



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

**vom 8. Dezember 2021 (810 21 78)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Baugesuch für 13 Reiheneinfamilienhäuser**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besetzung  | Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Claude Jeanneret,<br>Markus Clausen, Jgnaz Jermann, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiberin Elena Diolaiutti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Beteiligte | <b>A.</b> ____ und <b>B.</b> ____, Beschwerdeführer<br><b>C.</b> ____ und <b>D.</b> ____, Beschwerdeführer<br><b>E.</b> ____, Beschwerdeführerin<br><b>F.</b> ____, Beschwerdeführer<br>alle vertreten durch Dr. Fabrizio Gabrielli, Advokat<br>gegen<br><b>Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft</b> , Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin<br><b>G.</b> ____ <b>AG</b> , Beschwerdegegnerin, vertreten durch Dominique Erhart, Advokat<br><b>H.</b> ____ <b>AG</b> , Beschwerdegegnerin, vertreten durch Dominique Erhart, Advokat<br><b>Einwohnergemeinde I.</b> ____ Beigeladene |
| Betreff    | Baugesuch für 13 Reiheneinfamilienhäuser, Carport mit Velounterstand<br>(Entscheidung der Baurekurskommission vom 18. August 2020)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

A. Die H.\_\_\_\_ AG reichte am 7. Juni 2018 beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein Baugesuch für 13 Reiheneinfamilienhäuser mit Carport auf der Parzelle Nr. B-456, Grundbuch (GB) I.\_\_\_\_, ein. Die 13 Reiheneinfamilienhäuser sind auf drei Reihen mit jeweils 3 Häusern und eine Reihe mit vier Häusern aufgeteilt. Die Bauparzelle Nr. B-456 misst eine Fläche von 3'855 m<sup>2</sup>. Das Bauprojekt befindet sich gemäss geltendem Zonenplan Siedlung der Gemeinde I.\_\_\_\_ (Gemeinde) ausserhalb des Dorfkerns in der Wohnzone W2 am U.\_\_\_\_weg. Beim Bauprojekt handelt es sich um eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.

B. Gegen das Baugesuch wurden zahlreiche Einsprachen erhoben. Es wurden unter anderem Rügen hinsichtlich der mangelnden Erschliessung der Parzelle, der unzureichenden Eingliederung des Bauprojekts in die Umgebung, der Nichteinhaltung der zulässigen Gebäudemasse sowie der Nichterfüllung der Anforderungen an eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan vorgebracht. Auch die Gemeinde erhob am 15. Juni 2018 vorsorglich Einsprache. In der Folge wurde das Baugesuch nach der Einreichung neuer Pläne zweimal neu publiziert (am 10. Dezember 2018 und am 18. März 2019), wobei zusätzliche Einsprecher hinzukamen. Hingegen zog die Gemeinde ihre Einsprache am 5. März 2019 zurück.

C. Mit Entscheid Nr. 082/19 vom 24. Januar 2020 wies das Bauinspektorat die Einsprachen ab, soweit es darauf eintrat. Bezüglich der privatrechtlichen Punkte wurden die Einsprecher an den zuständigen Zivilrichter verwiesen. Das Bauinspektorat führte zur Begründung unter anderem aus, dass sich die Überbauung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedere und eine gute Gesamtwirkung erzielt werde. Weiter würden sämtliche Fassaden- und Gebäudehöhen und Abgrabungsmasse sowie die zulässigen Geschosszahlen eingehalten. Die Bauparzelle sei verkehrstechnisch erschlossen. Ferner könne vorliegend die Durchführung eines Quartierplanverfahrens nicht verlangt werden, da der Zonenplan Siedlung auf der fraglichen Parzelle keine Quartierplanpflicht vorsehe. Hinsichtlich des vorgesehenen Heizungssystems wurde festgehalten, dass mit dem Wechsel auf eine Gasheizung eine allfällige Minergie-Zertifizierung zwar nicht mehr möglich sei, die gesetzlichen Anforderungen aber eingehalten seien.

D. Gegen den Einspracheentscheid erhoben unter anderem A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, alle vertreten durch Fabrizio Gabrielli, Advokat in J.\_\_\_\_, sowie K.\_\_\_\_ mit jeweiliger Eingabe vom 6. Februar 2020 bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) Beschwerde. Sie beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Abweisung des Baugesuchs. Im Wesentlichen machten sie geltend, das Grundstück sei infolge mangelnder Erschliessung nicht baureif, das Bauprojekt gliedere sich nicht in die Umgebung ein, nehme keine Rücksicht auf den Dorfkern und erfülle die Anforderungen an eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan nicht. In formeller Hinsicht wurde die Nichtdurchführung einer Einigungsverhandlung im Einspracheverfahren gerügt, obwohl eine solche von den Einsprechern verlangt worden sei.

E. Nach Durchführung eines Augenscheins wies die Baurekurskommission die Beschwerden mit Entscheid Nr. 20-005/006/007 vom 18. August 2020 im Sinne der Erwägungen ab. Sie kam zum Schluss, dass das Bauinspektorat verpflichtet gewesen wäre, eine Einigungsverhandlung durchzuführen. Diese Rechtsverletzung führe jedoch nicht zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und nicht zur Rückweisung der Angelegenheit an die Baubewilligungsbehörde. Im Übrigen wies die Baurekurskommission sämtliche Beschwerdepunkte vollumfänglich ab.

F. Mit Eingabe vom 25. März 2021 erhoben 14 Personen, darunter A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ sowie F.\_\_\_\_, diese wiederum alle vertreten durch Advokat Fabrizio Gabrielli, Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Sie stellten die Rechtsbegehren, es sei der Entscheid der Baurekurskommission Nr. 20-005/006/007 vom 18. August 2020 und demgemäss die Baubewilligung betreffend Baugesuch Nr. 0952/2018 aufzuheben sowie das Baugesuch Nr. 0952/2018 abzuweisen. Eventualiter sei der Entscheid der Baurekurskommission aufzuheben und die Sache zur neuen Feststellung des Sachverhalts und Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich MWST. In der innert Frist eingereichten Beschwerdebegründung vom 16. Juni 2021 wurde die Anzahl der Beschwerdeführer auf die sechs oben namentlich genannten Personen reduziert. Die Beschwerdeführer wiederholten die bereits in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren. Im Wesentlichen wurde geltend gemacht, dass die Parzelle Nr. B-456 mangels einer für das Projekt der vorgesehenen Grösse ausreichenden Erschliessung nicht baureif sei, die vorgesehene Erschliessung nicht verkehrssicher sei sowie die Voraussetzungen für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan nicht erfüllt seien, da sich das geplante Projekt weder in das Orts- und Landschaftsbild eingliedere noch die hohe Wohnqualität gewährleiste noch ein überzeugendes Energiekonzept ausweise. Die Beschwerdeführer machten zudem geltend, dass sich die Schwierigkeiten mit der Verkehrserschliessung durch die auf den benachbarten Parzellen Nr. B-1758 und Nr. B-460, GB I.\_\_\_\_, geplanten Bauprojekte verschärfen würden. Sie warfen der Gemeinde vor, sich zu weigern, die Planung des fraglichen Projekts mit den in der Umgebung geplanten Projekten zu koordinieren. In Anbetracht der komplexen Gesamtsituation und der zu erwartenden weiteren Bauprojekte in unmittelbarer Umgebung sei eine übergeordnete Quartierplanung im Quartierplanverfahren unabdingbar.

Die Baugesuchstellerin sowie die zwischenzeitlich neue Grundeigentümerin der Parzelle Nr. B-456, die G.\_\_\_\_ AG, beide vertreten durch Dominique Erhart, Rechtsanwalt in L.\_\_\_\_, beantragten in ihrer Vernehmlassung vom 9. August 2021 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Die Gemeinde stellte in ihrer Vernehmlassung vom 18. August 2021 das Rechtsbegehren, es sei die Beschwerde kostenfällig abzuweisen.

In seiner Vernehmlassung vom 23. August 2021 beantragte das die Baurekurskommission vertretende Bauinspektorat die Abweisung der Beschwerde, da die Kriterien für die Bewilligung der geplanten Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan vorliegend erfüllt seien und die Bau-

parzelle rechtsgenüglich erschlossen sei. Das Bauinspektorat reichte mit der Vernehmlassung eine Stellungnahme der Abteilung Verkehrspolizei des Kantons Basel-Landschaft (Verkehrspolizei) vom 7. Juli 2021 ein.

G. Mit Verfügung vom 15. September 2021 überwies das Gerichtspräsidium den Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein. Mit Eingabe vom 13. September 2021 reichte der Vertreter der Beschwerdeführer und mit Eingabe vom 21. September 2021 der Vertreter der privaten Beschwerdegegnerinnen die jeweilige Honorarnote ein.

H. Anlässlich der heutigen Verhandlung hat das Kantonsgericht im Beisein unter anderem des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer, des Rechtsvertreters der privaten Beschwerdegegnerinnen, von M.\_\_\_\_ vom Bauinspektorat als Vertreterin der Baurekurskommission, von N.\_\_\_\_, stellvertretender Leiter Verkehrssicherheit, von O.\_\_\_\_, Leiter der Abteilung "Entwickeln - Planen - Bauen" der Gemeinde sowie von P.\_\_\_\_, Jurist in der Gemeinde, einen Augenschein an Ort und Stelle vorgenommen. An der anschliessenden Parteiverhandlung haben die Parteien an ihren bereits gestellten Anträgen festgehalten. Auf die Ausführungen in den verschiedenen Urteilen und Rechtsschriften sowie auf diejenigen in der heutigen Verhandlung wird, soweit erforderlich, in den Urteilserwägungen eingegangen.

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 Kantonsgerichtes zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben.

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 dessen 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 Kantonsgerichtes, 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 beschwerdeführenden Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Auf abstrakt bestimmte Distanzwerte kommt es dabei nicht an (vgl. BGE 121 II 171 E. 2b; Urteil des Bundesgerichtes [BGer] 1C\_500/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.3; KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 1.2; KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383/810 14 384] E. 1). Grenzt das Grundstück der beschwerdeführenden Partei nicht an das Baugrundstück und ist es auch nicht lediglich durch einen Verkehrsträger davon getrennt, so wurde ge-

mäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Legitimation des Nachbarn im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde bis zu einem Abstand von ca. 100 m regelmässig bejaht (KGE VV vom 3. Juni 2015 [810 14 340] E. 4.5.1). Wie bereits erwähnt, ergibt sich die Legitimation nicht einzig aus der räumlichen Nähe, sondern aus der daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Das Bundesgericht prüft die Legitimationsvoraussetzungen in einer Gesamtwürdigung anhand der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse (Urteil des BGer 1C\_346/2011 vom 1. Februar 2012 E. 2.3; vgl. auch KGE VV vom 10. Januar 2018 [810 17 91] E. 1.2.3).

1.3. Die Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ sind Eigentümer bzw. Miteigentümer von Parzellen, die unmittelbar an die Parzelle Nr. B-456 grenzen, weshalb ihre Beschwerdelegitimation zweifelsohne zu bejahen ist. Die Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sind Eigentümer der Parzelle Nr. C-392, am U.\_\_\_\_weg 21. Ihre Parzelle grenzt nicht unmittelbar an das Baugrundstück. Zwischen den zwei Grundstücken liegen jedoch lediglich rund 65 m. Zudem liegt die Parzelle der zwei Beschwerdeführer am Eingang der Zufahrt zur Zubringer-Sackgasse des U.\_\_\_\_wegs, welche zum Baugrundstück führt. Da die Beschwerdeführer unter anderem auch einen durch das Bauprojekt verursachten Mehrverkehr geltend machen und die Abzweigung vom U.\_\_\_\_weg zum Baugrundstück unmittelbar vor ihrer Parzelle liegt, ist angesichts der räumlichen Nähe zwischen den zwei Parzellen und der Lage der Parzelle der Beschwerdeführer bei der Abzweigung ihre besondere Betroffenheit zu bejahen, weil sie in tatsächlicher Hinsicht stärker vom projektierten Vorhaben berührt sind als die Allgemeinheit. Die von den Beschwerdeführenden erhobenen Rügen könnten sodann zur Verweigerung der Baubewilligung führen, weshalb der konkrete praktische Nutzen aller Beschwerdeführenden und damit ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen ist. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen gegeben sind, ist auf die verwaltungsgerichtliche Beschwerde einzutreten.

2. In der Beurteilung der vorliegend gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerde 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 Unangemessenheit eines angefochtenen Entscheides kann vom Kantonsgericht jedoch nur in den vom Gesetz abschliessend aufgezählten Fällen, die vorliegend nicht einschlägig sind, sowie gestützt auf spezialrechtliche Vorschriften überprüft werden (vgl. § 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1. Die Beschwerdeführer haben im Verfahren vor der Baurekurskommission gerügt, das Bauinspektorat habe keine Einigungsverhandlung durchgeführt, obwohl dies verlangt worden sei. Die Baurekurskommission ist zum Schluss gekommen, dass die Nichtdurchführung der Einigungsverhandlung durch die Baubewilligungsbehörde eine Verletzung von § 128 Abs. 4 RBG darstelle. Da diese Verletzung jedoch irreversibel sei, führe sie nicht zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung der Angelegenheit an die Baubewilligungsbehörde. Die Verletzung wurde jedoch bei der Verlegung der Kosten berücksichtigt. Die Beschwerdeführer halten in ihrer Beschwerde an das Kantonsgericht lediglich diese Verletzung

fest, ohne jedoch daraus rechtliche Konsequenzen zu verlangen. Auch im heutigen Plädoyer weisen die Beschwerdeführer auf diese Verletzung hin und erklären, auf die Einschätzung des Kantonsgerichts gespannt zu sein. Es werden jedoch wiederum keine diesbezüglichen Anträge gestellt.

3.2. Gemäss § 128 Abs. 4 RBG kann die Baubewilligungsbehörde die am Einspracheverfahren beteiligten Parteien zu einer Einigungsverhandlung einladen. Sie hat dazu einzuladen, sofern eine Partei es beantragt. Die Beschwerdeführer hatten eine Einigungsverhandlung verlangt. Das Bauinspektorat wäre demzufolge zu einer Durchführung der Verhandlung verpflichtet gewesen. Wie jedoch die Baurekurskommission in ihrem Entscheid zu Recht festhält, kann vorliegend mit einer Rückweisung der Angelegenheit zur Durchführung einer Einigungsverhandlung dem Zweck der Norm nicht mehr entsprochen werden, so dass diese Verletzung nicht zur Aufhebung des Entscheides führt. Im Übrigen haben auch die Beschwerdeführer vor Kantonsgericht nicht mehr das Begehren gestellt, dass der angefochtene Entscheid aufgrund dieser Verletzung an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen sei, damit diese die Einigungsverhandlung nachhole. Die Beschwerdeführer können somit aus der Nichtdurchführung der Einigungsverhandlung nichts zu ihren Gunsten ableiten.

4.1 Die Beschwerdeführer rügen, das streitgegenständliche Bauvorhaben sei nicht rechtsgenügend erschlossen, da es an einer hinreichenden Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und § 83 RBG fehle. Des Weiteren machen sie geltend, dass die Parzellen Nrn. B-1758 und B-460, welche sich in unmittelbarer Nähe zur strittigen Parzelle befänden, in absehbarer Zeit auch bebaut würden und über den U.\_\_\_\_weg zu erreichen wären. Damit sei der kleine U.\_\_\_\_weg endgültig als Erschliessungsstrasse ungenügend. Für ein Gebiet dieser Grössenordnung sei eine übergeordnete Planung notwendig.

4.2.1. Das Erfordernis der Erschliessung eines Grundstückes ergibt sich zunächst aus dem Bundesrecht: Gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung, dass das Land erschlossen ist. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Gemeint ist damit die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann (BGE 121 I 65 E. 3a; BGE 116 Ib 159 E. 6b). Dies ist der Fall, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehr- richtabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt stehen vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen (Urteil des BGer

1C\_34/2012 vom 3. April 2012 E. 2.3; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz 20 ff. zu Art. 19 RPG).

4.2.2. Das kantonale Recht wiederholt die bundesrechtlichen Vorgaben. So sehen § 83 Abs. 1 und 2 RBG vor, dass Bauten und Anlagen nur auf baureifen, das heisst nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeigneten und erschlossenen Grundstücken erstellt werden dürfen. Als erschlossen gilt ein Grundstück nach § 83 Abs. 3 RBG, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind bzw. so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (lit. a) oder die Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden (lit. b; BGE 127 I 103 E. 7d; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Rz 20 ff. zu Art. 19 RPG; vgl. zum Ganzen KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 3.2 ff.).

4.2.3. Die Zufahrt hat die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen und die Verkehrssicherheit aller Benützer (Fussgänger, Radfahrer, Personenwagen, öffentliche Dienste) zu gewährleisten (Urteil des BGer 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 E. 4, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 95/1994, S. 89 ff., 91). In verkehrstechnischer Hinsicht hat sie auch den entsprechenden kommunalen strassenbaupolizeilichen Bestimmungen zu genügen (BGE 121 I 65 E. 3c; KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 3.5). In Bezug auf die Beurteilung des Ausbaustandards von Strassen ziehen die Behörden als Entscheidungshilfe in der Regel auch die Normblätter der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (heute: Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute [VSS]) bei. Diese legen die Anforderungen fest, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat. Es handelt sich indessen lediglich um Richtlinien. Soweit das Gesetz nicht ausdrücklich auf VSS-Normen verweist, sind diese nicht direkt anwendbar, sondern im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Sie sind namentlich nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, wobei den zuständigen Behörden ein Spielraum zusteht (Urteile des BGer 1C\_476/2018 vom 3. Juli 2019 E. 4.2.4; 1C\_219/2018 vom 9. November 2018 E. 8.2; 1C\_433/2017 vom 17. April 2018 E. 4.5.3; KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 3.4; Entscheid des Verwaltungsgerichts St. Gallen B 2015/14 vom 20. Januar 2017 E. 11.1).

4.2.4. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist unter verschiedenen möglichen Erschliessungsvarianten diejenige zu wählen, welche unter Berücksichtigung aller Umstände den Verhältnissen am besten angepasst ist (Urteil des BGer 1C\_30/2010 vom 2. November 2010 E. 3.1). Dabei kommt den Gemeinden gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG ein grosser Ermessensspielraum zu. Es ist weder Aufgabe der kantonalen Rechtsmittelinstanzen noch des Bundesgerichtes eine von der Gemeinde mit gutem Grund getroffene Planungsmassnahme durch eine andere, möglicherweise ebenfalls vertretbare Anordnung zu ersetzen (BGE 16 Ia 221 E. 2c; BGE 115 Ia 333 E. 5a; Urteil des BGer 1C\_108/2007 vom 11. Oktober 2011 E. 2.1).

4.3.1. Die Beschwerdeführer verlangen vorerst, dass die Erschliessungsfrage unter Berücksichtigung der Bebauung der zusammenhängenden Parzellen Nrn. B-460 (1'375 m<sup>2</sup>) und B-1758 (2'995 m<sup>2</sup>) zu behandeln sei. Die Parzelle Nr. B-1758 grenzt im Westen unmittelbar an

die Parzelle Nr. B-456. Die Parzelle Nr. B-460 befindet sich ebenso im Westen der Parzelle Nr. B-456, jedoch liegt zwischen den Parzellen die Parzelle Nr. B-458. In der Rechtsschrift erklären die Beschwerdeführer, dass diese zwei Parzellen in der Zwischenzeit ins Eigentum derselben juristischen Person, der Q.\_\_\_\_ AG, übergegangen seien. An der Parteiverhandlung reichen die Beschwerdeführer ein "Vorprojekt MFH, V.\_\_\_\_str. 33/35" ein. Gemäss diesem sind auf den Parzellen Nrn. B-460 und B-1758 drei Mehrfamilienhäuser geplant. Diese sollen gemäss Beschwerdeführer gesamthaft 15 Wohneinheiten umfassen und ebenfalls über den U.\_\_\_\_weg erschlossen werden. Die Vertreterin der Baurekurskommission führt an der Verhandlung aus, dass beim Bauinspektorat keine Baubewilligungsgesuche für diese Mehrfamilienhäuser vorliegen würden.

4.3.2. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt und den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts St. Gallen B 2015/14 vom 20. Januar 2017 E. 11.1). Vorliegend zu beurteilen ist folglich, ob das strittige Projekt der privaten Beschwerdegegnerinnen und damit die geplante Überbauung auf der Parzelle Nr. B-456 rechtsgenügend erschlossen ist. Ob das noch als Vorprojekt geplante Bauvorhaben auf den Parzellen Nrn. B-460 und B-1758 als rechtsgenügend erschlossen wird erachtet werden können, wird Gegenstand des allfälligen Baugesuchsverfahrens für die drei Mehrfamilienhäuser sein. Dass sich diese Frage stellen wird, lässt sich unter anderem den Stellungnahmen der Verkehrspolizei vom 6. Mai 2020 und 7. Juli 2021 entnehmen, gemäss welchen der bestehende Ausbauzustand des bezeichneten Abschnitts des U.\_\_\_\_wegs für die Erschliessung des hier strittigen Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. B-456 noch ausreichend ist, jedoch für die Erschliessung weiterer Bauvorhaben verkehrstechnisch nicht mehr ausreichend sein wird. Dass ein gesamtheitliches Erschliessungskonzept der drei Parzellen wünschenswert wäre, ändert nichts an der Tatsache, dass sich das vorliegende Verfahren auf die Frage beschränken muss, ob die vorgesehene Zufahrt zu den bereits bestehenden Bauten und zum gegenständlichen Bauvorhaben hinreichend ist.

4.4.1. Vom U.\_\_\_\_weg (Parzelle Nr. B-521), welcher in West-Ostrichtung verläuft, biegt auf der Höhe der Parzelle Nr. C-392 in nördliche Richtung zwischen den Parzellen Nrn. B-480 und B-2427 der hier strittige Teilabschnitt des U.\_\_\_\_wegs (B-483) ab, welcher ebenso U.\_\_\_\_weg heisst. Dieser Abschnitt führt direkt zur Parzelle Nr. B-456 und ist 60 m lang. Die Beschwerdeführer sprechen im Zusammenhang mit diesem Abschnitt von Flaschenhals. Bei der Parzelle Nr. B-456 verläuft der Weg dann ca. 35 m in westliche Richtung weiter, anschliessend für weitere 30 m in nördliche Richtung und endet alsdann in einer Sackgasse.

4.4.2. Beim strittigen Teil des U.\_\_\_\_wegs, welcher vom U.\_\_\_\_weg (Quartiererschliessungsstrasse) abzweigt und bis zur Parzelle Nr. B-456 führt, handelt es sich gemäss Fachstelle Verkehrssicherheit (vgl. Prüfbericht vom 20. Mai 2019) um eine Zufahrtsstrasse mit einer Breite von ca. 4.10 m. Die Fachstelle führt aus, gemäss SN 640 201 (Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer, 1992) sei die als Sackgasse signalisierte Zufahrtsstrasse nicht normgerecht ausgebaut, da hierfür mindestens eine Breite von 4.40 m erforderlich sei. Aufgrund der konkreten Umstände kommt die Fachstelle jedoch zum

Schluss, dass aus verkehrspolizeilicher Sicht bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Einwände gegen die Erschliessung der Parzelle Nr. B-456 bestünden.

4.4.3. Die Gemeinde führt in ihrer Vernehmlassung an das Kantonsgericht aus, dass der fragliche Abschnitt des U.\_\_\_\_wegs gemäss Strassennetzplan der Gemeinde als Erschliessungsweg deklariert sei und eine Breite von 4 m und eine Länge von ca. 60 m aufweise. Massgebend sei die VSS-Norm SN 640 045 (Projektierung, Grundlagen, Strassentyp: Erschliessungsstrassen, 1994). Das Bauinspektorat geht in seinem Entscheid davon aus, dass mit dem "Erschliessungsweg" der VSS-Strassentyp "Zufahrtsweg" gemäss VSS-Norm SN 640 045 gemeint sei.

4.5.1. Der heutige Augenschein hat entgegen den Ausführungen im angefochtenen Urteil der Baurekurskommission gezeigt, dass im fraglichen Abschnitt keine Tempolimits von 30 km/h gilt. Gemäss § 8 des Strassenreglements der Gemeinde I.\_\_\_\_ vom 12. November 1975 werden die Gemeindestrassen unter anderem in "Erschliessungsstrasse" und "Erschliessungsweg (mit beschränktem Fahrverkehr)" klassiert. Die Erschliessungsstrasse hat eine Breite von 4.00 bis 6.00 m, der Erschliessungsweg eine von mindestens 3.00 m zu messen.

4.5.2. An eine Zufahrts- bzw. Erschliessungsstrasse mit beschränktem Fahrverkehr dürfen keine übersteigerten Anforderungen gestellt werden. Dies ergibt sich insbesondere auch aus der VSS-Norm 640 045 (Projektierung, Grundlagen, Strassentyp: Erschliessungsstrassen). So unterscheidet die VSS-Norm drei Typen von Erschliessungsstrassen: Quartiererschliessungsstrasse, Zufahrtsstrasse und Zufahrtsweg (vgl. Ziffer 8 der VSS-Norm 640 045). Der Typ Zufahrtsweg wird dadurch charakterisiert, dass er einer Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse von bis zu 30 Wohneinheiten dient. Der Ausbaustandard für diesen Typ ist niedrig. Es handelt sich um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und dementsprechend befestigt sind. Ein Fahrstreifen ist ausreichend und dessen Ausbaugrösse kann reduziert werden. Für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankettflächen und Vorplätze miteinbezogen werden. Die Länge der Zufahrtswege sollte je nach Gebäudehöhe auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden. Die Durchfahrtsmöglichkeit muss nicht durchgehend gegeben sein und der Personenwagen und Fahrräder betreffende Grundbegegnungsfall ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit möglich. Die Belastbarkeit von Zufahrtswegen liegt bei maximal 50 Fahrzeugen pro Stunde. Ein Gehweg oder Anlagen für den leichten Zweiradverkehr sind nicht erforderlich (siehe Ziffer 5, Ziffer 8 und Tabelle 1 der VSS-Norm 640 045); KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 4.3).

Im Übrigen weist der Typ Zufahrtsstrasse, welcher zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse von bis zu 150 Wohneinheiten dient, ebenfalls einen niedrigen Ausbaustandard auf: In der Regel sind Zufahrtsstrassen nicht durchgehend befahrbar. Ein oder zwei Fahrstreifen sind ausreichend und die Ausbaugrösse der Fahrstreifen ist reduziert. Die Wendemöglichkeit ist bei Sackgassen durch einen Wendeplatz (auch unter Einbezug der Bankett-, Gehwege- und Vorplatzflächen möglich) zu gewährleisten. Der Grundbegegnungsfall betrifft zwei Personenwagen und ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit möglich. Die durchschnittliche Belastbarkeit liegt bei 100 Fahrzeugen pro Stunde (siehe Ziffer 5, Ziffer 8 und Tabelle 1 der VSS-Norm 640 045; KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 4.3).

4.5.3. Derzeit sind mit dem vorliegend relevanten Abschnitt des U.\_\_\_\_wegs rund 10 Häuser erschlossen. Mit der Erstellung der strittigen Überbauung kommen 13 Reiheneinfamilienhäuser hinzu. Damit liegt die Anzahl der Wohneinheiten unter 30. Da es sich beim betroffenen Zufahrtsweg um eine Sackgasse handelt und über den Weg 23 Wohneinheiten erschlossen werden sollen, wird der Weg auch trotz der zu erwartenden Verkehrszunahme nur gelegentlich befahren. Des Weiteren ist der Weg gerade und übersichtlich und wird nicht von Durchgangsverkehr befahren. Der Zufahrtsweg misst 60 m und liegt damit genau im Schnitt zwischen den 40 bis 80 m. Damit erfüllt der Erschliessungsweg die Voraussetzungen der VSS-Norm SN 640 045 (vgl. auch die Erwägung 5.2 im Entscheid des Bauinspektorats und die Erwägung 3.5 im Entscheid der Baurekurskommission).

4.6.1. Beim Teil des U.\_\_\_\_wegs, welcher vom U.\_\_\_\_weg (Quartiererschliessungsstrasse) abzweigt und bis zur Nr. Parzelle B-456 führt, handelt es sich gemäss Fachstelle Verkehrssicherheit (vgl. Prüfbericht vom 20. Mai 2019) um eine Zufahrtsstrasse mit einer Breite von ca. 4.10 m. Die Fachstelle führt aus, gemäss SN 640 201 (Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer, 1992) sei die als Sackgasse signalisierte Zufahrtsstrasse nicht normgerecht ausgebaut, da hierfür mindestens eine Breite von 4.40 m erforderlich sei. Die Fachstelle führt aus, dass sie auch unter Berücksichtigung der geplanten Überbauung auf der Parzelle Nr. B-456 die Verkehrsbelastung und das Geschwindigkeitsniveau auf der Zufahrtsstrasse als sehr gering sehe. Das Kreuzen mit Personenwagen erfolge bereits heute mehrheitlich im Bereich von privaten Vorplätzen, ohne auf diese ausweichen zu müssen. In diesen Bereichen werde der Strassenperimeter optisch nicht durch Mauern, Zäune und dergleichen eingeengt. Mit angepasster Fahrweise sowie entsprechender Rücksichtnahme sei das Kreuzen auch mit dem zu erwartenden "geringen" Mehrverkehr nach wie vor möglich. Eine massgebende Erhöhung der Gefährdung für Fussgänger und Radfahrer sei "insbesondere wegen der geringen Geschwindigkeit, aufgrund der engen Platzverhältnisse etc., nicht zu erwarten". Aus verkehrspolizeilicher Sicht bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit bestünden keine Einwände gegen die Erschliessung der Parzelle Nr. B-456. In der Annahme bzw. unter Berücksichtigung des allseits richtigen Verhaltens sei die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden angemessen gewährleistet.

4.6.2. Wie in der Erwägung 4.2.3 hiavor ausgeführt, sind diese Richtlinien nicht direkt anwendbar, sondern im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Sie sind namentlich nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, wobei den zuständigen Behörden ein Spielraum zusteht. Mit der Zufahrtsstrasse werden 23 Wohneinheiten erschlossen sein. Es handelt sich um eine Sackgasse, so dass diese nur von Anwohnern, Besuchern und Fahrzeugen des öffentlichen Dienstes und nicht von Durchgangsverkehr frequentiert wird. Der Abschnitt ist - wie oben ausgeführt - 60 m lang, übersichtlich, gerade und wird wenig befahren. Das Kantonsgericht konnte sich am Augenschein davon überzeugen, dass der fragliche Strassenabschnitt wenig frequentiert und siedlungsorientiert ist. Zudem biegt der strittige Abschnitt mit einem Winkel von rund 100 Grad (von Westen kommend) bzw. rund 80 Grad (von Osten kommend) vom U.\_\_\_\_weg ab, so dass

auch bei der Einmündung auf Grund des Winkels der ganze Abschnitt gut einsehbar ist und deshalb unter anderem Kreuzverkehr ohne grössere Probleme vermieden werden kann.

4.6.3. Ein gewisses Mass an Mehrverkehr auf dem fraglichen Abschnitt ist durch die Anwohner hinzunehmen, da es keinen Rechtssatz gibt, wonach jede Verkehrszunahme auf einer Quartierstrasse unzulässig wäre (Urteil des BGer 1P.16/2000 vom 29. März 2000 E. 3d). Zudem ist ein allfälliger Rückstau im U.\_\_\_\_weg auf der Parzelle Nr. B-521 von den Anwohnern ebenfalls zu akzeptieren und muss in der heutigen allgemeinen Verkehrssituation ohnehin in Kauf genommen werden (KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 6.2; Urteil des Kantonsgerichtes Freiburg 602 2014 28 vom 25. Juni 2015 E. 7.f.bb). Selbst ein kurzzeitiges Warten bei Parkmanövern ist auf einer derart schwach frequentierten Erschliessungsstrasse zu tolerieren und stellt keine besondere Verkehrsgefahr dar (Urteil des BGer 1C\_34/2012 vom 3. April 2012 E. 2.3; KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 6.2).

4.7. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die Bauparzelle erschlossen ist. Für das Kantonsgericht besteht kein Anlass, an der Einschätzung der fachlich zuständigen Abteilung Verkehrssicherheit zu zweifeln, dass aufgrund der konkreten Verhältnisse trotz einer Strassenbreite von weniger als 4.40 m die Erschliessung als verkehrssicher beurteilt werden kann. Deshalb ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

5.1. Die Beschwerdeführer monieren, dass die Gemeinde ihrer Planungspflicht bezüglich Fussgängerweg auf der strittigen Parzelle nicht nachkomme. Lange Zeit sei dieser Weg im Grundbuch in Form einer Allmend-Parzelle gesichert gewesen. Mit der Zusammenlegung der ursprünglich zwei Parzellen zur heutigen Parzelle Nr. B-456 existiere der Fussweg heute einzig noch als Dienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. B-456. Der Fussweg verbinde das gesamte U.\_\_\_\_quartier über den W.\_\_\_\_weg mit dem Dorf und somit mit den Schulen und dem öffentlichen Verkehr. Er sei die einzige vernünftige und direkte Verbindung zum Dorf. Alle alternativen Wege würden entweder westlich davon über die verkehrsreiche V.\_\_\_\_strasse, die dunkel und gefährlich für Kinder sei, oder aber viel weiter östlich über den viel längeren und ebenso befahrenen Weg durch das X.\_\_\_\_gässli und den Y.\_\_\_\_weg führen. Das Bauprojekt zeige keinen Fussgängerweg für die Öffentlichkeit mehr auf. Mit der Umsetzung des geplanten Bauprojektes müssten sich die Fussgänger zwischen den einzelnen Häusern hindurch schlängeln. Dies stelle auch die Vorinstanz nicht in Abrede, erachte dies jedoch nicht als problematisch. Jedoch würde eine solche Ausgangslage zwangsläufig zu Friktionen mit den Bewohnern der Parzelle Nr. B-456 führen, welche sich am freien Bewegen der Fussgänger durch „ihr“ Gelände stören würden. Das Verhalten der Gemeinde in diesem Zusammenhang sei widersprüchlich. So habe sie im Jahre 2011 in einem Schreiben die Wichtigkeit des Weges betont. Weiter habe sie im Jahre 2015 im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens ausdrücklich festgehalten, dass die „wichtige Fussgängerverbindung“ auch weiterhin zu gewährleisten sei. Wieso sie diese Haltung aufgegeben habe und das Schicksal des Zugangs zum Dorf nun den künftigen Bewohnern einer noch nicht erstellten Überbauung überlassen habe, sei nicht klar. Ihrer Planungspflicht komme die Gemeinde damit aber eindeutig nicht nach.

5.2. Die Bauherrschaft führt in ihrer Vernehmlassung an das Kantonsgericht aus, dass die Ausführungen der Beschwerdeführer bezüglich des Fussweges irrelevant seien. Entscheidend sei einzig, dass auf der Parzelle Nr. B-456 ein Wegrecht zu Gunsten der Gemeinde I.\_\_\_\_ lasse, welches der Gemeinde und ihren Einwohnern die Durchquerung der Parzelle Nr. B-456 auch weiterhin ermögliche. Der Fussmarsch (Ausgangspunkt U.\_\_\_\_weg 23, d.h. ab dort, wo man auf den Teil des U.\_\_\_\_wegs abbiegen würde, welcher in den bestehenden Fussweg mündet) zur Station "I.\_\_\_\_ Dorf" sowohl über den bestehenden Fussweg sowie über den von den Beschwerdeführern erwähnten, angeblich viel längeren und stark befahrenen Weg über das X.\_\_\_\_gässli / den Y.\_\_\_\_weg beanspruche 8 Minuten. Die Routen seien demnach gleich lang. Die Distanz von der Einmündung des U.\_\_\_\_wegs (von wo dieser in den Fussweg mündet) bis zur Einmündung in das X.\_\_\_\_gässli betrage nur ca. 50 Meter. Sodann sei es unzutreffend, dass der Weg über das X.\_\_\_\_gässli / den Y.\_\_\_\_weg stark befahren sei. Es handle sich bei der Route um eine wenig frequentierte Quartierstrasse, welche in einen Fussweg münde und - wie der U.\_\_\_\_weg - als Sackgasse ausgestaltet sei. Auch die Behauptungen der Beschwerdeführer zur angeblich unzumutbar stark befahrenen und gefährlichen V.\_\_\_\_strasse seien unzutreffend, da es sich bei dieser Strasse ebenso faktisch um eine Quartierstrasse handle, deren Fahrspuren nicht einmal durch eine Fahrbahnmarkierung getrennt seien. Es bestehe zudem ein Trottoir, welches für den Schulweg benutzt werden könne. Diese Route sei nicht dunkler als der über die Parzelle Nr. B-456 führende Mergelweg, welcher gänzlich unbeleuchtet und damit stockfinster sei.

Die Bauherrschaft führt weiter aus, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer sei auf den Plänen nach wie vor eine klar ausgewiesene Verbindung zwischen dem U.\_\_\_\_weg und dem unterhalb der Bauparzelle weiterhin bestehenden Fussweg ersichtlich. Diese Verbindung verlaufe weiterhin direkt und in gerader Luftlinie. Die Verbindung erfolgt über den Fahr- und Gehweg auf der Parzelle, sodass keine Rede von dem behaupteten Zwischen-den-Häusern-hindurch-Schlängeln sein könne. Die Gemeinde stelle demnach sicher, dass die Fussgänger-Verbindung bestehen bleibe. Diese werde sogar verbessert, da der bestehende schmale, unebene Mergelweg deutlich aufgewertet und sicherer werde. Überdies könne der Vollständigkeit halber auf die Ausführungen der Vorinstanz gemäss Erwägung 4 des angefochtenen Entscheides verwiesen werden, wonach das zu Gunsten der Gemeinde I.\_\_\_\_ eingetragene Wegrecht (erstens) der Gemeinde I.\_\_\_\_ (und nicht den Beschwerdeführern) zustehe und (zweitens) einen zivilrechtlichen Streitpunkt bilde, der nicht im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren zu thematisieren sei.

5.3. Auf der Parzelle B-456, GB I.\_\_\_\_, ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit in Form eines Gehrechts/beschränkten Fahrrechts zugunsten der Gemeinde I.\_\_\_\_ eingetragen. Im Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob das Bauprojekt den massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften und Vereinbarungen ist dagegen in der Regel nicht zu prüfen, demgemäss ist auch die Beurteilung des gerügten Gehrechts grundsätzlich Sache des Zivilrichters. Der Augenschein hat gezeigt, dass jetzt ein schmaler Fussweg quer durch die Bauparzelle führt. Die Verbindung soll zukünftig über den Fahr- und Gehweg auf der Bauparzelle verlaufen. Die Gemeinde stellt demnach im Übrigen weiterhin sicher, dass die Fussgänger-Verbindung bestehen bleibt, womit das im Grundbuch

eingetragene Gehrecht gewährleistet ist. Die Beschwerde ist demnach in diesem Punkt abzuweisen.

6.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass auf den umliegenden Parzellen in absehbarer Zukunft Baugesuche für weitere Grossprojekte eingereicht würden und sich die Gemeinde weigere, die Planung der Projekte durch ein Quartierplanverfahren zu koordinieren, obwohl dies von mehreren Beschwerdeführern verlangt worden sei. Die Gemeinde bevorzuge es, jeweils für die einzelnen Parzellen eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zu bewilligen, welche aber diese Parzellen nur isoliert betrachte und keine Gesamtplanung beinhalte. Dadurch verletze die Gemeinde die in Art. 2 RPG statuierte Planungspflicht für Bund, Kantone und Gemeinden. Nach Art. 2 Abs. 2 RPG seien insbesondere die räumlichen Auswirkungen der Tätigkeit jeweils zu berücksichtigen. Die Auswirkungen des vorliegenden grossen Bauprojekts würden jedoch nicht berücksichtigt. Vielmehr halte auch die Vorinstanz fest, dass nur das einzelne Bauprojekt beurteilt werde. Es sei jedoch Aufgabe der Gemeinde, zu klären, ob ein Vorhaben als Einzelgeschäft in einem Bewilligungsverfahren behandelt werden könne oder dafür nicht ein vorgängiges Planverfahren durchzuführen sei. Mit dem lapidaren Hinweis darauf, dass Anstösser kein Antragsrecht hätten und keine Quartierplanpflicht bestehe, sei dieser Vorschrift nicht Genüge getan.

6.2. Die Bauzonen können nach § 20 Abs. 1 lit. a bis i RBG insbesondere in Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern-, Zentrums-, Gewerbe- und Industriezonen sowie in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, Zonen mit Quartierplanpflicht (lit. h) und Zonen für Sport und Freizeitanlagen unterteilt werden. Nach § 15 RBG sorgen die Gemeinden für eine bedarfsgerechte und zweckmässige Siedlungsentwicklung (Abs. 1). Die Gemeinden fördern die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen (Abs. 2). Nach § 15 Abs. 3 RBG muss die verdichtete Bauweise eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten. "Die verdichtete Bauweise ist sicherzustellen insbesondere durch: a. Quartierpläne, b. Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan." Die Gemeinden können im Richtplan grössere, nicht oder nur teilweise überbaute Gebiete bezeichnen, die im Interesse der verdichteten Bauweise nur mit einem Quartierplan überbaut werden sollen (Abs. 4). Seit der RPG-Revision 2014 ist die Siedlungsentwicklung nach innen als Raumplanungsziel ausdrücklich im eidgenössischen Gesetz verankert (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Dabei ist festzuhalten, dass eine gute Wohnqualität nicht nur mit einer lockeren Bebauung zu erzielen ist und Verdichtung nicht automatisch Verschlechterung bedeutet (PIERRE TSCHANNEN, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, Rz 33 zu Art. 1 RPG; KGE VV vom 19. Juni 2019 [810 17 292-296] E. 7.3; KGE VV vom 14. August 2019 [810 18 292] E. 7.5.4). Nach § 37 Abs. 1 RBG kann die Erstellung eines Quartierplans von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern oder von der Gemeinde veranlasst werden. Die Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche (§ 37 Abs. 2 RBG).

6.3. Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der Gemeinde liegt die Bauparzelle nicht in einer Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 20 Abs. 1 lit. h RBG, und weder die Grundeigentümerinnen der Bauparzelle noch die Gemeinde haben die Erstellung eines Quartierplans nach § 37 Abs. 1 RBG veranlasst, jedoch haben gewisse Nachbarn die Durchführung eines Quartierplanverfahrens gewünscht. Dies wird auch nicht bestritten.

6.4.1. Nach Art. 2 RPG erarbeiten Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab (Abs. 1). Sie berücksichtigen die räumlichen Auswirkungen ihrer übrigen Tätigkeit (Abs. 2). Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen (Abs. 3).

6.4.2. Den Trägern raumwirksamer Aufgaben obliegen lediglich die "nötigen" Planungen (Art. 2 Abs. 1 RPG). Damit steht die Planungspflicht unter dem Vorbehalt der Verhältnismässigkeit, sowohl was den Grundsatz der Planung als auch was ihr Ausmass angeht. Eine Planung kann unterbleiben, wenn und soweit eine zielgerichtete und allseitig abgestimmte Erfüllung der raumwirksamen Aufgabe auch ohne sie möglich bleibt. Der Abstimmungsnachweis ist dann aber im Einzelfall zu erbringen. Umgekehrt muss eine Planung an die Hand genommen werden, sobald das Lösungspotenzial eines einfachen Bewilligungsverfahrens überanstrengt würde. Im Anwendungsbereich des RPG stellt sich insbesondere die Frage nach der Zuordnung raumwirksamer Aufgaben zu den einzelnen Stufen der planungsrechtlichen Entscheidfolge Richtplan-Nutzungsplan-Baubewilligung (TSCHANNEN, a.a.O., Rz 22 zu Art. 2 RPG; KGE VV vom 10. Juni 2020 [810 19 286] E. 4.3.1).

6.4.3. Die Frage, welche Etappen der planungsrechtlichen Entscheidfolge (Richtplan-Nutzungsplan-Baubewilligung) im Einzelfall zu durchlaufen sind, hängt von der konkreten Planungsaufgabe ab. Die Planungspflicht wird nicht dadurch erfüllt, dass ein Vorhaben schematisch alle Entscheidungsetappen abhakt, sondern dadurch, dass bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben das angemessene Planungs- bzw. Entscheidungsinstrument zum Einsatz gelangt. Verallgemeinernde Aussagen sind aber nur beschränkt möglich. Insgesamt kommt es darauf an, welche Fragen in der zu entscheidenden Situation anstehen: welchen Vorgabebedarf das Vorhaben aufweist und welchen Koordinationsbedarf es auslöst, wie berechenbar die Entscheidung ausfallen muss und wieviel an demokratischer Legitimation vonnöten ist. Man wird die Aufgabe jener Stufe der planungsrechtlichen Entscheidfolge übergeben, die auf die zu regelnde Situation am besten passt: das heisst jener Stufe, die einerseits auf die erforderlichen Vorgaben zurückgreifen und die erwarteten Koordinationsleistungen erbringen kann, andererseits die involvierten Berechenbarkeits- und Legitimationsinteressen zu befriedigen vermag. Vor allem ist zu klären, ob ein Vorhaben als Einzelgeschäft in einem Bewilligungsverfahren behandelt werden kann oder ob es aufgrund seiner räumlichen Bedeutung zuvor ein Planungsverfahren zu durchlaufen hat (TSCHANNEN, a.a.O., Rz 46 zu Art. 2 RPG; BGE 140 II 262 E. 2.3.1).

6.5. Vorliegend soll ein Areal von 3'855 m<sup>2</sup> bebaut werden. Dabei handelt es sich nicht um ein kleines Projekt, aber entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer auch nicht um ein

Grossprojekt. Gemäss § 26 Abs. 4 des Reglements über die Zonenvorschriften Siedlung (ZRS) der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ vom 14. November 2007 beträgt die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan 2'000 m<sup>2</sup>. Die im Zonenplan vorgesehene Wohnnutzung wird durch das Bauprojekt nicht verändert. Geplant sind 13 Wohneinheiten in Form von Reiheneinfamilienhäusern, womit auch die Abweichung von den umgebenden Häusern moderat ist, da in der Wohnzone W2 gemäss § 27 ZRS eine maximale Wohnungszahl pro Baukörper von zwei und nach § 26 ZRS bei einer Überbauung nach einheitlichem Plan in der W2 eine maximale Wohnungszahl pro Baukörper von fünf erlaubt ist. Die geplanten Baukörper sehen eine Wohnungszahl pro Baukörper von drei bzw. vier vor. Die gemäss Zonenplan zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen werden durch die projektierten Bauten nicht überschritten (vgl. § 27 ZRS, W2). Es ist nicht ersichtlich, welcher wesentliche Koordinationsbedarf durch das Bauprojekt ausgelöst werden soll. Die Erstellung zusätzlicher 13 Wohneinheiten führt vorliegend zur Frage nach der verkehrssicheren Erschliessung. Diese Frage führt aber nicht zu einem wesentlichen Koordinationsbedarf. Mit dem Bauprojekt wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert, was gemäss § 15 RBG Aufgabe der Gemeinden ist (Abs. 2) und durch Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan erreicht werden soll (Abs. 3). Aufgrund der gleichbleibenden Nutzung, der moderaten Grösse des Bauprojekts und des Umstandes, dass im seinerseits demokratisch legitimierten ZRS die mögliche Mehrnutzung bei einer Überbauung nach einheitlichem Plan in der W2 gegenüber der Grundordnung in der W2 umschrieben wird, kann auch nicht der Schluss gezogen werden, dass für das vorliegende Projekt die demokratische Legitimation, welche durch ein Quartierplanverfahren erreicht wird, vonnöten ist. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass das Bauprojekt im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nach einheitlichem Plan und damit eines Baubewilligungsverfahrens und nicht im Rahmen eines Quartierplans und damit eines Planverfahrens realisiert werden soll. Dass auf den Parzellen Nrn. B-460 und B-1758 gemäss einem Vorprojekt drei Wohngebäude mit gesamthaft 15 Wohneinheiten entstehen könnten, ändert daran nichts, unter anderem da das Baugesuch für das hier strittige Bauprojekt bereits im Juni 2018 eingereicht wurde und für das allfällige Projekt auf den Parzellen Nrn. B-460 und B-1758 dreieinhalb Jahre später noch kein Baugesuch eingereicht wurde. Eine gesamthafte Betrachtung ist deshalb schon aus zeitlichen Gründen nicht möglich. Des Weiteren ist aufgrund des Vorprojekts mit drei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsam 15 Wohneinheiten davon auszugehen, dass auch hierfür eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan hinreichend sein wird. Die Beschwerde ist folglich in diesem Punkt abzuweisen.

7.1. Die Beschwerdeführer monieren, dass sich das Bauprojekt nicht in das Dorf- und Ortsbild eingliedert. Damit machen sie die Verletzung der Ästhetikvorschriften geltend.

7.2.1. § 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 unter anderem auf wertvolle Orts- und Landschaftsbilder (Abs. 1 lit. a) Rücksicht genommen wird (vgl. auch § 7 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz [DHG] vom 9. April 1992).

7.2.2. Die Zonenvorschriften können vorsehen, dass der Gemeinderat bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen, unter anderem von den Nutzungsmassen nach § 18 RBG, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe im Sinne der verdichteten Bauweise gestatten kann, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind (§ 50 Abs. 1 RBG). Die Zonenvorschriften regeln die Mindestfläche für eine solche Überbauung und legen die maximal zulässigen Abweichungen von den für dieses Gebiet geltenden Zonenvorschriften fest (§ 50 Abs. 2 RBG). Nach § 15 Abs. 3 RBG muss die verdichtete Bauweise eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten.

7.3.1. § 11 Abs. 1 ZRS umschreibt den Gestaltungsgrundsatz der Einpassung wie folgt: "Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Bestandteile wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung."

7.3.2. Gemäss § 26 Abs. 1 ZRS ist der Gemeinderat berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist. Es sind die Qualitätskriterien gemäss § 23 Abs. 4 ZRS sinngemäss zu beachten und umzusetzen. § 23 ZRS regelt die Quartierplanung. Nach § 23 Abs. 4 ZRS sind folgende Kriterien vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- "- Die haushälterische Nutzung des Bodens,
- Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität,
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,
- gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr,
- optimierte Parkierungsanordnung,
- Minimierung der Lärmimmissionen,
- evtl. notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen,
- Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen in Richtung Minergie-Standard etc.)
- Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.),
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich,
- Zweckmässige Etappierung."

7.4.1. 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 den Schutz des Land-

schafts-, Orts- oder Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Auflage, 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. 326. ff.; 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.). 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. Auflage, Zürich 1999, Rz 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., Rz 653; KGE VV vom 23. Januar 2019 [810 18 173] E. 7.2 f.; KGE VV vom 1. Juni 2016 [810 15 228] E. 4.4 f.).

7.4.2. Im Rahmen des Einordnungsgebots ist die Baute sowohl bezüglich ihrer eigenen architektonischen Qualität als auch in ihrer Beziehung zur Umgebung zu beurteilen (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 30 f.). Der ästhetische Eindruck wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt (vgl. HALLER/KARLEN, a.a.O., Rz 654; ZUMSTEIN, a.a.O., S. 144). Besonders zu berücksichtigen sind die charakteristischen Gestaltungsmerkmale, die in der Umgebung vorkommen, wie etwa die Materialien und Farben oder die Formgebung und die Proportionen. Daneben sind auch landschaftliche Elemente, Einzelheiten der Gestaltung (Form, Neigung, Richtung, Farbe, Material), die Situierung der Baukörper und ihre Masse und Proportionen, Gemeinsamkeiten bezüglich Baustil und Entstehungszeit, die Vegetation, die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung. Je heterogener sich die Umgebung in Bezug auf die charakteristischen Merkmale präsentiert, umso weniger kann von typischen Charakteristiken gesprochen werden und umso weniger muss ein Bauvorhaben ihnen Rechnung tragen. Das Einordnungsgebot wirkt umso stärker, je einheitlicher die Umgebung ist; ausschlaggebend ist der Gesamteindruck (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 144 f.). Obwohl die positiven Ästhetikklauseln eine bestimmte Einordnung oder Einpassung der Baute oder des Bauteils zum Ziel haben, ist ihre Wirkung vorerst eine negative (so ZUMSTEIN, a.a.O., S. 145). Die (positiven) Ästhetikklauseln verhindern, dass Bauvorhaben ein (homogenes) Erscheinungsbild einer Baute, einer bestimmten Zone oder eines bestimmten Landschaftsbildes durchbrechen oder dieses in ihrer Gesamtwirkung stören. Sie lassen indes nicht zu, dass positiv nur eine bestimmte Gestaltung und eine bestimmte architektonische Qualität verlangt werden kann (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 145).

7.4.3. 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 (vgl. KGE VV vom 1. Juni 2016 [810 15 228] E. 6.1; KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383] E. 6.5.4). Eine Baute ist so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (vgl. Urteil des BGer 1C\_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.2).

7.5. Gemäss § 48 ZRS setzt der Gemeinderat zur Beurteilung und Prüfung von Baugesuchen und für Stellungnahmen zu Planungsfragen den Bauausschuss als vorberatendes Organ ein. Dieser soll mehrheitlich aus Bau- und Planungsfachleuten zusammengesetzt werden. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen des Bauausschusses. Nach der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt der kommunalen Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu (Urteil des BGer 1C\_264/2020 vom 9. Dezember 2020 E. 5.4.3).

7.6.1. Wie im Einspracheentscheid in den Erwägungen 2.5.1 ff. ausführlich beschrieben wird, wurden in einer vorangegangenen Bauanfrage sowie im laufenden Baugesuchsverfahren die Qualitätskriterien gemäss § 23 Abs. 4 ZRS und die allgemeine Einpassung gemäss § 11 ZRS durch den Bauausschuss und den Gemeinderat geprüft, wobei der Gemeinderat nach den diversen Überarbeitungen und entsprechenden Planbereinigungen schliesslich nichts mehr gegen das Baugesuch einzuwenden hatte (vgl. Stellungnahmen der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ vom 5. März 2019 und 8. Mai 2019). Mit Blick auf die Eingliederung der Bauten wurde die Gestaltung der Bauten in Abmessungen, Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und Farb- und Materialwahl mehrfach durch den Bauausschuss und den Gemeinderat beraten. In der Stellungnahme vom 24. Januar 2020 führt die Gemeinde aus, dass die bestehende Überbauung um die Bauparzelle durch wenige Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und mehrheitlich Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen sowie jeweils ausgebauten Dachgeschossen geprägt sei. Diese würden eine geringfügig kleinere Gebäudehöhe aufweisen als dies seit dem Jahr 2008 in der Wohnzone W2 möglich und für die neue Überbauung geplant sei. In näherer Umgebung (Luftlinie weniger als 100 m) befinde sich im Weiteren eine bestehende Überbauung mit 15 Reiheneinfamilienhäusern (Z.\_\_\_\_\_weg 1 - 11 und 2 - 18), welche das gleiche Profil mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss aufweise. Das strittige Projekt sehe 13 Einfamilienhäuser vor, welche in drei Dreiergruppen und einer Vierergruppe arrangiert seien. Die mehrteiligen Baukörper würden mit unterschiedlichen Grenzabständen angeordnet werden, damit gegenüber der Nachbarschaft keine massive, wandartige Wirkung entstehe. Des Weiteren seien die Einfamilienhäuser der Geländeneigung angepasst und horizontal und vertikal gestaffelt. Durch die naturnahe Farbpalette mit einer Besenstrich-Struktur für die Fassaden sowie horizontalen Fassadenbänder mit einer Eichenholzoptik habe auch Bezug auf den angrenzenden Dorfkern genommen werden können. Die Kantonale Denkmalpflege hat zum Baugesuch ebenso keine Beanstandungen erhoben.

7.6.2. Das Bauinspektorat erklärt in seinem Entscheid, dass es zu zonenrechtlichen Ermessensfragen wie über die genügende Einpassung einer geplanten Baute in die Umgebung keine eigene Beurteilung vornehme, es sei denn, es liege eine offenkundige rechtsfehlerhafte oder willkürliche Rechtsanwendung der Gemeinde vor. Die fachliche Beurteilung der Gemeinde sei nicht zu beanstanden. Die Baurekurskommission kommt ebenfalls zum Schluss, dass dem Bauprojekt eine siedlungsbauliche Qualität attestiert werden könne und es sich gut in die Umgebung eingliedere.

7.7. Der Augenschein hat gezeigt, dass in der unmittelbaren Nähe des Bauprojektes Einfamilienhäuser dominieren, wobei keine besondere Einheitlichkeit besteht. Wie die in der Nähe angesiedelte Überbauung am Z.\_\_\_\_weg und das an der heutigen Verhandlung erwähnte Vorprojekt an der V.\_\_\_\_strasse 33/35 überdies zeigen, könnte sich dieser Zustand in naher Zukunft ändern. Damit würde gemäss dem gesetzlichen Auftrag eine Verdichtung nach innen stattfinden. Wie die Vorinstanzen ausführen, wurde mit der horizontalen und vertikalen Staffelung, der Anpassung an die Topographie, der Aufteilung der Wohneinheiten auf vier Gebäudegruppen, der Material- und Farbwahl eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung und eine siedlungsbauliche Qualität erreicht. Das Bauprojekt unterscheidet sich zwar von den umgebenden Einfamilienhäusern, jedoch ist die gesetzlich erwünschte Siedlungsverdichtung gut umgesetzt worden und das Bauprojekt gliedert sich in seine Umgebung gut ein. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Überbauung dem Charakter des Einfamilienhausgebiets widerspreche. Es ist richtig, dass es sich bei den geplanten Gebäuden nicht um Einfamilienhäuser handelt, wie sich diese in der unmittelbaren Nähe befinden. Ziel der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ist es, eine innere Verdichtung zu erreichen. Bei diesem Ziel handelt es sich um einen gesetzlichen Auftrag. Die Bauparzelle ist aufgrund ihrer zentralen Lage und ihrer Grösse geradezu prädestiniert, verdichtet bebaut zu werden. Die Verdichtung kann jedoch nicht durch den lockeren Bau von Einfamilienhäusern, wie sich diese in der unmittelbaren Umgebung präsentieren, erreicht werden. Es kann damit im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan bei der Frage der Eingliederung nicht darum gehen, dass das Bauprojekt eine identische Weiterführung der Art der Bebauung der umliegenden Parzellen beinhaltet. Damit erweist sich die Voraussetzung der Eingliederung nicht bereits deshalb als nicht erfüllt, weil es sich bei den projektierten Häusern nicht um Einfamilienhäuser wie die umliegenden handelt.

7.8.1. Die Beschwerdeführer rügen des Weiteren, dass es sich beim Projekt um eine überdimensionierte Grossüberbauung an prominenter Lage handle, welche diverse geschützte Fachwerkhäuser wie auch den Dorfkern in unzulässiger Weise in ihrer Wirkung herabsetze, womit § 104 RBG verletzt werde. Wie in der Erwägung 7.2.1 hiavor ausgeführt, sind nach § 104 RBG alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern, dass auf wertvolle Objekte Rücksicht genommen wird, insbesondere auf wertvolle Orts- und Landschaftsbilder (Abs. 1 lit. a).

7.8.2. Wie im angefochtenen Urteil in der Erwägung 5.10 ausgeführt wird, sind gemäss Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) in der Kernzone von I.\_\_\_\_ 86 Fachwerkhäuser

kantonal geschützt (Stand: 21. April 2009). Des Weiteren ist das Dorf von I.\_\_\_\_ im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Das Dorf von I.\_\_\_\_ wird auf der Liste der Ortsbilder von nationaler Bedeutung als gut erhaltenes, ehemals bäuerliches Zentrum mit prächtigen Sundgauerhöfen, umgeben von Zeugen der Agglomerationsentwicklung und Industrialisierung des 20. Jahrhunderts, umschrieben (ISOS Ortsbilder, Gemeinde I.\_\_\_\_, S. 1). Die Gemeinde I.\_\_\_\_ verfügt über einen historischen Dorfkern, ist gleichzeitig aber auch durch eine intensive und moderne Wohnnutzung geprägt, was einen ästhetischen Gegensatz bewirkt. Unbestritten ist, dass das Bauprojekt vom Dorfkern aus wahrnehmbar sein wird.

7.8.3. Das Bauprojekt wurde mehrfach durch den Gemeinderat und den Bauausschuss geprüft und es wurden mehrmals Anpassungen am Projekt verlangt, wobei unter anderem auf die Einpassung des Projekts in die Nachbarschaft grossen Wert gelegt wurde. Der Bauausschuss der Gemeinde I.\_\_\_\_, welcher aus ausgewiesenen Fachleuten besteht und den Gemeinderat der Gemeinde I.\_\_\_\_ beraten hat, kommt nach den verschiedenen Anpassungen des Projekts zum Schluss, dass das Projekt den Dorfkern nicht beeinträchtigt. Auch die Kantonale Denkmalpflege hat keine Einwände gegen das geplante Projekt erhoben.

7.9. Wie die Vorgeschichte zeigt, hat sich die fachlich zuständige kommunale Behörde eingehend mit dem Bauprojekt befasst und einige Anpassungen und Änderungen des Projekts verlangt. Die von der fachlich zuständigen kommunalen Behörde vorgenommene Beurteilung und die von den Vorinstanzen zusätzlich vorgebrachten Argumente sind schlüssig und nachvollziehbar. Der Augenschein hat die Richtigkeit der Beurteilung der Vorinstanzen untermauert. Es sind keine Verletzungen von § 104 RBG und des Eingliederungsgebots ersichtlich. Das Projekt gliedert sich in das Orts- und Landschaftsbild ein und nimmt auf den Dorfkern gebührend Rücksicht.

8. Die Beschwerdeführer rügen des Weiteren, das Projekt führe zu einer Einschränkung der Wohnqualität, weil mit übermässig erhöhten Immissionen zu rechnen sei. Damit sei nicht nur keine hohe Wohnqualität für allfällige zukünftige Bewohner der neugebauten Siedlung gewährleistet, sondern gleichzeitig auch die Wohnqualität der bisherigen Anwohner und Nachbarn gefährdet. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Das Projekt sieht 13 Reiheneinfamilienhäusern vor. Dies führt sicherlich zu höheren Immissionen. Von übermässig erhöhten Immissionen kann jedoch keine Rede sein. Überdies führt entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer die Zunahme der Immissionen nicht per se zu einer fehlenden "hohen Wohnqualität".

9.1. Die Beschwerdeführer beanstanden zudem das Energiekonzept des Bauprojekts. Es würden Gasheizungen verbaut und die Bauten seien nicht Minergie-konform konzipiert. Wie die Baurekurskommission in ihrem Entscheid (E. 8.6) ausführt, ist das Projekt im Hinblick auf das Energiekonzept nicht optimal. Die Bauherrschaft hat auf die ursprüngliche Erdsondenwärmepumpe verzichtet und sieht nunmehr eine Gasheizung vor. Damit ist eine Minergie-Zertifizierung nicht möglich.

9.2. Gemäss § 26 Abs. 1 ZRS i.V.m. § 23 Abs. 4 ZRS ist bei Überbauungen nach einheitlichem Plan unter anderem das Qualitätskriterium Energiekonzept sinngemäss zu beachten und

umzusetzen. Als Beispiele werden in der Bestimmung folgende Ziele genannt: die Minimierung des Energiebedarfs, die rationelle Energienutzung, die Nutzung von erneuerbaren Energien und die Optimierung der Gebäudehüllen in Richtung Minergie-Standard. Dabei ist festzuhalten, dass als Ziel kein Minergie-Standard verlangt wird, sondern nur die Optimierung der Gebäudehüllen in Richtung Minergie-Standard. Die Beschwerdeführer können folglich aus ihrer Rüge, dass das Bauprojekt nicht Minergie-konform konzipiert sei, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Des Weiteren werden als Beispiele auch die Minimierung des Energiebedarfs und die rationelle Energienutzung genannt. Wie die Vorinstanz richtig festhält, sorgt die geplante Überbauung bereits aufgrund ihrer Gestaltung mit drei beziehungsweise vier aneinandergebauten Reiheneinfamilienhäusern für ein günstiges Verhältnis von Gebäudehülle zu umbautem Raum. Dieses günstige Verhältnis stellt ein Energiekonzept dar, welches eine Minimierung des Energiebedarfs und eine rationelle Energienutzung mit sich bringt. Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz attestiere dem Energiekonzept mit Verweis auf ein günstiges Verhältnis von Gebäudehülle zu umbautem Raum eine hohe Qualität, unter anderem im Vergleich mit den umliegenden Einfamilienhäusern. Dies sei jedoch die falsche Vergleichsgrundlage. Massstab für die Beurteilung könnten nicht Gebäude sein, welche zum Teil vor Jahrzehnten und unter anderen (technischen wie rechtlichen) Voraussetzungen errichtet worden seien. Es sei auf die heutigen Begebenheiten, technischen Möglichkeiten und rechtlichen Rahmenbedingungen abzustellen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass das Konzept des günstigen Verhältnisses von Gebäudehülle zu umbautem Raum auch unabhängig vom Vergleich zu den umliegenden Einfamilienhäusern als Energiekonzept gewertet werden kann, welches eine Minimierung des Energiebedarfs und eine rationelle Energienutzung mit sich bringt. Überdies sind die zwölf Qualitätskriterien gemäss § 23 Abs. 4 ZRS sinngemäss zu beachten und umzusetzen. Diese Bestimmung kann nicht bedeuten, dass eine Baubewilligung nur zu erteilen ist, wenn jedes der zwölf Kriterien für sich in seinem absolut bestmöglichen Umfang erfüllt ist, da die zwölf Kriterien bezüglich des konkreten Bauprojekts auch in ihrer Gesamtheit zu betrachten sind. Das vorgesehene Energiekonzept beinhaltet eine Minimierung des Energiebedarfs und eine rationelle Energienutzung. Die vorgesehene Gebäudehülle und die für die Nutzer fakultative Wohnungslüftungsanlage erfüllen die gesetzlichen Anforderungen. Dass es sich dabei nicht um ein optimales Energiekonzept handelt, führt nicht zu einer abschlägigen Baubewilligungsentscheid.

10. Die Beschwerdeführer rügen überdies, dass durch die massive Verdichtung die Wohn- und Aussenraumqualität eingeschränkt werde. Mit dem Projekt werde keine Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität erreicht, womit eine Verletzung von § 26 Abs. 1 ZRS i.V.m. § 23 Abs. 4 ZRS vorliege. Vorliegend sollen 13 Reiheneinfamilienhäuser errichtet werden. Von einer übermässigen Verdichtung kann nicht die Rede sein. Sämtliche laut § 27 ZRS in der Zone W2 maximal zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen von 8 m bzw. 10.5 m sowie die zulässige Vollgeschosszahl von zwei werden bei allen Gebäuden eingehalten. Die Beschwerdeführer begründen die fehlende Steigerung der Wohn- und Ausserraumqualität lediglich mit der massiven Verdichtung. Sie substantiieren diese nicht weiter, womit sie aus dieser Rüge nichts zu ihren Gunsten ableiten können.

11. Die Beschwerdeführer monieren ausserdem, dass im Bauprojekt jedes Haus seinen eigenen Parkplatz mit Carport habe. Somit sei die Parkierung nicht optimiert. Im Gegenteil sei in

den vorliegenden Plänen zwar nur ein Abstellplatz pro Wohneinheit ausgewiesen, es wäre aber theoretisch möglich, an der Stelle des für Fahrräder vorgesehenen Platzes ein zweites Auto zu parkieren. Mit Blick auf die Problematik der Erschliessung sowie auf den über dieses Areal führenden Fussgängerweg entspreche dieser Aspekt des Baugesuchs nicht einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Dieser Argumentation ist zu entgegen, dass der Einwand, es handle sich hierbei um eine zu unzureichende Parkierungsordnung, nicht substantiiert wird. Die Parkierungsordnung ist nicht zu beanstanden.

12. Nach Ansicht der Beschwerdeführer würden des Weiteren die Pläne in keiner Weise ausweisen, dass Flächen naturnah gestaltet werden sollten oder für den ökologischen Ausgleich vorgesehen seien. Die Gemeinde erwidert diesbezüglich, dass nicht nur die Strassenführung, sondern die gesamte Parzelle B-456 mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden solle, welche zusammen mit dem Spielplatz und der einer Begegnungszone ähnlichen Gestaltung sowohl optisch als auch ökologisch zu einer zeitgemässen, naturnahen Nutzung der Parzelle beitragen soll. Die Beschwerde ist deshalb auch in diesem Punkt abzuweisen.

13.1. Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- sind den Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

13.2. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO). Der Rechtsvertreter der obsiegenden privaten Beschwerdegegnerinnen macht in seiner Honorarnote vom 21. September 2021 für seine Bemühungen einen Aufwand von 20 Stunden und Auslagen in der Höhe von Fr. 155.90 (alles exkl. MWST) geltend, was nicht zu beanstanden ist. Für die Vorbereitung der heutigen Verhandlung und die Teilnahme an der Verhandlung werden dem Rechtsvertreter der privaten Beschwerdegegnerinnen weitere 5.5 Stunden hinzugerechnet. Der Rechtsvertreter der privaten Beschwerdegegnerinnen stellt einen Stundenansatz von Fr. 320.-- in Rechnung. Gemäss § 3 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (Tarifordnung) vom 17. November 2003 beträgt das Honorar pro Stunde, je nach Schwierigkeit und Bedeutung der Sache, der damit verbundenen Verantwortung und der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der zahlungspflichtigen oder der auftraggebenden Person, Fr. 200.-- bis Fr. 350.-- pro Stunde. Gestützt auf diese Tarifordnung geht das Kantonsgericht praxisgemäss von einem Stundenhonorar von Fr. 250.-- aus. Auch im vorliegenden Verfahren erachtet das Kantonsgericht diesen Stundenansatz als angemessen. In ganz seltenen Fällen (z.B. bei äusserst schwierigen und komplexen Fällen) akzeptiert es einen höheren Stundenansatz, was sich im vorliegenden Fall nicht rechtfertigt (vgl. statt vieler: KGE VV vom 9. Juni 2021 [810 20 260] E. 6.2; KGE VV vom 18. März 2015 [810 14 184] E. 6.2.3). Die Beschwerdeführer haben den privaten Beschwerdegegnerinnen damit eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 7'033.80 (25.5 Stunden à Fr. 250.-- und Auslagen in der Höhe von Fr. 155.90 zuzüglich MWST von 7.7 %) zu bezahlen. Im Übrigen sind die Parteikosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
  3. Die Beschwerdeführer haben den privaten Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 7'033.80 (inkl. Auslagen und 7.7 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin