



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

**vom 18. Dezember 2019 (810 19 77)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Bestandesgarantie / Zweckänderungen**

\_\_\_\_\_  
Besetzung                      Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Claude Jeanneret,  
Markus Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Stefan Schulthess,  
Gerichtsschreiberin Chiara Piras

\_\_\_\_\_  
Beteiligte                      **A.**\_\_\_\_\_, Beschwerdeführer, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

gegen

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

**Stadt B.**\_\_\_\_\_, Beigeladene

\_\_\_\_\_  
Betreff                              Baugesuch für Um- und Anbau Wohn- und Gewerbehäus  
(Entscheid Nr. 17-016 der Baurekurskommission des Kantons Basel-  
Landschaft vom 5. Dezember 2017)

- A. A.\_\_\_\_ reichte am 15. Oktober 2015 beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (BIT) das Baugesuch Nr. 1710/2015 ein. Dieses sieht den Umbau und die Zweckänderung des Wohn- und Gewerbehäuses auf der Parzelle Nr. xxxx, Grundbuch (GB) B.\_\_\_\_, vor.
- B. Gegen das Bauvorhaben erhoben am 24. Oktober 2015 und am 30. Oktober 2015 zwei Privatparteien sowie am 11. November 2015 die Stadt B.\_\_\_\_ Einsprache. Eine Privatpartei zog mit Schreiben vom 19. November 2015 ihre Einsprache zurück.
- C. Mit Entscheid Nr. 095/16 vom 16. Juni 2017 hiess das BIT die hängigen Einsprachen teilweise gut, soweit es darauf eintrat, und wies das Baugesuch ab. Streitgegenstand war die Frage, ob die geplanten und teilweise bereits ausgeführten baulichen Erweiterungen und Zweckänderungen nach den aktuellen Teilzonenvorschriften bewilligt werden bzw. ob sie den Schutz der Bestandesgarantie bzw. Besitzstandsgarantie geniessen könnten. Mit Eingabe vom 28. Juni 2017 liess A.\_\_\_\_, vertreten durch Roman Zeller, Advokat, gegen den Entscheid Nr. 095/16 des BIT bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (BRK) Beschwerde erheben.
- D. Der private Einsprecher informierte am 16. Oktober 2017 die BRK, dass er seine Einsprache zurückziehe und wünsche, vom weiteren Verfahren ausgeschlossen zu werden.
- E. Mit Entscheid Nr. 17-016 vom 5. Dezember 2017 der BRK (Versand am 8. März 2019) wurde die gegen den Entscheid Nr. 095/16 des BIT erhobene Beschwerde von A.\_\_\_\_ im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen (Dispositiv-Ziff. 1), die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wurde neu auf Ende 2019 festgesetzt (Dispositiv-Ziff. 2), A.\_\_\_\_ wurden die Verfahrenskosten auferlegt (Dispositiv-Ziff. 3) und die Parteikosten wurden wettgeschlagen (Dispositiv-Ziff. 4).
- F. Gegen den Entscheid Nr. 17-016 vom 5. Dezember 2017 der BRK liess A.\_\_\_\_, stets vertreten durch Roman Zeller, Advokat, mit Eingabe vom 21. März 2019 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde erheben, mit den Rechtsbegehren, der Entscheid Nr. 17-016 vom 5. Dezember 2017 der BRK, soweit darin seine Beschwerde nicht gutgeheissen worden sei, sei aufzuheben (Ziff. 1) und dem Baugesuch Nr. 1710/2015 sei die Bewilligung zu erteilen (Ziff. 2); unter o/e-Kostenfolge (Ziff. 3). Die Beschwerdebegründung erfolgte mit Eingabe vom 22. Mai 2019. Im kantonsgerichtlichen Verfahren rügt der Beschwerdeführer insbesondere die Verletzung der Eigentumsгарantie, der Besitzstandsgarantie, des Rechtsgleichheitsgebots und des Willkürverbots.
- G. Die Stadt B.\_\_\_\_ beantragte am 4. Juli 2019 vernehmlassungsweise die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.
- H. Das BIT schloss mit Stellungnahme vom 24. Juli 2019 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.
- I. Mit Präsidialverfügung vom 26. Juli 2019 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein überwiesen.

J. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers reichte am 26. August 2019 seine Honorarnote ein.

K. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein hielten die Parteien grundsätzlich an ihren Rechtsbegehren fest. Der Beschwerdeführer verzichtete auf die Anfechtung der Nichtbewilligung der Überdachung zwischen den Gebäuden Nr. 12 und Nr. 14 auf der Parzelle Nr. xxxx, GB B.\_\_\_\_\_.

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

1.2 Nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung hat. Der Beschwerdeführer ist als Grundeigentümer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde und dem Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gesetzt wurde, ohne weiteres zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, sodass auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

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

3.1 Die streitgegenständliche Parzelle Nr. xxxx, GB B.\_\_\_\_\_, befindet sich in der Wohn- und Geschäftszone der Stadt B.\_\_\_\_\_. Am 12. August 2002 verabschiedete der Gemeinderat das Teilzonenreglement "Vorstadt Sektor F". Dieses sieht vor, dass Bauvorhaben in den Baufeldern A bis L zu platzieren sind, und regelt insbesondere die Art und das Mass der Nutzung, die zulässige Geschosshöhe, die Stellung der Bauten, die zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie die Umgebungsgestaltung, die Grünbereiche und die Grundsätze der internen Erschliessung und Parkierung (Art. 1 der Teilzonenvorschriften Vorstadt Sektor F [TZV F]). Die Vorschriften wurden mit Beschluss der Gemeindeversammlung am 12. September 2002 verabschiedet und traten mit Beschluss des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft Nr. 136 vom 28. Januar 2003 in Rechtskraft. Auf der Parzelle des Beschwerdeführers befinden sich das gesamte Baufeld F und ein überwiegender Teil des Baufelds E. Die sich auf der Parzelle befindenden Bauten (Gebäude Nr. 12 und Gebäude Nr. 14) wurden vor dem Inkrafttreten der TZV F erstellt.

3.2 Strittig und zu beurteilen sind vorliegend die Bewilligungsfähigkeit einer projektierten Holzwand mit Schiebetor, der bereits vorgenommenen baulichen Erweiterung des Gebäudes Nr. 12 (im Plan Bereich Nr. 11), einer bereits aufgestellten Sichtschutzwand und eines bereits gezogenen Zauns sowie der Zweckänderungen in den Bereichen Nr. 2, 3, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16 und 17 im Gebäude Nr. 14 (vgl. Zweckänderungsübersicht bzw. Plankopie gemäss Entscheid des BIT, Beilage 5 der Beschwerde).

4.1 Im Entscheid Nr. 095/16 vom 16. Juni 2017 prüfte das BIT zunächst die Bewilligungsfähigkeit der vom Beschwerdeführer geplanten Neubauten und kam zum Schluss, dass die Holzwand mit Schiebetor nicht als Erweiterung der bestehenden Gebäude gelte und deshalb nicht bewilligt werden könne. Zudem würde diese den TZV F widersprechen, da gemäss Art. 3 Abs. 2 und 5 TZV F auf dem Areal zwei Vollgeschosse zu erstellen seien. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 9 TZV F würden ebenfalls nicht vorliegen. Die bereits erstellte Sichtschutzwand in der Höhe von 1.90 Meter liege teilweise innerhalb des Baufelds F und könne deshalb nicht bewilligt werden. Der streitgegenständliche Zaun in der Höhe von 2.50 Meter und die Freiflächen und Beläge würden teilweise innerhalb der Baubereiche liegen. Zudem liege kein Umgebungsplan im Sinne von Art. 5 Abs. 1 TZV F vor, weshalb die ersuchten Massnahmen nicht bewilligt werden könnten. Weiter prüfte das BIT, welche baulichen Massnahmen und Zweckänderungen in den Genuss der Besitzstandsregelung fallen würden und deshalb bewilligt werden könnten: Beim Gebäude Nr. 14 kam das BIT zum Ergebnis, dass die baubewilligungspflichtigen, aber bereits ohne Bewilligung vorgenommenen Zweckänderungen und baulichen Massnahmen in den Bereichen Nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16 und 17, inklusive Wohnungseinbau im Bereich 13, nicht unter die Bestandesgarantie von § 110 RBG fielen, rechtswidrig seien und deshalb nicht bewilligt werden könnten. Die bereits vorgenommenen Zweckänderungen seien rückgängig zu machen und der rechtmässige Zustand sei wiederherzustellen. In Bezug auf das Gebäude Nr. 12, für welches keine rechtsgenügeliche Baubewilligung und keine Baugesuche vorhanden seien, hielt das BIT fest, dass dieses zwischen 1981 und 1983 erstellt worden sei und aufgrund des über dreissigjährigen Bestandes in den Genuss der Besitzstandsgarantie komme. In Anwendung von § 110 RBG seien jedoch nur Unterhalt und eine angemessene Erneuerung zulässig. Die in den Baugesuchunterlagen grau schraffierte vorbestandene Wohnung, die mit einer Aussenisolation erneuert werden soll, könne deshalb bewilligt werden. Die Erweiterung des Gebäudes mit dem westseitig bereits erstellten Zimmer- und Badanbau sowie der gedeckter Gartensitzplatz mit Vordachverlängerung und die Vordächer Süd und West seien nicht bewilligungsfähig und folglich zu entfernen. Schliesslich prüfte das BIT die Verhältnismässigkeit der verfügbaren Wiederherstellungsmassnahmen und kam zum Schluss, dass die Stadt B.\_\_\_\_\_ ein grosses Interesse an der Umsetzung der TZV F habe. Zudem seien die Wiederherstellungsmassnahmen geeignet, erforderlich und für den Betroffenen zumutbar, insbesondere da er die baulichen Massnahmen ohne Vorliegen von Baubewilligungen über Jahre hinweg fortlaufend ausgeführt habe.

4.2 Die BRK hielt in ihrem Entscheid vom 5. Dezember 2017 zunächst fest, dass die auf der Parzelle Nr. xxxx, GB B.\_\_\_\_\_, getätigten Nutzungen im Sinne von Art. 4 Abs. 1 TZV F (Wohn- und Geschäftszwecke) als nicht zonenfremd zu beurteilen seien, weshalb bereits aus diesem

Grund § 109 RBG nicht zur Anwendung kommen könne. In Bezug auf die Holzwand mit Schiebtor schützte die BRK die Ansicht des BIT, wonach die geplanten Bauten im Widerspruch zu den Teilzonenvorschriften stehen würden. Die BRK kam insbesondere zum Schluss, Art. 3 Abs. 7 Satz 2 TZV F verweise darauf, dass die nicht überbauten Teile der Baufelder in die Gestaltung der angrenzenden Aussenräume zu integrieren seien. Spätestens an dieser Voraussetzung scheitere die Holzwand. Für die Sichtschutzwand und für den Zaun fehle es ferner an einem Umgebungsplan. Weiter seien Einfriedigungen gemäss Art. 5 Abs. 2 TZV F bewilligungspflichtig und würden nach Art. 18 des Teilzonenreglements Kernzone Vorstadt vom 28. März 2017 (TZR Kernzone Vorstadt) beurteilt. Die BRK stützte damit die Einschätzung des BIT, wonach die Einfriedigungen ebenfalls nicht den Teilzonenvorschriften entsprechen würden. In Bezug auf die übrigen vom BIT nicht bewilligten Bereiche (Bereiche Nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 14, 17, 4 OG, 15, 16 und 13) bestätigte die BRK die Erwägungen der Erstinstanz mit Ausnahme des Bereichs Nr. 5: Der Bereich Nr. 5 liege vollständig innerhalb des Baufelds F. Er sei als "Werkstatt" bewilligt worden und werde im vorliegenden Baugesuch als "Lager Fitness" ausgewiesen, was unter die Nutzung für Gewerbezwecke gemäss Art. 4 Abs. 1 TZV F subsumiert werden könne. Der Bereich Nr. 5 sei deshalb zu bewilligen. Ferner betrachtete die BRK die Entfernung des eingezogenen Bodens im Bereich Nr. 4 OG als nicht erforderlich, da dieser Bereich auch ausserhalb des Baufelds für den Zweck "Büro, Werkstatt und Lager" Besitzstand genieße und der eingezogene Boden diesem Zweck nicht wirklich entgegenlaufe. Schliesslich folgte die BRK in Bezug auf das Gebäude Nr. 12 und auf die Verhältnismässigkeit vollumfänglich der Argumentation und der Schlussfolgerung des BIT.

4.3 Der Beschwerdeführer macht im vorliegenden Verfahren insbesondere geltend, die BRK sei selbst davon ausgegangen, dass sämtliche Nutzungsarten innerhalb des Teilzonenplans zulässig seien. Soweit sich diese innerhalb der Baufelder befänden, würden sie nicht gegen den neuen Teilzonenplan verstossen. Trotzdem sei die Bewilligung der Zweckänderung, mit Ausnahme des Raums Nr. 5, nicht erteilt worden, weil die Räumlichkeiten von den Baufeldern durchschnitten würden. Vorliegend seien drei Sachverhalte auseinanderzuhalten: Erstens befänden sich die Räume der Hebammenpraxis zu 80% innerhalb des Baufelds, in den Räumen Nr. 15 und Nr. 16 befänden sich ebenfalls nur 20% des vorbestehenden Raums ausserhalb des Baufelds, im Raum Nr. 3 befänden sich lediglich 30% der Fläche ausserhalb des Baufelds und der Raum Nr. 4 sei bewilligt worden. Zweitens lägen der Physiotherapieraum und die Wohnung Nr. 13 mit Ausnahme einer kleinen Ecke fast vollständig ausserhalb des Baufelds. Diese befänden sich jedoch innerhalb des seit Jahrzehnten vorbestehenden Gebäudes. Schliesslich liege das Gebäude Nr. 12 als Anbau einer bestehenden Baute vollständig innerhalb eines Baufelds mit einer im Baubereich erlaubten Nutzung. Der Beschwerdeführer macht geltend, vorliegend sei § 109 RBG einschlägig, und verweist auf das Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (KGE VV), vom 4. Februar 2015 (810 14 304). Der vorliegend angefochtene Entscheid widerspreche dem Wortlaut von § 109 RBG. Der Gesetzgeber habe in § 109 RBG den Begriff "zonenfremd" im Zusammenhang mit vorbestehenden Bauten und Anlagen, welche zonenfremd geworden seien, verwendet. Würden Baufelder ausgeschieden, so sei unbestritten, dass Bauten, die sich innerhalb der Baufelder befänden, zonenkonform seien, die Bereiche ausserhalb der Baufelder seien jedoch nicht mehr zonenkonform. Der Entscheid der Vorinstanz sei ferner unver-

hältnismässig, weil die Mehrheit der vergleichsweise geringfügigen Nutzungsänderungen flächenmässig innerhalb der Baufelder liege. In Bezug auf die Vordächer macht der Beschwerdeführer geltend, diese seien in den TZV F nicht verboten, weshalb alle Vordächer, die innerhalb der Baufelder lägen, zulässig seien. Vordächer, die ausserhalb der Baufelder lägen, seien ein geringfügiger Bestandteil der vorbestandene Bauten und würden dementsprechend eine geringfügige Erweiterung darstellen. Ausserhalb der Baufelder liegende Vordächer seien deshalb nach § 109 RBG zu bewilligen. Die im Baugesuch aufgeführten Einfriedigungen widersprächen in gestalterischer Hinsicht nicht der aktuellen Nutzung. Sie trügen der bestehenden Nutzung Rechnung und seien in die umgebende Gestaltung des Grundstücks integriert. Die Argumentation der BRK (gestützt auf Art. 3 Abs. 7 Satz 2 TZV F) und jene des BIT (gestützt auf Art. 3 Abs. 2 TZV F) seien deshalb nicht haltbar. Zum Gebäude Nr. 12 verweist der Beschwerdeführer auf den Wortlaut von Art. 1 und 3 TZV F, wonach von "zulässigen" Gebäudehöhen und Gebäudelängen die Rede sei bzw. dass innerhalb der Baufelder gebaut werden dürfe. Von einem Zwang, den Baubereich maximal auszunutzen, dürfe nicht ausgegangen werden. Dies zeige im Übrigen auch das Beispiel des Nachbarn auf der westlichen Seite der Parzelle, der das Baufeld im nördlichen Bereich nicht vollständig ausgenutzt habe.

5.1 Zunächst ist zu prüfen, ob die im streitgegenständlichen Baugesuch vorgesehene Holzwand mit Schiebetor von den Vorinstanzen zu Recht nicht bewilligt wurde.

5.2 Sowohl das BIT als auch die BRK stellen sich auf den Standpunkt, die Holzwand mit Schiebetor komme innerhalb des Baufelds F zu stehen und müsse deshalb den Vorgaben der TZV F entsprechen. Einerseits seien dort zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss im Sinne von Art. 3 Abs. 2 TZV F zu errichten, andererseits seien gemäss Art. 3 Abs. 7 Satz 2 TZV F die nicht überbauten Teile der Baufelder in die Gestaltung der angrenzenden Aussenräume zu integrieren, so die BRK. Der Beschwerdeführer legt demgegenüber dar, dass sich die TZV F auf das Umfeld der zu erstellenden Bauten bezögen. Vorliegend werde das Areal jedoch noch nicht nach den neuen Zonenvorschriften überbaut. Die zum Zweck des Einbruchschutzes und des Schutzes gegen Eindringlinge zu erstellende Holzwand trage der bestehenden Nutzung Rechnung und sei in die umgebende Gestaltung des Grundstücks integriert.

5.3.1 Die TZV F traten mit Genehmigung durch den Regierungsrat am 28. Januar 2003 in Kraft und hoben alle im Widerspruch zu den Vorschriften stehenden früheren für den Teilzonenplan Sektor F geltenden Vorschriften auf (Art. 10 Abs. 1 TZV F). Auf die Erstellung von Neubauten und Anlagen auf dem Baufeld F sind die TZV F somit anwendbar. Die TZV F bezwecken eine geregelte Bodennutzung, städtebauliche Siedlungsentwicklung und Bautätigkeit im Sektor F (Art. 1 Abs. 2 TZV F). Die nicht überbauten Teile der Baufelder sind in die Gestaltung der angrenzenden Aussenräume zu integrieren und so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt (Art. 3 Abs. 7 und 9 TZV F). Gemäss Art. 9 Abs. 1 TZV F kann der Gemeinderat in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sowie in Würdigung besonderer Umstände der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Abweichungen von den Teilzonenvorschriften beantragen. Zudem steht dem Gemeinderat bezüglich der Gestaltung der Bauten und der Aussenräume ein Mitspracherecht zu (Art. 3 Abs. 12 TZV F).

5.3.2 Die Ausführungen der Vorinstanzen sind in diesem Zusammenhang nicht zu beanstanden. Die TZV F sind auf Neubauten und Anlagen auf der Parzelle des Beschwerdeführers anwendbar. Der Gemeinderat hat bei der Gestaltung der Aussenräume ein Mitspracherecht. Auf der streitgegenständlichen Parzelle hat sich in den letzten Jahrzehnten ein baulicher Wildwuchs ausgebreitet, der zu einem Konglomerat von Bauten und Anbauten ohne architektonischen Gehalt geführt hat, wovon sich das Kantonsgericht am heutigen Augenschein überzeugen konnte. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen in Anwendung der TZV F die Bewilligung für eine Holzwand mit Schiebetür, welche an prominenter Stelle zwischen den Gebäuden Nr. 12 und Nr. 14 zu stehen hätte kommen sollen und den auf der Parzelle bereits bestehenden Wildwuchs unterschiedlicher Gestaltungsformen noch erweitert hätte, nicht erteilt haben. Die Beschwerde ist in diesem Punkt deshalb abzuweisen.

6.1 Nachfolgend ist zu prüfen, ob die bereits erstellten baulichen Massnahmen nachträglich bewilligungsfähig sind oder nicht.

6.2 Zunächst ist fraglich, ob die vorgenommene Erweiterung des Gebäudes Nr. 12 baurechtskonform ist. Aufgrund der Akten und des heute durchgeführten Augenscheins ist festzustellen, dass es sich beim Gebäude Nr. 12 um eine Flachdachbaute am Rand der Parzelle handelt, die als Wohnung genutzt wird. Für das Gebäude, welches innerhalb des Baufelds F liegt, befinden sich in den Akten keine Baubewilligungen. Die Vorinstanzen gehen mangels auffindbarer Unterlagen davon aus, dass die Baute zwischen 1981 und 1983 erstellt worden sein müsse und folglich Besitzstand genieße. Im jetzigen Zustand widerspreche die Baute jedoch den geltenden TZV F. Die BRK stützte insbesondere die Ausführungen des BIT, dass die beantragte Erweiterung und Erneuerung des Gebäudes (zusätzliche Zimmer und Vordächer süd- und westwärts) nicht von der Bestandesgarantie gedeckt seien. Als angemessene Erneuerung im Sinne von § 110 RBG könne die in den Baugesuchsplänen als grau gekennzeichnete vorbestandene Wohnung, die mit einer Aussenisolation erneuert werden solle, bewilligt werden. Die bereits erstellte Erweiterung des alten Gebäudes mit einem westseitigen Zimmer- und Badanbau, mit dem gedeckten Gartensitzplatz mit Vordachverlängerung sowie mit den Vordächern im Süden und im Westen sei gemäss § 110 RBG jedoch nicht bewilligungsfähig und deshalb auf das Mass der ursprünglich vorbestandenen (in den Plänen grau schraffierten) Wohnung zurückzubauen.

6.3 Der Beschwerdeführer stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, das Gebäudevolumen sei – trotz Anbau auf der Westseite – insgesamt kleiner geworden. Ferner rügt er insbesondere, dass nicht ersichtlich sei, weshalb der Bau den geltenden TZV F widerspreche. Es bestehe keine Verpflichtung, die gemäss TZV F maximal zulässige Geschosshöhe und -länge zu beanspruchen, sowie auch kein Zwang, den Baubereich maximal auszunutzen. Schliesslich ist er der Ansicht, dass vorliegend § 109 RBG anzuwenden sei.

7.1 Zwischen den Parteien ist zunächst umstritten und deshalb vorab zu prüfen, ob die baulichen Massnahmen den Schutz der Bestandesgarantie – oder auch Besitzstandsgarantie – nach § 109 RBG oder § 110 RBG geniessen.

7.2 Die Vorinstanzen gehen davon aus, dass die auf der Parzelle Nr. xxxx, GB B.\_\_\_\_, getätigten Nutzungen Art. 4 Abs. 1 TZR entsprechen würden und somit als zonenkonform zu bewerten seien. Aus diesem Grund könne § 109 RBG nicht zur Anwendung kommen. Es sei stattdessen § 110 RBG anwendbar, der explizit vorsehe, dass Bauten und Anlagen unterhalten und angemessen erneuert werden könnten.

7.3 Der Beschwerdeführer stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks zonenrechtlich auf die Baufelder eingeschränkt worden sei, woraus folge, dass die Bereiche ausserhalb der Baufelder zonenrechtlich mit einem Bauverbot für Hochbauten belegt worden und dementsprechend zonenfremd geworden seien. Da sie gegen zonenrechtliche Bestimmungen verstossen würden, seien sie nicht mehr zonenkonform. Die Auslegung der Vorinstanzen, welche den Anwendungsbereich von § 109 RBG lediglich auf die Änderung der Nutzungsart einer Zone anwenden, widerspreche der grammatikalischen sowie der teleologischen Auslegung der Norm. Vorliegend sei deshalb § 109 RBG anwendbar.

8.1 Die Besitzstandsgarantie wird mehrheitlich als Aspekt der Eigentumsgarantie, aber auch als Aspekt des Verhältnismässigkeitsprinzips, des Gebots zum behördlichen Handeln nach Treu und Glauben, des Rechtsgleichheitsgebots oder des Rückwirkungsverbots verstanden (RUDOLF KAPPELER, Kritische Bemerkungen zur Besitzstandsgarantie, in: Aktuelle Juristische Praxis [AJP] 2014 S. 782-788, S. 783 f.). Das kantonale Recht regelt die Bestandesgarantie bzw. Besitzstandsgarantie unter dem Titel "5.1 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen" in den §§ 109 und 110 RBG. § 109 RBG (Marginalie: "Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen") statuiert, dass bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden dürfen, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden. Gemäss § 110 RBG (Marginalie: "Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen") dürfen bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, unterhalten und angemessen erneuert werden. Der Wortlaut von § 109 RBG spricht demnach klar von bestehenden, rechtmässig erstellten, aber zonenfremd gewordenen Bauten und Anlagen. Der Wortlaut von § 110 RBG umfasst demgegenüber zweifelsohne nur bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften (vgl. Titel "4. Allgemeine Bauvorschriften", §§ 83 ff. RBG) widersprechen, und sieht den Besitzstand unmissverständlich nur für den Unterhalt und die angemessene Erneuerung, jedoch nicht für die Zweckänderung vor. Die Überschriften sind vom Wortlaut her ebenfalls klar, decken sich mit dem Inhalt der jeweiligen Bestimmung und unterscheiden eindeutig zwischen bestehenden zonenfremden und bestehenden bauvorschriftswidrigen Bauten und Anlagen.

8.2 Aus der Vorlage 93/308 des Regierungsrats an den Landrat betreffend den Entwurf zu einem neuen Raumplanungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 1993 (Vorlage; Entwurf zum RBG) ist ersichtlich, dass Wortlaut und Überschrift des heute geltenden § 109 RBG exakt denjenigen des § 112 des Entwurfs zum RBG entsprechen. Wortlaut und Überschrift des heute geltenden § 110 RBG sind identisch mit denjenigen des § 113 des Entwurfs zum RBG. In der Vorlage

wird festgehalten, dass das damals geltende Baugesetz der Bestandesgarantie nicht die genügende Beachtung geschenkt habe. Neu werde die Bestandesgarantie für rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen festgeschrieben und ihre Erweiterung oder Zweckänderung umschrieben. In den Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen wird zu § 112 (Bestehende Zonen, fremde Bauten und Anlagen) und § 113 (Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen) festgehalten, dass neue oder abgeänderte Pläne und Vorschriften grundsätzlich auf alle vorhandenen Verhältnisse anzuwenden seien, mit der Wirkung, dass bestehende Bauten oder bestehende Nutzungen (z.B. gewerblicher Art) unrechtmässig werden könnten. So entstehe zwangsläufig ein Konflikt zwischen dem privaten Interesse an einer Baute oder einer in ihr ausgeübten Nutzung, d.h. dem Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Rechtsordnung getätigten Investitionen, und dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung des neuen Rechts. Die in den §§ 112 und 113 RBG enthaltenen Regelungen würden versuchen, zwischen den entgegengesetzten Interessen vermittelnd und ausgleichend zu wirken. § 113 RBG garantiere bestehenden rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die vorschriftswidrig geworden seien, generell den Unterhalt und eine angemessene Erneuerung und somit die Weiterexistenz. § 112 RBG garantiere den Besitzstand für eher industrielle und gewerblich genutzte Bauten und gestatte sogar eine angemessene Erweiterung, sofern die Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder mit den entsprechenden baulichen Änderungen reduziert werden könnten. Mit dieser Bestimmung sei der Bestand zonenfremd gewordener Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert, wobei den Erweiterungswünschen der Betriebsinhaber gewisse Grenzen gesetzt seien, weil nur eine angemessene Erweiterung zulässig sei. Aus den Materialien ergibt sich somit, dass der Gesetzgeber der Besitzstandsgarantie mehr Beachtung schenken wollte und dass im RBG die Bestandesgarantie für rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen festgeschrieben und ihre Erweiterung oder Zweckänderung umschrieben worden ist. Auch wird in den Materialien klar zwischen den bestehenden zonenfremden und den bestehenden bauvorschriftswidrigen Bauten und Anlagen unterschieden und – wie im Gesetz statuiert – auf den unterschiedlichen Umfang der Besitzstandsgarantie bei zonenfremd und bei bauvorschriftswidrig gewordenen Bauten hingewiesen (vgl. KGE VV vom 4. Februar 2015 [810 14 304] E. 5.3 ff.).

8.3 Aus dem Gesagten erhellt, dass der weitreichende Besitzstand gemäss § 109 RBG vor allem für eher industrielle und gewerblich genutzte Bauten statuiert wurde und damit deren wirtschaftliche Existenz gesichert werden wollte. Ziel der Bestimmung war somit primär, den industriellen und gewerblich genutzten Bauten, die z.B. aufgrund des Wachstums und der Entwicklung eines Dorfs schliesslich in eine Wohnzone bzw. Wohn- und Geschäftszone umgezogen wurden, unter gewissen Bedingungen die Existenz zu sichern. Die gleichen Überlegungen haben dazu geführt, dass auch Gewerbebauten ausserhalb der Bauzone, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind, einen im Vergleich zu Nichtgewerbebauten erweiterten Besitzstand geniessen. So hat der Bundesgesetzgeber mit der Einführung des am 1. September 2000 in Kraft getretenen Art. 37a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 beabsichtigt, einen erweiterten Besitzstand für Gewerbebauten zu schaffen, um den ausserhalb der Bauzonen liegenden Gewerbebetrieben jene Umstrukturierungen und Strukturbereinigungen zu ermöglichen, die zwecks Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit erforderlich sind (vgl. zum Ganzen KGE VV vom 4. Februar

2015 [810 14 304] E. 5.1 ff. m.w.H.). Es gilt zu bedenken, dass die Einschränkungen, welche eine Baute im Hinblick auf die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten durch die Umzonung in eine andere Zone erfährt, in der Regel weit umfassender sind als die Einschränkungen, der eine Baute unterliegt, die sich durch Änderung von Bestimmungen innerhalb der gleichen Nutzungszone ergeben. Die allgemeine Privilegierung von zonenfremd gewordenen Bauten ist vom Gesetzgeber somit gewollt.

9.1 Die Parzelle Nr. xxxx befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone (vgl. § 21 RBG) der Stadt B.\_\_\_\_. Gemäss Verfahrensakten entspricht der Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zugelassenen Nutzung jenem seit mindestens Dezember 1968 (Wohn- und Gewerbezone). Der Beschwerdeführer verkennt die Tragweite des Bestandesschutzes gemäss § 109 RBG, wenn er trotz unveränderter Nutzung des Areals einen erweiterten Schutz für die sich ausserhalb der Baufelder befindenden Bereiche ableiten will. Auch wenn sich Teile der Bauten ausserhalb eines Baufelds befinden können, ändert dies nichts an der darauf erlaubten Nutzungsart. Das vom Beschwerdeführer insinuierte Ergebnis kann nicht den wohlverstandenen Absichten des Gesetzgebers entsprechen und würde die Funktion des Bestandesschutzes aushöhlen. Es entspräche auch nicht dem Sinn und Zweck der erwähnten Bestimmungen des RBG. Die Betrachtungsweise des Beschwerdeführers greift indessen insofern auch zu kurz, als sie zum einen die erwähnten Interessen am Bestandesschutz bzw. an der Garantie der Weiterexistenz der aufgrund einer Rechtsänderung zonenfremd gewordenen Gewerbe- und Industriebetriebe und zum andern das erhebliche öffentliche Interesse an der Durchsetzung der aktuellen Bauordnung ausser Betracht lässt. Ferner ist zu bedenken, dass eine Baute durch die Umzonung in eine andere Zone umfassendere Einschränkungen erfährt als eine Baute, die Änderungen von Bestimmungen innerhalb der gleichen Nutzungszone erfährt, auch wenn diese Änderungen grundsätzlich verbieten, Teile der Parzelle zu bebauen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des bereits dargelegten gesetzgeberischen Willens erscheint es als richtig und führt auch nicht zu Rechtsunsicherheit, dass die Vorinstanzen bei der Auslegung der §§ 109 und 110 RBG auf die Nutzung abgestellt haben. Es käme dem Gesetzgeber die Aufgabe zu, eine allenfalls andere Lösung für Parzellen vorzusehen, die von der Ausscheidung von Baufeldern betroffen sind. Es ist vorliegend deshalb mit den Vorinstanzen einig zu gehen, dass die auf der streitgegenständlichen Parzelle aktuell getätigten Nutzungen der Bauten zonenkonform sind und § 109 RBG deshalb keine Anwendung findet.

9.2 Für das Gebäude Nr. 12 bedeutet dies, dass § 109 RBG nicht anwendbar ist und in Anwendung von § 110 RBG das Gebäude unterhalten und angemessen erneuert werden darf. Beim Begriff der angemessenen Erneuerung handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Der Gesetzgeber hat hiermit den rechtsanwendenden Behörden einen Entscheidungsspielraum geschaffen, um den konkreten Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen oder die Sachrichtigkeit der Entscheidung zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände soll im Einzelfall geklärt werden, was als angemessene Erneuerung zulässig ist (KGE VV vom 19. Oktober 2016 [810 15 257] E. 3.4). Der westseitig erstellte Zimmer- und Badanbau sowie der gedeckte Gartensitzplatz mit Vordachverlängerung und die Vordächer an der Süd- und Westseite wurden von den Vorinstanzen zu Recht nicht als Unterhalt oder als angemessene Erneuerung

beurteilt. Es handelt sich dabei vielmehr um eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes, welche in Anwendung von § 110 RBG nicht nachträglich bewilligt werden kann.

9.3 Es stellt sich in diesem Zusammenhang noch die Frage, ob die zusätzlichen Zimmer und Vordächer süd- und westseits in Anwendung der geltenden TZV F bewilligungsfähig sind. Die Vorinstanzen stellen sich auf den Standpunkt, dass die bestehende Baute inkl. Anbau den rechtskräftigen TZV F widerspreche und deshalb nicht bewilligt werden könne. In diesem Baufeld müssten zwei Vollgeschosse erstellt werden, was in casu nicht der Fall sei (vgl. Entscheid Nr. 095/16 des BIT vom 16. Juni 2017 E. 4.6.1).

9.4 Die TZV F regeln entsprechend dem Charakter des Gebietes insbesondere die zulässige Geschosszahl, die zulässigen Gebäudehöhen und die zulässigen Gebäudelängen (Art. 1 Abs. 3 zweiter und vierter Spiegelstrich TZV F). In Art. 3 Abs. 2 TZV F werden die Geschosszahl und die maximale Gebäudehöhe festgelegt. In der dargestellten Tabelle wird vorgesehen, dass im Bau- feld F zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss als "maximal zulässige Geschosszahl" zulässig sind. Absatz 5 derselben Bestimmung sieht vor, dass mindestens die unter Absatz 2 aufgeführte Vollgeschosszahl erstellt werden muss. Liest man die Bestimmung somit ganz durch, so zeigt sich, dass Art. 3 Abs. 2 und Abs. 5 TZV F nicht in Widerspruch stehen, sondern dass es die Absicht des kommunalen Gesetzgebers war, für den Bereich F eine Pflicht zur Erstellung von Bauten mit mindestens zwei Vollgeschossen zu statuieren. Ein Blick auf die übrigen Bauten im Wirkungsbereich der TZV F zeigt sodann auch, dass keine Neubauten weniger als zwei Vollge- schosse aufweisen. Die Rüge des Beschwerdeführers geht damit ins Leere. Folglich sind die Massnahmen in Anwendung der TZV F nachträglich ebenso wenig bewilligungsfähig, weshalb die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen ist.

10.1 In Bezug auf die bereits aufgestellte Sichtschutzwand mit einer Höhe von 1.90 Meter und hinsichtlich des Zauns mit einer Höhe von 2.50 Meter weisen die Vorinstanzen darauf hin, dass die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen in einem Umgebungsplan darzustellen seien (Art. 5 Abs. 1 TZV F). Einfriedigungen seien bewilligungspflichtig (Art. 5 Abs. 2 TZV F). Gemäss Art. 18 TZR Vorstadt seien Grünhecken und Staketenzäune bis auf die Höhe von 1.20 Meter zulässig (lit. a), während andere Einfriedigungen wie Mauern, geschlossene Holzwände etc. von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats und mit Zustimmung der Nachbarn ausnahmsweise gestattet werden könnten (lit. b). Im konkreten Fall liege weder ein Umgebungs- plan noch eine Ausnahmbewilligung für die Sichtschutzwand bzw. für den Zaun vor.

10.2 Die Kritik des Beschwerdeführers beschränkt sich diesbezüglich auf die im Zusammen- hang mit der Holzwand mit Schiebetor bereits wiedergegebenen Argumente. Diese lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass die Einfriedigungen der bestehenden Nutzung Rechnung tragen und in die umgebende Gestaltung des Grundstücks integriert würden (vgl. E. 5.2 hiavor).

10.3 Wie bereits dargelegt, sind die TZV F auf die Erstellung von Neubauten und Anlagen auf dem Sektor F anwendbar (vgl. E. 5.3.1 hiavor). Aufgrund der dargestellten baulichen Situation

auf der Parzelle (E. 5.3.2 hiervor) und des den Baubewilligungsbehörden zustehenden Ermessens ist es nicht zu beanstanden, dass sie die Bewilligung für die Sichtschutzwand und den Zaun nicht erteilt haben. Die Beschwerde ist deshalb auch in diesem Punkt abzuweisen.

10.4 Als Zwischenergebnis kann demnach festgehalten werden, dass sämtliche baulichen Veränderungen (projektierte und bereits vorgenommene) nicht bewilligungsfähig sind, weshalb der angefochtene Entscheid in diesen Punkten zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen ist.

11.1 Weiterer Streitpunkt ist die Frage, ob die in den Bereichen Nr. 2, 3, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16 und 17 im Gebäude Nr. 14 ohne Bewilligung vorgenommenen Zweckänderungen nachträglich bewilligt werden können (vgl. Zweckänderungsübersicht bzw. Plankopie gemäss Entscheid des Bauinspektorats, Beilage 5 der Beschwerde).

11.2 Von Bundesrechts wegen sind Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten etc. und Zweckänderungen bewilligungspflichtig (Art. 22 Abs. 1 RPG). Den Kantonen bleibt es vorbehalten, über den bundesrechtlichen Mindeststandard hinauszugehen und weitere Vorgänge der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Neben baulichen Änderungen fallen also auch Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen unter die Baubewilligungspflicht, sofern sie geeignet sind, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu zeitigen. Das kantonale Recht kann die Baubewilligungspflicht von Zweckänderungen präzisieren (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 17 zu Art. 22 RPG). So statuiert § 120 Abs. 1 lit. b RBG, dass eine Baubewilligung erforderlich ist für die Änderung der Benützungart bestehender Bauten und Anlagen, insbesondere bei wesentlicher Änderung der gewerblichen Nutzung. Nach § 94 Abs. 1 lit. h der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 bedürfen Umnutzungen in Gewerbezonem, falls dies mit geringen Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt verbunden ist, keiner Baubewilligung. Diese sind der Baubewilligungsbehörde anzuzeigen.

12.1 Vorliegendenfalls wurde eine Änderung der Nutzungsart der bestehenden Bauten vorgenommen, weshalb nach § 120 Abs. 1 lit. b RBG und nach Art. 22 Abs. 1 RPG eine Baubewilligung erforderlich ist. Da sich die Gebäude nicht in einer Gewerbezone befinden, kommen die vorgenommenen Zweckänderungen nicht in den Genuss einer allfälligen Baubewilligungsbefreiung nach § 94 Abs. 1 lit. h RBV. Wie bereits dargelegt, sind die streitgegenständlichen Bauten zudem nicht zonenfremd, weshalb § 109 RBG ebenfalls nicht zur Anwendung kommt. Die Besitzstandsgarantie des § 110 RBG umfasst nicht auch die Zweckänderung einer Baute. Es ist deshalb zu prüfen, ob die beantragten Zweckänderungen in Anwendung der TZV F zu bewilligen sind.

12.2 Unter diesem Gesichtspunkt haben die Vorinstanzen die beantragten Zweckänderungen abgelehnt, weil die betroffenen Bereiche zumindest teilweise ausserhalb eines Baufeldes liegen und damit der Zielsetzung des Teilzonenplans zuwiderlaufen würden. Davon ausgenommen sei lediglich der Bereich 5, der sich vollständig innerhalb des Baufelds F (recte: E) befindet (Entscheid Nr. 17-016 der BRK vom 5. Dezember 2017 E. 3.3.2).

12.3 Die im vorliegenden Verfahren noch strittigen Zweckänderungen betreffen die vorwiegend ausserhalb der Baufelder stehende Wohnung im Bereich Nr. 13, wo unbestrittener- und erwiesenermassen eine formell baurechtswidrige Wohnnutzung ausgeübt wird, nachdem die als Möbellager/Ausstellungsraum bewilligten Räumlichkeiten zu einer Wohnung umgebaut worden sind. Weiter von einer Zweckänderung betroffen ist der Fitnessbereich, wo der Raum Nr. 3 als Werkstatt und die Räume Nr. 15 und 16 ursprünglich als Büro/Werkstatt/Lager bewilligt wurden. Der Raum Nr. 3 befindet sich rund zur Hälfte im Baufeld E, während die Räume Nr. 15 und 16 überwiegend im Baufeld E liegen. Der ursprünglich als Holzlager bewilligte Bereich Nr. 2 soll neu als Physiotherapieraum genutzt werden. Dieser befindet sich ausserhalb der Baufelder. Schliesslich sind die Räumlichkeiten der Hebammenpraxis betroffen, welche als Werkstatt (Bereiche Nr. 6, 7 und 8) bzw. als Lager (Bereiche Nr. 14 und 17) bewilligt wurden. Sämtliche Räume befinden sich mit Ausnahme eines ca. 1.5 Meter langen, durch alle Räume führenden Streifens innerhalb des Baufelds E. Von den beschriebenen örtlichen Verhältnissen konnte sich das Kantonsgericht anlässlich des heutigen Augenscheins selber ein Bild machen. Die Räume befinden sich ganz oder zumindest teilweise ausserhalb der Baufelder. Die Zweckänderungen erfolgten mit baulichen Massnahmen und ihre Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt unterscheiden sich von jenen, die sich aus einer Nutzung mit dem ursprünglich bewilligten Zweck ergäben. So müsste sich das Verkehrsaufkommen bei einer Werkstatt, einem Büro oder einem Lager in einem anderen Rahmen halten, als dies bei einem Fitnessraum, einer Wohnung oder einer (Physiotherapie- oder Hebammen-)Praxis wäre. Insofern musste auch dem Beschwerdeführer klar sein, dass die Nutzungsänderungen mit zusätzlichen Immissionen verbunden sind. Es ist mit den Vorinstanzen einigzugehen, dass eine Bewilligung der beantragten Zweckänderungen der sich nicht in den Baufeldern E und F befindenden Bereiche dem Sinn und Zweck der neuen TZV F widersprechen würde. So bezwecken die Teilzonenvorschriften eine geregelte Bodennutzung, städtebauliche Siedlungsentwicklung und Bautätigkeit im Sektor F. Die TZV F regeln den Charakter des Gebietes, wobei die übrigen Bautätigkeiten im Sektor F den TZV F weitgehend zu entsprechen scheinen. In den Räumen, die sich (wenn auch nur teilweise) ausserhalb der Baufelder befinden, sind die Zweckänderungen von Holzlager zu Physiotherapieraum (Bereich Nr. 2), Werkstatt zu Fitnesskursraum (Bereich Nr. 3), Werkstatt bzw. Lager zu Hebammenpraxis (Räume Nr. 6, 7, 8, 14 und 17), Ausstellungsraum/Möbellager zu Wohnung (Bereich Nr. 13) und Büro/Werkstatt/Lager zu Fitnessraum (Pausenraum/Kosmetik, Bereiche Nr. 15 und 16) nicht bewilligungsfähig, da sie den obgenannten Zielen der TZV F zuwiderlaufen. Das Kantonsgericht kommt deshalb zum Schluss, dass der Entscheid der Vorinstanz zu bestätigen ist. Die Zweckänderungen sind baurechtswidrig und können nicht nachträglich bewilligt werden.

13.1 Der Beschwerdeführer rügt ferner eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots und des Willkürverbots. Er beanstandet, dass die kommunalen Behörden bei einem Neubau auf der benachbarten Parzelle Nr. yyyy, GB B.\_\_\_\_, bei der Baubewilligungsbehörde mehrere Abweichungen von den TZV F beantragt hätten.

13.2 Die Baubewilligungsbehörde kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen gestatten, wenn die Anwendung der allgemeinen Bauvorschriften bei der Veränderung bestehender oder beim Wiederaufbau zerstörter Bauten und Anlagen für die Bauherrschaft

mit erheblichen Nachteilen verbunden ist (§ 111 Abs. 1 RBG). In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat gemäss § 7 RBV der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist (KGE VV vom 13. März 2013 [810 12 267] E. 5.1). Die gleiche Befugnis räumt Art. 9 TZV F dem Gemeinderat der Stadt B.\_\_\_\_\_ für Ausnahmen von den kommunalen Teilzonenvorschriften ein. Die Stadt B.\_\_\_\_\_ hat vorliegend auf die Beantragung einer Ausnahme im Sinne von § 111 RBG bzw. Art. 9 TZV F verzichtet (vgl. Stellungnahme der Stadt B.\_\_\_\_\_ vom 29. März 2016, S. 1).

13.3 Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung setzt praxisgemäss eine Ausnahmesituation voraus, bei der die Durchsetzung der baupolizeilichen Norm für den Einzelnen hart und unbillig wäre (vgl. BGE 107 Ia 214 E. 5). Es sollen in Einzelfällen ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten der Nutzungsvorschriften ausgeglichen oder gemildert werden. Die an den Ausnahmegrund zu stellenden Anforderungen richten sich vorab nach der Bedeutung und dem Zweck der gesetzlichen Regelordnung. Eine Ausnahmegewilligung kommt umso eher in Frage, je weniger die mit den ordentlichen Bauvorschriften verfolgten Ziele als gefährdet erscheinen. Die Ausnahme dient grundsätzlich der Verhinderung baulich unerwünschter Lösungen, mithin der Vermeidung von Lösungen, die dem öffentlichen Interesse zuwiderlaufen (BGE 99 Ia 126 E. 7a). Dem Bauherrn soll nicht leichthin eine grosszügige, für ihn zwar optimale, aber der Normbauordnung widersprechende Lösung ermöglicht werden. Die Härte für den Bauenden muss darin liegen, dass kein öffentliches Interesse die Durchsetzung der gesetzlichen Regelordnung zu rechtfertigen vermöchte. Wenn die Rechtsordnung das Bauen verunmöglicht oder unverhältnismässig erschwert, sind immer noch die privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Rein wirtschaftliche Interessen rechtfertigen eine Abweichung vom Gesetz nicht (vgl. BGE 107 Ia 214 E. 5; KGE VV vom 13. März 2013 [810 12 267] E. 5.1).

13.4 Der Beschwerdeführer legt nicht substantiiert dar, inwiefern die von ihm beantragten baulichen Massnahmen mit einem in Anwendung der TZV F erstellten Neubau vergleichbar wären. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern in casu eine Ausnahmesituation vorliegen würde. In Bezug auf die noch nicht ausgeführten baulichen Massnahmen zeigte der Augenschein deutlich, dass auf der streitgegenständlichen Parzelle bereits ein Sammelsurium baulicher Massnahmen zu finden ist. Weiter dokumentierte der Augenschein, dass die strittigen baurechtswidrigen Massnahmen den Charakter des Quartiers unterbrechen und in seiner Gesamtwirkung stören. Ferner darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass es bei der Beurteilung, ob eine besondere Ausnahmesituation vorliegt, keine Rolle spielen darf, dass die strittigen Massnahmen zum Teil schon realisiert worden sind. Das Bauen ohne behördliche Bewilligung führt mithin nicht zu einer Härte für den Beschwerdeführer, die mit einer Ausnahmegewährung korrigiert werden müsste. Die kantonalen und kommunalen Behörden sahen keinen Anlass, vorliegend eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Aufgrund der eigenen Feststellungen anlässlich des Augenscheins sieht das Kantonsgericht keinen Grund, von den Erwägungen der kantonalen und kommunalen Behörden abzuweichen. Nach dem Gesagten kann im vorliegenden Fall unter keinem Gesichtspunkt von einer Ausnahmesituation gesprochen werden, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen würde. Der Einhaltung der aktuellen Bauvorschriften ist mehr Gewicht beizumessen als

den privaten Interessen des Beschwerdeführers. Es ist deshalb auch nicht ersichtlich, inwiefern durch die Gewährung einer Ausnahmegewilligung auf der Nachbarsparzelle das Rechtsgleichheitsgebot und das Willkürverbot verletzt sein sollten.

14.1 Die baulichen Massnahmen wurden, wie ausgeführt, ohne rechtsgültige Bewilligung vorgenommen, und sie können infolge materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden. Dies hat jedoch noch nicht zur Folge, dass diese abgebrochen bzw. die Nutzung aufgegeben und der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden muss. Es bleibt deshalb zu prüfen, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu Recht angeordnet wurde.

14.2 Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungs- und Baurechts zu. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 356 ff.). § 137 Abs. 3 RBG statuiert dementsprechend, dass unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen ist, falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Zuständig ist vorliegend gemäss § 137 Abs. 3 lit. b RBG i.V.m. § 93 Abs. 6 RBV und § 93a RBV die Gemeinde. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein (BGE 136 II 359 E. 6 m.w.H.). Zu den allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts gehören namentlich die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und damit die Erforderlichkeit, die Geeignetheit und die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne der angeordneten Massnahme sowie des Schutzes des guten Glaubens (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 514 ff.). So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 132 II 21 E. 6; BGE 111 Ib 213 E. 6; Urteil des Bundesgerichts 1C\_191/2009 vom 7. Oktober 2009 E. 7.1; KGE VV vom 15. Februar 2012 [810 11 297] E. 6.1). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann sich überdies auch ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 123 II 248 E. 4a; BGE 111 Ib 213 E. 6b; Urteil des Bundesgerichts 1C\_191/2009 vom 7. Oktober 2009 E. 7.2; KGE VV vom 12. Januar 2011 [810 10 229] E. 12.2; KGE VV vom 27. Februar 2008 [810 07 230] E. 8.3; HÄNNI, a.a.O., S. 358 ff.).

15. Die Vorinstanzen stellen sich auf den Standpunkt, es bestehe ein grosses öffentliches Interesse der Stadt B.\_\_\_\_ an der Umsetzung der TZV F. Die Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands seien geeignet und erforderlich und für den Beschwerdeführer

auch zumutbar, da er die Massnahmen ohne vorgängige Baugesuchsverfahren über Jahre hinweg fortlaufend ausgeführt habe (vgl. insbes. Entscheid Nr. 095/16 des BIT vom 16. Juni 2017 E. 7.1.4). Dem ist grundsätzlich nichts entgegenzuhalten: Liegt, wie vorliegend unbestritten, eine Baurechtswidrigkeit vor, besteht auch ein öffentliches Interesse an deren Beseitigung (MAGDALENA RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauen, Diss., Zürich 1998, S. 149). Die angeordneten Massnahmen (Abbruch bzw. Rückbau der ohne Baubewilligung ausgeführten baulichen Massnahmen, Rückgängigmachen der Zweckänderungen) sind erforderlich und geeignet, um die gewichtigen öffentlichen Interessen an der Einhaltung der geltenden Baurechtsvorschriften durchzusetzen. Die vom Beschwerdeführer eigenmächtig und ohne die erforderlichen Bewilligungen vorgenommenen Veränderungen an den Bauten stellen eine schwerwiegende Verletzung des Raumplanungsrechts dar. Der Beschwerdeführer erklärt, in Bezug auf die Nutzungsänderungen nicht bösgläubig gewesen zu sein, da er davon ausgegangen sei, dass das Vermieten eines gewerblich genutzten Raumes an einen anderen Mieter mit "leicht anderem Zweck" kein Baugesuchsverfahren auslöse. Es ist hinlänglich bekannt, dass für den Bau, Anbau und Umbau sowie für Zweckänderungen eine Baubewilligung erforderlich ist. Dies hätte auch dem Beschwerdeführer klar sein müssen. Wenn er sich trotzdem, ohne sich vorgängig bei der zuständigen Behörde zu informieren, über die Bewilligungsbedürftigkeit seiner Vorhaben hinweggesetzt hat, kann ihm kein guter Glaube attestiert werden. Dem Beschwerdeführer entstehen unbestrittenermassen Kosten für den Abbruch der baulichen Massnahmen und für das Rückgängigmachen der Zweckänderungen (Verlust von Mieteinnahmen). Der Beschwerdeführer, der sich nicht auf den guten Glauben berufen kann, legt jedoch nicht substantiiert dar und es ist nicht ersichtlich, inwiefern seine privaten Interessen an der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufwiegen sollten. In Anbetracht, dass die öffentlichen Interessen hoch zu gewichten sind und der Beschwerdeführer bösgläubig war, sind die angeordneten Massnahmen betreffend die Erweiterung des Gebäudes Nr. 12, die Sichtschutzwand und den Zaun sowie in Bezug auf die Nutzungsänderungen in den Bereichen Nr. 2, 3, 13, 15 und 16 verhältnismässig. Anders verhält es sich bei der Hebammenpraxis: Das Kantonsgericht kommt zum Schluss, dass aus gesundheitspolitischen Erwägungen ein grosses öffentliches Interesse an der Weiterführung der Hebammenpraxis besteht. Dieses vermag unter den besonderen Umständen des Einzelfalls (Überschreitung des Baufelds um 1.5 Meter) das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Bauvorschriften aufzuwiegen. Nach dem Gesagten erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in Bezug auf die Bereiche Nr. 6, 7, 8, 14 und 17 im Gebäude Nr. 14 als unverhältnismässig, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

16. Die Beschwerde ist gestützt auf die vorstehenden Erwägungen teilweise gutzuheissen. Der Entscheid Nr. 17-016 vom 5. Dezember 2017 der BRK ist insofern aufzuheben, als von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in Bezug auf die Bereiche der Hebammenpraxis abzusehen ist. Im Übrigen ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen und die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils anzusetzen.

17. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und

die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Da der Beschwerdeführer in einem Beschwerdepunkt obsiegt hat, rechtfertigt es sich, ihm einen Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'100.-- aufzuerlegen und diesen mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu verrechnen. Der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'100.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten. Der BRK ist ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'100.-- aufzuerlegen. Dem Beschwerdeführer ist eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'000.-- (inkl. Auslagen und MwSt) zulasten der BRK zuzusprechen. Die übrigen Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 21 Abs. 2 VPO).

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid Nr. 17-016 vom 5. Dezember 2017 der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft wird insoweit aufgehoben, als der Beschwerdeführer die in den Bereichen Nr. 6, 7, 8, 14 und 17 im Gebäude Nr. 14 auf der Parzelle Nr. xxxx, Grundbuch B.\_\_\_\_, vorgenommenen Zweckänderungen (Hebammenpraxis) nicht wieder rückgängig machen muss. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
  2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft zurückgewiesen.
  3. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils angesetzt.
  - 4.1 Dem Beschwerdeführer wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'100.-- auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet. Der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'100.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
  - 4.2 Der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'100.-- auferlegt.
  5. Dem Beschwerdeführer wird eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'000.-- (inkl. Auslagen und MwSt) zulasten der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft zugesprochen. Die übrigen Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

Gegen diesen Entscheid wurde am 11. Juni 2020 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C\_332/2020) erhoben.