Vorinstanz 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 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

2.2 Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 wird in Fällen wie dem vorliegenden die volle Überprüfung der Angemessenheit durch wenigstens eine unabhängige kantonale Beschwerdebehörde verlangt. Die Baurekurs-

kommission und die in deren Verfahren anwendbare Kognitionsregelung (vgl. § 32 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsverfahrensgesetzes [VwVG BL] vom 13. Juni 1988) erfüllen diese Voraussetzungen ohne Weiteres, weshalb die in § 45 Abs. 1 lit. c VPO vorgesehene Kognitionseinschränkung des Kantonsgerichts den Anforderungen des RPG genügt (KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383/384] E. 2.3). Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheids ist dem Kantonsgericht somit (bundesrechtskonform) verwehrt. Ausserdem auferlegt sich das Kantonsgericht in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts bei der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen Behörden und der Baurekurskommission 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 (BGE 135 II 384 E. 2.2.2; KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 2; BLKGE 2007 Nr. 41 E. 3.3; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016, Rz. 442 ff.).

2.3 Die Interventionsmöglichkeiten des Kantonsgerichts sind somit begrenzt und auf die Kontrolle von Rechts- und Sachverhaltsverletzungen beschränkt, wobei die Rechtsanwendung unter Beachtung der gebotenen Zurückhaltung überprüft wird.

## **II. Anspruch auf rechtliches Gehör**

3.1 Die Beschwerdeführer 1 rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör durch die Vorinstanz. Aufgrund der formellen Natur des Gehörsanspruchs ist diese Rüge vorab zu behandeln.

3.2 Die Beschwerdeführer 1 bringen einerseits vor, die Vorinstanz habe im Zusammenhang mit der Auslegung von Art. 31 Abs. 8 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde F.\_\_\_\_ (ZRS) vom 17. Dezember 2008 (vgl. Genehmigung des Regierungsrats mit Beschluss Nr. 805 vom 8. Juni 2010) auf die Meinung der Gemeinde F.\_\_\_\_ verwiesen, ohne sich mit den Argumenten der Beschwerdeführer 1 auseinandergesetzt zu haben (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 18). Zudem habe die Vorinstanz die geltend gemachte Notwendigkeit eines Umgebungsplans verworfen, ohne sich zu dem damit verbundenen Widerspruch zu den einschlägigen Zonenvorschriften geäussert zu haben (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 35 ff.). Ferner habe sich die Vorinstanz hinsichtlich der Qualifikation des Veloeinstellraums als Nebenbaute nicht mit § 57 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 und Art. 30 Abs. 2 ZRS auseinandergesetzt, obwohl von den Beschwerdeführern 1 eine Verletzung dieser Normen gerügt worden sei. Damit habe die Vorinstanz ebenfalls ihren Anspruch auf rechtliches Gehör, insbesondere den Anspruch auf eine hinreichende Begründung, verletzt (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 26). Schliesslich habe die Vorinstanz zu Unrecht den Beweisantrag auf Einholung einer Expertise zur Frage des Verlaufs des massgebenden gewachsenen Terrains nicht weiter behandelt und

damit den Sachverhalt unvollständig abgeklärt (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 41).

3.3 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999. Er umfasst zunächst den Anspruch der Parteien gegenüber der Behörde auf vorgängige Äusserung und Anhörung, welcher den Betroffenen einen Einfluss auf die Ermittlung des wesentlichen Sachverhalts sichert. Unerlässliches Gegenstück der Mitwirkungsrechte der Parteien bildet sodann – als weiterer wichtiger Teilgehalt des rechtlichen Gehörs – die Pflicht der Behörden, die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig und ernsthaft zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Daraus folgt schliesslich auch die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten und die Rechtsmittelinstanz ihn sachgerecht beurteilen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 133 III 439 E. 3.3; BGE 129 I 232 E. 3.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-7365/2009 vom 9. November 2010 E. 9.8.1.1). Eine verfügende Behörde muss sich somit nicht mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Sie kann sich vielmehr auf die entscheidrelevanten Gesichtspunkte beschränken. Erforderlich ist jedoch eine Auseinandersetzung mit dem konkret zu beurteilenden Sachverhalt; Erwägungen allgemeiner Art vermögen nicht zu genügen (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-7365/2009 vom 9. November 2010 E. 9.8.1.1 m.w.H.).

3.4.1 In Bezug auf den Rücksprung von der Fassadenflucht (Art. 31 Abs. 8 ZRS) hat sich die Vorinstanz in ihrer Beweiswürdigung mit den Vorbringen der Beschwerdeführer 1 auseinandergesetzt und auch die Argumente der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ berücksichtigt (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.1). Wie soeben ausgeführt (E. 3.3 hier-vor), sind die Begründungspflicht und der Anspruch auf Begründung indes nicht bereits dadurch verletzt, dass sich die urteilende Behörde nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich befasst und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Die wesentlichen Elemente in der Argumentation der Parteien hat die Behörde jedoch aufzunehmen und zu behandeln, damit es den Parteien möglich ist, das Urteil sachgerecht anzufechten. Es ist festzuhalten, dass die Begründung der Vorinstanz in diesem Punkt den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt. Die entscheidrelevanten Argumente wurden genannt. Dass es den Beschwerdeführern 1 aufgrund der vorinstanzlichen Ausführungen möglich war, das Urteil sachgerecht anzufechten, zeigt ihre vorliegende Beschwerde. Wenn sich die Vorinstanz auf die für ihr Urteil wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt hat, ist das somit nicht zu beanstanden (BGE 140 II 262 E. 6.2). Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist infolgedessen zu verneinen.

3.4.2 Die Beschwerdeführer 1 rügen des Weiteren eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, weil die Vorinstanz sich nicht zur Frage, ob der Veloeinstellraum als Nebenbaute im Sinne von § 57 RBV und Art. 30 Abs. 1 ZRS zu qualifizieren sei, geäussert habe. Dieser Vorwurf ist ebenfalls unbegründet: Die Vorinstanz hat ihre Ansicht dargelegt, wonach es sich beim Veloeinstellraum um eine Nebenbaute im Sinne von § 57 RBV und Art. 30 Abs. 1 ZRS

handle (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.3 und E. 7.2). Insofern hat die Vorinstanz begründet, weshalb der Veloeinstellraum nicht zum Sockelgeschoss zu zählen sei. Ob diese Begründung zutrifft, ist eine Frage des materiellen Rechts und nicht des rechtlichen Gehörs. Dasselbe gilt für die Frage der Notwendigkeit eines Umgebungsplans für das streitgegenständliche Bauprojekt. Es wird somit auch diesbezüglich zu Unrecht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gerügt.

3.4.3 Die Beschwerdeführer 1 machen schliesslich geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie es abgelehnt habe, die beantragte Expertise zur Bestimmung des gewachsenen Terrains einzuholen. Auch dieser Vorwurf geht fehl: Die Vorinstanz stützte ihre Ausführungen in Bezug auf das gewachsene Terrain auf einen am 23. Oktober 2015 vom verantwortlichen Geometer beim Bauinspektorat eingereichten Höhenlinienplan. Die Gemeinde F.\_\_\_\_ hatte diesen Geometeraufnahmen zugestimmt. Vorliegend ist somit festzustellen, dass bei der gegebenen Aktenlage die Vorinstanz zum Schluss kommen durfte, dass durch die Einholung einer Expertise zur Frage des gewachsenen Terrains keine neuen Erkenntnisse hätten erlangt werden können, ohne dass sie dabei eine unzulässige antizipierte Beweiswürdigung erkennen liess. Eine Verletzung der behördlichen Untersuchungspflicht liegt dementsprechend nicht vor.

3.5 Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass es vorliegend in allen gerügten Punkten an einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör fehlt.

4.1 Nachfolgend wird auf die einzelnen materiell-rechtlichen Rügen der Beschwerdeführer eingegangen.

4.2. Vorab ist festzuhalten, dass sich die vorliegend betroffene Parzelle Nr. 7409, GB F.\_\_\_\_, in der Zone W2 der Gemeinde F.\_\_\_\_ befindet. Beim streitgegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen auf zwei Geschossen verteilt, einem Erd- und einem Obergeschoss. Weiter geplant, ist ein Sockelgeschoss mit vier Garagen an der Ostfassade, Hobbyräumen, Kellerabteilen und einem Veloeinstellraum. Das geplante Dachgeschoss mit einer gemauerten Brüstung soll mit je einem überdachten und einem offenen Bereich als Dachterrasse für die zwei darunter liegenden Wohnungen dienen.

### **III. Materiell-rechtliche Rügen**

*Dachgeschoss:*

5.1 Materiell-rechtlich machen die Beschwerdeführer 1 zunächst geltend, durch die vorgesehene Brüstung auf dem Dach des Obergeschosses verletze das Bauprojekt die Rücksprungvorschrift von Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS. Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde F.\_\_\_\_ regle die Ausgestaltung des Dachgeschosses bzw. das zulässige Dachgeschossprofil in Art. 31 Abs. 11 bis 13. Der vorliegende Fall betreffe allerdings den Ausnahmefall von Art. 31 Abs. 8 ZRS: Da vorliegend bereits das Sockelgeschoss wie ein Vollgeschoss in Erscheinung trete, sei die Kniestockhöhe als Teil des Dachgeschossprofils ebenfalls zurückzusetzen (Beschwer-

debegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 7 ff). Aus diesem Grund enthalte die Skizze in Anhang C ZRS, welche diesen Ausnahmefall behandle, keine Kniestockhöhe. Da das Bauprojekt keinen Rücksprung der Brüstung vorsehe, sei Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS verletzt und das Dachgeschoss müsse im Sinne von Art. 31 Abs. 14 ZRS als Vollgeschoss qualifiziert werden. Daraus resultiere eine Dreigeschossigkeit des streitgegenständlichen Bauprojekts, welche die massgeblichen Zonenvorschriften verletze.

5.2 Die Beschwerdeführer 2 rügen ebenfalls eine Verletzung von Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS durch die vorgesehene Brüstung (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 6 ff. und 13 ff.). Die Auffassung der Gemeinde und der Vorinstanz, wonach eine festgemauerte Brüstung über der talseitigen Fassade im Rahmen des Gebäudeprofils beibehalten werden dürfe, während der festgemauerte Bereich eines Dachgeschosses mit Sattel- oder Flachdach um 4 m zurückgesetzt werden müsse, widerspreche sowohl dem Wortlaut als auch dem Sinn und Zweck von Art. 31 Abs. 8 ZRS. Die Brüstung müsse demnach zurückversetzt werden (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 15).

5.3 Die Vorinstanz stützt ihre Erwägungen in diesem Zusammenhang auf Art. 31 und 32 ZRS. Sie hält fest, dass das vorliegend streitige Bauprojekt nicht ein gängiges Attikageschoss vorsehe, da darin keine Wohnnutzung beabsichtigt sei. Stattdessen seien Dachterrassen mit einem überdachten und einem offenen Bereich für die darunter liegenden Wohnungen geplant. Sowohl der überdachte Bereich als auch die von den Beschwerdeführern gerügte Brüstung entlang der Fassadenflucht würden den für ein zulässiges Dachprofil vorgesehenen Vorschriften von Art. 31 Abs. 12 ZRS i.V.m. den Skizzen in den Anhängen B und G ZRS entsprechen. Ferner zeige die Skizze in Anhang F ZRS das vorliegend geplante Dachgeschoss beispielhaft auf: Auf der Skizze sei insbesondere ersichtlich, dass die geplante Brüstung von 0,80 m zusätzlich zur maximalen Fassadenhöhe erstellt werden dürfe und nicht bei der Fassadenhöhe miteinzurechnen sei. Art. 32 Abs. 2 ZRS halte explizit fest, dass die Fassadenhöhe ab der Oberkante des rohen Bodens des untersten Vollgeschosses bis Oberkante der rohen Decke des obersten Vollgeschosses gemessen werde. Insgesamt bestätigt die Vorinstanz damit die Beurteilung des Bauinspektorats und der Gemeinde, wonach das Dachgeschoss innerhalb des zulässigen Dachprofils liege und daher als Dach- und nicht als Vollgeschoss zu qualifizieren sei (vgl. auch Vernehmlassung des Bauinspektorats vom 3. April 2017, S. 2). Für eine Rückversetzung der Brüstung um 4,0 m fehle eine gesetzliche Grundlage (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.1).

6.1 Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ regelt die Vorgaben für Dachgeschosse in Art. 31 Abs. 11 bis Abs. 14 ZRS: Dachgeschosse werden als Geschosse definiert, die im Dachraum liegen und eine maximale Höhe von 3,5 m aufweisen, gemessen ab der Oberkante roher Boden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Rohmass; Art. 31 Abs. 11 ZRS). Bauliche Massnahmen müssen innerhalb eines Profils liegen, das eine Kniestockhöhe von höchstens 0,8 m (Rohmass) und eine Schnittlinie von maximal 45° aufweist (Art. 31 Abs. 12 ZRS). Zur Erläuterung dieser Vorgaben verweist das Zonenreglement auf die Skizzen in den Anhängen B und G ZRS. Ferner ist die Dachform frei. Ein Attikageschoss darf stirnseitig fassadenbündig aufgesetzt werden (Art. 31 Abs. 13 ZRS, mit Verweis auf Anhang G

ZRS). Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, wird das Dachgeschoss gemäss Art. 31 Abs. 14 ZRS zum Vollgeschoss.

Art. 32 ZRS regelt das zulässige Gebäudeprofil bzw. die Gebäude- und Fassadenhöhe und verweist zur Erläuterung auf die Skizze in Anhang F ZRS (vgl. Art. 32 Abs. 1 bis Abs. 3 ZRS). Auf der oberen Skizze (Beispiel Zone W2) ist ein Sockelgeschoss ersichtlich, das 1,5 m über das gewachsene Terrain ragt und an der Talseite zusätzlich abgegraben ist. Darauf stehen zwei Geschosse und ein Attikageschoss. Auf der Fassadenflucht steht eine Brüstung, welche zusätzlich zur maximalen Fassadenhöhe erstellt werden und maximal 0,8 m hoch sein darf. Es ist nicht ersichtlich, dass die Brüstung um 4 m zurückversetzt werden müsse (vgl. auch untere Skizze in Anhang F). Andererseits ist das eigentliche Attikageschoss um 4 m von der vordersten Fassadenflucht zurückversetzt. Ab der Brüstung muss das Attikageschoss innerhalb des Gebäudeprofils liegen, d.h. es darf nicht über eine 45°-Linie ab der Brüstung herausragen (vgl. auch obere Skizze in Anhang B ZRS). Auch ist aus der Skizze ersichtlich, dass die Höhe der maximal 0,8 m hohen Brüstung für die Ermittlung der Fassadenhöhe nicht relevant ist (vgl. auch die Vernehmlassung der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ vom 27. Januar 2016, S. 1).

6.2 Vorliegend ist strittig, ob die Skizze in Anhang F ZRS als Normalfall zu einer Ausnahme-Rücksprungregel von Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS zu verstehen ist bzw. ob die Rücksprungregel von Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS auf sämtliche Bauteile, und somit auch auf die vorgesehene Brüstung auf dem Dachgeschoss anwendbar ist. Art. 31 Abs. 8 ZRS sieht vor:

Art. 31 <i>Garagen</i> <i>im</i> <i>Hauptbau</i>	8	Garagen und Haupteingänge dürfen auf der gesamten Gebäudelänge angeordnet werden, wenn ausserhalb des Hauptbaus keine zusätzlichen Garagen gebaut werden und wenn das Gebäude (auf der betreffenden Fassade) insgesamt mit höchstens einem zusätzlichen Geschoss (gegenüber der zonengemässen Geschosshöhe) in Erscheinung tritt. Weitere zulässige Vollgeschosse oder ein Dachgeschoss müssen einen Rücksprung von der vordersten Fassadenflucht von mindestens 4 m aufweisen.
---	---	--

Anhang C  
Skizzen

Die von den Beschwerdeführern angerufene Bestimmung sieht eine Rücksprungregelung für Voll- oder Dachgeschosse, nicht aber für eine Brüstung, vor. Die Skizze in Anhang C ZRS, welche den in Art. 31 Abs. 8 ZRS geregelten Fall veranschaulichen soll, sieht ebenfalls nur den Rücksprung des Dachgeschosses, nicht aber der – auch nicht eingezeichneten – Brüstung vor. Die in Art. 31 Abs. 8 ZRS aufgestellten Vorschriften betreffen den Fall, in dem Garagen (und Haupteingänge) im Hauptbau angeordnet werden. Regelungsgegenstand ist in diesem Zusammenhang die in Erscheinung tretenden zusätzlichen Geschosse und das Erfordernis, weitere Voll- oder Dachgeschosse um 4 m zurückzusetzen. Betrachtet man die obere Skizze in Anhang F ZRS, so stellt diese die gleiche Abgrabung am Sockelgeschoss dar, wie sie in der Skizze in Anhang C ZRS ersichtlich ist. Daraus kann geschlossen werden, dass die obere Skizze in Anhang F nicht nur dann gilt, wenn das Sockelgeschoss nur maximal 1,5 m in Erscheinung tritt, sondern auch, wenn ab dem gewachsenen Terrain die maximal zulässigen Abgra-

bungen vorgenommen werden. Eine gesetzliche Grundlage für den von den Beschwerdeführern geforderten Rücksprung der Brüstung ist nicht ersichtlich und kann weder aus Art. 31 Abs. 8 Satz 2 noch aus Art. 31 Abs. 11 bis 14 bzw. aus Art. 32 ZRS abgeleitet werden. Die Ausführungen der Vorinstanz zu dieser Frage erscheinen überzeugend und es kann nicht gesagt werden, die Auslegung der Vorinstanz, welche dem Wortlaut von Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS nicht widerspricht, verletze das kommunale Zonenreglement. Demnach sind die Beschwerden in diesem Punkt abzuweisen.

#### *Sockelgeschoss:*

7.1 Die Beschwerdeführer 1 rügen in Zusammenhang mit dem projektierten Sockelgeschoss wiederum eine falsche Anwendung von Art. 31 Abs. 8 ZRS durch die Vorinstanz. Da es sich um eine Ausnahmebestimmung für Fälle handle, in denen die Garagen im Hauptbau angeordnet würden, bewirke dies, dass das Sockelgeschoss ausnahmsweise auf der gesamten Gebäudelänge mit einer Höhe von 3 m in Erscheinung treten und somit wie ein Vollgeschoss wirken dürfe. Die nachteiligen Auswirkungen eines Sockelgeschosses, das wie ein Vollgeschoss in Erscheinung trete, würden durch die Rücksprungregel von Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS gemildert (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 13 ff.). Vorliegend trete das Sockelgeschoss wie ein Vollgeschoss in Erscheinung. Ferner überragten sowohl die Fassaden- als auch die Gebäudehöhe die in der Bauzone W2 zulässigen Masse (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 17). Im vorliegenden Fall bilde das Obergeschoss ein zulässiges, zusätzliches Vollgeschoss im Sinne von Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS. Dieses müsse deshalb einen Rücksprung von mindestens 4 m auf die vorderste Fassadenflucht aufweisen. Die obere Skizze in Anhang C ZRS stehe im Widerspruch zum massgebenden Gesetzestext. Als Ausnahmeregelung sei die Bestimmung restriktiv auszulegen (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 18).

7.2 Die Beschwerdeführer 2 beanstanden in diesem Zusammenhang die vorinstanzliche Feststellung, wonach der Reglementstext auf den vorliegenden Fall angewandt möglicherweise nicht ganz eindeutig bzw. verwirrend sei (vgl. Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.4) und insbesondere, dass die Vorinstanz diesbezüglich einzig der Auffassung der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ gefolgt sei, ohne das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss ausgeübt zu haben (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 7 f.). Die Vorinstanz habe sich zu Unrecht auf die Skizze in Anhang F ZRS gestützt, welche sich nicht auf Art. 31 Abs. 8 ZRS, sondern (dem Titel nach) auf Art. 32 Abs. 1 und 2 ZRS beziehe (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 6).

7.3 In Anwendung von Art. 31 Abs. 8 ZRS hält die Vorinstanz fest, dass die im Sockelgeschoss an der Ostseite angeordneten Garagen zulässig seien, da das Gebäude auf allen Seiten maximal dreigeschossig und folglich um maximal ein Geschoss höher als in der Zone W2 grundsätzlich zulässig in Erscheinung trete (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.3). Die Vorinstanz stellt sich ferner auf den Standpunkt, dass die obere Skizze in Anhang C ZRS aufzeige, dass das zweite und das dritte in Erscheinung tretende Vollgeschoss nicht zurückversetzt werden müssten. Dies obwohl die Baute – gleich wie das streitge-

genständliche Projekt – auf dieser Seite mit insgesamt drei Vollgeschossen in Erscheinung trete. In der Skizze sei eine Rückversetzung des zweiten Vollgeschosses nicht erkennbar. Die Auffassung der Beschwerdeführer 1, wonach die gestrichelte Linie in der unteren Skizze ebenfalls auf die Notwendigkeit einer Rückversetzung hindeute, scheitere daran, dass die Linie zwischen dem zweiten Vollgeschoss und dem Dachgeschoss nicht gestrichelt sei, wobei das Dachgeschoss nach übereinstimmender Meinung zwingend zurückversetzt werden müsse. Vielmehr zeige die untere Skizze lediglich die Anordnung der Garagen auf. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer müsse ein zweites Vollgeschoss demnach nicht zurückversetzt werden. Die Formulierung von Art. 31 Abs. 8 ZRS sei zwar möglicherweise nicht ganz eindeutig bzw. verwirrend, entscheidend sei allerdings wiederum die Meinung der Gemeinde, welche die Bestimmung erlassen und das Gebäudeprofil als zonenkonform erachtet habe (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.4; Vernehmlassung des Bauinspektorats vom 3. April 2017, S. 2; Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerin vom 3. April 2017, S. 3).

8.1 Vorliegend steht wiederum die Auslegung und Anwendung von Art. 31 Abs. 8 ZRS in Frage. Umstritten ist im zu beurteilenden Fall, ab welchem Geschoss ein Rücksprung von mindestens 4 m von der vordersten Fassadenfront vorzusehen ist.

8.2 Das streitgegenständliche Projekt sieht im Sockelgeschoss an der Ostfassade die Anordnung von vier Garagen vor. Gemäss Art. 31 Abs. 8 Satz 1 ZRS ist dies zulässig, wenn ausserhalb des Hauptbaus keine zusätzlichen Garagen gebaut werden und wenn das Gebäude (auf der betreffenden Fassade) insgesamt mit höchstens einem zusätzlichen Geschoss (gegenüber der zonengemässen Geschosshöhe) in Erscheinung tritt. Vorliegend sind keine zusätzlichen Garagen ausserhalb des Hauptbaus geplant. Der projektierte Bau soll auf einer Parzelle in der Zone W2 zu stehen kommen, wo gemäss Art. 2 ZRS zwei Vollgeschosse zulässig sind. In Anwendung von Art. 31 Abs. 8 Satz 1 ZRS bedeutet dies, dass das Gebäude auf der östlichen Fassadenfront insgesamt mit höchstens drei Geschossen in Erscheinung treten darf. Weitere zulässige Vollgeschosse oder ein Dachgeschoss müssen gemäss Art. 31 Abs. 8 Satz 2 ZRS einen Rücksprung von der vordersten Fassadenflucht von mindestens 4 m aufweisen. Zur Erläuterung dieser Regel verweist Art. 31 Abs. 8 ZRS auf die Skizzen in Anhang C ZRS, die ein Beispiel aus der Zone W2 darstellen. Auf der oberen Skizze in Anhang C ZRS wird ein zweigeschossiges Gebäude mit Sockelgeschoss dargestellt. Im Sockelgeschoss sind Garagen untergebracht. Die zwei oberen Vollgeschosse sind nicht zurückversetzt, das Dachgeschoss hat einen Rücksprung von 4 m ab der Fassadenflucht. Folglich ist die von der Bauherrschaft geplante Rückversetzung des Dachgeschosses nicht zu beanstanden. Sie entspricht dem Beispiel in Anhang C ZRS. Daraus folgt, dass die Auslegung der Beschwerdeführer unzutreffend ist. Insbesondere ist nicht ersichtlich, inwiefern die Tatsache, dass das Sockelgeschoss wie ein Vollgeschoss in Erscheinung trete, bedeuten soll, dass bereits das zweite Vollgeschoss zurückversetzt werden müsse. In der oberen Skizze in Anhang C ZRS wird das Sockelgeschoss ebenfalls als Vollgeschoss qualifiziert. Aus der unteren Skizze in Anhang C ZRS können die Beschwerdeführer ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten. Diese Darstellung zeigt, dass ausserhalb des Hauptbaus keine zusätzlichen Garagen gebaut werden dürfen und bezieht sich somit auf Art. 31 Abs. 8 Satz 1 ZRS. Die Auslegung, wonach die gestrichelte Linie zwischen dem ersten und dem zweiten Vollgeschoss als Hinweis dafür zu verstehen sei, dass das zweite

Vollgeschoss zurückversetzt werden müsse, findet weder im Wortlaut der Bestimmung noch in der oberen Skizze in Anhang C ZRS eine Stütze. Es kann der Vorinstanz im Übrigen nicht vorgeworfen werden, dass sie im Falle von Unklarheiten bei der Auslegung des Reglementstextes (auch) die Meinung der Gemeinde berücksichtigt. Die Beschwerden sind demnach auch in diesem Punkt abzuweisen.

*Kompensation Sockelgeschoss:*

9.1 Die Beschwerdeführer 1 machen geltend, die Vorinstanz habe sich nicht mit der Anwendung von Art. 31 Abs. 9 ZRS beschäftigt, sondern Art. 31 Abs. 8 ZRS isoliert und absolut angewendet. Da das Sockelgeschoss talseits mit 3 m ab dem gewachsenen Terrain in Erscheinung trete, müsse auf ein nutzbares Dachgeschoss verzichtet werden. Die Kompensation müsse unabhängig von der Art der Nutzung des Sockelgeschosses erfolgen (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 20).

9.2 Die Beschwerdeführer 2 rügen, dass vorliegend Art. 31 Abs. 9 ZRS voll anwendbar sei, was die Vorinstanz bei ihrer Feststellung, es liege kein Dachgeschoss vor (vgl. Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.2), übersehen habe. Das streitgegenständliche Bauprojekt verletze Art. 31 Abs. 9 ZRS und die dazugehörige Skizze in Anhang D ZRS (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 11). Die Tatsache, dass die Bauherrschaft gleichzeitig unter Berufung auf Art. 31 Abs. 8 ZRS talseits Garagen angeordnet und die Nutzung voll in den Vollgeschossen untergebracht habe, erlaube es ihnen, das sichtbare Gebäude wesentlich breiter zu gestalten, als wenn ein zusätzliches Dachgeschoss errichtet worden wäre (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 12).

9.3 In Bezug auf das Sockelgeschoss verweist die Vorinstanz auf die Vorgaben von Art. 31 Abs. 2 bis 9 ZRS. Ferner werde das Sockelgeschoss zu einem Vollgeschoss, wenn diese Vorgaben nicht eingehalten würden (Art. 31 Abs. 10 ZRS). Des Weiteren hielt die Vorinstanz fest, dass es sich beim streitgegenständlichen "Attikageschoss" nicht um ein gängiges Attikageschoss handle, da keine Wohnnutzung beabsichtigt sei. Es seien stattdessen Dachterrassen mit einem überdachten und einem offenen Bereich für die beiden darunter liegenden Wohnungen geplant (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.1; Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerin vom 3. April 2017, S. 4).

10. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, vorliegend seien nur zwei Vollgeschosse und ein Dach mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig, weil das Sockelgeschoss bereits mit 3 m in Erscheinung trete. Vorliegend ist somit die Auslegung und Tragweite von Art. 31 Abs. 9 ZRS umstritten:

Art. 31 <i>Kompensation</i> <i>Sockelgeschoss</i>	9	Wird auf ein nutzbares Dachgeschoss verzichtet, darf das Sockelgeschoss talseits bis höchstens 3,00 m in Erscheinung treten, gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains. Bergseits darf in diesem Falle kein Sockelgeschoss sichtbar werden.	Anhang D Skizzen
---	---	--	---------------------

Unbestritten ist, dass wenn die Bauherren auf ein nutzbares Dachgeschoss verzichten, das Sockelgeschoss talseits bis maximal 3 m in Erscheinung treten darf. In der Skizze in Anhang D ZRS wird die Norm veranschaulicht. Als Kompensationsbestimmung kommt Art. 31 Abs. 9 ZRS zur Anwendung, wenn auf ein nutzbares Dachgeschoss verzichtet wird und die Nutzung in die anderen Geschosse verlagert wird (vgl. auch § 89 RBG). Wie in Erwägung 13 hiernach noch detailliert dargelegt wird, sind beim streitgegenständlichen Bauprojekt die Räumlichkeiten im Sockelgeschoss nicht für Wohn- oder Arbeitszwecke bestimmt. Von einer Nutzungsumlagerung kann somit nicht gesprochen werden. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 11 und Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 20), ist die Vorinstanz demnach zu Recht davon ausgegangen, Art. 31 Abs. 9 ZRS sei vorliegend nicht anwendbar. Die Beschwerden sind deshalb auch in diesem Punkt abzuweisen.

#### *Grenzabstand:*

11.1 Die Beschwerdeführer 1 beanstanden die Grenzabstände an der Nordfassade (vgl. auch Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 11). Die Vorinstanz habe zu Unrecht die über dem Dach angeordnete Brüstung bei der Festlegung der Geschosshöhe nicht berücksichtigt. Würde die Brüstungsmauer als Bestandteil der Fassade berücksichtigt, würde das Projekt in die Dreigeschossigkeit im Sinne von § 52 RBV fallen (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 20 ff.). Mit einer Gebäudelänge von 22 m sei in Anwendung von § 52 RBV ein Grenzabstand von 5,50 m erforderlich (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 20).

11.2 Die Beschwerdeführer 2 rügen ebenfalls eine Verletzung des Grenzabstands zur Parzelle Nr. 546: Sie berücksichtigen die auf dem Dachgeschoss angeordnete Brüstung bei der Berechnung der Fassadenhöhe und kommen auf eine Höhe von 8,25 m und damit auf eine Dreigeschossigkeit, die gemäss § 52 RBV einen Grenzabstand von 5,5 m erfordere (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 20 ff.).

11.3 Zur vorliegend bestrittenen, für die Berechnung des Grenzabstands massgebenden, Fassadenhöhe und der daraus resultierenden Geschosshöhe stellt sich die Vorinstanz auf den Standpunkt, die Höhe der Brüstung von 0,8 m sei nicht zur Fassadenhöhe zu rechnen. Wie das Bauinspektorat geht die Vorinstanz bei einer Fassadenlänge von 21,96 m und einer Fassadenhöhe von 7,25 m von einer zweigeschossigen Baute und einem erforderlichen Grenzabstand von 4 m aus (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 7.1).

12.1 Vorliegend sind die Grenzabstände an der Nordfassade umstritten. Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (§ 90 Abs. 1 RBG). Gemäss § 52 Abs. 1 RBV wird der Grenzabstand durch das mit Hilfe aller Grenzabstände gebildete Polygon bestimmt. Nach § 52 Abs. 2 RBV sind für die Berechnung des Grenzabstands die Fassadenlängen und die Geschosshöhen massgebend, wobei unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinden festgelegten Gebäudeprofilen für die Bemessung des

Grenzabstands eine Fassadenhöhe von 4,5 m als eingeschossig gilt und für weitere Geschosse je 3,5 m dazukommen:

(GZ = Geschosszahl, FH = Fassadenhöhe, FL = Fassadenlänge):

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

Nach § 52 Abs. 3 RBV wird die für den Grenzabstand massgebende Fassadenhöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass) gemessen.

12.2 Art. 32 Abs. 2 ZRS hält fest, dass die Fassadenhöhe ab Oberkante roher Boden des untersten Vollgeschosses bis Oberkante rohe Decke des obersten Vollgeschosses gemessen wird. Zur Erläuterung wird auf die Skizzen in Anhang F ZRS verwiesen. Aus beiden Skizzen ist ersichtlich, dass die maximal 0,8 m hohe Brüstung nicht zur Fassadenhöhe zu zählen ist. Wie bereits oben darlegt (vgl. E. 6.1 hiervor), ist die Höhe der Brüstung für die Ermittlung der Fassadenhöhe irrelevant. An der Nordfassade weist die Fassadenhöhe folglich 7,25 m auf. Für die Berechnung des Grenzabstands an der Nordfassade bedeutet dies, dass bei einer unbestrittenen Fassadenlänge von 21,96 m und einer Fassadenhöhe von 7,25 m der Grenzabstand 4 m betragen muss. Gemäss Baugesuchseingabe wird dieser Grenzabstand eingehalten. Diese Schlussfolgerung der Vorinstanz ist somit nicht zu beanstanden und die Rüge der Beschwerdeführer unbegründet.

#### *Ausnützungsziffer:*

13.1 Die Beschwerdeführer 1 beanstanden, die Vorinstanz habe die Räume 1 bis 4 des Sockelgeschosses zu Unrecht nicht an die anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 28 Abs. 2 ZRS angerechnet. Sie hätten im Vorverfahren bereits dargelegt, dass die Bauherrschaft diese Räume zur Wohnfläche zählen würde (Beschwerdebegründung an die Vorinstanz vom 6. Juli 2016, Beilage 5). Die Regelung der Ausnützungsziffer sei kommunal geregelt. Die Ausnahmeregelung von Art. 28 Abs. 2 ZRS müsse demnach autonom nach Massgabe der kommunalen Zonenvorschriften ausgelegt werden. Der von der Vorinstanz vorgenommene Verweis auf übergeordnetes kantonales Recht (§ 73 RBV) sei deshalb unzulässig (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 23 f.). Vorliegend könnten die Räume im Sockelgeschoss durchaus für das Wohnen und Arbeiten oder für die temporäre Wohnnutzung für Gäste oder Büroarbeiten genutzt werden. Die Anrechnung der 65,3 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für die Räume 1 bis 4 im Sockelgeschoss sei deshalb zwingend vorzunehmen (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 25).

13.2 Mit Verweis auf die Praxis des Bauinspektorats stellt die Vorinstanz vorliegend fest, dass das lichte Mass der Fensterflächen in den Räumen 1 bis 4 im Sockelgeschoss unbestrit-  
tenermassen knapp unter dem erforderlichen Mindestmass von 1/10 der korrespondierenden  
Bodenfläche liege. Die Räume würden somit nicht als Wohn- oder Arbeitsraum gelten. Gemäss  
Art. 28 Abs. 3 lit. b ZRS müssten sie deshalb auch nicht der Bruttogeschossfläche angerechnet  
werden (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 4.1; Stellungnahme der  
privaten Beschwerdegegnerin vom 3. April 2017, S. 5).

14.1 § 18 Abs. 3 RGB bestimmt, dass die kommunalen Zonenreglemente Art und Mass der  
Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Ge-  
bäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige, bauliche Nutzung sowie die Dachfor-  
men und ihre Ausgestaltung bestimmen. Die maximal zulässige, bauliche Nutzung wird mit der  
Überbauungs-, Grünflächen- und/oder der Ausnützungsziffer bestimmt. Die kommunalen  
Zonenvorschriften legen ferner fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche  
(§ 47 Abs. 2 RBV), nicht zur Nutzfläche (§ 48 Abs. 2 RBV) bzw. nicht zur anrechenbaren Brut-  
togeschossfläche gerechnet werden (§ 49 Abs. 3 RBV).

14.2 Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ regelt in Art. 2 den zulässigen  
Ausnützungsziffer-Prozentsatz in den Bauzonen und in Art. 28 die anrechenbaren Flächen:

Art. 28 <i>Ausnützungsziffer</i>	1 Die Ausnützungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
	2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
	3 Nicht angerechnet werden (...) b. Sockelgeschoss: Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschlies- sung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können. (...)

Streitig ist vorliegend die Frage, ob die (Hobby-)Räume 1 bis 4 im Sockelgeschoss dem Woh-  
nen, dem Arbeiten oder dem Gewerbe dienen bzw. hierfür verwendbar sind. Die Vorinstanz hält  
dazu fest, dass die Räume nicht den wohngygienischen Anforderungen (Belichtung, Raumhöhe  
etc.) entsprechen, weshalb sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume gelten würden und damit  
nicht an die anrechenbare Bruttogeschossfläche anzurechnen seien (Entscheid der Baurekurs-  
kommission vom 25. Oktober 2016 E. 4.1). Die Vorinstanz stützt sich dabei auf die §§ 73 f.  
RBV. § 73 Abs. 1 RBV sieht vor, dass das lichte Mass der Fensterfläche von Wohn- und  
Schlafzimmern, Küchen und Räumen, in denen regelmässig gearbeitet wird, mindestens 1/10  
der Bodenfläche betragen muss. Ferner ist die ausschliessliche Belichtung von dauernd benutz-

ten Räumen über Lichtschächte unzulässig (§ 73 Abs. 1 RBV). Auch müssen Wohn- und Schlafzimmer, Küchen und weitere Räume, in denen regelmässig gearbeitet wird, gemäss § 74 Abs. 1 RBV eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Die streitgegenständlichen Hobbyräume haben eine Fläche von 15,8, 16,8 bzw. 16,9 m<sup>2</sup>. Sie sind an der westlichen und nördlichen Seite des Sockelgeschosses angesiedelt und verfügen als Fensteröffnung über einen Lichtschacht. Wie das Bauinspektorat vor ihr, verweist die Vorinstanz auf die Fensterflächen, deren lichtetes Mass von mindestens 1/10 der Bodenfläche unterschritten werde, weshalb es sich nicht um Räume handle, die für das Wohnen, das Arbeiten oder das Gewerbe verwendet werden könnten. Diese Schlussfolgerung ist nicht zu beanstanden: Wie bereits dargelegt, bestimmen die Gemeinden Art und Mass der Nutzung und die maximal zulässige, bauliche Nutzung (§ 18 Abs. 3 RGB) sowie die Berechnung der Ausnutzungsziffer (§ 49 Abs. 3 RBV). Dass diese Räume die kantonalen Kriterien für die Wohnhygiene (Belichtung, Raumhöhe) einhalten müssen, versteht sich von selbst. Demnach ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, vorliegend könne es sich nicht um Räume handeln, welche für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe verwendet werden können. Zwar ist zu beachten, dass die Hobbyräume beheizt werden können, wodurch eine ganzjährige Nutzung ermöglicht wird. Für sich alleine betrachtet, kann die Heizung aber nicht eine Verwendung für das Wohnen, das Arbeiten oder das Gewerbe begründen. Zudem ist zu beachten, dass die Hobbyräume nicht direkt mit dem Wohnbereich der Wohnungen verbunden, sondern mittels gemeinschaftlicher Treppe zugänglich sind. Aufgrund des Baubeschriebs sowie der Baupläne kann nicht davon ausgegangen werden, dass die streitgegenständlichen Räumlichkeiten zu Wohn- oder Arbeitszwecken bestimmt sind. Damit kommt das Gericht zum Schluss, dass auch diese Rüge unbegründet ist.

#### *Quartier- und Strassenbild:*

15.1 Die Beschwerdeführer 1 rügen eine fehlende Auseinandersetzung der Vorinstanz mit den Vorgaben der Zone W2: Der geplante Bau trete nicht wie die umliegenden Bauten im Quartier in Erscheinung. Zudem würde das Bauprojekt diverse Maximalmasse der Wohnzone nicht einhalten (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 33). Das Eingliederungs- oder Einordnungsgebot von § 104 RBG schütze unter anderem Orts- und Strassenbilder, weshalb jede Baute so zu gestalten sei, dass eine befriedigende Gesamtwirkung und eine Einpassung in die Umgebung erreicht werden könne. Da das streitgegenständliche Projekt die geltenden Vorschriften der Zone W2 in mehrfacher Weise überschreiten würde, sei auch das Eingliederungsgebot von § 104 RBG verletzt (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 34).

15.2 In diesem Zusammenhang stellt sich die Vorinstanz auf den Standpunkt, das Bauprojekt sei in einem Wohnquartier geplant, das hauptsächlich durch Einfamilienhäuser mit grossem Umschwung geprägt sei. Die Gemeinde F.\_\_\_\_ habe jedoch dargelegt, dass in diesem Quartier eine Verdichtung bzw. eine verdichtete Bauweise ausdrücklich angestrebt werde. Dies würde zwangsläufig Auswirkungen auf den Charakter des Quartiers haben, weshalb ein gewisses Mass an Veränderung unausweichlich bzw. von der Gemeinde sogar explizit erwünscht sei. Das Bauprojekt reize ferner die zulässigen Maximalmasse nicht aus und komme in einer sehr grossen Bauparzelle zu stehen, sodass ein gutes Verhältnis zwischen Liegenschaft und Umschwung gewahrt werden könne. Im Übrigen befänden sich in der Umgebung weder schüt-

zenswerte Bauten noch geschützte Baumbestände. Die Vorinstanz kam demnach zum Schluss, dass die Wirkung des streitgegenständlichen Bauprojekts auf die Umgebung nicht erheblich ungünstig sei und verneinte eine Verletzung von § 104 RBG (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 5).

16.1 § 104 RBG statuiert, dass alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern sind, dass auf wertvolle Objekte, insbesondere auf wertvolle Landschaftsbilder (lit. a), für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe (lit. b) und für das Siedlungsbild wichtige Baumbestände (lit. c) Rücksicht genommen wird. Nach § 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 ist es untersagt, das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten. Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist (Abs. 1). Bauten und Anlagen sind in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen (Abs. 2).

16.2 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 (§ 7 DHG sowie § 104 RBG; KGE VV vom 22. September 2004 [810 04 19/222] E. 5; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., 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; BEAT ZUMSTEIN, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 27 ff.). 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; ZUMSTEIN, a.a.O., S. 119 f.; RENÉ WIEDERKEHR, Grundprobleme des basellandschaftlichen Bau- und Planungsrechts, in: Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 2006, S. 229-259, S. 248 ff.).

16.3 Die Ästhetikgeneralklauseln können einerseits "negativ" in Form eines so genannten Verunstaltungs- oder Beeinträchtigungsverbots, andererseits "positiv" in Form eines so genannten Eingliederungs- oder Einordnungsgebots umschrieben sein (WALTER HALLER/PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, N 653 ff.). Während das Verunstaltungsverbot verbietet, bestehende Bauten oder Ortsbilder durch das betreffende Bauvorhaben zu verunstalten, geht das Einordnungsgebot in seiner Wirkung erheblich weiter, indem es eine positive architektonische Gestaltung verlangt, welche sich befriedigend in die Umgebung einordnet (HALLER/KARLEN, a.a.O., N 653). Bei § 7 DHG handelt es sich um eine aus negativen (Abs. 1: Verunstaltungsverbot) und positiven (Abs. 2: Einpassungs- oder Eingliederungsgebot) Elementen zusammengesetzte Bestimmung. Zum einen wird untersagt, das Orts-

und Landschaftsbild zu verunstalten, zum andern sind Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen (KGE VV vom 21. Februar 2007 [810 06 178], E. 5.2).

16.4 Entspricht eine geplante Baute den Bau- und Zonenvorschriften, so kann die Anwendung von Ästhetikvorschriften im Einzelfall zu einer Reduktion der nach der Zonenordnung grundsätzlich zulässigen baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten führen, sie darf jedoch nicht zur Folge haben, dass die geltende Zonenordnung faktisch ausser Kraft gesetzt wird (KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383/384] E. 6.5.4; KGE VV vom 13. Februar 2008 [810 07 200/25] E. 4.4). Eine Baute ist so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (BGE 115 Ia 114 E. 3d; Urteil des Bundesgerichts 1C\_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.2).

16.5 Die Beschwerdeführer 1 rügen eine Verletzung des Eingliederungsgebots. Sie führen aus, die vorliegende Baubewilligung sei zu Unrecht erteilt worden, weil die moderne Baute in keiner Weise in die bestehende Baustruktur passen würde (vgl. Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 33 ff.). Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden: Vorab ist darauf hinzuweisen, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Gemeinde bei der Auslegung und Handhabung von Ästhetikklauseln regelmässig ein besonderer Ermessensspielraum zusteht, 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 das Kantonsgericht bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide 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). 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 (Urteil des Bundesgerichts 1C\_134/2007 vom 24. Januar 2008 E. 4.2). Das betreffende Quartier zeichnet sich – wie auch die Beschwerdeführer zutreffend ausgeführt haben – durch zahlreiche Einfamilienhäuser sowie einen hohen Anteil an Grünflächen aus. Allein aus dieser Tatsache kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass der Bau von Mehrfamilienhäusern in dieser Zone unzulässig sei. Die streitgegenständliche Bauparzelle ist gross (1'190 m<sup>2</sup>), womit – wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat – ein angemessenes Verhältnis zwischen der Liegenschaft und ihrer Umgebung gewährleistet werden kann. Auch kann nicht von einem massiven oder überdimensionierten Gebäude gesprochen werden. Im Übrigen hat die Gemeinde F.\_\_\_\_ ausgeführt, dass im betroffenen Quartier eine Verdichtung der Bauweise ausdrücklich erwünscht sei, womit der gegenwärtige Charakter nachhaltig verändert werde. Die verdichtete Bauweise stellt ein öffentliches Interesse dar. So statuiert § 15 Abs. 2 RBG, dass die Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes entgegenstehen, fördern. Schliesslich können Bauten, die in jeder Hinsicht den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, nicht schon deshalb als unvereinbar mit dem Eingliederungsgebot bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufweisen als die umstehenden Gebäude (Urteil des Bundesgerichts vom 21. Mai 1997 [1P.9/1997], in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 1998, S. 170-176, S. 174,

E. 3a; KGE VV vom 22. September 2004 [810 04 19/222] E. 5d). Durch das geplante Bauprojekt werden weder die unmittelbare noch die mittelbare Umgebung in unzulässiger Art und Weise beeinträchtigt. Das Bauprojekt verletzt somit weder das Verunstaltungs- oder Beeinträchtigungsverbot noch das Eingliederungs- oder Einordnungsgebot. Auch diese Rüge stösst somit ins Leere.

#### *Umgebungsplan:*

17.1 Die Beschwerdeführer 1 machen geltend, die Vorinstanz missachte Art. 36 Abs. 4 ZRS, indem sie der Auffassung sei, vorliegend sei kein Umgebungsplan notwendig (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 35 ff.). Nach den einschlägigen kommunalen Vorgaben müssten grundsätzlich Baugesuche einen Umgebungsplan enthalten mit Angaben über die Höhe des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs. Die in Art. 36 Abs. 4 Satz 3 ZRS vorgesehene Ausnahme bei kleineren Umbauten ohne Veränderung der Umgebungsgestaltung sei vorliegend nicht anwendbar (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 36).

17.2 Die Vorinstanz weist darauf hin, dass Baugesuche nur dann einen Umgebungsplan enthalten müssten, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs erforderlich sei. Sie macht diesbezüglich geltend, ein Umgebungsplan sei in der Regel nur bei grösseren Überbauungen sowie Baugesuchen an besonderer Lage (beispielsweise in besonders steilem Gelände) erforderlich. Die streitgegenständliche Bauparzelle befinde sich in relativ flacher Lage und es seien nur geringfügige Geländeänderungen geplant. Die Einforderung eines separaten Umgebungsplans rechtfertige sich deshalb nicht (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 8; Entscheid des Bauinspektorats vom 19. Mai 2016, Ziff. 14, S. 23; vgl. auch Vernehmlassung des Bauinspektorats vom 3. April 2017, S. 3 f.). Allerdings ermutigte die Vorinstanz die Bauherrschaft, die projektierte Umgebungsgestaltung mit Böschungen, Sträuchern und Bäumen umzusetzen (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 8).

18.1 Welche Dokumente einem Baugesuch beizulegen sind, bestimmen § 87 Abs. 2 und 3 RBV – ein Umgebungsplan wird nicht gefordert. Nach § 87 Abs. 4 RBV kann die Baubewilligungsbehörde weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig ist (lit. a). Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde F.\_\_\_\_ sieht in Art. 36 Abs. 4 vor, dass soweit es für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist, diese einen Umgebungsplan enthalten müssen mit Angaben über die Höhe des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs. Die raumbildenden Gehölze sind eindeutig zu bezeichnen. Bei kleineren Umbauten ohne Veränderung der Umgebungsgestaltung ist jedoch kein Umgebungsplan erforderlich.

18.2 Der Argumentation der Vorinstanz kann gefolgt werden. Die Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach Baugesuche nach den kommunalen Vorgaben grundsätzlich einen Umgebungsplan enthalten "müssten" (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 36), vermögen nicht zu überzeugen. Gemäss klarem Wortlaut von Art. 36 Abs. 4 ZRS müssen Baugesu-

che einen Umgebungsplan enthalten, soweit es für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. Die Bestimmung räumt demnach der Behörde einen Spielraum beim Entscheid ein, ob für die Beurteilung des Baugesuchs ein Umgebungsplan erforderlich ist. Bei kleineren Umbauten ohne Veränderung der Umgebungsgestaltung ist dagegen nie ein Umgebungsplan erforderlich (Art. 36 Abs. 4 Satz 3 ZRS). Die Auslegung durch das Bauinspektorat und die Vorinstanz, einen Umgebungsplan nur bei grösseren Überbauungen sowie Baugesuchen an besonderer Lage zu fordern, ist nachvollziehbar und deshalb auch nicht zu beanstanden. Dass das streitgegenständliche Bauprojekt eine grössere Überbauung vorsehe oder an besonderer Lage liege, kann nicht behauptet werden. Folglich erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

#### *Gewachsenes Terrain:*

19.1 Die Beschwerdeführer 1 stellen sich auf den Standpunkt, im Zusammenhang mit dem Strassenbau entlang der Y.\_\_\_\_strasse und auf der Parzelle Nr. 7409, GB F.\_\_\_\_, sei eine Aufschüttung erfolgt. Historische Fotografien aus dem Jahr 1926 zeigten, dass im Bereich der Parzelle Nr. 7409 keine Gebäudekante bestanden habe und beim Ausbau der Y.\_\_\_\_strasse nicht abgegraben, sondern aufgeschüttet worden sei. Sie beanstanden insbesondere den Bericht des verantwortlichen Geometers vom 21. August 2015 zur Herleitung des massgebenden Terrains (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 40 ff.) und beantragen in diesem Zusammenhang die gutachterliche Feststellung des gewachsenen Terrains und die Befragung des verantwortlichen Geometers durch das Gericht (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 41).

19.2 Die Vorinstanz nimmt zur Ermittlung des gewachsenen Terrains einen Vergleich zwischen dem aktuell erfassten Höhenlinienplan vom 24. August 2015 bzw. vom 23. Oktober 2015 und den alten Höhenlinien, die anhand von fotogrammetrischen Aufnahmen aus den Jahren 1962/1965 erstellt worden sind, vor. Der Vergleich zeige, dass die alte Höhenkurve 351 auf der aktuellen Linie 350.60 verlaufe und dass die Linie alt 352 bei neu 351.40 bis 351.60 liege. Daraus schliesst die Vorinstanz, dass das Gelände heute sogar ca. 0,4 m tiefer liege als noch vor rund 50 Jahren. Diese Beurteilung decke sich auch mit dem geologisch-geotechnischen Parteigutachten über die Baugrundverhältnisse vom 10. September 2015 (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 3; vgl. auch Vernehmlassung des Bauinspektorats vom 3. April 2017, S. 4; Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerin vom 3. April 2017, S. 6).

19.3 Gemäss § 8 Abs. 1 RBV gilt als gewachsenes Terrain der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstücks (lit. a) oder der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht (lit. b). Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt (Abs. 2).

19.4 Die Vorinstanz stützt ihre Ausführungen auf einen am 23. Oktober 2015 beim Bauinspektorat eingereichten Höhenlinienplan. Das massgebende Terrain wurde dabei aufgrund von Aufnahmen des aktuellen Terrains und fotogrammetrischen Aufnahmen aus den Jahren 1962 bis 1965 eruiert (vgl. auch Schreiben der H.\_\_\_\_ AG vom 21. August 2015). Anhand des Höhenkurvenbildes 1962/65 und des Baumbestandes wurde festgestellt, dass der aktuelle Terrainverlauf im Wesentlichen dem natürlich gewachsenen Terrain entspricht. Die Gemeinde F.\_\_\_\_, welche die Angaben des ursprünglich gewachsenen Terrains als nachvollziehbar befunden hat, stimmte diesen Geometeraufnahmen zu (Schreiben der Gemeinde F.\_\_\_\_ an das Bauinspektorat vom 26. Oktober 2015). Die Beschwerdeführer 1 stützen ihre Ausführungen, wonach auf der Y.\_\_\_\_strasse und auf der Parzelle Nr. 7409 eine Aufschüttung erfolgt sei, auf historische Fotografien aus dem Staatsarchiv von 1926. Diese sollen zeigen, dass im Bereich der Parzelle Nr. 7409 keine Geländekante bestanden habe und beim Ausbau der Y.\_\_\_\_strasse nicht abgegraben, sondern aufgeschüttet worden sei (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 40). Diese Argumentation scheidet bereits an der Annahme, ein Vergleich mit dem Terrainverlauf im Jahre 1926 könne vorliegend ausschlaggebend sein. Auch aus dem Verweis auf den geologisch-geotechnischen Bericht über die Baugrundverhältnisse vom 23. Juli 2015 können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Untersuchung betraf die Baugrundverhältnisse der Parzelle. Hierfür wurden drei Baggerschlitze ausgehoben (vgl. Geologisch-geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse vom 23. Juli 2015 Ziff. 1 ff.). Bei der Untersuchung der geologischen Verhältnisse konnte eine künstliche Auffüllung nur in der Sondierung im südwestlichen Teil der Parzelle mit Sicherheit festgestellt werden. Diese sei jedoch geringfügig und stehe vermutlich mit der Gartengestaltung in Verbindung (vgl. Geologisch-geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse vom 23. Juli 2015 Ziff. 5.1 und Beilage 4). Im Rahmen der Untersuchung der geotechnischen Verhältnisse wurde aufgrund nur lokaler, kleinräumiger Vorkommen eine künstliche Auffüllung nicht näher charakterisiert (vgl. Geologisch-geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse vom 23. Juli 2015 Ziff. 5.3.1). Der von den Beschwerdeführern angerufene Bericht lässt keine Zweifel an der Zuverlässigkeit und Schlüssigkeit der Angaben des Geometers entstehen. In diesem Zusammenhang sind zusätzliche Erkenntnisse auch durch die Einholung einer Expertise zur Frage des massgebenden gewachsenen Terrains nicht ernsthaft zu erwarten, wie schon die Vorinstanz annahm und annehmen durfte (vgl. E. 3.4.3 hiervor), weshalb der entsprechende Beweisantrag zu Recht abgewiesen und auf die beantragte Einholung einer Expertise sowie auf die Befragung des Geometers auch im vorliegenden Verfahren verzichtet wurde (vgl. Verfügung vom 18. April 2017, Bst. J hiervor). Insgesamt erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

#### *Begrünung des Flachdachs:*

20.1 Die Beschwerdeführer 2 stellen sich auf den Standpunkt, die projektierte Dachterrasse verstosse mit ihrer Nutzfläche von insgesamt 191,8 m<sup>2</sup> gegen Art. 37 Abs. 3 ZRS: Die Bestimmung verlange, dass Flachdächer ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen seien. Die Beschwerdeführer 2 sind der Auffassung, der Wortlaut der Bestimmung lasse darauf schliessen, dass Dachflächen unter 100 m<sup>2</sup> vollkommen für die Nutzung als Terrasse freigegeben seien. Jede über 100 m<sup>2</sup> hinausgehende Nutzung überschreite dieses Maximalmass und sei somit rechtswidrig (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 16 f.). Auch wenn es sich vor-

liegend nicht um eine Maximalvorschrift handle, sei es rechtswidrig, das Bauprojekt zu genehmigen. Sinn und Zweck von Art. 37 Abs. 3 ZRS sei es nämlich, grosse Flachdächer zu begrünen (Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 18 f.).

20.2 Im angefochtenen Entscheid weist die Vorinstanz darauf hin, der Projektplan sehe die Begrünung der Ränder des Flachdachs bis zur Brüstung hin vor. Der Rest der Dachfläche solle als Dachterrasse genutzt werden. In Art. 37 Abs. 3 ZRS werde keine Maximalfläche für die Terrassennutzung festgelegt, weshalb die Nutzung frei sei (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 6.1; vgl. auch Vernehmlassung des Bauinspektorats vom 3. April 2017, S. 3; Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerin vom 3. April 2017, S. 6).

21. Nicht zu überzeugen vermögen die Beschwerdeführer 2, wenn sie behaupten, die Vorinstanz habe durch eine wortgetreue Auslegung von Art. 37 Abs. 3 ZRS die Bestimmung rechtswidrig angewendet: Gemäss Art. 37 Abs. 3 ZRS (Marginalie: Flachdachbegrünung) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind als Terrassen genutzte Freibereiche, notwendige Dachaufbauten für technische Anlagen und Dachausstiege. Nach Lesart der Vorinstanz finden sich in dieser Bestimmung keine Vorgaben zu den Maximalmassen für die Nutzung von Dachterrassen. Diese Auslegung steht in Übereinstimmung mit dem Wortlaut von Art. 37 Abs. 3 ZRS und ist deshalb nicht zu beanstanden. Hilfsweise argumentieren die Beschwerdeführer 2, bei einem als Dachterrasse genutzten Flachdach dürfe das Gebäudevolumen grösser sein, als wenn ein Dach- oder Attikageschoss erstellt würde. Damit gehe Grünfläche am Boden verloren, die auf dem Dach kompensiert werden müsse (vgl. Beschwerdebegründung vom 30. Januar 2017, Rz. 18 f.). Diese Argumentation findet keine Stütze im Wortlaut der Bestimmungen des ZRS. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Auffassung steht der Auslegung der Vorinstanz von Art. 37 Abs. 3 ZRS nichts entgegen. Auch diese Rüge ist demnach abzuweisen.

#### *Gebäudelänge und Anschüttung Sockelgeschoss:*

22.1 Die Beschwerdeführer 1 rügen die vorinstanzliche Qualifikation des Veloeinstellraums als Nebenbaute im Sinne von § 57 RBV und Art. 30 Abs. 1 ZRS und damit die vorinstanzliche Ansicht, dass der Veloeinstellraum nicht zur Gebäudelänge zu zählen sei (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 26). Der Veloeinstellraum sei mit einer Fläche von 31,2 m<sup>2</sup> teilweise im Volumen des Hauptbaus angeordnet: Eine Nebenbaute im Sinne von § 57 RBV liege im vorliegenden Fall nicht vor, weil der Gebäudeteil direkt mit dem Hauptbau – durch eine Türe – verbunden sei und die zulässige Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> überschreite (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 27). Zum selben Resultat gelange man unter Anwendung von Art. 30 Abs. 2 ZRS (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 28). Der Veloeinstellraum müsse deshalb bei der Berechnung der Gebäudelänge berücksichtigt werden. Demnach resultiere eine um 1,49 m längere Gebäudelänge von insgesamt 26,45 m gegenüber den zulässigen 25 m in der Zone W2 (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 29). Schliesslich rügen die Beschwerdeführer 1 in diesem Zusammenhang, dass das Bauprojekt eine dem Veloeinstellraum vorgelagerte Stützmauer von 1,5 m vorsehe. Der Abstand zwischen dieser Stützmauer und der Aussenwand des Veloeinstellraums betrage 0,8 m, weshalb die Anschüt-

tung nicht die in Art. 31 Abs. 5 ZRV vorgesehene Tiefe von mindestens 2 m erreiche. Das Baugesuch verletze somit auch Art. 31 Abs. 5 ZRV (Beschwerdebegründung vom 1. Februar 2017, Rz. 30).

22.2 Die Vorinstanz stellt demgegenüber fest, der angebaute Veloeinstellraum gelte nicht als Garage im Sinne von Art. 31 Abs. 8 ZRS, sondern als zulässige, angebaute Nebenbaute im Sinne von § 57 RBV sowie Art. 30 Abs. 1 ZRS und sei deshalb für die Gebäudelänge unbeachtlich (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 7.2). Als Nebenbaute sei der Veloeinstellraum nicht zum Sockelgeschoss zu zählen, weshalb auch die in Art. 31 Abs. 5 ZRV verlangte minimale Böschungs- bzw. Anschüttungstiefe von 2 m nicht anwendbar sei, eine Auffassung, die im Übrigen auch die Gemeinde F.\_\_\_\_ teilen würde (Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.3, S. 6; Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerin vom 3. April 2017, S. 5).

23. Umstritten ist vorliegend die Qualifikation des Veloeinstellraums und damit die Frage, ob dieser zur Gebäudelänge zu zählen ist. Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und andere Kleinbauten im Sinne von § 57 RBV werden mitunter dadurch definiert, dass sie nicht mit dem Hauptbau verbunden sein dürfen (BLKGE 2003/92 Nr. 222 E. 3c). Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde F.\_\_\_\_ definiert Nebenbauten in Art. 30 ZRS:

Art. 30 <i>Nebenbauten</i>	1	Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten wie Garagen, Schöpfe und andere Kleinbauten.	§ 57 RBV
	2	Bei Bauten am Hang gelten solche Bauteile als Hauptbauten, soweit sie als eigenständiger Gebäudeteil über oder unter oder im Volumen des Hauptbaus angeordnet sind.	Anhang K Skizzen

Die Argumentation der Vorinstanz, wonach der Veloeinstellraum als Nebenbaute nicht zum Sockelgeschoss zu zählen sei, vermag nicht zu überzeugen. Vorliegend ist der Veloeinstellraum im Hauptbau integriert: Er grenzt direkt an die Garage Nr. 1 und ist durch eine Türe im Korridor Nr. 2 des Sockelgeschosses mit dem Hauptbau verbunden. Damit kann vorliegend nicht von einer Nebenbaute gesprochen werden (vgl. Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Oktober 2016 E. 2.3, S. 6). Vielmehr ist der Veloeinstellraum Bestandteil des Hauptbaus und damit bei der Berechnung der Fassadenlänge zu berücksichtigen (Art. 2 ZRS): Die projektierte Fassadenlänge verlängert sich damit um 1,49 m von knapp 24,95 m auf 26,45 m, anstelle der in der Zone W2 zulässigen 25 m. Damit überschreitet das streitgegenständliche Bauprojekt an der Südfassade die maximale Gebäudelänge von 25 m (Art. 2 ZRS).

24. In diesem Zusammenhang rügen die Beschwerdeführer 1 auch zu Recht, dass die dem Veloeinstellraum vorgelagerte Stützmauer von 1,5 m nicht den Anforderungen von Art. 31 Abs. 5 ZRS entspricht. Art. 31 Abs. 5 ZRS sieht nämlich vor, dass wenn das gewachsene Terrain entlang des Sockelgeschosses nicht erhalten bleiben kann, eine Böschung, eine Anschüttung oder ein Blumentrog auf der Höhe des Erscheinungsbilds (1,5 m) von mindestens 2,00 m Tiefe erforderlich ist. Die projektierte Stützmauer soll im Abstand von 0,8 m von der Aussen-

wand des Veloeinstellraums stehen, womit das Bauprojekt Art. 31 Abs. 5 ZRS widerspricht. Die Beschwerden sind deshalb in diesen Punkten gutzuheissen.

25. Nach dem Gesagten sind die Beschwerden aufgrund des Obsiegens der Beschwerdeführer in den Punkten Gebäudelänge und Anschüttung Sockelgeschoss teilweise gutzuheissen und der Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft vom 25. Oktober 2016 aufzuheben und die Sache zur Neu beurteilung im Sinne der Erwägungen an das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft sowie zum neuen Kostenentscheid an die Baurekurskommission zurückzuweisen.

#### **IV. Kosten und Entschädigung**

26.1 Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. 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). Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO).

26.2 Für die heutige Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein ist eine Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 3'000.-- zu entrichten. Die Beschwerdeführer dringen mit ihren Begehren zwar nur teilweise bzw. in zwei Punkten durch. Diese könnten im weiteren Verlauf des Baubewilligungsverfahrens weitreichende Folgen haben, weshalb angenommen wird, dass alle Parteien teilweise obsiegt haben bzw. teilweise unterlegen sind. Es erscheint somit angemessen, die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- zwischen den Beschwerdeführern, der privaten Beschwerdegegnerin und der Baurekurskommission zu teilen. Den kantonalen Behörden und den Gemeinden können gemäss § 20 Abs. 3 und 4 VPO nur Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn sie das Kantonsgericht in Anspruch nehmen, was vorliegend nicht der Fall ist. Den Beschwerdeführern 1 und 2 und der privaten Beschwerdegegnerin ist demzufolge ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von je Fr. 750.-- aufzuerlegen. Der auf die Baurekurskommission hypothetisch entfallende Verfahrenskostenanteil wird nicht erhoben. Den Beschwerdeführern ist demzufolge der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von je Fr. 1'450.-- zurückzuerstatten. Die Parteikosten sind bei diesem Ausgang des Verfahrens wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerden wird der Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft vom 25. Oktober 2016 aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft sowie zum neuen Kostenentscheid an die Baurekurskommission zurückgewiesen.
  - 2.1 Den Beschwerdeführern A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 750.-- auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.  
Der von den Beschwerdeführern A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'450.-- wird den Beschwerdeführern A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ zurückerstattet.
  - 2.2 Den Beschwerdeführern C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 750.-- auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.  
Der von den Beschwerdeführern C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'450.-- wird den Beschwerdeführern C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ zurückerstattet.
  - 2.3 Der E.\_\_\_\_ GmbH wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 750.-- auferlegt.
  3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

*Gegen diesen Entscheid wurde am 29. April 2018 Beschwerde beim Bundesgericht (1C\_179/2018) erhoben.*