



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

vom 24. März 2021 (810 20 240)

Raumplanung, Bauwesen

Antrag auf Baueinstellung / Zuständige Behörden

Besetzung

Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Gerichtsschreiber Stefan Suter

Beteiligte

A.____, Beschwerdeführerin

B.____, Beschwerdeführerin

gegen

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

C.____ **AG**, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat

Verein D.____, Beigeladene

Einwohnergemeinde E.____, Beigeladene

Betreff

Antrag auf Baueinstellung
(Entscheidung der Baurekurskommission vom 29. September 2020)

A. Das mit einem Einfamilienhaus überbaute Grundstück Nr. 1548, Grundbuch (GB) E.____, an der Adresse X.____ 10 in E.____ befindet sich im Eigentum des Vereins D.____. Der Verein F.____ betreibt in der Liegenschaft eine sozialpädagogische Jugendwohngruppe. Die Parzelle befindet sich im Perimeter des Quartierplans "G.____". Das zur Umsetzung der Quartierplanung eingereichte Baugesuch Nr. 0135/2020 ist noch im Bewilligungsstadium und betrifft die Parzelle Nr. 1548 insoweit, als an deren südöstlichen Ecke ein ungedeckter Containerplatz für Abfallcontainer der Einwohnergemeinde E.____ erstellt werden soll. Auf der nördlich angrenzenden, der Wohnzone W2 zugewiesenen Parzelle Nr. 1554, GB E.____, beabsichtigt die Eigentümerin C.____ AG den Abriss des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle (Baugesuch Nr. 0916/2019). Dagegen erhoben die Anwohnerinnen A.____ und B.____ zunächst Einsprache und im Anschluss an die am 11. Juni 2019 ergangene Einspracheabweisung Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (BRK). Dort ist das Baubewilligungsverfahren zurzeit noch hängig (Verfahren Nr. 20-033).

B. Nach einer telefonischen Anzeige stellte das kantonale Bauinspektorat (BIT) im Dezember 2019 vor Ort fest, dass auf der Parzelle Nr. 1554 mit Rodungsarbeiten begonnen worden war. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2019 ordnete das BIT die sofortige Einstellung sämtlicher baulicher Massnahmen, die die Umgebung verändern, und der Rodungsarbeiten an. Diese dürften erst wieder aufgenommen werden, wenn hierzu eine Bewilligung vorliege.

C. A.____ und B.____ wandten sich mit Schreiben vom 9. Juli 2020 an das BIT und meldeten der Behörde, dass auf der Parzelle Nr. 1554 Grabungsarbeiten zur Umlegung von Leitungen geplant seien. Sie beantragten den Erlass eines Verbots der Baumassnahmen bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens. Die Aktuarin der Baurekurskommission teilte ihnen nach Absprache mit dem BIT am 21. Juli 2020 per E-Mail mit, dass die Baugesuchstellerin und der Projektverfasser glaubhaft versichert hätten, dass auf der Baugesuchsparzelle keinerlei Arbeiten ausgeführt würden, welche das strittige Baugesuch betreffen.

D. Mit Eingabe vom 22. September 2020 gelangten A.____ und B.____ gleichzeitig an das BIT und die BRK. Sie stellten an beide Behörden die Anträge, im Rahmen des Einspracheverfahrens G.____ sowie des Baurekursverfahrens gegen die C.____ AG seien jegliche Änderungen an Vegetation und Terrain bis zur Rechtskraft der beiden Baubewilligungen unter Strafdrohung zu verbieten. Sie begründeten ihr Gesuch im Wesentlichen damit, dass sie Kenntnis von einer auf den Grundstücken geplanten Umlegung der Gas- und Wasserleitungen erlangt hätten. Die Aushubarbeiten drohten fünf fast 100-jährige Douglasien zu beschädigen. Die Bäume würden Gegenstand von zwei laufenden Verfahren bilden, denen von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukomme. Es sei den Grundeigentümern deshalb untersagt, den Streitgegenstand während der beiden laufenden Verfahren zu verändern. Es würden hinter dem Rücken der Einsprecherinnen widerrechtliche bauliche Massnahmen geplant, deren Ausführung es zu verhindern gälte.

E. Das BIT trat mit Entscheid vom 25. September 2020 nicht auf das Begehren ein. Es erzog zusammengefasst, es habe zusammen mit der Baubewilligung vom 11. Juni 2019 im Ver-

fahren Nr. 0916/2019 bereits "unpräjudiziell" eine Baueinstellung für die Parzelle Nr. 1554 verfügt. Die Bauherrschaft habe sich an diese Einstellung gehalten. Die nach wie vor rechtskräftige und gültige Baueinstellung auf der Parzelle Nr. 1554 werde durch die Leitungsumlegung nicht berührt. Die vorliegend geplante Verlegung betreffe einzig die Parzelle Nr. 1548. Das Begehren um Baueinstellung beziehe sich zwar auch auf das Baugesuchsverfahren Nr. 0135/2020. Darauf könne aber nicht eingetreten werden, weil die Leitungsverlegung ausserhalb des Projektperimeters vorgenommen werde. Mit der vorgesehenen Leitungsverlegung werde kein baubewilligungspflichtiger Tatbestand erfüllt. Die Leitung könne auch ohne entsprechende Baubewilligung verlegt werden. Die Bauherrschaft habe im Übrigen einen Baumschützer hinzugezogen und glaubhaft zugesichert, dass der Baumschutz gewährleistet werde. Damit seien auch die Auflagen der noch nicht rechtskräftigen Baubewilligung entsprechend abgesichert. Keines der beiden Baubewilligungsverfahren werde durch die Leitungsverlegung präjudiziert.

F. Gegen den Entscheid des BIT erhoben A.____ und B.____ mit Eingabe vom 26. September 2020 Beschwerde bei der Baurekurskommission mit den Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und auf der Parzelle Nr. 1548, GB E.____, seien jegliche Änderungen an Vegetation und Terrain unter Strafandrohung an die C.____ AG, an die Grundeigentümer oder an weitere Akteure zu verbieten. Dieses Verbot müsse gelten bis zur Rechtskraft der Baubewilligungen betreffend die Baugesuche Nr. 0916/2019 und Nr. 0135/2020. Dieses Verbot sei superprovisorisch auszusprechen und den Betroffenen mitzuteilen.

G. Die Baurekurskommission wies die Beschwerde mit Entscheid vom 29. September 2020 ab. Die Angelegenheit wurde im Sinne der Erwägungen zuständigkeitshalber an die Einwohnergemeinde E.____ weitergeleitet. Auf die Erhebung von Verfahrenskosten wurde verzichtet. Sodann wurde der C.____ AG eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 500.-- zu Lasten des Staates zugesprochen. Die BRK begründete ihren Entscheid im Wesentlichen damit, dass die geplanten und teilweise bereits vorgenommenen Leitungsarbeiten weder das Baugesuch Nr. 0916/2019 noch das Baugesuch Nr. 0135/2020 tangieren würden und mit diesen auch nicht in direktem Zusammenhang stünden. Der Streitgegenstand betreffe nur die auf der Parzelle Nr. 1548 vorgenommenen Leitungsarbeiten, die nicht in die Zuständigkeit des BIT fielen, weshalb dieses im Ergebnis zu Recht nicht auf die bei ihm gestellten Begehren eingetreten sei. Für die Leitungsarbeiten sei die Gemeinde E.____ zuständig, die das Aufgrabungsgesuch am 22. September 2020 bewilligt habe. Die mit der Eingabe gleichen Datums vorgebrachten Rügen und Anträge der Antragstellerinnen hätten deshalb vom BIT zuständigkeitshalber an die Gemeinde weitergeleitet werden müssen, was im Beschwerdeverfahren nachgeholt werde.

H. Mit Eingabe vom 30. September 2020 haben A.____ und B.____ beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde erhoben. Sie stellen die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und auf der Parzelle Nr. 1548, GB E.____, seien jegliche Änderungen an Vegetation und Terrain unter Strafandrohung an die C.____ AG, die Grundeigentümer oder weitere Akteure zu verbieten. Dieses Verbot müsse gelten bis zur Rechtskraft der Baubewilligungen betreffend die Baugesuche Nr. 0916/2019 und Nr. 0135/2020. Dieses Verbot sei superprovisorisch auszusprechen. Für den Fall des Absterbens der Bäume seien weiter konkrete Ersatzlösungen an gleicher Stelle und von glei-

chem landschaftsprägendem Wert inkl. Finanzierung durch die Verursacher festzulegen. Die Beschwerdeführerinnen bringen im Wesentlichen vor, sie hätten in ihrer Einsprache gegen das Bauprojekt der C.____ AG verlangt, dass die drei landschaftsprägenden Nadelbäume im Norden des Grundstücks Nr. 1548 aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes erhalten blieben. Dieser Zustand müsse bis zum Entscheid über das Baugesuch erhalten bleiben. Durch die bereits begonnenen Baggerarbeiten zur Verlegung von Leitungen seien die Bäume akut in ihrem Bestand gefährdet, weshalb der Erlass einer vorsorglichen Massnahme dringlich sei. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Rechtsverweigerung durch die BRK, da sie der Rechtsmittelbelehrung folgend korrekt gehandelt hätten. Das Vorgehen des BIT, der BRK und der Gemeinde würden ein rechtzeitiges Ergreifen von Schutzmassnahmen verunmöglichen. Für die Verlegung der Leitungen bestehe keine sachliche Notwendigkeit und keine Dringlichkeit. Die Grabungsarbeiten erfolgten im sensiblen Wurzelbereich der Bäume und es sei infolge der geplanten Lage der Leitungen von einer schweren Schädigung der Bäume auszugehen, was mittelfristig zu deren Absterben führen werde.

I. Mit Verfügung vom 1. Oktober 2020 untersagte das Kantonsgericht dem Verein D.____ und der C.____ AG superprovisorisch, Änderungen an der Vegetation und am Terrain auf der Parzelle Nr. 1548, GB E.____, vorzunehmen. Auf übereinstimmenden Antrag der Beschwerdeführerinnen und der C.____ AG wurde das superprovisorische Veränderungsverbot am 7. Oktober 2020 wieder aufgehoben.

J. In der Vernehmlassung vom 5. Oktober 2020 stellt die C.____ AG, vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat, in der Hauptsache den Antrag, es sei unter o/e-Kostenfolge auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen. Sie führt aus, die Grabungsarbeiten für die Leitungsverlegung seien bereits am 1. Oktober 2020 abgeschlossen gewesen. Die in der Beschwerde verlangten Massnahmen zielten ins Leere, weshalb kein aktuelles Rechtsschutzinteresse an einem Baustopp mehr bestehe, wobei die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerinnen ohnehin zu verneinen sei, weil sie nicht an der angegebenen Adresse wohnen würden und kein schutzwürdiges Interesse an der Sache vorweisen könnten. Die Leitungsverlegung betreffe die hängigen Baubewilligungsverfahren nicht und stelle auch keine baubewilligungspflichtige Tätigkeit dar. Sie sei nötig und dringlich geworden, weil sich die bestehenden Leitungen in einem schlechten Zustand befunden hätten und ursprünglich ohne gesetzlichen oder vertraglichen Anspruch unter der Nachbarparzelle Nr. 1554 verlegt worden seien. Die in der Beschwerdeschrift angesprochenen Bäume seien von der Leitungsverlegung nicht tangiert. Sie seien im Übrigen auch nicht geschützt. Sie seien bei den Arbeiten weder beeinträchtigt noch geschnitten oder gar gefällt worden. Ohne dazu verpflichtet zu sein, sei unpräjudiziell ein Baumspezialist beigezogen worden. Die Verlegungsarbeiten seien unter Begleitung durch diesen Fachmann problemlos verlaufen und es seien keine grossen Wurzelwerke angegriffen worden.

K. Die Baurekurskommission verweist in der Vernehmlassung vom 5. Oktober 2020 auf ihre Ausführungen im angefochtenen Entscheid und hält daran vollumfänglich fest.

L. Das BIT teilt in seiner Stellungnahme vom 6. Oktober 2020 mit, dass es seit über 20 Jahren in gefestigter Praxis keine Baubewilligungen für Leitungsverlegungen für Wasser oder Gas etc. auf Privatgrundstücken bzw. Leitungsanschlüsse an öffentliche Leitungen erteile.

M. Die Einwohnergemeinde E.____ hat Akten eingereicht, ohne sich zur Beschwerde zu äussern. Der Verein D.____ hat sich nicht vernehmen lassen.

N. Die Beschwerdeführerinnen haben am 6. Oktober 2020 eine ergänzende Beschwerdebegründung eingereicht. Sie stellen die zusätzlichen Rechtsbegehren, der ausgehobene Graben sei spätestens bis zum 13. Oktober 2020 unter Aufsicht einer Baumpflegefachperson wieder zuzuschütten. Zur Beweissicherung sei so rasch als möglich mittels Augenschein eine unabhängige Expertise betreffend der verursachten sowie der dadurch zu befürchtenden mittel- und langfristigen Schäden zu erstellen. Falls auf einen Augenschein verzichtet werde, seien die beigelegten Fotografien der Beschwerdeführerinnen dem unabhängigen Experten als rechtsgültiges Beweismaterial zur Verfügung zu stellen (Dokumentation des Grabenverlaufs sowie des betroffenen Wurzelwerks). Es sei ausserdem die Verantwortlichkeit der verschiedenen involvierten Parteien für diese Schäden zu klären. Für den Fall einer zur Fällung führender Schädigung oder des Absterbens der Bäume seien konkrete Ersatzpflanzungen mit dem gleichen landschaftsprägenden Wert (gleiche Stelle und Grösse) festzulegen. Verbindlich festzuhalten sei die zu wählende Baumart mit zu erwartender Endgrösse, der genaue Standort (Garantie der Pflanzung an der gleichen Stelle) sowie der Stammdurchmesser zum Pflanzzeitpunkt. Die Dauer dieser Regelung sei unter Berücksichtigung der langfristigen Spätschäden durch Pilzbefall durch einen Baumschutzexperten festzulegen. Ebenso sei die Finanzierung der Fällung sowie der Neupflanzungen durch die Verursacher festzulegen. Eine zusätzliche Schädigung der beeinträchtigten Bäume durch weitere Arbeiten im Bereich der Kronenprojektionsfläche plus 2 Meter sei zu verbieten. Somit sei auch jede weitere Schädigung im Rahmen der beiden hängigen Bauprojekte zu untersagen. Mit Eingabe vom 13. Oktober 2020 haben die Beschwerdeführerinnen präzisierende Bemerkungen zur beantragten Expertise nachgereicht.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission beim Kantonsgericht angefochten werden. Eine Baueinstellung schliesst das Verfahren nicht ab. Sie gilt als vorläufige Anordnung bis zur endgültigen Entscheidung über die Baurechtskonformität des Vorhabens und ist damit als vorsorgliche Massnahme zu qualifizieren. Zwischenentscheide über vorsorgliche Massnahmen sind nach § 43 Abs. 2^{bis} lit. f VPO selbständig anfechtbar. Rechtsmittelentscheide betreffend Zwischenverfügungen stellen ihrerseits Zwischenverfügungen im Sinne von § 43 Abs. 2^{bis} VPO dar (Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 25. Juni 2018 [810 18 114] E. 1.1; BLKGE 2011 Nr. 43 E. 1, mit weiteren Hinweisen). Über Beschwerden gegen Zwischenverfügungen entscheidet die präsidiierende Person (§ 1 Abs. 3 lit. f VPO).

1.2.1 Nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung seiner Eingabe hat. Die Beschwerdeführerinnen haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind durch den angefochtenen Entscheid, der ihre Begehren abweist, formell beschwert.

1.2.2 In Bausachen wird für die Bejahung eines schutzwürdigen Interesses eine ausreichende räumliche Beziehungsnähe zum Baugrundstück verlangt. Diese Voraussetzung gilt nach der Rechtsprechung in der Regel als erfüllt, wenn die Liegenschaft des Beschwerde führenden Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird oder sich in einem Umkreis von bis zu 100 m befindet (vgl. KGE VV vom 14. August 2019 [810 18 292] E. 1.2; BGE 140 II 214 E. 2.3; BGE 121 II 171 E. 2b). Die Beschwerdeführerinnen geben an, im Wohnhaus an der Adresse X.____ 5 zu wohnen, was die private Beschwerdegegnerin ohne Angabe von Gründen bestreitet. Gemäss Auskunft der Gemeindeverwaltung E.____ sind die Beschwerdeführerinnen an dieser Adresse angemeldet, worauf hier abzustellen ist. Die Distanz zur Parzelle Nr. 1548 beträgt vom Wohnhaus rund 60 m, so dass von einer rechtsgenügenden räumlichen Beziehungsnähe zur Streitsache auszugehen ist.

1.2.3 Das schutzwürdige Interesse muss ferner aktuell und praktisch sein. Das Rechtsschutzinteresse ist aktuell und praktisch, wenn der erlittene Nachteil im Zeitpunkt der gerichtlichen Beurteilung noch besteht und durch die beantragte Aufhebung des angefochtenen Hoheitsakts beseitigt würde (BGE 141 II 14 E. 4.4; BGE 136 I 274 E. 1.3; BGE 125 I 394 E. 4a). Fehlt ein solches Interesse, können die Begehren nicht geprüft werden. Mit diesem Erfordernis soll sichergestellt werden, dass das Gericht konkrete und nicht bloss theoretische Fragen entscheidet; es dient insofern der Prozessökonomie (KGE VV vom 19. März 2014 [810 13 358] E. 1.2.1; BGE 137 IV 87 E. 1; BGE 118 Ib 356 E. 1a). Im vorliegenden Fall ist die Leitungsverlegung mittlerweile abgeschlossen, so dass sich die Frage eines vorsorglichen Baustopps nicht mehr stellt. Dennoch kann das aktuelle und praktische Rechtsschutzinteresse nicht gänzlich verneint werden. Da es keinen abschliessenden Katalog vorsorglicher Massnahmen gibt, käme auch der Erlass einer anderen Massnahme zur Bewahrung des gegenwärtigen Zustands in Betracht, etwa die in der Beschwerde verlangten baumschützerischen Vorkehrungen (vgl. MAGDALENA RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 96). Sodann kommt dem Baueinstellungsverfahren auch die Funktion zu, den Bewilligungszwang durchzusetzen und die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu sichern (vgl. nachfolgend E. 3). Die Frage, ob die Leitungsverlegung einer Baubewilligungspflicht unterliegt, ist nach wie vor aktuell und deren Bejahung könnte für die Beschwerdeführerinnen einen praktischen Nutzen haben.

1.3 In den beiden - innerhalb der Beschwerdefrist (§ 48 VPO) eingereichten - Eingaben vom 30. September 2020 und 6. Oktober 2020 stellen die Beschwerdeführerinnen zahlreiche Rechtsbegehren. Soweit sich diese auf die Baueinstellung resp. Zuschüttung des ausgehobenen Leitungsgrabens beziehen, sind diese Anträge mittlerweile gegenstandslos. Wenn weiter sinngemäss die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt wird, gehen diese Begehren über den vorliegenden Streitgegenstand hinaus: Die Frage der Beseitigung des vor-

schriftswidrigen Zustands stellt sich erst, wenn in einem Baubewilligungsverfahren die nachträgliche Bewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. § 137 Abs. 3 RBG). Die Beschwerdebegehren können aber laienfreundlich ausgelegt und in dem Sinne entgegengenommen werden, dass die Beschwerdeführerinnen den Erlass vorsorglicher baupflegerischer Massnahmen und die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens anstreben.

1.4 Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist demnach teilweise einzutreten.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit des angefochtenen Rechtsaktes ist dem Kantonsgericht dagegen vorliegend verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO). Da Entscheide zu vorsorglichen Massnahmen auf einer summarischen und ermessensgeprägten Prüfung beruhen (vgl. auch nachfolgend E. 3), kann die Beurteilung durch das Kantonsgericht vorliegend nicht detaillierter ausfallen (vgl. KGE VV vom 7. August 2020 [810 20 111] E. 2; KGE VV vom 28. März 2019 [810 18 281] E. 2).

3. Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Das Bewilligungserfordernis soll eine vorgängige staatliche Kontrolle des Bauvorhabens im Lichte der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung ermöglichen und Dritten die Gelegenheit einräumen, sich am Verfahren zu beteiligen und ihre Rechte geltend zu machen. Wird mit den Bauarbeiten unberechtigterweise begonnen oder werden Bauten nicht den genehmigten Plänen entsprechend oder entgegen gesetzlichen Vorschriften gebaut oder genutzt, verfügt die Baubewilligungsbehörde die Baueinstellung oder nötigenfalls ein Benutzungsverbot unter Androhung der Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch (§ 137 Abs. 1 RBG). Der behördliche Baustopp bezweckt, den Ist-Zustand gegen eine laufende oder drohende Veränderung zu schützen und die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu sichern, bis die Baubewilligung oder eine andere Anordnung wie z.B. ein Abbruchbefehl erlassen wird. Die Massnahme soll gleichzeitig auch verhindern, dass der eigenmächtig Vorgehende besser gestellt wird als der sich korrekt Verhalten- de. Aus dem Charakter der Baueinstellung folgt, dass bereits die Gefahr, die vorgängige Kontrolle und Mitsprache würde vereitelt oder übermässig erschwert, eine Baueinstellung rechtfertigt. Sie ist zudem angebracht, wenn mit der ernsthaften Möglichkeit zu rechnen ist, dass ein in Ausführung begriffener Bau nicht zulässig ist. Die Prüfung der Frage, ob die Baubewilligungspflicht effektiv verletzt wurde oder der Umfang der Baubewilligung überschritten wird, gehört ins nachfolgende Hauptverfahren. Die einstellende Behörde darf sich mit einer summarischen Untersuchung begnügen, was bedeutet, dass der Sachverhalt lediglich glaubhaft gemacht werden muss und die Bewilligungsbehörde einer umfassenden Abklärung im Einzelnen enthoben ist (KGE VV vom 22. Februar 2019 [810 18 302] E. 3; ANDREAS BAUMANN, in: Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 Rz. 101; RUOSS FIERZ, a.a.O., S. 94 ff.).

4. Gestützt auf die Akten, das Leitungskataster und die Eingaben der Parteien ist vorliegend von folgendem Sachverhalt auszugehen: Die Liegenschaft Nr. 1548, GB E.____, ist an das unter der Gemeindestrasse X.____ verlegte Leitungsnetz der öffentlichen Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Erschliessung erfolgte ursprünglich mittels Hausanschlussleitungen, die von den nordöstlich der Parzelle unter der Strasse gelegenen Anschlusspunkten her die Nachbarparzelle Nr. 1554 unter resp. entlang der Garagenbox durchquerten und nach ca. 12 m und einer Biegung die Grenze zur Parzelle Nr. 1548 in gerader Linie in Richtung des Hauses überquerten. Diese Leitungsführung war nicht durch Dienstbarkeiten abgesichert. Sie verunmöglichte den mit dem Neubauprojekt beabsichtigten Rückbau der Garagenbox und die geplante Erstellung eines neuen Elektro-Verteilerkastens. Das verantwortliche Architekturbüro erarbeitete in Zusammenarbeit mit dem Gasversorger (Industrielle Werke Basel, IWB) und dem Brunnenmeister der Gemeinde eine Umlegungsplanung. Im Auftrag der kommunalen Bauverwaltung ersuchte der Projektplaner am 28. Mai 2020 das BIT um Baufreigabe zur Umlegung der Leitungen. Dieses antwortete ihm gleichentags, das Bauinspektorat sei für derartige Bewilligungen nicht zuständig. Die Gemeinde E.____ bewilligte in der Folge am 22. September 2020 das Gesuch der IWB für die Aufgrabung der Strasse. Die Arbeiten wurden am 28. September 2020 in Angriff genommen. Im Rahmen der Umverlegung wurden die bestehenden Leitungen gekappt und vorerst im Boden belassen. Weiter wurden Gräben ausgehoben und neue Leitungen darin verlegt. Die Gräben sind mittlerweile wieder zugeschüttet. Die neue Leitungsführung verläuft von Anschlusspunkten auf der Höhe des Gartentores am Nordrand der Parzelle Nr. 1548 her in praktisch rechtem Winkel zur Strasse auf das Grundstück und führt durch den Garten nahe der nördlichen Grundstücksgrenze dem bestehenden Fussweg entlang, um schliesslich in Richtung des Gebäudes abzubiegen. Links und rechts dieses Weges - mit einem geschätzten Abstand von je 2 m - steht jeweils eine rund 30 m hohe Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), weiter entfernt befindet sich im mit zahlreichen weiteren Bäumen bewachsenen Garten ein drittes Exemplar dieser Spezies. Ob das Wurzelwerk der Bäume durch die Grabungsarbeiten Schaden genommen hat, ist nicht bekannt.

5. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Rechtsverweigerung durch die Vorinstanz, da diese ihr Anliegen nicht behandelt habe, obwohl sie nach der Rechtsmittelbelehrung korrekt vorgegangen seien. Die formelle Rüge ist vorab zu behandeln.

5.1 Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 räumt den Anspruch auf Behandlung formgerecht eingereicherter Eingaben ein und verbietet formelle Rechtsverweigerung. Dem Rechtssuchenden wird ein gerechtes Verfahren verweigert, wenn sein ordnungsgemäss eingereichtes Begehren nicht regelgemäss geprüft wird. Eine formelle Rechtsverweigerung liegt vor, wenn eine Behörde auf eine Eingabe fälschlicherweise nicht eintritt oder eine solche ausdrücklich bzw. stillschweigend nicht an die Hand nimmt und behandelt, obwohl sie dazu verpflichtet wäre (BGE 144 II 184 E. 3.1; BGE 135 I 6 E. 2.1; GEROLD STEINMANN, in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], St. Galler Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich 2014, Art. 29 Rz. 18).

5.2 Die Vorinstanz erwägt in der Entscheidbegründung, dass die auf der Parz. Nr. 1548, GB E.____, ab 28. September 2020 geplanten und teilweise bereits vorgenommenen Leitungsar-

beiten das Baugesuch Nr. 0916/2019 auf der Parz. 1554, GB E.____, nicht betreffen und darüber hinaus auch das Baugesuch Nr. 0135/2020 nicht tangieren würden, da letzteres sich nur auf einen kleinen Teil am südlichen Rand der Parzelle Nr. 1548 erstrecke. Die von den Beschwerdeführerinnen monierten Leitungsarbeiten stünden somit nicht im Zusammenhang mit den genannten Baugesuchen. Aus dem Streitgegenstand ergäbe sich keine Zuständigkeit des Bauinspektorats, weshalb dieses mit anderer Begründung, aber im Ergebnis zu Recht, nicht auf die von den Beschwerdeführerinnen gestellten Anträge eingetreten sei.

5.3.1 Diese in der Beschwerde beanstandeten Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid sind in der Tat nicht nachvollziehbar. Die Einstellung von Bauarbeiten wird gemäss § 137 Abs. 1 RBG von der Baubewilligungsbehörde verfügt. Das Bauinspektorat besorgt die Aufgaben, die der Bau- und Umweltschutzdirektion auf den Gebieten des Baubewilligungsverfahrens, der Bauinspektion und des Baupolizeiwesens zugewiesen sind (§ 20 Abs. 1 der Dienstordnung der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 23. Oktober 2018). Beim BIT handelt es sich somit unzweifelhaft um die zuständige Behörde für den Entscheid über die von den Beschwerdeführerinnen beantragte Baueinstellung. Dass für die Leitungsverlegung gegebenenfalls eine Anschlussbewilligung des kommunalen Wasserversorgers erforderlich ist, ändert an dieser Zuständigkeit nichts.

5.3.2 Tatbestandsvoraussetzung für eine verfügungsweise Einstellung der Bauarbeiten ist, dass unberechtigterweise mit Bauarbeiten begonnen wurde. Unberechtigt sind die Arbeiten, wenn sie der Baubewilligungspflicht unterliegen und keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. In einem ersten Schritt ist somit von der Bewilligungsbehörde zu prüfen, ob das Vorhaben baubewilligungspflichtig ist. Verneint sie diese Frage, führt dies nicht zu ihrer Unzuständigkeit, sondern sie weist den Antrag auf einen Baustopp ab. Bejahendenfalls hat sie zu prüfen, ob eine Bewilligung für die Arbeiten erteilt wurde. Für diese Beurteilung spielt es keine Rolle, ob gar kein Baugesuch eingereicht wurde oder ob das Baubewilligungsverfahren noch hängig ist. In beiden Fällen liegt keine rechtskräftige Bewilligung für die Arbeiten vor.

5.3.3 Die Beschwerdeführerinnen verknüpften ihr beim BIT eingereichtes Gesuch um Baueinstellung unnötigerweise mit den hängigen Baubewilligungsverfahren, was das Vorgehen der damit befassten Behörden bis zu einem gewissen Grad zu erklären vermag. Das BIT interpretierte das Rechtsbegehren wörtlich und gelangte zum (zutreffenden) Schluss, dass die Leitungsarbeiten ausserhalb der jeweiligen Planungsgebiete ausgeführt würden, wobei für die Parzelle Nr. 1554 ohnehin bereits ein Baustopp verhängt worden sei. Es trat aus diesem Grund nicht auf das Begehren der Beschwerdeführerinnen ein. Diese Vorgehensweise erscheint reichlich formalistisch, ging es den Beschwerdeführerinnen doch erkennbar um das vorläufige Verbot der geplanten Leitungsverlegung in Unkenntnis und unabhängig davon, wo genau die Arbeiten ausgeführt würden. Ob diese im Zusammenhang mit den in der Eingabe genannten nicht rechtskräftig beurteilten Baugesuchen standen, war für die Beurteilung der beantragten Baueinstellung grundsätzlich unerheblich, zumal das BIT von Amtes wegen zur Anordnung einer Baueinstellung verpflichtet ist, wenn es Kenntnis von baurechtswidrigen Bauarbeiten erlangt (vgl. RUOSS FIERZ, a.a.O., S. 96 f.). In der Sache ist den Beschwerdeführerinnen aber durch den Nichteintretensentscheid des BIT kein Nachteil erwachsen: Wie sich aus den Erwägungen des

Entscheid vom 25. September 2020 ergibt, hat das BIT die entscheidende Vorfrage geprüft, ob mit der Leitungsverlegung ein baubewilligungspflichtiger Tatbestand erfüllt wurde. Nach Auffassung der Bewilligungsbehörde konnte die Leitung ohne Baubewilligung verlegt werden (vgl. E. 2 des Entscheids vom 25. September 2020).

5.3.4 Die Vorinstanz hätte ihrerseits als Rechtsmittelinstanz gegen Verfügungen des BIT (§ 133 Abs. 1 RBG) zu überprüfen gehabt, ob diese Rechtsauffassung gesetzeskonform ist. Dies hat sie im angefochtenen Entscheid nicht getan. Auch in der Vernehmlassung hält sie am wie gezeigt unzutreffenden Standpunkt fest, dass das BIT resp. die Baurekurskommission in dieser Sache nicht die zuständige Instanz sei, weshalb sie sich weder zur Frage der Bewilligungspflicht noch zur Notwendigkeit superprovisorischer Massnahmen äussere.

5.4 Indem die Vorinstanz zu Unrecht von einer Unzuständigkeit des BIT ausgegangen ist und aus diesem Grund die Beschwerdeeingabe der Beschwerdeführerinnen nicht materiell beurteilt hat, hat sie eine formelle Rechtsverweigerung begangen. Der Anspruch auf Behandlung formgerecht eingereicherter Eingaben ist formeller Natur. Die Anspruchsverletzung führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, ungeachtet der Erfolgsaussichten des Standpunkts der Beschwerdeführerinnen in der Sache selbst (vgl. KGE VV vom 15. November 2020 [810 20 177] E. 4.4; STEINMANN, a.a.O., Rz. 21). Die ohnehin nur mit Zurückhaltung anzunehmende Möglichkeit einer Heilung des formellen Mangels im Rechtsmittelverfahren erscheint vorliegend ausgeschlossen, nachdem sich die Vorinstanz weder im angefochtenen Entscheid noch in der Vernehmlassung auch nur ansatzweise zu den sich stellenden Rechtsfragen geäussert hat. Eine Heilung käme somit einer unzulässigen Verkürzung des Instanzenzugs gleich. Die Beschwerde erweist sich damit als begründet und ist gutzuheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Aufgrund der formellen Natur des Anspruchs auf ein gerechtes Verfahren ist der angefochtene Entscheid ohne Prüfung in der Sache aufzuheben. Die Angelegenheit ist zur materiellen Beurteilung der Beschwerdeeingabe vom 26. September 2020 an die Baurekurskommission zurückzuweisen.

6.1 Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu neuer Beurteilung (mit noch offenem Ausgang) gilt für die Frage der Auferlegung der Verfahrenskosten wie auch der Parteientschädigung als vollständiges Obsiegen der Beschwerdeführerschaft. Soweit nicht auf die Beschwerdebegehren der Beschwerdeführerinnen eingetreten werden konnte, sind diese im Verfahren unterlegen. Angesichts des von keiner Partei veranlassten formellen Fehlers der Vorinstanz, der zum vorliegenden Entscheid führt, erscheint es sachgerecht, dass sie die damit zusammenhängenden Kosten alleine trägt. Unter Würdigung aller Umstände rechtfertigt es sich, von den Verfahrenskosten in der Gesamthöhe von Fr. 500.-- einen Anteil von Fr. 400.-- der Vorinstanz aufzuerlegen. Den Beschwerdeführerinnen ist in solidarischer Haftbarkeit ein Verfahrenskostenanteil von Fr. 100.-- zu überbinden und mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.-- zu verrechnen. Der zuviel geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 400.-- ist den Beschwerdeführerinnen zurückzuerstatten.

6.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO). Die anwaltlich vertretene private Beschwerdegegnerin beantragt in der Vernehmlassung die Zusprechung einer Parteientschädigung in der Höhe von gesamthaft Fr. 2'075.90 (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST). Im Umfang ihres teilweisen Obsiegens ist ihr eine Parteientschädigung zu Lasten der Gegenparteien zuzusprechen. Mit ihrem Nichteintretensantrag ist sie grossmehrheitlich unterlegen, weshalb die Parteientschädigung ermessensweise auf Fr. 400.-- (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) festzusetzen ist. Damit haben die Beschwerdeführerinnen der C.____ AG unter solidarischer Haftung eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 400.-- zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Der Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft Nr. 20-055 vom 29. September 2020 wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Neu Beurteilung an die Baurekurskommission zurückgewiesen.
 2. Der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 400.-- auferlegt.

Den Beschwerdeführerinnen wird unter solidarischer Haftung ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 100.-- auferlegt. Der zuviel geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 400.-- wird den Beschwerdeführerinnen zurückerstattet.
 3. Die Beschwerdeführerinnen haben der C.____ AG unter solidarischer Haftung eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 400.-- (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber