



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

vom 9. November 2022 (810 22 34)

Raumplanung, Bauwesen

**Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle und Schopf mit Unterstand /
Messweise der Fassaden- bzw. Gebäudehöhe**

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Markus Clausen, Hans
Furer, Daniel Noll, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschreiber Martin Michel

Beteiligte **A.**_____, Beschwerdeführer

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Vorinstanz

B.____ **GmbH**, c/o **C.**____, Beschwerdegegnerin

D.____, Beschwerdegegner

Einwohnergemeinde Binningen, Beigeladene

Betreff Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle und Schopf mit
Unterstand
(Entscheid Nr. 20-080 der Baurekurskommission vom 23. März 2021)

A. Am 22. April 2020 reichten C.____ und D.____ beim Bauinspektorat Basel-Landschaft (BIT) ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle und Schopf mit Unterstand auf der Parzelle Nr. XX in Binningen ein.

B. Gegen das Baugesuch erhoben die Gemeinde Binningen, E.____ und F.____ sowie A.____ beim BIT Einsprachen. Während des Einspracheverfahrens reichten die Baugesuchsteller mehrfach (letztmals am 27. August 2020) bereinigte Pläne ein, woraufhin die Gemeinde Binningen sowie E.____ und F.____ ihre Einsprachen zurückzogen. A.____ hielt an seiner Einsprache fest und rügte insbesondere eine Verletzung der zulässigen Fassadenhöhe.

C. Mit Entscheid Nr. 200/20 vom 7. Dezember 2020 wies das BIT die Einsprache von A.____ im Sinne der Erwägungen ab, soweit es darauf eintrat.

D. Die von A.____ dagegen erhobene Beschwerde wies die Baurekurskommission Basel-Landschaft mit Entscheid Nr. 20-080 vom 23. März 2021 im Sinne der Erwägungen ab.

E. Dagegen erhebt A.____ mit Eingabe vom 14. Februar 2022 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), mit den Rechtsbegehren, es sei der Entscheid der Baurekurskommission vom 23. März 2021 und dementsprechend die Baubewilligung aufzuheben, unter o/e-Kostenfolge.

F. Mit Vernehmlassung vom 17. Mai 2022 schliesst die Gemeinde Binningen auf Abweisung der Beschwerde.

G. Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 20. Mai 2022 die Abweisung der Beschwerde.

H. Das Kantonsgericht hat heute einen Augenschein und eine Parteiverhandlung durchgeführt, an welcher die Parteien vollumfänglich an ihren gestellten Rechtsbegehren festhielten.

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

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 zur Beurteilung der Beschwerde ist somit gegeben. Da die weiteren formellen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2 Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt.

Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

2. Strittig ist vorliegend einzig die Frage der Einhaltung der zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhe durch das Bauprojekt und damit verbunden die Frage der Messweise der beiden Höhen. Das umstrittene Bauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus (inkl. Autoeinstellhalle) mit Satteldach sowie Nebenbauten befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung und Landschaft der Einwohnergemeinde Binningen vom 26. September 2011 in einer Wohnzone W2b. In Wohnzonen W2b sind gemäss Ziff. 3 des Zonenreglements Siedlung und Landschaft der Einwohnergemeinde Binningen (nachfolgend: ZRS) vom 26. September 2011 Bauten mit einer maximalen Fassadenhöhe von 7.5 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10.5 m zulässig.

3.1 Die Vorinstanz ging davon aus, dass das Bauprojekt sowohl die Fassaden- als auch die Gebäudehöhe einhalte. Wie die Gemeinde richtig erkannt habe, sei für die Fassadenhöhe der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion an der Traufe und für die Gebäudehöhe der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion am First relevant. Aus den Plänen ergebe sich ausnahmslos einerseits eine Fassadenhöhe von 6.9 m und andererseits eine Gebäudehöhe von 10.5 m. Somit liege die Fassadenhöhe 0.6 m unterhalb des Maximums, während die Gebäudehöhe das Maximalmass zulässigerweise ausreize. Der Vollständigkeit halber sei festzuhalten, dass das in den Baugesuchsplänen für die Oberkante der Flachdächer über den nordwestseitigen Balkonen angegebene Mass von +5.595 m für die Berechnung der Fassaden- und Gebäudehöhe nicht relevant sei. Weiter seien weder die Zonenvorschriften für Attikageschosse noch die Bestimmungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) relevant, da die Gemeinde Binningen die Bestimmungen der IVHB noch nicht übernommen habe.

3.2.1 Dagegen bringt der Beschwerdeführer vor, die Bemessung der Fassadenhöhe gemäss dem ZRS sei umstritten. Im angefochtenen Entscheid werde nicht begründet, weshalb der obere Messpunkt – entgegen dem Wortlaut des ZRS – "an der Traufe" festzulegen sei. Unstrittig sei der untere Messpunkt der Fassadenhöhe (der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains [-1.00 m]) und das zulässige Mass der Fassadenhöhe (max. 7.5 m). Strittig sei einzig der obere Messpunkt der Fassadenhöhe. Aus Ziff. 33 Abs. 1 ZRS ergebe sich nicht, dass die Dachkonstruktion "an der Traufe" für die Festlegung des oberen Schnittpunktes massgeblich sei. Die Auffassung der Vorinstanz ergänze faktisch und implizit den Wortlaut von Ziff. 33 Abs. 1 des ZRS mit den Worten "an der Traufe". Die von der Vorinstanz vorgenommene Festlegung des oberen Messpunktes der Fassadenhöhe widerspreche dem klaren Wortlaut des ZRS. Die vorinstanzliche Fixierung des oberen Schnittpunktes bedeute, dass zur Bemessung der Fassadenhöhe der untere Messpunkt und der obere Messpunkt nicht auf derselben Fassade (Fläche) zu liegen kämen. Es werde sozusagen "um die Ecke" gemessen. Die vorinstanzlichen Ausführungen zur Gebäudehöhe gingen sodann an der Sache vorbei und seien falsch. Der obere Messpunkt liege nicht beim "Schnittpunkt der Fassade mit der ... Dachkonstruktion am First", sondern beim "... höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass)..." (ZRS Ziff. 33.2), ob dieser nun auf der Fassade liege oder nicht. Die Gebäudehöhe sei – im Gegensatz zur Fassa-

denhöhe – nicht auf einer Fläche zu messen. Insoweit seien auch die Ausführungen zur Gebäudehöhe falsch. Hätte der Gesetzgeber die Bemessung der Fassadenhöhe so vornehmen wollen, wie es die Vorinstanz verstehe, hätte dies im Text zum Ausdruck kommen müssen. Dies wäre einfach gewesen, wenn z.B. der obere Messpunkt mit "Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion des letzten Vollgeschosses" definiert worden wäre. Dies habe der Gesetzgeber nicht getan und nur für Attikageschosse eine Ausnahme vorgesehen. Diese Ausnahme der Bemessung der Fassadenhöhe für Attikageschosse sei hier jedoch nicht anwendbar, weil kein Attika-, sondern ein Dachgeschoss vorliege.

3.2.2 Weiter verweist der Beschwerdeführer darauf, dass die (hier allerdings nicht direkt anwendbare) IVHB in Ziff. 5.2 die Messweise für die Fassadenhöhe wie folgt bestimme: "Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie." Diese Beschreibung der Fassadenhöhe in der IVHB decke sich inhaltlich mit derjenigen im ZRS, auch wenn sie nicht wörtlich übereinstimmen. Die Skizzen im Anhang 2 der IVHB würden verdeutlichen, dass die Giebelfläche zur (Giebel-)Fassade gehöre und die Fassadenhöhe inklusive des Giebeldreiecks zu bestimmen sei. Das geplante Mehrfamilienhaus übersteige damit die maximal zulässige Fassadenhöhe mindestens an den Nord- (und Süd-) Fassaden (Giebelfassaden) um mindestens 3 m. Richtig gemessen liege der untere Messpunkt bei Kote -1.00 m und der obere Schnittpunkt auf +9.5 m über dem Fertigboden EG. Die Fassadenhöhe betrage somit mindestens 10.5 m und übersteige damit das zulässige Mass um mindestens 3 m. Somit sei das Baugesuch nicht bewilligungsfähig.

4.1 Neben der Beachtung der Vorschriften über die Zonenkonformität und die Erschliessung müssen Bauten und Anlagen diverse öffentlich-rechtliche Bauvorschriften, z.B. Umwelt- oder Nutzungsvorschriften, einhalten (vgl. Art. 22 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] vom 22. Juni 1979). Die Nutzungsvorschriften konkretisieren die in den massgebenden Raumplänen aufgestellte Nutzungsordnung und dienen daher neben (bau-)polizeilichen Interessen auch raumplanerischen Anliegen, insbesondere dem verfassungsmässigen Auftrag nach Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999, wonach die Planungsträger verpflichtet werden, für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes zu sorgen (vgl. DANIELA IVANOV, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, 2006, S. 42). In den Nutzungs- bzw. Zonenvorschriften werden unter anderem die Dichte der Überbauung (sog. Nutzungsziffern), der Standort der Bauten und Anlagen innerhalb der Baugrundstücke (namentlich Grenz- und Gebäudeabstände), die Dimensionierung der Bauten (Länge, Breite und Höhe eines Gebäudes sowie Geschosszahl) und die Nutzungsweise der Bauten geregelt (vgl. ARNOLD MARTI, Bau- und Planungsrecht in der Schweiz: Vereinheitlichung, Harmonisierung oder Status Quo?, in: Zeitschrift für Schweizerisches Recht [ZSR] 2008, S. 176).

4.2 Das öffentliche Baurecht ist in der Schweiz traditionell Sache der Kantone, da die BV dem Bund auf diesem Gebiet keine Kompetenzen einräumt. Die Kantone können daher die wesentlichen Aspekte im öffentlichen Baurecht selbst bestimmen oder deren Normierung den

Gemeinden überlassen (vgl. IVANOV, a.a.O., S. 1). Infolge der erwähnten verfassungsmässigen Zuständigkeitsordnung darf jeder Kanton – und gegebenenfalls jede Gemeinde – für sich entscheiden, welche baupolizeilichen Instrumente auf seinem bzw. ihrem Hoheitsgebiet Geltung haben. Die Nutzungsvorschriften finden sich daher heute zum Teil in den kantonalen Baugesetzen, zum Teil in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen, wobei verschiedenartige Kombinationen bestehen. Zum Teil legen die Kantone die wichtigsten Nutzungsvorschriften selber fest. Oft regeln sie aber auch nur die Begriffe und Messweisen in einem kantonalen Erlass und überlassen den Gemeinden die Festlegung der konkret anwendbaren Masse. Einzelne Kantone gehen noch weiter und überlassen den Gemeinden auch weitgehend die Definition der Begriffe und Messweisen (vgl. MARTI, a.a.O., S. 176 f.). Entsprechend zersplittert sind die Rechtsgrundlagen im Planungs- und Bauwesen in der Schweiz mit 26 Planungs- und Baugesetzen sowie über 2'000 kommunalen Bauordnungen und -reglementen, was eine weltweit einzigartige Vielfalt an Begriffen zur Folge hat. Selbst wenn die gleichen Begriffe verwendet werden, liegen zudem zum Teil unterschiedliche Messweisen vor, wobei sich die Unterschiede teilweise auch erst aus der Gerichtspraxis ergeben und auf den ersten Blick nicht ersichtlich sind (vgl. BEAT STALDER/NICOLE TSCHIRKY, in: Fachhandbuch [FHB] Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.414 und 3.424). Die Definitionen der Gebäude-, First- und Fassadenhöhe sind beispielsweise sehr unterschiedlich; alleine in den deutsch- und zweisprachigen Kantonen gibt es mindestens sieben verschiedene Methoden zur Bemessung der Gebäudehöhe (vgl. illustrativ dazu: Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz [BPUK], Harmonisierung bei gleichzeitiger Wahrung der Eigenständigkeit, 2007, S. 5; IVANOV, a.a.O., S. 48). Dies führt in der Praxis zu grosser Rechtsunsicherheit und vermeidbaren hohen volkswirtschaftlichen Kosten (vgl. MARTI, a.a.O., S. 176 f.; vgl. STALDER/TSCHIRKY, a.a.O., Rz. 3.348).

4.3 Aufgrund des daraus resultierenden zunehmenden Drucks von Politik und Wirtschaft erarbeitete die BPUK eine Konkordatslösung zur Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen, die IVHB, welche am 22. September 2005 von der BPUK verabschiedet wurde (vgl. MARTI, a.a.O., S. 177). Inhaltlich ist die IVHB als mittelbar rechtsetzender Vertrag zu qualifizieren, welcher nicht direkt anwendbar ist, sondern die (beigetretenen) Kantone verpflichtet, ihr eigenes Recht nach den Bestimmungen des Vertrags zu gestalten (Art. 2 IVHB). Erst mit dem Erlass entsprechender kantonalen Bestimmungen erlangen die Bestimmungen der IVHB Gültigkeit für die Rechtsunterworfenen. Die Beitrittskantone verpflichteten sich, ihre Gesetzgebung bis spätestens Ende 2015 an die Vorgaben der IVHB anzupassen und ihrerseits Fristen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung, d.h. für die Anpassung der kommunalen Zonenvorschriften, festzulegen (Art. 2 Abs. 3 IVHB; vgl. STALDER/TSCHIRKY, a.a.O., Rz. 3.352 ff.). Der Kanton Basel-Landschaft ist der IVHB mit Landratsbeschluss vom 23. April 2009 beigetreten. Er verpflichtete sich mit dem Beitritt zur IVHB zur Anpassung der kantonalen Gesetzgebung bis Ende 2012 (vgl. Erstfassung IVHB vom 23. April 2009, GS-Nr. 37.0180) und verlangt von den Gemeinden eine Anpassung der kommunalen Zonenvorschriften innert einer Umsetzungsfrist bis zum 1. Januar 2030, welche erstreckbar ist (§ 139a Abs. 1 und 2 RBG). Für diejenigen Gemeinden, die ihre Zonenvorschriften noch nicht an die IVHB angepasst haben, gilt weiterhin das bisherige Recht (§ 139a Abs. 3 RBG). Vorliegend ist unbestritten, dass die Gemeinde Binningen ihre Zonenvorschriften noch nicht an die IVHB angepasst hat, weshalb weiterhin das bisherige Recht gilt.

5.1 Das Schwergewicht der Ortsplanung liegt im Kanton Basel-Landschaft seit jeher bei den Gemeinden. Sie sind in weitem Masse befugt, über die Nutzung des Bodens, insbesondere die bauliche Nutzung, Recht zu setzen (vgl. zum früheren übereinstimmenden Recht: ARMIN STIEGER, Das Ortsplanungsrecht der Basellandschaftlichen Gemeinde, 1968, S. 4). Dementsprechend bestimmt § 18 Abs. 1 RBG, dass im Kanton Basel-Landschaft die einzelnen Gemeinden eigene Zonenvorschriften für das gesamte Gemeindegebiet erlassen. Die allgemein verbindlichen Zonenvorschriften bestehen aus Zonenplänen und -reglementen (§ 18 Abs. 2 und 5 RBG). Gemäss § 18 Abs. 3 RBG bestimmen die Zonenreglemente Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Das kantonale Recht enthält folglich keine eigenen Bestimmungen über die Bemessung des Gebäudeprofils, sondern verweist diesbezüglich ausschliesslich auf die kommunalen Zonenvorschriften (§ 9 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz [RBV] vom 27. Oktober 1998). Die Zulässigkeit des vorliegend umstrittenen Gebäudeprofils richtet sich somit nach dem kommunalen Recht.

5.2 Im kommunalen Recht werden die Gebäudeprofile/Dachformen in Ziff. 33 ZRS geregelt. Ziff. 33 ZRS (inkl. Anhang zur Messweise) lautet wie folgt:

Ziff. 33 Gebäudeprofil/Dachformen

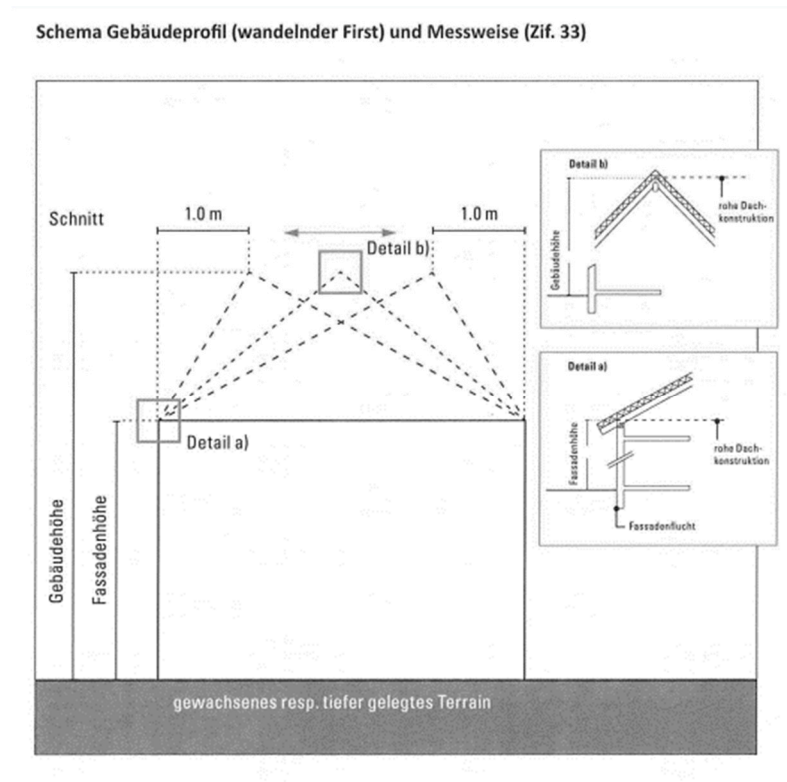
¹ Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohmass), bei Gebäuden mit Attikageschoss bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohmass) des oberen Vollgeschosses (siehe auch Anhang). (...)

² Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass), bei Gebäuden mit Attikageschoss bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass) des Attikageschosses (siehe auch Anhang). (...)

³ Das Gebäudeprofil wird im Dachgeschoss durch den "wandelnden First" beschränkt. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen. Der "wandelnde First" definiert das Gebäudeprofil in direkten Linien von den Oberkanten zweier sich gegenüberliegenden Fassaden bis zum Punkt der maximal möglichen Gebäudehöhe. Dabei kann der Punkt auf Niveau Gebäudehöhe frei gewählt werden (wandelnd), solange der vorgeschriebene Abstand zur Fassadenflucht eingehalten wird (siehe Anhang).

(...)

Anhang:



Es stellt sich die Frage, welcher Sinn der Bestimmung von Ziff. 33 ZRS beizumessen ist.

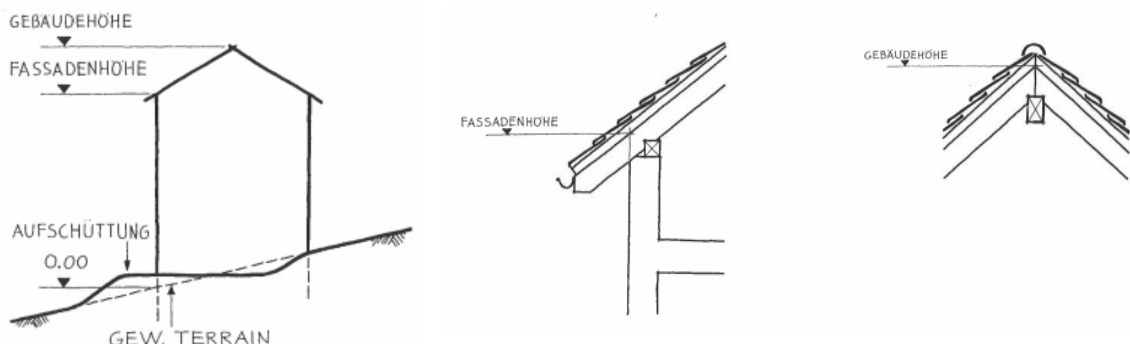
6.1 Die Gesetzesauslegung hat zum Ziel, den rechtsverbindlichen Sinn eines Rechtsatzes, über dessen Tragweite Unklarheiten bestehen, zu ermitteln. Auslegung ist notwendig, wo der Gesetzeswortlaut nicht klar ist oder wo Zweifel bestehen, ob ein scheinbar klarer Wortlaut den wahren Sinn der Norm wiedergibt. Die Gründe für die Auslegungsbedürftigkeit von Rechtsnormen liegen einerseits in der Unzulänglichkeit der Sprache; andererseits kann die Tragweite einer abstrakten Regelung bezüglich zukünftiger Anwendungsfälle oft nur unvollkommen vorausgesehen werden. Diese Auslegungsbedürftigkeit besteht auch bei den Rechtssätzen des Verwaltungsrechts, die häufig offene Formulierungen aufweisen und unbestimmte Rechtsbegriffe verwenden (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, 2020, Rz. 175 ff.).

6.2 Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen Auslegungen möglich, so muss unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Abzustellen ist dabei namentlich auf die Entstehungsgeschichte der Norm und ihren Zweck sowie auf die Bedeutung, die der Norm im Kontext mit anderen Bestimmungen zukommt. Die Gesetzesmaterialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen (BGE 131 II 697 E. 4.1 mit Hinweisen). Namentlich bei neueren Texten kommt den Materialien eine besondere Stellung zu, weil veränderte Umstände oder ein gewandeltes Rechtsverständnis eine andere Lösung weniger nahelegen. Das Bundesgericht hat sich

bei der Auslegung von Erlassen stets von einem Methodenpluralismus leiten lassen und nur dann allein auf das grammatikalische Element abgestellt, wenn sich daraus zweifelsfrei die sachlich richtige Lösung ergab (BGE 124 II 372 E. 5 mit Hinweisen).

6.3.1 Soweit der Beschwerdeführer eine Auslegung der kommunalen Bestimmung im Sinne der IVHB möchte, kann ihm nicht gefolgt werden. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass sich der Kanton Basel-Landschaft im Rahmen der Umsetzung der IVHB ausdrücklich dagegen entschieden hat, die Messweisen und Begriffe der IVHB in Bezug auf die vertikalen Gebäudemasse ins kantonale Recht zu übernehmen. Insbesondere hat der Kanton Basel-Landschaft im Rahmen der Umsetzung der IVHB den in der IVHB verwendeten Begriff der Gesamthöhe (Ziff. 5.1 IVHB) nicht übernommen. Vielmehr wurde anstelle des Begriffs der Gesamthöhe derjenige der Gebäudehöhe in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 übernommen (vgl. § 52c RBV IVHB), da diese Messweise bereits mehrere Gemeinden im Kanton kannten und sie sich in der Praxis auch auf Gemeindeebene bestens bewährt hatte (vgl. Vorlage 2013/139 an den Landrat betreffend Anpassungen des kantonalen RBG an die IVHB vom 30. April 2013 S. 16 ff.). Aus den Materialien zur Revision der kommunalen Zonenvorschriften ergibt sich sodann zweifelsfrei, dass sich das kommunale Reglement gerade nicht an den Definitionen der IVHB orientiert hatte. Vielmehr wurden neben anderen Gebäudemassen im geltenden ZRS auch die Definitionen zur Bestimmung der Fassaden- und Gebäudehöhen angepasst, sodass die neue Regelung dem kantonalen Muster-Zonenreglement Siedlung 2001 (MZRS) entspricht. Dies bedeutete für die Gemeinde Binningen einen Systemwechsel, da die früheren Bestimmungen zum Sockelgeschoss entfielen und die Fassaden- und Gebäudehöhen entsprechend angehoben wurden (vgl. Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Binningen vom 15. Februar 2012, S. 43). Das MZRS hat zwar nicht den Stellenwert einer verbindlichen Anordnung, sondern es soll eine Arbeitshilfe und eine Empfehlung für die Gemeinden sein (Erläuterungen MZRS, Dezember 2001, S. 3). Indem die Gemeinde Binningen ihre Bestimmungen indes ausdrücklich an diejenigen des MZRS anpassen wollte, ist die vorgeschlagene Definition im kantonalen MZRS bei der Auslegung der kommunalen Bestimmung mitzuberücksichtigen. Gemäss § 15 Abs. 1 MZRS wird die Fassadenhöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion) gemessen. Die Gebäudehöhe wird gemäss § 15 Abs. 2 MZRS ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion gemessen (vgl. illustrativ dazu: Skizzen, Erläuterungen MZRS, Dezember 2001, S. 13 f.).

a) Fassadenhöhe und Gebäudehöhe



6.3.2 Nicht von der Hand zu weisen ist, dass eine Ergänzung des Wortlauts von Ziff. 33 Abs. 1 ZRS (... bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion) mit dem Zusatz "an der Traufe" für zusätzliche Klarheit gesorgt hätte. Auch wenn Ziff. 33 Abs. 1 ZRS – wie im Übrigen auch § 15 MZRS – jedoch die Formulierung "an der Traufe" für die Fixierung des oberen Messpunktes der Fassadenhöhe nicht enthält, sind unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte der Bestimmungen und der inhaltlich übereinstimmenden Definitionen der Fassaden- und Gebäudehöhen im ZRS und MZRS (und der übereinstimmenden erläuternden Skizzen in den Anhängen des ZRS und MZRS) keine Gründe dafür ersichtlich, dass der Wortlaut von Ziff. 33 Abs. 1 ZRS nicht so zu verstehen wäre, dass sich der obere Messpunkt für die Bemessung der Fassadenhöhe bei Satteldächern an der Traufe befindet. Vielmehr ist der Gemeinde zuzustimmen, dass es im ZRS keine "giebelseitige Fassadenhöhe" gibt, die für die Definition der Fassadenhöhe im Sinne von Ziff. 33 Abs. 1 ZRS massgebend wäre. Die entsprechende kommunale Praxis zur Bemessung der Fassaden- und Gebäudehöhen, die der kantonalen Empfehlung im MZRS entspricht, ist nicht zu beanstanden. Die Anwendung dieser Bemessungsmethode wurde im Übrigen auch bereits vom Kantonsgericht mit Urteil vom 6. November 2002 implizit in Bezug auf ein Bauprojekt mit einem Kreuzgiebeldach geschützt (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, vom 6. November 2002, in: Basellandschaftliche Verwaltungsgerichtsentscheide [BLVGE] 2002/2003, S. 189 ff.).

7. Bei Anwendung der kommunalen Bemessungsmethode ergibt sich – wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat – in Bezug auf das umstrittene Bauvorhaben eine Fassadenhöhe von 6.90 m, da sich der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains bei -1.00 m und der Schnittpunkt für die Fassadenhöhe bei +5.90 m befindet (Plan Anrechenbare GFZ UG: Ansichten Süd- und Westfassade [BIT-Eingang: 2. Juli 2020]; Plan Westfassade [BIT-Eingang: 2. Juli 2020]; Plan Südfassade [BIT-Eingang: 2. Juli 2020]; Plan Schnitt A-A [BIT-Eingang: 27. August 2020]; Plan Schnitt B-B [BIT-Eingang: 27. August 2020]). Damit ist die in Ziff. 3 ZRS vorgesehene maximale Fassadenhöhe von 7.5 m eingehalten. Aus den genannten Plänen ergibt sich sodann eine Gebäudehöhe von 10.5 m, da sich der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains bei -1.00 m und der Schnittpunkt für die Gebäudehöhe bei +9.50 m befindet. Die in Ziff. 3 ZRS definierte maximale Gebäudehöhe von 10.5 m ist somit ebenfalls eingehalten.

8. Zusammenfassend hält das Bauvorhaben die im kommunalen ZRS vorgesehenen Fassaden- und Gebäudehöhen ein, was zur vollumfänglichen Abweisung der Beschwerde führt.

9.1 Es bleibt über die Kostenverlegung zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.-- zu verrechnen. Der Beschwerdeführer hat demnach restliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.-- zu bezahlen.

9.2 Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Parteikosten wettzuschlagen (§ 21 Abs. 1 VPO).

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.-- verrechnet. Der Beschwerdeführer hat restliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.-- zu bezahlen.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber