



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

vom 16. Oktober 2013 (810 12 353)

Raumplanung, Bauwesen

Wiederherstellung der Parzelle I

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Beat Walther,
Christian Haidlauf, Niklaus Ruckstuhl, Jgnaz Jermann, Gerichtsschrei-
ber Samuel Baader

Parteien **A.**____, Beschwerdeführer, vertreten durch Erik Wassmer, Advokat

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, Beschwerdegegner

B.____ und **C.**____, Beschwerdegegner, vertreten durch Roman Zeller,
Advokat

Betreff Wiederherstellung Parzelle Nr. xxx, Grundbuch D.____
(RRB Nr. 1943 vom 27. November 2012)

A. A.____, in D.____, ist seit 2005 Eigentümer der Parzelle Nr. xxx, Grundbuch (GB)
D.____. Dessen Nachbarn B.____ und C.____, in D.____, machten mit Schreiben vom 7. Mai
2010 das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) auf einen allfällig
schleichenden Ausbau von Anlagen auf dem Grundstück Nr. xxx, GB D.____, aufmerksam.

Daraufhin erliess die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft (BUD) am 26. Januar 2011 die Verfügung Nr. 12/2011 und ordnete darin Nachfolgendes an:

- ://:
1. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG wird verweigert.
 2. Auf der Parzelle xxx, GB D.____, ist der offene Keller bis zum 15. Februar 2011 mit einer provisorischen Abschränkung oder einer anderen geeigneten Massnahme zu sichern, sofern dies nicht bereits erfolgt ist.
 3. Der offene Keller ist entweder vollständig oder teilweise gemäss Ziffer 14 der Erwägungen bis zum 31. August 2011 abzubrechen und aufzufüllen.
 4. Die Abbruch- und Rückbaumassnahmen sind laufend zu dokumentieren und dem Bauinspektorat vor Abschluss der Arbeiten zur Abnahme vorzulegen oder in Begleitung der Abteilung Bodenschutz des Amtes für Umweltschutz und Energie durchzuführen.
 5. Die Versuchsanlage zur Klärung des Drainagewassers ist bis zum 31. August 2011 zu entfernen. Innerhalb dieser Frist ist der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen.
 6. Bis zum 31. August 2011 ist das Dachziegellager abzubauen, zu entfernen oder in den unmittelbaren Bereich des Wohnhauses zu verlagern. Im Rahmen der Wiederherstellung des natürlichen Zustandes ist innert gleicher Frist das Areal von den übrigen Kleinteilen, Kunststoffbehältern und Blechplatten/-abdeckungen zu befreien. Die Abfälle sind gesetzeskonform zu entsorgen.
 7. Die Trockenmauer kann im bestehenden Zustand belassen werden.
 8. Für den Weigerungsfall wird der Pflichtige hiermit auf Art. 292 des Schweiz. Strafgesetzbuches aufmerksam gemacht. Die Bestimmung lautet:
"Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügungen nicht Folge leistet, wird mit Haft oder Busse bestraft."
 9. Sofern dieser Verfügung gemäss Ziffern 2 bis 7 nicht Folge geleistet wird, ordnet der Kanton die Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen an. Die entstehenden Aufwendungen sind durch ein gesetzliches Pfandrecht abgesichert, das allen anderen Pfandrechten ohne Eintrag ins Grundbuch vorangeht.

Dagegen erhob A.____, vertreten durch Erik Wassmer, Advokat in Liestal, mit Schreiben vom 14. Februar 2011 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat), wobei er unter o/e Kostenfolge die Aufhebung der angefochtenen Verfügung beantragte. Sodann habe der Regierungsrat festzustellen, dass er den Bau des Gartenhäuschens im Sinne der erteilten Baubewilligung vom 14. Dezember 2004 fertig stellen dürfe.

Mit Vernehmlassung vom 5. Mai 2011 beantragte die Rechtsabteilung der BUD die vollumfängliche Abweisung dieser Beschwerde. Im Juli 2011 schlossen der Regierungsrat und A.____ einen (Teil-)Vergleich (unterzeichnet am 29. Juli 2011 bzw. 11. November 2011) bezüglich der Sicherung des offenen Kellers, der Redimensionierung der Schilfgrastränke sowie der teilweisen Räumung der Umgebung von losem Kleinmaterial. Daraufhin sistierte der Rechtsdienst des Regierungsrates mit Verfügung vom 4. August 2011 das bei diesem anhängige Verfahren. Am

18. August 2011 gewährte die Gemeinde D.____ A.____ eine Frist bis Ende des Jahres 2011, um das Gartenhaus entsprechend den genehmigten Plänen fertig zu stellen.

B.____ und C.____, vertreten durch Roman Zeller, Advokat in Basel, stellten mit Schreiben "Beschwerde/Vernehmlassung eventuell Revision" vom 31. Oktober 2011 direkt an den Regierungsrat den Verfahrens Antrag, sie seien dem vorliegenden Verfahren beizuladen. Diesem gab der Regierungsrat statt und eröffnete für die (weiteren) im vorgenannten Schreiben vom 31. Oktober gestellten Rechtsbegehren ein Parallelverfahren. Mit Beschluss (RRB) Nr. 1943 vom 27. November 2012 vereinigte der Regierungsrat die rubrizierten Beschwerdeverfahren. In der Sache wies der Regierungsrat die Beschwerde von A.____ ab, soweit darauf eingetreten wurde (Ziff. 1). Zudem habe A.____ die ihm mit der Verfügung vom 26. Januar 2011 auferlegten Wiederherstellungsmassnahmen zuzüglich der Entfernung des Gartenhauses bis am 31. März 2013 auszuführen (Ziff. 2). Die Beschwerde der beigeladenen B.____ und C.____ wies der Regierungsrat ab, soweit darauf eingetreten wurde (Ziff. 3). Schliesslich wurden die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 600.-- A.____ (Ziff. 4) bzw. Fr. 400.-- B.____ und C.____ (Ziff. 5) auferlegt.

B. Gegen den RRB Nr. 1943 vom 27. November 2012 erhebt A.____ (Beschwerdeführer), wiederum vertreten durch Erik Wassmer, mit Schreiben vom 10. Dezember 2012 Beschwerde beim Kantonsgericht des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Er beantragt die Aufhebung des angefochtenen RRB (Ziff. 1) sowie des Entscheides Nr. 12/2011 der BUD vom 26. Januar 2011, soweit dieser nicht bereits durch den (Teil-)Vergleich zwischen ihm und dem Regierungsrat obsolet geworden sei (Ziff. 2). Ferner sei festzustellen, dass er den durch seinen Rechtsvorgängern bereits begonnen Bau des Gartenhäuschens im Sinne der Baubewilligung des Gemeinderates vom 14. Oktober 2004 und gemäss dem Schreiben der Gemeinde D.____ vom 18. August 2011 (Ansetzung einer Fertigstellungsfrist) fertig gestellt habe (Ziff. 3). Dies solle unter o/e Kostenfolge zu Lasten des Staates, eventualiter zu Lasten von B.____ und C.____ erfolgen (Ziff. 4). Ferner führt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdebegründung vom 8. Februar 2013 aus, der Sachverhalt werde im angefochtenen RRB weitgehend korrekt dargestellt. Entscheidend sei, dass bereits im Dezember 2004 eine Baubewilligung für das heute stehende Gartenhäuschen erteilt worden sei. Die damals zuständige Behörde sei der Gemeinderat der Gemeinde D.____ (Gemeinderat) gewesen. Das Grundstück Nr. xxx, GB D.____, habe sich damals — und rund drei Jahre darüber hinaus — in der Bauzone W1 der Gemeinde D.____ befunden. Die Einschätzung der Vorinstanz, es handle sich beim Fundament um einen Keller, sei falsch. Das massive Betonfundament sei in dieser Hanglage notwendig, damit ein Abrutschen des unstrittig bewilligten Gartenhäuschens verhindert werden könne. Ein Keller liege nicht vor, da weder Fenster, Treppe noch Türe vorhanden sei. Nicht einmal Lüftungslöcher seien vorhanden. Eine Nutzung als Keller sei nie vorgesehen gewesen und aufgrund der baulichen Ausführung auch gar nicht möglich. Der Hohlraum im Fundament sei nicht zugänglich. Sodann weiche das auf dem Fundament stehende Häuschen kaum von den bewilligten Plänen ab. Das Gartenhaus halte sich insbesondere an die Grundfläche von 12m² für Kleinbauten, welche die Gemeinden selber bewilligen können. Zudem sei die Baubewilligung aufgrund des Baubeginns im Jahre 2005 — somit innerhalb von zwei Jahren nach deren Erteilung — nicht erloschen. In Bezug auf die Schilfgrastränke

sei festzuhalten, dass diese keinesfalls Wasser aus dem offenen Keller reinigen solle. Das Fundament weise keinen Abfluss auf. Das Wasser für die Schilfgrastränke stamme aus dem Hang und werde um das Fundament herum in einer Sickerleitung gefasst. Das Hangwasser trete unabhängig vom Fundament auf. Es werde auch nach dem Rückbau des Fundamentes noch in der tiefer liegenden Drainage anfallen. Schliesslich sei für den Fall, dass trotz unbedeutender Abweichung von den bewilligten Plänen an der Unrechtmässigkeit des Gartenhäuschens festgehalten werde, auf das Recht der Gleichbehandlung im Unrecht zu verweisen. Auf der Nachbarparzelle sei einer Familie offenbar ein Hühnerhaus bewilligt worden, obwohl diese — im Gegensatz zu ihm — gar nicht landwirtschaftlich tätig seien.

C. Mit Schreiben vom 18. April 2013 lässt sich der Regierungsrat (Beschwerdegegner 1), vertreten durch die Rechtsabteilung der BUD, vernehmen und beantragt unter o/e Kostenfolge die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Er verweist dabei auf die Ausführungen im angefochtenen RRB und begründet ferner, dass das Grundstück xxx, GB D.____, 2007 aus der Bauzone W1 aus- bzw. nicht eingezont worden sei. Seither gehöre es der Landwirtschaftszone an, weshalb ab diesem Zeitpunkt für Bauten und Anlagen auf diesem Grundstück die BUD zuständig sei. Folgerichtig habe die BUD den dem angefochtenen RRB zu Grunde liegenden Entscheid Nr. 12/2011 vom 26. Januar 2011 erlassen. Hinsichtlich des vom Beschwerdeführer in Abrede gestellten Kellers sei einzuwenden, dass dieser mit leeren Containern und Kanistern gefüllt worden sei und folglich als Lager genutzt werde. Damit sei der Kellerraum seiner spezifischen Nutzung zugeführt worden. Sodann bestehe entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft keine Rutschgefahr an der Stelle des Gartenhäuschens. Die Hangneigung sei ebenfalls nicht sehr ausgeprägt, weshalb als Fundament eine Bodenplatte, allenfalls ein Streifen- oder Punktfundament längstens ausreichen würde. Sodann könne bei einer Abweichung von 2,2m² oder 24% gegenüber dem ursprünglich bewilligten Grundriss nicht von einer geringfügigen Abweichung gesprochen werden. Was die Gültigkeit der Baubewilligung zum Zeitpunkt 2010 bzw. 2011 betrifft, so habe der Beschwerdeführer, indem er sich nicht an die Dimension und die Form der ursprünglichen Baubewilligung gehalten habe, das Recht auf Fertigstellung seines Gartenhäuschens verwirkt. Der Regierungsrat habe in seinem Beschluss deshalb zu Recht die Entfernung desselben sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Geländes angeordnet bzw. den Entscheid Nr. 12/2011 der BUD geschützt. Zudem liege keine Verletzung der Besitzstandsgarantie vor, da die Baubewilligungsbehörde das Kellergeschoss nie bewilligt habe. Das Hangwasser sei vor dem Einbau des Kellergeschosses unterirdisch abgeflossen, erst durch die Bauarbeiten sei eine Drainage notwendig geworden. Ohne das Kellerfundament würde demzufolge auch die Schilfgrastränke obsolet. Beim Beschwerdeführer handle es sich aufgrund der Standardarbeitskraft (SAK) von unter 0,5 nicht um einen Landwirt, sondern um einen Freizeitlandwirt. Was die Gleichbehandlung im Unrecht betrifft, so sei das Hühnerhaus in der Nachbarschaft ohne Baubewilligung erstellt worden, weshalb das Bauinspektorat bereits die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. dessen Rückbau gefordert.

D. In ihrer Vernehmlassung von 18. April 2013 beantragen B.____ und C.____ (Beschwerdeführer 2), erneut vertreten durch Roman Zeller, unter o/e Kostenfolge die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung führen sie aus, den Rechtsvorgängern des

Beschwerdeführers sei am 13. Dezember 2004 eine Baubewilligung erteilt worden. Die Bewilligung habe eine eingeschossige, nicht unterkellerte Kleinbaute mit einem Grundriss von 3 x 2 m umfasst. Die Rechtsvorgänger hätten aber mit dem Bau eines solchen Gartenhäuschens nie begonnen, stattdessen hätten sie einen Kellerraum, sog. "offener Keller", mit einem Grundriss von 3.5 x 3.2 m erstellt, der sich zudem nicht am bewilligten Ort befinde. Die Behauptung des Beschwerdeführers, das auf dem Fundament stehende Häuschen weiche nur geringfügig von den bewilligten Plänen ab, sei demzufolge falsch. Ferner werde, da der "offene Keller" ohne Bewilligung erstellt worden sei, auch die angerufene Besitzstandsgarantie bestritten. Bei der Schilfgrastränke handle es sich um eine bauliche Massnahme, die offenkundig fest mit dem Boden verbunden sei und auf die Umwelt und die Nachbarschaft Auswirkungen habe. Somit sei diese Schilfgrastränke bewilligungspflichtig. Schliesslich sei das Feststellungsbegehren abzuweisen.

E. Mit Verfügung der Präsidentin des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, vom 3. Mai 2013 wird der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen. Ausserdem wird angeordnet, dass die Beschwerdeverfahren Nr. 810 12 353 und Nr. 810 12 354 zusammen zu behandeln seien.

F. Erik Wassmer reicht mit Eingabe vom 3. Juni 2013 seine Honorarnote in der Höhe von Fr. 5'479.40 ein.

G. Mit Schreiben vom 3. Juni 2013 reicht Roman Zeller seine Honorarnoten Nr. 1175 in der Höhe von Fr. 3'340.45, Nr. 1545 in der Höhe von Fr. 5'085.70 und Nr. 1546 in der Höhe von Fr. 6'190.55 ein.

H. Die Präsidentin des Kantonsgerichts fordert mit Verfügung vom 7. Oktober 2013 Erik Wassmer auf, die eingereichte Honorarnote dem Aufwand der beiden Verfahren entsprechend aufzugliedern. Diesem Ersuchen kommt Erik Wassmer mit Eingabe vom 10. Oktober 2013 nach.

I. Anlässlich der heutigen Gerichtsverhandlung nimmt das Kantonsgericht im Beisein der Parteien einen Augenschein an Ort und Stelle in D._____ vor. An der anschliessenden Parteiverhandlung halten die Parteien vollumfänglich an ihren bereits gestellten Anträgen fest. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien wird — soweit erforderlich — in den nachstehenden Urteilerwägungen eingegangen. Schliesslich reicht Erik Wassmer eine weitere Honorarnote ein.

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

1. Gemäss § 47 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung hat. Da der Beschwerdeführer Adressat des angefochtenen Entscheides ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung hat, die üb-

rigen formellen Voraussetzungen erfüllt und sowohl die örtliche wie auch die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichts gegeben sind, kann auf die vorliegende Beschwerde eingetreten werden.

2. Bei der Beurteilung der vorliegenden 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 der Beschwerdegegner ein allfälliges Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob dieser den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Überprüfung der Angemessenheit dagegen ist dem Kantonsgericht verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

3. Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass parallel zur vorliegenden Angelegenheit Nr. 810 12 353 das Verfahren Nr. 810 12 354 durch das Kantonsgericht zu beurteilen ist. Mit präsidialer Verfügung vom 3. Mai 2013 wurde angeordnet, dass die beiden Verfahren zwar an der gleichen Sitzung behandelt, nicht jedoch vereinigt werden. Das Urteil im Verfahren Nr. 810 12 354 wird demnach separat eröffnet.

4.1 Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Frage, ob der Regierungsrat die dem Beschwerdeführer mit Verfügung der BUD vom 26. Januar 2011 auferlegten Wiederherstellungsmassnahmen zuzüglich der Entfernung des Gartenhauses auf der Parzelle Nr. xxx, GB D.____, zu Recht bestätigte.

4.2 Die in diesem Verfahren strittige Wiederherstellungspflicht des Beschwerdeführers beschränkt sich auf das Gartenhaus inkl. Kellerfundament, die Schilfgrastränke, das Dachziegellager und auf alle vom gewachsenen Terrain im Sinne von § 8 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft (RBV) vom 27. Oktober 1998 vorgenommenen Abweichungen. Nicht vom vorliegenden Entscheid umfasst wird hingegen die von den Vorinstanzen als nicht bewilligungspflichtig erklärte Trockensteinmauer. Da es sich bei diesen strittigen Installationen um künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen handelt, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, und zudem den Raum äusserlich erheblich verändern, handelt es sich um bewilligungspflichtige Bauten bzw. Anlagen nach Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (vgl. BGE 120 Ib 383 f. E. 3c mit weiteren Hinweisen).

4.3 Die rubrizierte Parzelle Nr. xxx, GB D.____, befand sich ursprünglich in der Wohnzone W1, bevor dieselbe mittels "Nichteinzonung" durch den RRB Nr. 325 vom 6. März 2007 der Landwirtschaftszone zugewiesen wurde. Vor dieser Nichteinzonung musste demnach eine Baute bzw. Anlage im Sinne von Art. 22 Abs. 2 RPG ordentlich bewilligt werden. Am 13. Dezember 2004 machte die Gemeinde D.____ von ihrer Bewilligungskompetenz im Sinne von § 92 Abs. 1 lit. a RBV Gebrauch und erteilte den Rechtsvorgängern des heutigen Beschwerdeführers die Baubewilligung für ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von 3 m mal 3 m und einer Höhe von 2,50 m. Die Baubewilligung ist grundsätzlich übertragbar und ging demnach mit dem Kauf der Parzelle auf den Beschwerdeführer über (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN,

Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2010, 6. Aufl., Rz. 2533). Anzufügen ist, dass diese Bewilligungserteilung nicht strittig ist.

5. Gemäss § 122 Abs. 1 RBG darf von den genehmigten Plänen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde und nach Anhörung der Gemeinde und der betroffenen Nachbarschaft abgewichen werden. Bei erheblichen Abweichungen ist eine neue Baubewilligung erforderlich (§ 122 Abs. 2 RBG). Werden Bauten nicht den genehmigten Plänen entsprechend gebaut, so verfügt die Baubewilligungsbehörde die Baueinstellung oder nötigenfalls ein Benutzungsverbot unter Androhung der Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch (§ 137 Abs. 1 RBG). Falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, wird unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet (§ 137 Abs. 3 RBG). Eine Baute, die ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung erstellt wurde, ist somit im Grundsatz zu beseitigen (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2008, S. 343). Der Abbruch von Bauten trotz fehlender Baubewilligung hat jedoch zu unterbleiben, wenn die Baute materiell nicht baurechtswidrig ist und nachträglich bewilligt werden kann (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 15. Februar 2012 [810 11 297] E. 5.2; BGE 123 II 252 E. 3a/bb und BGE 102 Ib 69 E. 4). Es stellt sich in erster Linie die Frage, ob die Baute von der erteilten Baubewilligung abweicht.

6.1 Das Gartenhaus befindet sich nach kongruenten Aussagen des Beschwerdeführers und des Beschwerdegegners 1 am bewilligten Standort. Von diesem Umstand nahm das Gericht anlässlich des heutigen Augenscheins selbst Kenntnis. Fraglich ist jedoch, ob das Gartenhaus auch hinsichtlich dessen Massen der Bewilligung entspricht. Im Baugesuch vom 1. Dezember 2004, welches am 14. Dezember 2004 bewilligt wurde, wird die Grundfläche mit 3 m mal 3 m, mithin 9 m² angegeben. Der Gemeinderat D._____ visierte nach den Plänen jedoch einen rechteckigen Grundriss von 3 m mal 2 m, also eine Grundfläche von 6 m². Wie die Vorinstanzen bereits zutreffend festhielten und anlässlich des heutigen Augenscheins bestätigt wurde, weist die erstellte Baute einen Grundriss von ca. 3,20 m mal 3,50 m, d.h. von 11,20 m² auf. Damit übersteigt der Grundriss die bewilligte Fläche um 5,20 m². Wird wie vom Beschwerdegegner 1 in seiner Vernehmlassung vom 18. April 2013 erwogen, zu Gunsten des Beschwerdeführers von einer bewilligten Grundfläche von 9 m² ausgegangen, so übersteigt der heutige Grundriss des Gartenhauses diese dennoch um 2,20 m², was einer Überschreitung von 24% entspricht. Es kann mithin nicht davon gesprochen werden, dass damit kaum von den bewilligten Plänen abgewichen wird. Auch dann nicht, wenn — wie der Beschwerdeführer anführt — das Gartenhaus gar nicht rechteckig sei, da es sich dabei höchstens um eine marginale Reduktion der Grundfläche handeln kann. Aus dem Umstand, dass die der Baubewilligung beigelegten Pläne sehr einfach gehalten sind, kann der Beschwerdeführer für sich nichts ableiten. Denn trotz dieser Schemenhaftigkeit ist auf den Plänen der Grundriss des Gartenhäuschens deutlich zu erkennen. Sodann ist nicht ersichtlich, inwiefern die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Einhaltung einer Grundfläche von 12 m² vorliegend relevant sein soll. Diese Fläche ist einzig für die Kompetenz der Gemeinde zur Bewilligungserteilung im Sinne von § 92 Abs. 1 lit. a RBV entscheidend (vgl. hievori Ziff. 4.3). Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass hinsichtlich der Höhe des Gartenhauses die bewilligten 2,50 m eingehalten wurden. Es kann im Sinne eines

Zwischenfazit festgehalten werden, dass die Grundfläche des realisierten Gartenhauses über diejenige, welche bewilligt wurde, hinaus reicht. Der Beschwerdeführer ist demnach von den genehmigten Plänen abgewichen.

6.2.1 Ferner bringt der Beschwerdegegner 1 im angefochtenen Beschluss vor, unter dem Gartenhaus bestehe ein "offener Keller", welcher nicht bewilligt worden sei. Dagegen führt der Beschwerdeführer anlässlich der heutigen Parteiverhandlung erneut aus, es handle sich nicht um einen Keller, sondern um ein Fundament. Letzteres sei im bestehenden Zustand notwendig, da der Boden unterhalb des Gartenhauses viel Wasser mitführe und nur so ein Wegschwemmen der Baute verhindert werden könne. Dagegen bringt der Beschwerdegegner 1 vor, dass die Rutschgefahr am Standort des Gartenhäuschens gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft als gering einzustufen sei. Die Hangneigung sei ebenfalls nicht sehr ausgeprägt. Nach menschlichem Ermessen sei deshalb, um die Stabilität des Gartenhäuschens zu gewährleisten, eine Bodenplatte, allenfalls ein Streifen- oder Punktfundament längstens ausreichend.

6.2.2 Es ist festzuhalten, dass es vorliegend nicht darauf ankommt, ob das rubrizierte Fundament notwendig ist, sondern einzig, ob das Fundament bewilligt wurde. Wie bereits die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss zutreffend feststellte, umfasst die Baubewilligung und die dazugehörenden Pläne kein Fundament oder Keller. Demzufolge ist die unterirdische Betonkonstruktion nicht bewilligt, mithin unrechtmässig. Ferner ist die Ansicht des Beschwerdeführers, wonach die Baubewilligung nur für die oberirdische Bebauung von Bedeutung sei und unter dem Boden der Bauherr bewilligungsfrei bauen könne, unzutreffend. Denn auch Bauten, welche nicht an der Oberfläche sichtbar sind, müssen bewilligt werden. Der Beschwerdeführer rügt weiter, ihm falle als Rechtsnachfolger des Erstellers des Fundaments kein Verschulden zur Last, denn der Gemeinderat habe das Fundament später genehmigt. Es könne der Gemeinde jedenfalls nicht entgangen sein, wie mit schwerem Gerät (Bagger und mehrere Lastwagen Beton) auf dem Grundstück gearbeitet worden sei. Gemäss § 93 Abs. 1 RBV sind Gesuche mit den für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen (Situationsplan und Baupläne) dem Gemeinderat einzureichen, wobei dieser ergänzende Unterlagen nachverlangen kann. Demnach besteht für die Einreichung der Unterlagen zur Erteilung der Baubewilligungen durch die Gemeinde eine Formvorschrift. Da der Beschwerdeführer keine Unterlagen für das Fundament der Gemeinde eingereicht hat, kann dieses auch nicht von der Baubewilligung umfasst sein. Eine mündliche, allenfalls konkludente, Bewilligung ohne eingereichte Unterlagen wäre nicht rechtmässig. Schliesslich kann offen bleiben, ob es sich um einen Keller oder um ein Fundament handelt, denn für beide Bauprojekte wurde keine (formgültige) Bewilligung erteilt.

6.3 Hinsichtlich der Schilfgrastränke ist erstellt, dass diese eine bewilligungspflichtige Baute darstellt und wie das Fundament (vgl. hievoriges Ziff. 5.4) bisher nicht bewilligt wurde. Der Beschwerdeführer kann nicht zu seinen Gunsten argumentieren, das Wasser aus dem Fundament müsse abgeleitet werden, denn erst durch den unzulässigen Bau des Fundaments ist der natürliche Wasserlauf künstlich verändert worden. Es kann offen bleiben, ob es sich bei der Schilfgrastränke — wie vom Beschwerdeführer anlässlich des heutigen Augenscheins verneint — um eine Kläranlage handelt oder nicht.

7.1 Es stellt sich nunmehr die Frage, ob die hiervor in Ziff. 4.2 genannten Bauten im Sinne des Baugesuchs vom 13. Dezember 2004 nachträglich bewilligt werden können. Bei einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist nach der Rechtsprechung zunächst zu prüfen, ob es zonenkonform ist und ihm demnach eine ordentliche Bewilligung erteilt werden kann (BGE 116 Ib 229 f. E. 2, BGE 115 Ib 297 mit Hinweisen). Insbesondere nicht zonenkonform sind nach Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 5 RPV Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft. Die BUD stellte in ihrem Entscheid vom 26. Januar 2011 unter Berufung auf Berechnung des Landwirtschaftlichen Zentrums Ebenrain fest, dass es sich beim Beschwerdeführer um einen Freizeitlandwirt handelt, da sein Betrieb nur 0.3995 SAK statt 0.5 SAK aufweise. Darauf ist abzustellen. Als Folge davon sind die strittigen Anlagen zwingend als nicht zonenkonform einzustufen. Es stellt sich nachfolgend die Frage, ob die Installation als Ausnahme bewilligt werden kann. Solche Ausnahmegewilligungen können gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts erfordert der Zweck eines Bauvorhabens einen Standort ausserhalb der Bauzone, wenn die Baute oder Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit). Bewilligungsfähig ist ein Vorhaben auch bei sog. negativer Standortgebundenheit. Diese ist gegeben, wenn sich die geplante Nutzung insbesondere wegen der damit verbundenen Immissionen nicht verwirklichen lässt (vgl. BEATRICE WAGNER PFEIFER, Umweltrecht I, 3. ergänzte und erweiterte Aufl., Basel 2009, Rn. 274 ff. mit Hinweisen).

7.2 Die BUD erörtert in ihrer Verfügung Nr. 12/2011 vom 26. Januar 2011 nachvollziehbar und schlüssig, weshalb für Garten- und Gerätehäuser für die Freizeitlandwirtschaft ausserhalb der Bauzone keine objektive Standortgebundenheit anerkannt werden können. Weiter führt die BUD aus, insbesondere sei hierbei auch zu berücksichtigen, dass selbst bei Vorliegen einer objektiven Standortgebundenheit für ein Garten- oder Gerätehaus ein Kellergeschoss in keinem Fall betriebsnotwendig wäre. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Wohnhaus könne jedoch bereits in Bezug auf den Standort für ein Garten- oder Gerätehaus in keinem Fall von einer objektiven Notwendigkeit dieses Standortes ausgegangen werden. Gleiches müsse auch für die Schilfgratränke gelten, denn diese hänge mit dem Kellergeschoss des Gartenhauses aufgrund des Wasserflusses zusammen. Schliesslich sei es dem Grundeigentümer zuzumuten, die für die Bewirtschaftung notwendigen Gerätschaften im vorhandenen Wohnhaus unterzubringen. Da die Frage der Standortgebundenheit abgelehnt wurde, nahm die BUD die Abwägung zwischen den privaten und den öffentlichen Interessen nicht mehr vor. Diese Erwägungen wurden vom Beschwerdegegner in Ziff. 3 d) des angefochtenen RRB zu Recht bestätigt.

7.3 Der Beschwerdeführende macht weiter geltend, die strittigen Bauten würden von der Bestandesgarantie gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG umfasst. Wie die Vorinstanz feststellte, kann der Argumentation des Beschwerdeführers nicht gefolgt werden, da der Bestandesschutz von vornherein nur hinsichtlich rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen angerufen werden kann.

Wie hievor dargelegt, wurden das Gartenhaus und die Schilfgrastränke jedoch nicht im Einklang mit der Baubewilligung erstellt (vgl. hievor Ziff. 6.1 ff.).

7.4 Aus den dargelegten Gründen kann keine nachträgliche Baubewilligung für die strittigen Bauten erteilt werden.

8.1 Auch wenn die bisher ausgeführten Bauten ohne rechtsgültige Bewilligung erfolgten und auch nicht nachträglich bewilligt werden können, hat dies nicht ohne weiteres zur Folge, dass diese Bauten rückzubauen sind und der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden muss (vgl. BGE 123 II 255 E. 4b). Vielmehr sind bei der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die in diesem Zusammenhang massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. So kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (Urteil des KGE VV vom 15. Februar 2012 [810 11 297] E. 6.1; BGE 132 II 35 E. 6 und BGE 111 Ib 221 E. 6, mit weiteren Hinweisen).

8.2 Die fragliche Baute widerspricht den materiellen Bauvorschriften; von einer bloss geringfügigen Missachtung der Vorschriften kann nicht gesprochen werden. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist nach Ansicht der Beschwerdegegner 2 gross, da durch das mittels der Schilfgrastränke umgeleitete Wasser der Boden ihres Grundstückes durchnässt wird. Sie seien davon in unzumutbarer Weise betroffen. Dem sind die als nicht schwer zu qualifizierenden finanziellen Interessen des Beschwerdeführers gegenüber zu stellen. Zu beachten ist hierzu die bundesgerichtliche Praxis, wonach ein Eigentümer, dem - wie vorliegend unbestritten - kein Gutgläubensschutz zukommt, in Kauf nehmen muss, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Grundstückseigentümer erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 39 E. 6.4, 123 II 255 E. 4a und 111 Ib 224 E. 6b). Das im Vergleich zu den privaten Interessen des Beschwerdeführers ohnehin gewichtige öffentliche Interesse an der rechtmässigen Nutzung der Landwirtschaftszone erhält folglich umso mehr an Gewicht und vermag durch die privaten Interessen des Beschwerdeführers nicht aufgewogen werden. Folglich erweisen sich die von der Vorinstanz im angefochtenen Beschluss angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen als verhältnismässig. Die Beschwerde ist aus diesem Grund abzuweisen und der Beschwerdeführer erhält aufgrund der bevorstehenden Winterzeit und den damit verbunden betrieblichen Schwierigkeiten Frist bis zum 30. Juni 2014 für den Rückbau der rubrizierten Bauten und der Wiederherstellung des natürlichen Zustandes der Parzelle xxx, GB D._____.

9. Zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1 wurde im Juli 2011 ein (Teil-)Vergleich (unterzeichnet am 29. Juli 2011 bzw. 11. November 2011) geschlossen. Dieser beinhaltete Anordnungen hinsichtlich der Sicherung des damals offen stehenden Kellers, der Redimensionierung der Schilfgrastränke sowie der teilweisen Räumung der Umgebung von losem Kleinmaterial. Dieser (Teil-)Vergleich sei gemäss Aussagen des Beschwerdegegners 1 anlässlich der heutigen Verhandlung ein Versuch gewesen, die festgefahrene Situation zwischen dem Beschwerdeführer, dem -gegner 1 und auch den -gegnern 2 zu lösen. Der Teilvergleich sei unter der Bedingung gestanden, dass alle im Vergleich geregelten Vorkehren fristgerecht umgesetzt würden. Da der Beschwerdeführer diese Bedingungen und Fristen nicht eingehalten habe, entfalte der Teilvergleich keinerlei Rechtswirkungen. Als Folge davon kann der Beschwerdeführer keine Rechte aus diesem (Teil-)Vergleich mehr ableiten und die Baubewilligung ist endgültig verwirkt. Dies gilt insbesondere, da der Beschwerdeführer seit dem Erwerb des Grundstückes inklusive der bereits zuvor erteilten Baubewilligung im Jahre 2005 bis zum heutigen Tag nicht ein Gartenhaus nach den bewilligten Plänen erstellen konnte. Demzufolge ist der Antrag des Beschwerdeführers, wonach die bewilligungskonforme Erstellung seines Gartenhauses festzustellen sei, abzuweisen.

10. Soweit der Beschwerdeführer das Recht auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend macht, wobei er das durch die Nachbarsfamilie ohne Baubewilligung erstellte Hühnerhaus anfügt, ist dieses abzulehnen. Die Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren geht dem gerügten Anspruch vor. Anzumerken ist, dass die BUD im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 18. April 2013 ein Schreiben des Bauinspektorats vom 25. März 2013 beigelegt hat, in welchem die Entfernung des Hühnerhauses verfügt wurde. Indem diese unbewilligte Baute zu entfernen ist, liegt eine Gleichbehandlung des Beschwerdeführers und seiner Nachbarsfamilie vor. Die Rüge zielt demnach ins Leere.

11.1. Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. Gestützt auf § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO werden die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Den kantonalen Behörden und den Gemeinden werden Verfahrenskosten nach § 20 Abs. 4 VPO nur auferlegt, wenn sie das Kantonsgericht in Anspruch nehmen. Da vorliegend der private Beschwerdeführer das Kantonsgericht in Anspruch nahm und vollumfänglich unterlag, werden ihm die gesamten Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- auferlegt und mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

11.2 Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Dem Kanton, mithin vorliegend dem Regierungsrat als Beschwerdegegner 1, wird keine Parteientschädigung zugesprochen (§ 21 Abs. 2 VPO). Als vollumfänglich unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer den obsiegenden (privaten) Beschwerdegegnern 2 jedoch eine Parteientschädigung zu entrichten. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 2 macht in seiner Honorarnote Nr. 1175 vom 5. April 2012 für die Zeit vom 10. Dezember 2012 bis zum 3. Juni 2013 einen Aufwand von 11 Stunden und 20 Minuten sowie Auslagen in der Höhe von Fr. 260.-- (alles exkl. MwSt.) geltend. Für die heutige Parteiverhand-

lung inkl. Augenschein hinsichtlich dieses Verfahrens (810 12 353) kommen weitere 2 Stunden und für die Fahrt nach D._____ und Liestal eine Pauschalvergütung von Fr. 25.-- hinzu. Mithin beträgt der Gesamtaufwand 13 Stunden und 20 Minuten à Fr. 250.--, d.h. Fr. 3'333.--, zuzüglich Gesamtauslagen von Fr. 285.--, insgesamt Fr. 3'618.--. Daraus ergibt sich ein vom Beschwerdeführer an die Beschwerdegegner 2 auszurichtendes Gesamthonorar von Fr. 3'907.-- (inkl. 8% MwSt.).

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Der Beschwerdeführer wird angewiesen, die widerrechtlich erstellten Bauten bis spätestens am 30. Juni 2014 zu entfernen.
 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- gehen zulasten des Beschwerdeführers und werden mit dem Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
 4. Die privaten Beschwerdegegner haben dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'907.-- (inkl. Auslagen und 8% Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Im Übrigen werden die ausserordentlichen Kosten wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid wurde am 6. Februar 2014 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C_74/2014) erhoben.