



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

**vom 12. August 2020 (810 19 121, 810 19 128)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Baugesuch für Mehrfamilienhäuser mit Autoeinstellhallen / Überschreitung der Bebau-  
ungsziffer / Kostenverlegung im vorinstanzlichen Verfahren**

---

|           |                                                                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besetzung | Vorsitzender Niklaus Ruckstuhl, Kantonsrichter Hans Furer, Markus<br>Clausen, Claude Jeanneret, Jgnaz Jermann, Gerichtsschreiber<br>Marius Wehren |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

|            |                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beteiligte | <b>A.</b> ____ <b>AG</b> , Beschwerdeführerin 1, vertreten durch Dr. Christian<br>Häuptli, Rechtsanwalt |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**2. B.**\_\_\_\_

**3. C.**\_\_\_\_

**4. D.**\_\_\_\_

**5. E.**\_\_\_\_

**6. F.**\_\_\_\_

**7. G.**\_\_\_\_

Beschwerdeführer 2-7, alle vertreten durch Alexander Heinzelmann,  
Advokat

gegen

**Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft,**  
Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin 1

2. B.\_\_\_\_

3. C.\_\_\_\_

4. D.\_\_\_\_

5. E.\_\_\_\_

6. F.\_\_\_\_

7. G.\_\_\_\_

Beschwerdegegner 2-7, alle vertreten durch Alexander Heinzelmann,  
Advokat

**A.\_\_\_\_ AG**, Beschwerdegegnerin 8, vertreten durch Dr. Christian  
Häuptli, Rechtsanwalt

**Einwohnergemeinde Bubendorf**, Hintergasse 20, 4416 Bubendorf,  
Beigeladene

---

Betreff Baugesuch für 4 Mehrfamilienhäuser und Autoeinstellhallen  
(Entscheid Nr. 18-023 der Baurekurskommission des Kantons Basel-  
Landschaft vom 4. Dezember 2018)

A. Am 29. Juni 2017 stellte die A.\_\_\_\_ AG beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch (Nr. 1105/2017) für 4 Mehrfamilienhäuser und 2 Autoeinstellhallen auf der in der Wohnzone W2 gelegenen Parzelle Nr. 1 (Baurechtsparzelle Nr. 2), Grundbuch Bubendorf.

B. Mit Eingabe vom 17. Juli 2017 erhoben die Eigentümer der nördlich an die Parzelle Nr. 1 angrenzenden Parzellen, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, F.\_\_\_\_ sowie G.\_\_\_\_, alle vertreten durch Alexander Heinzelmann, Advokat, Einsprache gegen das Baugesuch.

C. Mit Entscheid vom 6. Juli 2018 wies das Bauinspektorat die Einsprache ab, soweit es darauf eintrat.

D. Am 24. Juli 2018 erhoben B.\_\_\_\_ et al. gegen diesen Entscheid Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft.

E. Mit Entscheid vom 4. Dezember 2018 hiess die Baurekurskommission die Beschwerde teilweise gut, hob den Entscheid des Bauinspektorats vom 6. Juli 2018 auf und verneinte die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs (Ziff. 1). Den Beschwerdeführern und der Baugesuchstellerin wurde je ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 200.-- auferlegt (Ziff. 2 und 3). Die ausserordentlichen Kosten wurden wettgeschlagen (Ziff. 4).

F. Am 6. Mai 2019 erhob die A.\_\_\_\_ AG (Beschwerdeführerin 1), vertreten durch Dr. Christian Häuptli, Rechtsanwalt, gegen den Entscheid der Baurekurskommission Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Verfahren 810 19 121). Sie stellt das Begehren, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und der Entscheid des Bauinspektorats vom 6. Juli 2018 zu bestätigen (Ziff. 1 und 2). Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Baurekurskommission zurückzuweisen (Ziff. 3). Unter o/e-Kostenfolge (Ziff. 4).

G. Mit Eingabe vom 13. Mai 2019 erhoben B.\_\_\_\_ et al. (Beschwerdeführer 2-7), vertreten durch Alexander Heinzelmann, Advokat, gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 4. Dezember 2018 ihrerseits Beschwerde beim Kantonsgericht (Verfahren 810 19 128). Sie stellen das Begehren, es sei in Abänderung von Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids die Beschwerde vollumfänglich gutzuheissen und festzustellen, dass das Baugesuch Nr. 1105/2017 der A.\_\_\_\_ AG wegen sämtlicher von den Beschwerdeführern vor der Baurekurskommission geltend gemachten Beschwerdegründe nicht bewilligungsfähig sei (Ziff. 1). Es seien Ziff. 2-4 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und der Baugesuchstellerin und dem Bauinspektorat nach Ermessen des Gerichts die Verfahrenskosten vor der Vorinstanz vollumfänglich aufzuerlegen und den Beschwerdeführern für das Verfahren vor der Vorinstanz eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6'385.85 zuzusprechen (Ziff. 2). Es seien die Gerichtsgebühren des vorliegenden Verfahrens den Beschwerdegegnerinnen aufzuerlegen und den Beschwerdeführern für das vorliegende Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Beschwerdegegnerinnen aufzuerlegen (Ziff. 3).

H. Am 14. August 2019 reichte die zum Verfahren beigeladene Einwohnergemeinde Bumbendorf eine Vernehmlassung zu den Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2-7 ein, ohne in der Sache einen Antrag zu stellen.

I. Die Beschwerdegegnerin 8 stellt in ihrer Vernehmlassung vom 20. August 2019 das Begehren, es sei die Beschwerde der Beschwerdeführer 2-7 vollumfänglich abzuweisen (Ziff. 1). Die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs Nr. 1105/2017 sei zu bejahen, das Baugesuch zu genehmigen und der Entscheid des Bauinspektorats vom 6. Juli 2018 zu bestätigen (Ziff. 2). Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft zurückzuweisen (Ziff. 3).

J. Mit Vernehmlassung vom 21. August 2019 beantragt die Baurekurskommission die Abweisung der Beschwerden.

K. Mit Vernehmlassung vom 19. September 2019 beantragen die Beschwerdegegner 2-7, es sei die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

L. Mit Verfügung vom 1. Oktober 2019 wurden die Verfahren 810 19 121 und 810 19 128 vereinigt und der Fall wurde der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

M. Am 1. April 2020, 13. Juli 2020 und 17. Juli 2020 reichten die Beschwerdeführerin 1, die Beschwerdeführer 2-7 und die Baurekurskommission jeweils eine weitere Eingabe ein.

N. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung – mit vorgängigem Augenschein vor Ort – hielten die Parteien vollumfänglich an den gestellten Begehren fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

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 durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden ist somit gegeben.

1.2.1 Nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat.

1.2.2 Die Beschwerdeführerin 1 ist als Baurechtsnehmerin der streitbetroffenen Parzelle Nr. 1, deren Baugesuch abgewiesen wurde, zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, sodass auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 eingetreten werden kann.

1.2.3 Die Beschwerdeführer 2-7 machen geltend, dass sie in Bezug auf die von der Baurekurskommission abgewiesenen Beschwerdegründe bzw. Rügen, welche die Überschreitung der Gebäudelänge, der Bebauungsziffer sowie der Fassaden- und Gebäudehöhe betreffen, durch den angefochtenen Entscheid berührt und diesbezüglich zur Beschwerde legitimiert seien. Andernfalls könnten sie die von der Vorinstanz abgewiesenen Beschwerdegründe zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr rügen. Der Argumentation der Beschwerdeführer 2-7 kann nicht gefolgt werden: Mit dem angefochtenen Entscheid wurde die Baubewilligung für das strittige Bauvorhaben verweigert, womit dem Hauptbegehren der Beschwerdeführer 2-7 vollumfänglich entsprochen wurde. Dass die Baurekurskommission nicht sämtlichen von den Beschwerdeführern 2-7 erhobenen Rügen gefolgt ist, ändert daran nichts und ist entgegen dem Dispositiv des angefochtenen Entscheids (Ziff. 1) nicht als teilweise Gutheissung zu qualifizieren. Die Legitimation der Beschwerdeführer 2-7 ist demzufolge hinsichtlich des Hauptbegehrens (Ziff. 1) zu ver-

neinen. Den Beschwerdeführern 2-7 erwächst daraus kein Rechtsnachteil, zumal sie ihre im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten und von der Baurekurskommission verworfenen Rügen im Verfahren vor Kantonsgericht erneut vorbringen können (vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 30. Mai 2012 [VB.2011.00640] E. 2.2). Das Kantonsgericht beurteilt die entsprechenden Rügen bzw. die Rechtmässigkeit des Bauvorhabens von Amtes wegen (§ 16 Abs. 2 VPO). Bezüglich der Begehren betreffend die Kostenregelung des Entscheids der Baurekurskommission (Ziff. 2 und 3) sind die Beschwerdeführer 2-7 in schutzwürdigen Interesse betroffen, weshalb insofern auf ihre Beschwerde einzutreten ist.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3. Strittig ist zunächst, ob die Baurekurskommission die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens zu Recht zufolge Verletzung des Vorsorgeprinzips (Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG] vom 7. Oktober 1983) verneinte.

3.1 Die Baurekurskommission erwog zusammengefasst, im Zusammenhang mit der gerügten Verletzung des Vorsorgeprinzips sei zu prüfen, ob Massnahmen, die sich als technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar erwiesen, eine weitergehende Emissionsbegrenzung erlaubten. Die vorgesehene Erschliessung bzw. die Zufahrten zu den Einstellhallen entlang der Grenze zu den Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 seien im Lichte der vorsorglichen Emissionsbegrenzung als schlechteste aller möglichen Lösungen zu qualifizieren, da sie zu einer Maximierung der Immissionen für die Beschwerdegegner 2-7 führten. Eine nördlichere (recte: südlichere) Zufahrt in die Einstellhallen, an einem leicht höher gelegenen Punkt der Bauparzelle, sei technisch und betrieblich ebenso machbar wie eine oberirdische Parkplatzlösung ohne Einstellhalle, zum Beispiel mit Carports entlang der X.\_\_\_\_strasse. Mit der vorgesehenen Einstellhallenzufahrt direkt an der Grenze der Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 werde das Prinzip der vorsorglichen Emissionsbegrenzung gemäss Art. 11 USG verletzt.

3.2 Die Beschwerdeführerin 1 wendet dagegen ein, dass eine Tiefgarage weniger Lärmemissionen verursache als eine oberirdische Parkierung. Alleine die Erstellung einer Tiefgarage stelle damit ein wichtiges Element der vorsorglichen Emissionsbegrenzung nach Art. 11 Abs. 2 USG dar. Ebenfalls sei bei einem Tiefgaragenkonzept die Verkehrssicherheit besser gewährleistet als bei den von der Vorinstanz erwogenen Carports. Dasselbe gelte hinsichtlich des Aspekts der Landversiegelung bzw. des Ortsbildes, zumal bei der Erstellung von Carports mehr Oberfläche versiegelt werde und keine Grünflächen möglich seien. Zu berücksichtigen sei zudem, dass die Erstellung von Carports infolge des vorhandenen Gefälles ab X.\_\_\_\_strasse wegen der maximal zulässigen Höhe von 2.70 m gar nicht möglich wäre. Denkbar wäre nur eine oberirdische ungedeckte Parkierung entlang der X.\_\_\_\_strasse. Hinsichtlich der Lärmemissionen des vorgesehenen Projekts sei festzustellen, dass die Parzellen Nr. 3 und Nr. 4 vom Lärm im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgaragen überhaupt nicht betroffen

seien. Die Parzellen Nr. 5 bis Nr. 6 seien durch den Zufahrts- und Einfahrtsverkehr in die Tiefgaragen zwar betroffen; der schlechteste mögliche Fall liege jedoch im Bereich von weniger als 39 dB im Fall der Parzelle Nr. 6. Die Parzellen Nr. 5 bis Nr. 7 seien mit noch tieferen Werten betroffen, welche weit unter dem von der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 ermittelbaren Planungswert für den Fahrbetrieb liege. Der Lärm bewege sich im Bereich eines Bagatellfalls. Im Weiteren sei festzustellen, dass im Eingangsbereich der Tiefgaragen zusätzlich eine Dämmung eingebaut werde. Die gegenüber den Nachbarparzellen tiefer liegende Zufahrt mit der Begrenzungsmauer wirke für diese ebenfalls lärmdämmend. Ausserdem würden sechs oberirdische Besucherparkplätze bei der X.\_\_\_\_strasse erstellt, was zu einer Entlastung der Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 und einer Aufteilung des Lärms führe. Angesichts des Gefälles der Parzelle Nr. 1 handle es sich bei der vorgesehenen Einstellhallenzufahrt um die beste Lösung. Eine andere technische Lösung als die Einfahrt in die Tiefgaragen von unten sei nicht möglich. Namentlich sei eine Einfahrt in die Tiefgaragen direkt ab X.\_\_\_\_strasse ohne Beanspruchung einer talgelegenen Einfahrt in die Einstellhallen technisch unmöglich. Zudem sei nicht ersichtlich, inwiefern eine alternative Zufahrt in die Einstellhallen Lärm reduzieren würde. Bei Art. 11 Abs. 2 USG gehe es jedoch um eine Verringerung der Gesamtlärmemissionen und nicht um eine Verlagerung derselben.

3.3. Die Baurekurskommission entgegnet in der Vernehmlassung, sie habe im angefochtenen Entscheid nicht verlangt, dass die Parkplätze in jedem Fall oberirdisch zu erstellen seien bzw. dies keineswegs als bessere Lösung dargestellt. Die Bauparzelle sei zudem nicht derart steil, dass die Einfahrt in die Tiefgaragen zwingend am tiefsten Punkt der Parzelle entlang der Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 erfolgen müsse. Es sei im Übrigen nicht Aufgabe der Baurekurskommission, der Beschwerdeführerin eine andere, technisch und baurechtlich umsetzbare Lösung zu präsentieren. Entscheidend sei, dass die geplante Zufahrt nach Auffassung der Baurekurskommission das Prinzip der vorsorglichen Emissionsbegrenzung verletze.

3.4 Die Beschwerdegegner 2-7 machen zusammengefasst geltend, dass im vorliegenden Fall vorsorgliche Begrenzungsmaßnahmen in Bezug auf die Erschliessung/Zufahrt zu den Parkplätzen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar seien. Diesbezüglich werde auf das Erstellen von Aussenparkplätzen (gedeckt und/oder ungedeckt) entlang der X.\_\_\_\_strasse sowie eine andere Platzierung einer Rampe zu einer oder mehreren Autoeinstellhallen verwiesen. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach der Gesamtlärm von Carports bedeutend höher sei als der Lärm, welcher im Zusammenhang mit dem Betrieb der zwei Tiefgaragen entstehe, werde bestritten und sei nicht belegt. Die Ausführungen betreffend die Verkehrssicherheit seien ebenfalls nur Schutzbehauptungen und die Behauptungen bezüglich Landversiegelung und Ortsbild seien haltlos, zumal Dächer von Carports begrünt und die Beläge sickerfähig gemacht werden könnten. Im Weiteren stünden Alternativen zu den vorgesehenen Zufahrten in die Autoeinstellhallen zur Verfügung, wie zum Beispiel eine Rampe entlang der X.\_\_\_\_strasse oder eine einzige Zufahrt zu einer einzigen Autoeinstellhalle entweder auf der Ost- oder Westseite der Parzelle. Diesbezüglich werde auf die beigelegten Handskizzen verwiesen. Selbst wenn keine andere Rampenlösung als die projektierte möglich wäre, gäbe es als Alternative immer noch die Erstellung von Aussenabstellplätzen entlang der X.\_\_\_\_strasse.

3.5.1 Gemäss Art. 11 Abs. 1 USG werden Einwirkungen primär an der Quelle, d.h. am Emissionsort, beschränkt. Dabei sind im Sinne der Vorsorge, unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung, die Emissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). In einem zweiten Schritt sind die Emissionsbegrenzungen zu verschärfen, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). In einem weiteren Schritt ist schliesslich allenfalls zu beurteilen, ob immissionsseitige Massnahmen zu ergreifen sind (Art. 25 Abs. 3 USG; BGE 121 II 378 E. 11a). Dem in Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG verankerten Vorsorgeprinzip liegt unter anderem der Gedanke zugrunde, unüberschaubare Risiken zu vermeiden; es schafft eine Sicherheitsmarge, welche die Unsicherheit über die längerfristigen Wirkungen von Umweltbelastungen berücksichtigt. Demnach sind bei allen Vorhaben sowohl die Bestimmungen zur Reduktion der Immissionen als auch die Vorschriften über die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen anzuwenden (vgl. BGE 117 Ib 28 E. 6a). Im vorliegenden Fall, in dem es in erster Linie um den Lärmschutz geht, sind zudem die Normen der Lärmschutzverordnung, die den Schutz der Bevölkerung vor schädlichem und lästigem Lärm bezweckt, zu beachten (Art. 1 Abs. 2 lit. a LSV). In Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV wird das Vorsorgeprinzip dahingehend konkretisiert, dass Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach Massgabe der in Art. 11 Abs. 2 USG genannten Voraussetzungen zu begrenzen sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.62/1997 und 1P.150/1997 vom 24. Oktober 1997 E. 2a, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 99/1998, S. 438).

3.5.2 Praxisgemäss ist davon auszugehen, dass Lärmimmissionen durch den Bau einer Tiefgarage, verglichen mit oberirdisch angelegten Abstellplätzen, reduziert werden können. Zwar ergibt sich im unmittelbaren Bereich der Garageneinfahrt eine erhöhte Lärmbelastung. Diese vermindert sich jedoch erheblich, sobald die einfahrenden Motorfahrzeuge das Garagentor passieren. Befinden sich die Fahrzeuge im Innern der Garage, so entfällt der durch Öffnen und Schliessen der Türen, Starten des Motors und Manövrieren verursachte Lärm für die Umgebung vollständig. Einstellhallen führen demnach zu einer bedeutenden Verminderung der Lärmimmissionen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.62/1997 und 1P.150/1997 vom 24. Oktober 1997 E. 3a, in: [ZBl] 99/1998, S. 440; siehe auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. Februar 2005 [VB.2004.00394] E. 4.2.2).

3.5.3 Die vorliegend in Frage stehenden Einstellhallen haben die Belastungsgrenzwerte für Industrie und Gewerbelärm einzuhalten (Anhang 6 Ziff. 1 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Ziff. 2 LSV). Die Parteien machen zu Recht nicht geltend, dass der Betrieb der Einstellhallen zusammen mit den vorbestehenden Lärmquellen zu einer Mehrbelastung führt, welche die Belastungsgrenzwerte überschreiten würde. Wie die Beschwerdeführerin 1 zutreffend ausführt, wird der für die ES II massgebliche Planungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für sämtliche angrenzenden Parzellen unterschritten. Von den Einstellhallen geht mithin quartierüblicher Lärm aus, welcher unter lärmschutzrechtlichen Gesichtspunkten grundsätzlich hinzunehmen ist.

3.5.4 Die Baurekurskommission erwog wie bereits ausgeführt (E. 3.1 hiavor), die vorgesehenen Zufahrten zu den Einstellhallen seien im Lichte der vorsorglichen Emissionsbegrenzung als schlechteste aller möglichen Lösungen zu qualifizieren, da sie zu einer Maximierung der Immissionen für die Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 führten. Dazu ist festzustellen, dass die Emissionen durch die Zufahrten zu den Einstellhallen im Rahmen des Vorsorgeprinzips danach zu beurteilen sind, ob eine andere Parkierungslösung zu einer Verringerung im Gegensatz zu einer blossen Verlagerung der Emissionen führen würde (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 2. März 2017 [VB.2016.00184] E. 6.3). Die Baurekurskommission und die Beschwerdegegner 2-7 verweisen diesbezüglich zunächst auf eine mögliche oberirdische Parkierung ohne Einstellhallen, beispielsweise mit Carports entlang der X.\_\_\_\_strasse. Sie unterlassen es allerdings, aufzuzeigen, dass eine solche Lösung im vorliegenden Fall gegenüber den vorgesehenen Einstellhallen zu einer Verringerung der Emissionen führen würde und es bestehen dafür auch keine Anhaltspunkte. Bezüglich der Emissionsbegrenzung nach Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV ist vielmehr im Einklang mit der zitierten Rechtsprechung (E. 3.5.2 hiavor) davon auszugehen, dass die Erstellung von Einstellhallen gegenüber oberirdischen Abstellplätzen zu einer Verbesserung im Sinne des Vorsorgeprinzips führt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 16. Juli 2008 [VB.2008.00103] E. 3). Die Beschwerdeführerin 1 weist sodann zutreffend darauf hin, dass Einstellhallen auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit und der Wahrung des Ortsbildes gegenüber einer oberirdischen Parkierung vorteilhafter sind. Der Argumentation der Baurekurskommission, es sei nicht an ihr, sondern an der Bauherrschaft gelegen, alternative Erschliessungslösungen aufzuzeigen, kann nicht gefolgt werden. Das Vorsorgeprinzip im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG schreibt wie bereits dargelegt vor, Emissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Soweit die Baurekurskommission im vorliegenden Fall hinsichtlich der geplanten Einstellhallen bzw. deren Zufahrten von einer Verletzung von Art. 11 Abs. 2 USG ausging, hätte sie aufzuzeigen gehabt, inwiefern eine andere Einstellhallenzufahrt technisch und betrieblich möglich wäre und zu einer massgeblichen Verringerung der Emissionen im Gegensatz zu deren blossen Verlagerung führen würde. Diesen Anforderungen vermögen die Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid ebenso wie die von den Beschwerdegegnern 2-7 angeführten Alternativen zu den vorgesehenen Zufahrten bzw. die in diesem Zusammenhang eingereichten Handskizzen nicht zu genügen. Die Baurekurskommission zeigt namentlich nicht auf, dass und inwiefern eine Einfahrt in die Einstellhallen an einem südlicheren Punkt im Hinblick auf die Neigung der Parzelle realisierbar wäre. Demgegenüber legt die Beschwerdeführerin 1 anhand von Plänen und der massgeblichen VSS-Normen nachvollziehbar dar, dass eine Einfahrt in die Einstellhallen direkt ab X.\_\_\_\_strasse und ohne Beanspruchung einer talgelegenen Einfahrt technisch nicht möglich bzw. nicht regelkonform erstellbar sei. Auch die kantonale Fachstelle (Abteilung Lärmschutz) kam im vorinstanzlichen Verfahren zum Schluss, dass eine direkte Zufahrt in die Einstellhallen ab der X.\_\_\_\_strasse eine zu starke Steigung der Zufahrt zur Folge hätte und technisch nicht machbar sei (Entscheid der Baurekurskommission vom 4. Dezember 2018, E. 7.1).

3.5.5 Nach dem Gesagten ist festzustellen, dass die geplanten Einstellhallen sowie die vorgesehenen Zufahrten unter dem Gesichtspunkt des in Art. 11 Abs. 2 USG statuierten Vorsorgeprinzips nicht zu beanstanden sind.

4. Die Beschwerdegegner 2-7 machen geltend, das Bauvorhaben verletze die Bauvorschriften und sei auch aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

5. Strittig und zu prüfen ist zunächst, ob das Bauvorhaben die Bebauungsziffer einhält. Die geplante Überbauung hält die in der Zone W2 geltende Bebauungsziffer von 28 % unbestrittenenmassen lediglich für den Fall ein, dass die über dem gewachsenen Terrain liegende Fläche der Einstellhallen nicht zur überbauten Fläche gerechnet wird.

5.1 Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Bubendorf (ZRS) vom 13. September 2004 enthält in Ziff. 4.1.4 folgende Regelung zur Bebauungsziffer:

<sup>1</sup> Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

<sup>2</sup> Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung für Hauptbauten, bis 0.8 m für Nebengebäude
- b. Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppe für Obergeschosse, überdachte Hauseingänge, Stützmauern, Balkone, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.
- c. unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten
- d. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen. Sichtbare Teile (z.B. Seitenmauerteile von Garagen) sind als Umgebungselemente anzusehen und müssen den Vorschriften für Geländeänderungen entsprechen.

<sup>3</sup> Die folgenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Nebengebäude werden bis zu einer gesamten Freifläche von 50 m<sup>2</sup> bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 30 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern nicht zur überbauten Fläche gerechnet:

- a. Freistehende oder am Hauptbaukörper angebaute Nebengebäude (eingeschossig, max. 2.7 m Höhe) wie Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw.
- b. ...
- c. Kleinbauten

5.2.1 Die Baurekurskommission erwog, in Bezug auf die geplanten Einstellhallen seien die Voraussetzungen von Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. d ZRS erfüllt und diese seien nicht zur überbauten Fläche zu rechnen. Die Einstellhallen würden auf der Südseite der Bauparzelle, entlang der X.\_\_\_\_strasse, aufgrund des Gefälles des Grundstücks nicht in Erscheinung treten. Auf der Nordseite, welche der X.\_\_\_\_strasse abgewandt sei, seien die Einstellhallen erkennbar, insbesondere für die Beschwerdeführer. Es liege aber in der Natur der Sache, dass eine Tiefgarage, selbst eine unterirdische, zumindest im Einfahrtsbereich in Erscheinung trete. Irgendwo müsse in die Tiefgarage eingefahren werden können, und dieser Bereich sei zwangsläufig nach aussen erkennbar. Die Einstellhallen ragten auf der strassenabgewandten Seite maximal nicht

einmal 2 m über das gewachsene Terrain hinaus, sodass ihre Erscheinung insgesamt als nur geringfügig zu bezeichnen sei. Das Gelände der Bauparzelle weise zudem ein Gefälle auf, weshalb von in den Hang gebauten Einstellhallen, welche nur geringfügig in Erscheinung treten, gesprochen werden könne. Der Argumentation der Beschwerdegegner 2-7 im vorinstanzlichen Verfahren, wonach die Beurteilung, ob eine nur geringfügige Erscheinung vorliege, auch im Kontext mit der Nutzung erfolgen müsse, wurde nicht gefolgt. Eine "Verbindung mit der Nutzung" sei nicht angezeigt, da das ZRS diesbezüglich keine Kriterien anführe und sich auf die ästhetische Wirkung abstütze. Dies zeige sich auch an der weiteren Voraussetzung, dass die Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung wirken müssten. Auch dabei handle es sich primär um ein ästhetisches Kriterium, welches gestützt auf die Visualisierungen der Projektverfasser vorliegend erfüllt sei (Entscheid der Baurekurskommission vom 4. Dezember 2018, E. 4.3). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin 1 stellten die strittigen Einstellhallen weder freistehende noch angebaute Nebenbauten im Sinne respektive gemäss der Aufzählung von Ziff. 4.1.4 Abs. 3 ZRS dar. Bereits das Bauinspektorat hatte die Qualifikation der Einstellhallen als Nebenbauten mit der Begründung verneint, dass die Einstellhallen durch Türen mit dem Hauptbau verbunden seien.

5.2.2 Die Beschwerdegegner 2-7 machen geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht entschieden, dass die Einstellhallen gemäss Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. d ZRS von der Bebauungsziffer befreit seien. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz würden die Einstellhallen nicht lediglich geringfügig im Sinne dieser Bestimmung in Erscheinung treten. Namentlich überragten sie das gewachsene Terrain auf ihrer gesamten Länge von jeweils 17.5 m um ca. 1.5 m. Das Erscheinungsbild beider Einstellhallen nach aussen gegen die nördlich angrenzenden Parzellen werde durch das vorhandene Gefälle wesentlich verstärkt, zumal die Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 deutlich tiefer lägen als die zu bebauende Nachbarparzelle. Durch die mächtigen vier Kuben der Mehrfamilienhäuser ebenso wie den Zusammenbau der Einstellhallen mit den Mehrfamilienhäusern als eigentlicher Riegelbau werde die negative Optik zusätzlich verstärkt. Beim Erscheinungsbild der Einstellhallen seien zudem deren Zufahrten zu berücksichtigen, da diese funktionell zu den Einstellhallen gehörten. Diese Zufahrten würden äusserst stark in Erscheinung treten, da sie entlang der gemeinsamen Parzellengrenzen bzw. der Gärten der Beschwerdeführer in einer gemeinsamen Zufahrt zwischen den Mehrfamilienhäusern 2 und 3 zur X.\_\_\_\_strasse geführt würden. Hinsichtlich der Frage, ob die Einstellhallen als Nebenbauten zu qualifizieren seien, schliessen sich die Beschwerdegegner 2-7 der Beurteilung der Vorinstanzen an. Das Kantonsgericht habe in einem Entscheid vom 15. November 2017 (810 16 343/344) hinsichtlich eines an das Hauptgebäude angebauten Veloeinstellraums festgestellt, dass es sich dabei nicht um eine Nebenbaute handle, zumal der Einstellraum durch eine Türe mit dem Hauptbau verbunden sei. Diese rechtliche Qualifikation komme auch im vorliegenden Fall von Einstellhallen, welche direkt mit den jeweiligen Mehrfamilienhäusern verbunden seien und mit diesen eine funktionelle Einheit bildeten, zur Anwendung.

5.2.3 Die Beschwerdeführerin 1 entgegnet, dass es sich bei den Einstellhallen sowohl um unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten (Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c ZRS), als auch um in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten (Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. d ZRS), handle. Die Einstellhallen

seien auf drei Seiten (Süden, Osten und Westen) überhaupt nicht sichtbar. Sie bildeten im Grundriss eine Grünfläche und seien nicht als Einstellhallen erkennbar. Auch im Norden würden die Einstellhallen infolge der gemäss dem ZRS zulässigen und gewünschten Anböschung nicht in Erscheinung treten, dies mit Ausnahme der unausweichlichen Einfahrt und unter Einhaltung der Vorschriften für Geländeänderungen (Ziff. 4.3.1 Abs. 1 ZRS). Nach Aussen würden einzig die Einfahrten in die Tiefgaragen mit insgesamt 5.15 m Breite in Erscheinung treten. Da die Einstellhallen und die Einfahrten gegenüber den im Norden anschliessenden Grundstücken abgegraben seien, wirkten sie in Richtung Norden dementsprechend minimalisiert. Im Weiteren seien die Einstellhallen als Nebenbauten im Sinne von Ziff. 4.1.4 Abs. 3 lit. a ZRS zu qualifizieren. Die Gemeinde Bubendorf habe Nebenbauten in ihrem Reglement eigenständig definiert und es sei diesbezüglich nicht der Begriff der Nebenbaute gemäss § 57 Abs. 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 massgebend. Entsprechend sei auch das Urteil des Kantonsgerichts vom 15. November 2017, auf welches die Beschwerdegegner 2-7 verwiesen, nicht einschlägig. In jenem Fall sei es um eine Regelung der Stadt Liestal gegangen, welche hinsichtlich der Nebenbauten explizit auf § 57 RBV verweise. Bei § 57 RBV, welcher den Grenzabstand betreffe, gehe es nur um freistehende Nebenbauten (§ 57 Abs. 1 lit. a RBV). Diese Begriffsbestimmung gelte indes nicht für die hier in Frage stehenden Anbauten, welche mit den Hauptgebäuden zwingend baulich und funktional verbunden seien. In Ziff. 4.1.4 Abs. 3 ZRS werde der Begriff der Nebenbauten im Zusammenhang mit der Bebauungsziffer eigenständig und nicht analog zu § 57 RBV festgelegt, sondern ausgedehnter (50 m<sup>2</sup> bzw. 30 m<sup>2</sup> je Wohneinheit).

5.2.4 Die Gemeinde macht geltend, die Rügen der Beschwerdegegner 2-7 beträfen Vorschriften des Zonenreglements Siedlung. In diesem Zusammenhang hätten sowohl das kantonale Bauinspektorat wie auch die Baurekurskommission die Auslegung des Reglements durch den Gemeinderat Bubendorf gestützt. An dieser Auslegung werde festgehalten.

6.1 Gemäss Ziff. 4.1.4 Abs. 2 ZRS werden unterirdische Bauten (lit. c) sowie in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen (lit. d) nicht zur überbauten Fläche gerechnet, wenn sie lediglich "geringfügig in Erscheinung treten". Beim fraglichen Erfordernis handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher seinen Inhalt aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift sowie aus der Stellung im Gesetz und Rechtssystem gewinnt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.401/2003 vom 21. April 2004 E. 3.3.2 mit Hinweisen). Das Kantonsgericht auferlegt sich in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts bei der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, wenn der Entscheid der Vorinstanzen Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen oder besondere Fachkenntnisse voraussetzt. Verfügt eine Behörde über besonderes Fachwissen, so ist ihr bei der Bewertung von ausgesprochenen Fachfragen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu belassen, soweit sie die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. BGE 135 II 384 E. 2.2.2; Urteile des Bundesgerichts 1C\_4/2014 vom 2. Mai 2014 E. 4.1; 1C\_458/2013 vom 21. November 2013 E. 2.2; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 23. Januar 2019 [810 18 173] E. 2.2 mit Hinweisen). Die Auslegung von Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c und d ZRS betrifft weder ausgesprochene Fachfragen noch setzt sie eine besondere Kenntnis der tatsächlichen

Verhältnisse voraus, über welche das Kantonsgericht – nach Durchführung eines Augenscheins – nicht verfügen würde. Die Frage, ob die vorliegenden Einstellhallen im Sinne von Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c und d ZRS geringfügig in Erscheinung treten, kann vom Kantonsgericht demnach mit uneingeschränkter Kognition überprüft werden.

6.2 Soweit die Einstellhallen unter dem gewachsenen Terrain liegen, sind sie von vornherein nicht zur überbauten Fläche zu rechnen (Ziff. 4.1.4 Abs. 1 ZRS). Die vorliegenden Einstellhallen ragen indes unbestrittenermassen talseitig rund 1.5 m über das gewachsene Terrain hinaus. Während die Einstellhalle zwischen den Mehrfamilienhäusern 1 und 2 bergseits mit einem geringen Teil der Fläche vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegt, ist dies im Fall der Einstellhalle zwischen den Mehrfamilienhäusern 3 und 4 an keinem Punkt der Fall.

6.3 Zu prüfen ist, ob die Einstellhallen die Voraussetzungen von Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c und d ZRS erfüllen und gestützt auf diese Bestimmungen von der Anrechnung an die Bebauungsziffer ausgenommen werden können. Bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe ist wie bereits ausgeführt (E. 6.1 hiavor) vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Bestimmung auszugehen. Die Regelungen von Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c und d ZRS haben zum Zweck, nicht oder lediglich geringfügig in Erscheinung tretende Bauten bzw. Einstellhallen dahingehend zu privilegieren, dass diese nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsziffern einerseits typische baupolizeiliche, insbesondere wohnhygienische Funktionen, erfüllen, und andererseits im Dienste gestalterischer Interessen stehen. Mit Nutzungsziffern kann namentlich die Erhaltung von Frei- und Grünflächen, die Verkehrssicherheit oder der Landschaftsschutz gewährleistet werden. Ferner wirken sie sich auf den Charakter und die künftige Entwicklung einer Bauzone aus und erfüllen somit soziale Funktionen (vgl. DANIELA IVANOV, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Zürich 2006, S. 69 mit Hinweisen). Der in Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c und d ZRS definierten Voraussetzung, dass Bauten bzw. Einstellhallen lediglich geringfügig in Erscheinung treten dürfen, damit sie von der Anrechnung an die Bebauungsziffer ausgenommen sind, kommt primär eine nachbarschützende Funktion zu. Sie dient ähnlich wie Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen dazu, die verschiedenen Einflüsse von Bauten und deren Benutzung (Belichtung, Besonnung, Belüftung, Aussicht, Schattenwurf etc.) auf Nachbargrundstücke zu mildern. Ob Einstellhallen im Sinne von Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c und d ZRS geringfügig in Erscheinung treten, ist demnach jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der Umgebung bzw. der angrenzenden Parzellen zu beurteilen.

6.4 Wie aus den Bauplänen hervorgeht und anlässlich des heutigen Augenscheins anhand der im Gelände angebrachten Absteckungen ersichtlich war, ragen die geplanten Einstellhallen an der Nordseite jeweils rund 1.5 m über das gewachsene Terrain hinaus. Zu den Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 halten die Einstellhallen auf einer Länge von 12.85 m einen Abstand von 3 m und im Bereich der Einfahrten auf einer Länge von 5.15 m einen Abstand von 6 m ein. Aus den von der Beschwerdeführerin 1 im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Visualisierungen (Vernehmlassung vom 1. Oktober 2018, Beilage 3) und den Bauplänen ist ersichtlich, dass das Gelände im Bereich der Einstellhalleneinfahrten abgegraben wird. Die Einstellhallen sind in diesem Bereich als Fortsetzung der Sockelgeschosse der Mehrfamilienhäuser ausge-

staltet, wobei nebst den Fassaden der Einfahrten insbesondere auch die seitlichen Fassaden der Einstellhallen und die an die Einstellhallen angebauten Treppen und Zugänge zu den Mehrfamilienhäusern – in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Parzellen – deutlich in Erscheinung treten. Der Umstand, dass die Bauparzelle gegen Norden ein Gefälle von rund 6 Grad (westlicher Teil) bzw. 10 Grad (östlicher Teil) aufweist, verstärkt das Erscheinungsbild der Einstellhallen aus Sicht der tiefer gelegenen Nachbarparzellen zusätzlich. Im Zusammenhang mit der Frage, ob die Einstellhallen geringfügig in Erscheinung treten, sind entgegen der Argumentation der Baurekurskommission auch die (abstrakt) mit der Benutzung der Einstellhallen verbundenen Einflüsse auf die angrenzenden Parzellen zu berücksichtigen (E. 6.3 hiavor). Diesbezüglich ist festzustellen, dass dem vorliegenden Fall nicht der Regelfall zugrunde liegt, dass die Einstellhallen gegen die Strassenseite hin geöffnet sind und ab der Strasse direkt oder über eine kurze Einfahrt in die Einstellhallen eingefahren werden kann. Die Einfahrten der geplanten Einstellhallen, von welchen naturgemäss die meisten Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke ausgehen, liegen vielmehr auf der strassenabgewandten Parzellenseite. Die Einfahrten sind mithin nicht auf die vorbestehende Erschliessung der Parzelle über die X.\_\_\_\_-strasse, sondern die nördlich angrenzenden Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 bzw. deren Gärten ausgerichtet. Die Einstellhallen treten auch unter diesem Gesichtspunkt – mit Blick auf die vorgesehenen Öffnungen auf der strassenabgewandten Seite – aus Sicht der Parzellen der Beschwerdegegner 2-7 deutlich in Erscheinung.

6.5 Nach dem Gesagten können die Einstellhallen nicht als lediglich geringfügig in Erscheinung tretende Bauten im Sinne von Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c und d ZRS qualifiziert werden. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung der Einstellhallen bei der Bebauungsziffer gestützt auf diese Bestimmungen sind damit im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

7.1 Die Beschwerdeführerin 1 macht für diesen Fall geltend, die Einstellhallen seien als Nebenbauten im Sinne von Ziff. 4.1.4 Abs. 3 lit. a ZRS zu qualifizieren und auch aus diesem Grund nicht zur überbauten Fläche zu rechnen.

7.2.1 Der Begriff der Nebenbauten gemäss Ziff. 4.1.4 Abs. 3 lit. a ZRS umfasst sowohl freistehende als auch "am Hauptbaukörper angebaute Nebenbauten", wie sie hinsichtlich der strittigen Einstellhallen in Frage stehen.

7.2.2 Wie bereits ausgeführt, sind gemäss Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. c und d ZRS unterirdische Bauten sowie in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten, von der Anrechnung an die Bebauungsziffer ausgenommen. Darüber hinaus werden auch Nebenbauten im Sinne von Ziff. 4.1.4 Abs. 3 lit. a ZRS nicht zur überbauten Fläche gezählt. Die genannte Bestimmung nennt Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze und Schöpfe als Beispiele für freistehende oder am Hauptbaukörper angebaute Nebenbauten. Einstellhallen werden in Ziff. 4.1.4 Abs. 3 lit. a ZRS im Gegensatz zu Ziff. 4.1.4 Abs. 2 lit. d ZRS nicht genannt. Bereits eine systematische Auslegung von Ziff. 4.1.4 ZRS spricht deshalb für die von der Baurekurskommission vertretene Auffassung, dass es sich bei Einstellhallen nicht um Nebenbauten im Sinne respektive gemäss der Aufzählung von Ziff. 4.1.4 Abs. 3 ZRS handelt.

Diese Rechtsauffassung erweist sich auch gestützt auf die nachfolgenden Erwägungen als zutreffend.

7.2.3 Als Anbauten gelten gemäss gängiger baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss (vgl. ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG; Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 5. Aufl., Bern 2020, Rz. 10 zu Art. 12; BALTHASAR HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, S. 197).

7.2.4 In einem neueren Entscheid verneinte das Kantonsgericht die Qualifikation eines Veloraums als Nebenbaute unter anderem mit der Begründung, dass der Veloraum mit dem Hauptbau durch eine Türe verbunden sei (vgl. KGE VV vom 15. November 2017 [810 16 343/344] E. 23). Der Begriff der Nebenbaute wird in der massgeblichen kommunalen Bestimmung (§ 30 Abs. 1 des Zonenreglements Siedlung der Stadt Liestal [ZRS Liestal] vom 17. Dezember 2008) im Wesentlichen gleich definiert wie in Ziff. 4.1.4 Abs. 3 lit. a ZRS und umfasst im Einklang mit der gängigen baurechtlichen Definition (E. 7.2.3 hiavor) untergeordnete eingeschossige Bauten (Garagen, Schöpfe etc.). Dem Einwand der Beschwerdeführerin 1, § 30 ZRS Liestal verweise auf § 57 RBV und beziehe sich demnach einzig auf freistehende Nebenbauten, kann nicht gefolgt werden. Wie aus § 28 Abs. 3 lit. d ZRS Liestal hervorgeht, bezieht sich § 30 ZRS Liestal sowohl auf freistehende als auch auf angebaute Nebenbauten. Der Qualifikation des Veloraums als Nebenbaute stand denn auch nicht der Umstand entgegen, dass er mit der Hauptbaute baulich verbunden war, sondern dass er über einen Zugang zur Hauptbaute verfügte. Soweit das Kantonsgericht für die Qualifikation eines Anbaus als Nebenbaute berücksichtigte, ob dieser einen direkten Zugang zum Hauptbau aufweist, entspricht dies der Rechtsprechung in anderen Kantonen (vgl. Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 1979 S. 127 ff. E. 3a; Entscheide der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schwyz [EGV-SZ] 2016 B 8.5 S. 110 ff. E. 2.2.4).

7.2.5 Die vorliegenden Einstellhallen weisen eine Grundfläche von jeweils rund 275 m<sup>2</sup> auf. Von einer Unterordnung zum Hauptbau, wie er für einen Anbau definitionsgemäss vorliegen muss, kann angesichts dieser Fläche, welche im Wesentlichen derjenigen der angrenzenden Mehrfamilienhäuser entspricht, nicht gesprochen werden. Die Mehrfamilienhäuser und die dazwischenliegenden Einstellhallen sind zudem sowohl in konstruktiver als auch in funktioneller Hinsicht eng miteinander verflochten: Die Einstellhallen sind über direkte Zugänge (Türen) mit den Mehrfamilienhäusern verbunden und die oberirdischen Zugänge zu den Mehrfamilienhäusern können einzig über die Decken der Einstellhallen erreicht werden, welche insofern der Erschliessung der Mehrfamilienhäuser dienen. Im Weiteren sind die Balkone der Mehrfamilienhäuser teilweise auf den Decken der Einstellhallen angeordnet bzw. auf diese gestellt. Was das optische Erscheinungsbild der Einstellhallen anbelangt, so treten diese im Einfahrtsbereich nicht als an die Hauptbauten angefügter Bauteil, sondern gemäss den in den Akten befindlichen Visualisierungen (E. 6.4 hiavor) als Fortsetzung der Sockelgeschosse der Mehrfamilienhäuser in Erscheinung. Von einer Erkennbarkeit der Einstellhallen als Anbauten kann insofern nicht

gesprochen werden. Angesichts dieser Gegebenheiten ist festzustellen, dass die Einstellhallen weder in optischer, konstruktiver noch funktioneller Hinsicht als untergeordnete Anbauten gelten können, sondern integrierende Bestandteile der Mehrfamilienhäuser bilden. Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass es sich bei den Einstellhallen nicht um Nebenbauten im Sinne von Ziff. 4.1.4 Abs. 3 lit. a ZRS handelt, ist demnach nicht zu beanstanden.

7.2.6 Im Übrigen würden die Einstellhallen, selbst wenn sie als Nebenbauten im Sinne von Ziff. 4.1.4 Abs. 3 lit. a ZRS qualifiziert werden könnten, in der vorgesehenen Dimensionierung zu einer Überschreitung der Bebauungsziffer führen: Die Beschwerdeführerin 1 stellt sich auf den Standpunkt, für die Berechnung der Freiflächen könne eine Zusammenzählung der Wohneinheiten der an die Einstellhallen angebauten Mehrfamilienhäuser vorgenommen werden und diese Fläche auf die dazwischenliegenden Einstellhallen übertragen werden. Für ein solches Vorgehen findet sich in Ziff. 4.1.4 Abs. 3 ZRS indes keine Grundlage. Die Berechnung der Freifläche für Nebenbauten von 50 m<sup>2</sup> bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. 30 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern hat vielmehr jeweils in Bezug auf einen (einzelnen) Hauptbau zu erfolgen. Demnach wären die Einstellhallen jeweils als Anbauten eines (einzelnen) Mehrfamilienhauses zu qualifizieren mit der Folge, dass im vorliegenden Fall die Freifläche für 5 Wohneinheiten bzw. 150 m<sup>2</sup> massgebend wäre. Die Einstellhallen wären demnach jeweils höchstens mit 150 m<sup>2</sup> nicht zur überbauten Fläche zu rechnen, womit die Bebauungsziffer überschritten würde.

7.2.7 Die Einstellhallen können demnach auch nicht gestützt auf Ziff. 4.1.4 Abs. 3 ZRS von der Anrechnung an die Bebauungsziffer ausgenommen werden.

8. Nach dem Gesagten ist festzustellen, dass das vorliegende Bauvorhaben die zulässige Bebauungsziffer überschreitet. Die Baurekurskommission hat die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs der Beschwerdeführerin 1 demnach – im Ergebnis – zu Recht verneint, was zur Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 führt. Auf die weiteren Rügen der Beschwerdegegner 2-7 braucht unter diesen Umständen nicht eingegangen zu werden.

9. Im Weiteren ist die Beschwerde der Beschwerdeführer 2-7 zu beurteilen, soweit diese gegen die vorinstanzliche Kostenverlegung gerichtet ist.

9.1 Die Beschwerdeführer 2-7 machen geltend, dass sie vor der Baurekurskommission den Hauptantrag gestellt hätten, es sei der Entscheid des Bauinspektorats aufzuheben und das Baugesuch nicht zu bewilligen. Im Dispositiv des vorinstanzlichen Entscheids sei diesem Antrag vollumfänglich entsprochen worden, indem der Entscheid des Bauinspektorats aufgehoben und die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs verneint worden sei. Die Vorinstanz habe die Beschwerdeführer dennoch mit einem Verfahrenskostenanteil von einem Drittel belastet und entschieden, die Parteikosten wettzuschlagen. Diese Kostenverlegung verstosse gegen § 20a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL) vom 13. Juni 1988 sowie § 22 Abs. 2 VwVG BL und der vorinstanzliche Kostenentscheid (Ziff. 2-4) sei deshalb aufzuheben.

9.2 Gemäss § 20a Abs. 2 VwVG BL werden die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Die ganz oder teilweise obsiegende Beschwerde führende Partei hat Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung, sofern der Vorinstanz Rechtsverletzungen oder grobe Verfahrensfehler unterlaufen sind (§ 22 Abs. 2 lit. a VwVG BL). Der Baurekurskommission kommt gestützt auf diese Bestimmungen bei der Verlegung der Verfahrenskosten und der Bemessung der Parteientschädigung ein Ermessensspielraum zu. Die Ausübung dieses Ermessens kann durch das Kantonsgericht nur bei rechtsverletzenden Ermessensfehlern korrigiert werden (§ 45 Abs. 1 lit. a VPO). Davon ist praxisgemäss auszugehen, wenn sich der Ermessensentscheid auf sachfremde Überlegungen stützt, unverhältnismässig ist oder als willkürlich erscheint (vgl. KGE VV vom 20. März 2013 [810 12 98/57] E. 4.3; KGE VV vom 9. November 2005 [810 04 506/810 05 223] E. 2; jeweils mit Hinweisen).

9.3 Die Baurekurskommission erwog, dass die Beschwerdeführer 2-7 mit ihrer Rüge betreffend die Erschliessung bzw. die Zufahrt zu den Einstellhallen durchgedrungen seien, was zur Folge habe, dass dem vorliegenden Bauprojekt die Bewilligung zu verweigern sei. Alle weiteren Rügen (Überschreitung der Bebauungsziffer, Überschreitung der Fassaden- und Gebäudehöhe, rechtliches Gehör) seien indes abgewiesen worden bzw. die Baurekurskommission sei in diesen Punkten dem Bauinspektorat und der Baugesuchstellerin gefolgt. Aus diesem Grund erscheine es als sachgerecht, die Verfahrenskosten aufzuteilen und die Parteikosten wettzuschlagen.

9.4 Mit ihrer Argumentation verkennt die Vorinstanz, dass die Kostenverlegung gemäss § 20a Abs. 2 VwVG BL und § 22 Abs. 2 lit. a VwVG BL nach Massgabe des Unterliegens bzw. Obsiegens erfolgt, wobei diesbezüglich nicht auf die Begründetheit einzelner Rügen, sondern die gestellten Begehren abzustellen ist. Im vorliegenden Fall wurde dem Hauptbegehren der Beschwerdeführer 2-7 im Rahmen des angefochtenen Entscheids entsprochen, indem die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs verneint wurde. Dies entspricht entgegen dem Dispositiv des angefochtenen Entscheids nicht einer teilweisen, sondern einer vollumfänglichen Gutheissung der Beschwerde. Der vorinstanzliche Kostenentscheid beruht insofern, bezüglich des Umfangs des Obsiegens der Beschwerdeführer 2-7, auf einer unzutreffenden Grundlage und erweist sich damit als rechtsfehlerhaft. Die Beschwerde der Beschwerdeführer 2-7 ist demnach in Bezug auf die Kostenregelung des angefochtenen Entscheids (Ziff. 2-4) gutzuheissen und die Angelegenheit ist zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Beschwerdeführer 2-7 in jenem Verfahren vollumfänglich obsiegten, an die Baurekurskommission zurückzuweisen.

10.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. 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). Im vorliegenden Fall sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'200.-- entsprechend dem Verfahrensausgang bzw. dem jeweiligen Obsiegen der Beteiligten im Umfang von Fr. 2'200.-- der Beschwerdeführerin 1 und im Umfang von je Fr. 500.-- den Beschwerdeführern 2-7 und der Baurekurskommission aufzuerlegen.

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. Ausgangsgemäss ist den Beschwerdeführern 2-7 eine reduzierte Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführerin 1 und der Baurekurskommission zuzusprechen. Unter Berücksichtigung des in der Honorarnote vom 31. Oktober 2019 geltend gemachten Aufwands zuzüglich des zwischenzeitlich sowie im Zusammenhang mit der heutigen Verhandlung entstandenen Aufwands erscheint eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von pauschal Fr. 6'500.-- (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) als angemessen, wobei diese im Umfang von Fr. 4'500.-- der Beschwerdeführerin 1 und im Umfang von Fr. 2'000.-- der Baurekurskommission aufzuerlegen ist. Die restlichen Parteikosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 wird abgewiesen und Ziffer 1 des Entscheids der Baurekurskommission vom 4. Dezember 2018 insoweit bestätigt, als damit die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Baugesuchs verneint wurde.
  2. Die Beschwerde der Beschwerdeführer 2 bis 7 wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Die Ziffern 2 bis 4 des Entscheids der Baurekurskommission vom 4. Dezember 2018 werden aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Baurekurskommission zurückgewiesen.
  3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'200.-- werden im Umfang von Fr. 2'200.-- der Beschwerdeführerin 1 und im Umfang von je Fr. 500.-- den Beschwerdeführern 2 bis 7 und der Baurekurskommission auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Der zuviel gezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'700.-- wird den Beschwerdeführern 2 bis 7 zurückerstattet.
  4. Den Beschwerdeführern 2 bis 7 wird eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von pauschal Fr. 6'500.-- (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) zugesprochen, welche im Umfang von Fr. 4'500.-- der Beschwerdeführerin 1 und im Umfang von Fr. 2'000.-- der Baurekurskommission auferlegt wird. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Kantonsrichter

Gerichtsschreiber