



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

vom 22. April 2015 (810 14 227)

Raumplanung, Bauwesen

Bauvorhaben in der Kernzone

Besetzung	Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Claude Jeanneret, Markus Clausen, Christian Haidlauf, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschreiber Marius Wehren
-----------	--

Parteien	A. ____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Roman Zeller, Advokat
	gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Rhein-
strasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

B.____ und **C.**____, Beschwerdegegner, vertreten durch Christine
Boldi-Goetschy, Rechtsanwältin und Notarin

Beigeladene	Einwohnergemeinde D. ____
-------------	----------------------------------

Betreff	Baugesuch Nr. 0538/2013 für Einfamilienhaus (Entscheid der Baurekurskommission Basel-Landschaft vom 29. April 2014)
---------	---

A. Am 27. März 2013 reichten B.____ und C.____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus auf Parzelle Nr. 131, Grundbuch D.____, ein. Dagegen erhob unter anderem A.____ beim Bauinspektorat Einsprache mit dem Begehren,

es sei das Baugesuch vollumfänglich abzuweisen. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass das geplante Bauvorhaben, welches im Hofstattbereich der Kernzone erstellt werden solle, in Widerspruch stehe zu den kantonalen und kommunalen Ortsbildschutzbestimmungen.

B. Mit Entscheid vom 28. November 2013 wies das Bauinspektorat die Einsprache von A._____ ab.

C. Die von A._____ am 19. Dezember 2013 gegen den Entscheid des Bauinspektorats erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid der Baurekurskommission vom 29. April 2014 abgewiesen.

D. Am 31. Juli 2014 erhob A._____ gegen den Entscheid der Baurekurskommission Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Sie beantragt, es seien die Entscheide der Baurekurskommission und des Bauinspektorats in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und es sei die Baubewilligung zu verweigern.

E. In ihrer Beschwerdebegründung vom 6. Oktober 2014 hält die Beschwerdeführerin, neu vertreten durch Roman Zeller, Advokat in Liestal, vollumfänglich an den gestellten Rechtsbegehren fest.

F. Die zum Verfahren beigeordnete Einwohnergemeinde D._____ beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 5. November 2014, es sei die Beschwerde abzuweisen.

G. Mit Vernehmlassung vom 8. Dezember 2014 beantragen die Baugesuchsteller, vertreten durch Christine Boldi-Goetschy, Rechtsanwältin und Notarin in Basel, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei diese abzuweisen.

H. In ihrer Vernehmlassung vom 19. Dezember 2014 beantragt die Baurekurskommission, vertreten durch das Bauinspektorat, es sei die Beschwerde abzuweisen.

I. Mit Präsidialverfügung vom 8. Januar 2015 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen. Frau E._____, Kantonale Denkmalpflege, wurde als Auskunftsperson zusätzlich zur Parteiverhandlung geladen.

J. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vor Ort hielten die Parteien vollumfänglich an den gestellten Rechtsbegehren fest.

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 durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zu-

ständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben.

1.2.1 Die privaten Beschwerdegegner bestreiten die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin. Sie machen geltend, dass die Beschwerdeführerin keine direkte Anstösserin der Baugesuchsparzelle sei. Ein direkter Sichtbezug zur Parzelle sei – von einem Aufenthalt weit draussen im Garten abgesehen – nicht vorhanden, sondern werde durch den Anbau der Liegenschaft der Beschwerdeführerin verdeckt.

1.2.2 Gemäss § 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 der Änderung oder Aufhebung hat. Die Behauptung allein, jemand sei von den Folgen einer Baubewilligung betroffen, genügt nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Vielmehr müssen aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen, ansonsten jedermann, der eine unzutreffende Behauptung aufstellt, die Beschwerdeberechtigung zustünde. Dies liefe im Ergebnis auf eine unzulässige Popularbeschwerde hinaus. Ein Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis ist die räumliche Distanz des Nachbarn zum umstrittenen Bauvorhaben, wobei es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte ankommt. Das Beschwerderecht wird aber in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (vgl. BGE 121 II 171 E. 2b; Urteil des Bundesgerichts 1C_500/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.3).

1.2.3 Das Grundstück der Beschwerdeführerin befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu demjenigen der privaten Beschwerdegegner. Es liegt rund 15 Meter von der Baugesuchsparzelle bzw. im nordwestlichen Bereich rund 20 Meter von der geplanten Baute entfernt. Diese unmittelbare räumliche Nähe begründet eine besondere Betroffenheit der Beschwerdeführerin, zumal vom Garten der Parzelle der Beschwerdeführerin aus ein direkter Sichtkontakt zum geplanten Neubau besteht und letzterer zu einem gegenüber dem bestehenden Zustand veränderten Erscheinungsbild der Hofstatt führen würde. Die Beschwerdeführerin ist somit zumindest in tatsächlicher Hinsicht stärker als die Allgemeinheit vom Bauvorhaben betroffen. Ihre Beschwerdelegitimation im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist demnach zu bejahen. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten.

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 Beschwerdeführerin macht geltend, das Bauvorhaben widerspreche den kommunalen Bauvorschriften und Ortsbildschutzbestimmungen.

3.2 Die Gemeinde D.____ ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet (vgl. den Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS] vom 9. September 1981). Soweit wie im vorliegenden Fall nicht die Erfüllung einer Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern von nationaler Bedeutung durch die Bestimmungen des kantonalen und kommunalen Rechts gewährleistet (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1). Die mit dem ISOS verbundenen Ziele und zu treffenden Schutzmassnahmen wurden – wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt – im Kantonalen Richtplan (Objektblatt S2.2) näher definiert und im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde D.____ (ZRS) vom 22. November 2005 umgesetzt. Darüber hinaus enthält das kantonale Recht in § 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 sowie § 104 RBG positive Ästhetikklauseln, welche indes nicht über die in den kommunalen Schutzvorschriften statuierten Anforderungen hinausgehen.

3.3 Die Baugesuchsparzelle liegt im sog. Hofstattbereich der Kernzone. Gemäss § 22 Abs. 1 RBG umfassen Kernzonen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen (Satz 1). Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe (Satz 2). Gemäss Ziff. 15 ZRS bezwecken die Kernzonenbestimmungen die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns (Satz 1). Die Bauvorschriften dienen dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten und Ensembles sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten hinsichtlich Situierung, Volumen, Gestaltung, Material und Farbe (Satz 2). In Bezug auf den Hofstattbereich enthält das ZRS – soweit hier interessierend – folgende Regelung:

21.1 Grundsatz

Der Hofstattbereich umfasst einen Teil des Gebietes der ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten. Er bildet als Grün- und Trenngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Sein Charakter darf durch die zugelassene bauliche Nutzung und Gestaltung nicht geschmälert werden. Die Bauten sind in Interpretation des Ortskerns mit zeitgemässer Architektur in konstruktivem Holzbau zu realisieren. Die Bauten müssen sich in Gestaltung und im Charakter von der angrenzenden Wohnzone wesentlich unterscheiden.

21.2 Freistehende Bauten

Zusammen mit der allenfalls vorhandenen Bausubstanz gelten folgende Bedingungen:

- Vollgeschosszahl	1
- Seitenverhältnis der Baukörper	Länge > doppelte Breite
- Ausrichtung des Baukörpers	Breite zur Kernbaute orientiert
- bebaubare Fläche	max. 12 % des Hofstattbereiches
- Grundfläche pro Baukörper	max. 90 m ²
- Hartbelagsflächen	max. 10 % des Hofstattbereichs
- Fassadenhöhe	max. 3.6 m
- Gebäudehöhe	max. 7.7 m

Es gilt die Bestandesgarantie.

Die Bemessungsart der Gebäudehöhe richtet sich nach Ziffer 6.8.

3.4 Widerspricht eine geplante Baute den Bau- und Zonenvorschriften, indem sie beispielsweise Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, die Gebäudehöhe oder -länge oder die Geschosshöhe missachtet, so stellt sich die Frage der Einordnung bzw. der Ästhetik nicht, da die Bewilligung ohnehin zu verweigern ist. Bauten haben indes nicht nur die geltende Zonenordnung einzuhalten, sondern auch allfällige strengere ästhetische Schutzbestimmungen zu erfüllen. Dies folgt aus dem Umstand, dass Ästhetikvorschriften eine eigenständige Bedeutung haben. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, sofern die Bauvorschriften respektiert sind, da sich die Schutzbereiche der Ästhetik- bzw. der Bauvorschriften nicht zwingend decken. Die Anwendung einer Vorschrift zum Schutze des Ortsbildes kann daher im Einzelfall zu einer Reduktion des nach der Zonenordnung zulässigen Bauens führen. Sie darf jedoch nicht zur Folge haben, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier oder ein Baugebiet – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Hat der Gesetzgeber beispielsweise eine bestimmte Geschosshöhe zugelassen, ginge es nicht an, generell nur ein Geschoss weniger zu bewilligen mit der Begründung, nur dadurch würde eine gute Gesamtwirkung erreicht (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3; 1P.709/2004 vom 15. April 2005 E. 2.3; 1P.9/1997 vom 21. Mai 1997 E. 3a, in: ZBI 99/1998 S. 170 ff.; BGE 115 Ia 370 E. 5; 114 Ia 343 E. 4b).

4.1 Nach dem Gesagten ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob das geplante Bauvorhaben den kommunalen Bauvorschriften entspricht.

4.2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanzen seien zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Fassaden- und Gebäudehöhen eingehalten seien. Dabei hätten sie die Masse ab dem gewachsenen Terrain gemessen, ohne zu berücksichtigen, dass sowohl an der Südost- als auch der Nordwestseite des Gebäudes massiv abgegraben werde, und zwar um jeweils 2.85 m bzw. ca. 2.56 m. Da Fassaden- und Gebäudehöhen gemäss Ziff. 6.8 Abs. 1 und 2 ZRS ab dem abgegrabenen Terrain zu messen seien, würden sich die Fassaden- und die Gebäudehöhen auf der Südostseite auf 6.35 m bzw. 9.70 m und auf der Nordwestseite auf 6.06 m bzw. 9.40 m belaufen und damit die zulässige Höhe überschreiten.

4.2.2 Bezüglich der Bemessungsart ist gestützt auf den in Ziff. 21.2 Abs. 3 ZRS enthaltenen Verweis auf Ziff. 6.8 ZRS abzustellen. Gemäss Ziff. 6.8 Abs. 1 ZRS wird die Gebäudehöhe gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Die Fassadenhöhe wird nach Ziff. 6.8 Abs. 2 ZRS gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion. Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung zutreffend festhält, sind die Fassaden- und Gebäudehöhen an der jeweiligen Fassadenflucht des Gebäudes zu messen. Massgebend für deren Bemessung ist damit entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht der Boden der 2.5 m von den Fassaden entfernten Lichthöfe, sondern das Terrain an der Fassadenflucht. Die Rügen der Beschwerdeführerin bezüglich der Überschreitung der Gebäude- und Fassadenhöhen erweisen sich vor diesem Hintergrund als unbegründet.

4.3 Im Weiteren rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung von Ziff. 6.8 Abs. 6 ZRS, wonach die Versatzhöhe bei versetzter Geschossbauweise maximal 2 m betragen dürfe. Die Vorinstanz und die Beigeladene weisen zu Recht darauf hin, dass die fragliche Baute von ihrer Konzeption her keine – nach aussen in Erscheinung tretende – versetzte Geschossbauweise im Sinne von Ziff. 6.8 Abs. 6 ZRS aufweist. Wie sich den in den Akten befindlichen Plänen entnehmen lässt, weist die Baute zwar in einzelnen Bereichen (Eingangsbereich, Bad etc.) gewisse Niveauunterschiede auf, welche sich jedoch auf jeweils deutlich unter 1 m belaufen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Versatzhöhe von 2 m liegt dagegen nicht vor und die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet.

4.4.1 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass Terrainveränderungen gemäss Ziff. 25.2 Abs. 1 ZRS mit Zurückhaltung auszuführen seien. Da das kommunale Recht diesbezüglich keine Massvorschriften kenne und lediglich eine Zurückhaltung bei den Abgrabungen vorschreibe, sei davon auszugehen, dass eine Abgrabung im ebenen Terrain, um im Untergeschoss eine Belichtung von bewohnten Räumlichkeiten zu bewirken, unzulässig sei. Hinzu komme, dass Ziff. 6.8 Abs. 4 ZRS für Abgrabungen lediglich eine maximale Breite von 1.20 m zulasse. Diese Breite werde bei den Lichthöfen bei weitem überschritten.

4.4.2 Bezüglich letzterem ist vorab festzuhalten, dass die Lichthöfe – wie bereits ausgeführt – einen Abstand von 2.50 m zu den Fassaden aufweisen. Die gemäss Ziff. 6.8 Abs. 4 ZRS maximal zulässige Breite von 1.20 m bezieht sich jedoch auf Abgrabungen an der Fassade, weshalb sie in Bezug auf die Lichthöfe von vornherein nicht zum Tragen kommt. Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, dass Abgrabungen für Lichthöfe generell als unzulässig anzusehen seien, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Gemäss Ziff. 25.2 Abs. 1 ZRS sind Terrainveränderungen zulässig, soweit sie mit Zurückhaltung ausgeführt werden und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Inwiefern die vorgesehenen – zurückhaltend in Erscheinung tretenden – Lichthöfe diesen Anforderungen zuwiderlaufen sollen, ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert dargetan (vgl. auch E. 5.4.5 nachfolgend).

4.5.1 Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die massiven unterirdischen Bauten die Grundfläche pro Baukörper von 90 m² deutlich überschreiten würden. Würden die Baukörper als Hartbelagsflächen berechnet, so würden letztere deutlich überschritten.

4.5.2 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sind unterirdische bzw. unter dem gewachsenen Terrain liegende Gebäudeteile bei der Bemessung der Grundfläche des Baukörpers im Sinne von Ziff. 21.2 ZRS nicht zu berücksichtigen. Die (alternativ) vorgebrachte Rüge der Überschreitung der Hartbelagsflächen erweist sich ebenfalls als unbegründet. Namentlich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen die Kiesflächen und die bepflanzten Böschungen – im Hinblick auf deren Erscheinungsbild – nicht den Hartbelagsflächen zurechneten.

4.6 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist festzustellen, dass das Bauvorhaben den kommunalen Bauvorschriften vollumfänglich entspricht.

5.1 Im Weiteren ist die Vereinbarkeit der Baute mit den kommunalen Ortsbildschutzbestimmungen zu prüfen.

5.2.1 Die Baurekurskommission erwog in diesem Zusammenhang, dass die kommunalen Zonenvorschriften im Hofstattbereich eine massvolle bauliche Entwicklung zulassen würden, welche gleichzeitig den schützenswerten Charakter der Hofstatt und des Dorfkerns insgesamt so gut wie möglich wahre. Eine Beschränkung der baulichen Nutzung auf Kleinbauten wie Schöpfe, Abstellplätze oder Garteneinrichtungen, wie sie in der kantonalen Wegleitung zur Ortskernplanung vom Dezember 2002 für den Hofstattbereich vorgeschlagen werde, sei nicht erfolgt. Die vorliegend strittige Baute sei in einer als sorgfältig zu bezeichnenden Architektursprache gehalten, indem sie eine kompakte, einfache kubische Form aufweise und insgesamt schlicht und zurückhaltend gestaltet sei. Durch die gewählte "unspektakuläre" Architektursprache in Zusammenhang mit der Ausführung in Holz weise die Baute insgesamt eine schopfbartige Typologie auf, womit sie den Charakter und die Integrität des Hofstattbereichs bestmöglich wahre. Zur Erhaltung trage ausserdem bei, dass die Baute am nordwestlichen Rand der Hofstatt erstellt werde und der geforderte Grün- und Trenngürtel somit intakt bleibe. Die Rüge der Beschwerdeführerin, wonach der Eingriff in den Hofstattbereich massiv sei, erscheine nach dem Gesagten als unzutreffend. Die Beschwerdeführerin vermöge denn auch nicht konkret aufzuzeigen, in welcher Hinsicht sich die geplante Baute architektonisch nicht in die Hofstatt einfüge und deren Grundstruktur zerstöre. Das Erfordernis der wesentlichen Unterscheidung von der angrenzenden Wohnzone gemäss Ziff. 21.1 ZRS sei ebenfalls erfüllt. Namentlich liege die Höhe der geplanten Baute mit 6.7 m um 3.7 m unter dem zulässigen Maximalmass der angrenzenden Wohnzone. Auch im Hinblick auf die Materialisierung in Holz sei eine wesentliche Unterscheidung gegeben. Soweit die Kantonale Denkmalpflege im Beschwerdeverfahren neu der Auffassung sei, dass sich das Bauvorhaben nicht sorgfältig in seine Umgebung einordne und sich aufgrund seiner Grösse und Typologie nicht wesentlich von den Bauten der angrenzenden Wohnzone unterscheide, stelle dies gegenüber ihrer Beurteilung im Verfahren vor dem Bauinspektorat einen Meinungsumschwung dar. Der Ansicht der Kantonalen Denkmalpflege sei daher im vorliegenden Fall weniger Beachtung geschenkt worden als in vergleichbaren Fällen, wobei sich die Baurekurskommission ohnehin nicht a priori der Meinung der Fachstellen anschliesse.

5.2.2 Die Kantonale Denkmalpflege äusserte sich mit Prüfbericht zuhanden des Bauinspektors vom 17. September 2013 erstmals ausführlicher zum strittigen Bauvorhaben. Sie nahm Bezug auf die in Ziff. 21.1 ZRS statuierten Anforderungen und verwies auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin im Einspracheverfahren, wonach der geplante Neubau in seiner Grösse zu dominant erscheine und sich nur unwesentlich von den Bauten der angrenzenden Zone W2 unterscheide. Im Rahmen ihrer Beurteilung führte sie aus, dass das Projekt in den Punkten Gebäudevolumen, Gebäudehöhe und zugelassene bauliche Nutzung den Anforderungen des Zonenreglements entspreche. Die Baute sei, wie im Zonenreglement gefordert, mit einer zeitgemässen Architektursprache sorgfältig gestaltet und in konstruktivem Holzbau geplant. Der Eingriff in den bestehenden Hofstattbereich sei zwar massiv, aber zonenkonform. Im Rahmen ihrer im Verfahren vor der Baurekurskommission eingereichten Stellungnahme vom 25. März 2014 führte die Kantonale Denkmalpflege demgegenüber aus, dass sich der geplante Neubau

nicht sorgfältig in seine Umgebung einordne. Aufgrund seiner Grösse und Typologie unterscheide er sich nicht wesentlich von den Bauten in der angrenzenden Wohnzone. Durch seine Realisierung würde das einheitliche Erscheinungsbild der Hofstatt erheblich gestört und ihr Charakter geschmälert. Insgesamt handle es sich beim geplanten Neubau um einen massiven Eingriff in den äusserst sensiblen Hofstattbereich, der – wie in Ziff. 21.1 ZRS festgehalten werde – als Grün- und Trenngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns darstelle. Anlässlich der heutigen Verhandlung bestätigte die Vertreterin der Kantonalen Denkmalpflege im Wesentlichen diese Einschätzung. Sie wies ergänzend darauf hin, dass es sich beim streitbetroffenen Gebiet um eine der letzten unüberbauten Flächen der Hofstatt handle. Das Bauvorhaben stelle in Bezug auf Volumen, Typologie und Nutzung einen massiven Eingriff in den Hofstattbereich dar.

5.3.1 Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, die Baurekurskommission habe verkannt, dass sich das Bauvorhaben nicht nur dem Verunstaltungsverbot, sondern auch dem Eingliederungsgebot im Sinne einer positiven Ästhetikklausel unterzuordnen habe. Dabei genüge es jedoch nicht, dass einfach behauptet werde, eine Baute gliedere sich ein. Vielmehr sei die Eingliederung speziell zu begründen. Die Baurekurskommission habe eine Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege eingeholt, diese jedoch in der Folge missachtet und behauptet, durch die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege im erstinstanzlichen Verfahren sei gegenüber der Bauherrschaft ein Vertrauensschutz bewirkt worden.

5.3.2 Soweit die Beschwerdeführerin der Baurekurskommission eine Verletzung der Begründungspflicht vorwirft, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat sich in ihrem Entscheid einlässlich mit der Frage der Eingliederung der Baute in die Hofstatt auseinandergesetzt und im Einzelnen dargelegt, weshalb sie das geplante Bauvorhaben unter diesem Gesichtspunkt als bewilligungsfähig erachtet. Der Begründungspflicht wurde damit ohne weiteres Genüge getan.

5.3.3 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ging die Baurekurskommission so dann nicht davon aus, dass sich die privaten Beschwerdegegner hinsichtlich der Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege im erstinstanzlichen Verfahren auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes berufen könnten. Die Baurekurskommission führte vielmehr aus, dass die Aussagen der Kantonalen Denkmalpflege als Fachstelle im erstinstanzlichen Verfahren in erster Linie an das Bauinspektorat gerichtet gewesen seien, weshalb es bereits an dem für die Begründung von Vertrauensschutz erforderlichen Vertrauenstatbestand gefehlt habe.

5.4.1 In materieller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin geltend, das Bauvorhaben halte von den im Zonenreglement statuierten gestalterischen Kriterien einzig das Kriterium ein, dass es konstruktiv als Holzbaute erstellt werden solle. Alle übrigen Kriterien würden nicht eingehalten. Insbesondere erinnere die Befensterung der Baute nicht an einen Schopf, wie er typischerweise in der Hofstatt einer Baselbieter Gemeinde stehe. Atypisch für einen Schopf sei auch das Tiefersetzen des Erdgeschosses, wodurch ein unnatürlicher Eindruck entstehe. Im Weiteren würden auch die Lichthöfe und die unterirdischen Bauten dazu beitragen, dass der Charakter der Hofstatt geschmälert werde. Die Auffassung der Kantonalen Denkmalpflege, wonach das geplante Gebäude in erster Linie auf maximale Nutzung ausgerichtet sei und nicht auf

das angepasste Erscheinungsbild in der Hofstatt, sei insofern zutreffend. Soweit die Baurekurskommission ausführe, dass die Baute angesichts der Platzierung am Rande der Hofstatt unproblematisch sei, weil dadurch noch ein gewisser Grüngürtel der Hofstatt erhalten bleibe, widerspreche dies sodann dem Zonenreglement. Danach solle der Grüngürtel über die gesamte Hofstatt erhalten bleiben. Bauten innerhalb der Hofstatt seien zwar Bestandteil dieses Grüngürtels. Sie hätten jedoch untergeordnete Bedeutung aufzuweisen und sich in das Erscheinungsbild der Hofstatt einzugliedern. Zusammenfassend sei festzustellen, dass sowohl der unterirdische Teil der Baute, welche massiv in Beton ausgeführt werde und optisch über die Lichtschächte in Erscheinung trete, als auch der moderne, wenig schopffartig in Erscheinung tretende Hauptbaukörper gegen die Ästhetikbestimmungen des Zonenreglements verstossen würden, auch wenn sich die Baute am Rande der Hofstatt befinde. Langfristig gesehen dürfte mit dieser Praxis der hintere Teil der Hofstatt zu einer Bauzone verkommen und der eigentliche Hofstattbereich dadurch nahezu auf die Hälfte reduziert werden.

5.4.2 Nach der Rechtsprechung steht der Baubewilligungsbehörde bei der Auslegung und Handhabung von Ästhetikklauseln regelmässig ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Bei der Beurteilung der Ästhetik eines Bauvorhabens spielen zwangsläufig persönliche Anschauungen und subjektives Empfinden – das heisst Ermessenselemente – mit. Dies hat zur Folge, dass sich die Rechtsmittelinstanzen bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide Zurückhaltung auferlegen und diese respektieren müssen, wenn sie nachvollziehbar sind. Erweist sich die ästhetische Würdigung im Rahmen der geltenden Zonenordnung als vertretbar, so darf die Rechtsmittelinstanz nicht mit einer abweichenden Würdigung in das Ermessen der Baubewilligungsbehörde eingreifen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_134/2007 vom 24. Januar 2008 E. 4.2).

5.4.3 Wie bereits ausgeführt, darf die Anwendung einer Ästhetikvorschrift nicht zu einer faktischen Ausserkraftsetzung der Zonenordnung führen. Den Ortsbildschutzbestimmungen darf mit anderen Worten nicht eine Bedeutung verliehen werden, welche den Grundsatz der Gesetzmässigkeit praktisch aushöhlt (vgl. BGE 115 Ia 114 E. 3d). Soweit die Argumentation der Beschwerdeführerin – ebenso wie diejenige der Kantonalen Denkmalpflege – im Ergebnis darauf hinausläuft, Bauten im Hofstattbereich, welche die gemäss Ziff. 21.2 ZRS zulässigen Masse ausschöpfen, aus Gründen des Ortsbildschutzes generell die Bewilligungsfähigkeit abzuschneiden, kann ihr deshalb bereits aus grundsätzlichen Überlegungen nicht gefolgt werden (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1P.9/1997 vom 21. Mai 1997 E. 3a, in: ZBI 99/1998 S. 170 ff.).

5.4.4 Der Charakter und die Gestaltung von Bauvorhaben in der Hofstatt ergeben sich bis zu einem gewissen Grad aus der in den Zonenvorschriften definierten Bauweise. Diesbezüglich ist namentlich auf die vorgeschriebene Ausführung in Holz (Ziff. 21.1 ZRS), die Ausrichtung des Baukörpers und dessen Seitenverhältnis von mindestens 1:2 (Ziff. 21.2 ZRS) sowie das Verbot von Anbauten (Ziff. 21.3 ZRS) zu verweisen. Die strittige Baute weist – wie die Baurekurskommission in ihrem Entscheid zutreffend ausführt – mit Blick auf ihre Formgebung und die Materialisierung in Holz eine schopffartige Typologie auf. Dass es sich um eine Wohnbaute handelt, ist gemäss den eingereichten Plänen und Visualisierungen zwar erkennbar, kommt aber aufgrund der genannten Merkmale gegenüber den Bauten der angrenzenden Zone W2 weitaus weniger

deutlich zum Ausdruck. Dem entspricht, dass das Bauvorhaben im Gegensatz zu den Bauten der angrenzenden Wohnzone über keine Nebenbauten – namentlich in Form von Garagen – und über weniger ausgedehnte Hartflächen verfügt. Es weist gegenüber den fraglichen Bauten zudem eine geringere Dimensionierung auf, was gemäss den zutreffenden Ausführungen der Baurekurskommission im Falle einer Ausschöpfung der zulässigen Gebäudeabmessungen und Ausnützung in der angrenzenden Wohnzone noch deutlicher zutage treten würde. Insgesamt entspricht die strittige Baute nach dem Gesagten dem Erfordernis einer wesentlichen Unterscheidung von der angrenzenden Wohnzone im Sinne von Ziff. 21.1 ZRS.

5.4.5 Der Beschwerdeführerin ist sodann zwar beizupflichten, dass gewisse Elemente des Bauvorhabens – namentlich die Lichthöfe oder auch das Absenken des Erdgeschosses – nicht dem Charakter eines Schopfes entsprechen. Soweit die Beschwerdeführerin die geplante Baute nach Massgabe eines traditionellen – landwirtschaftlichen Zwecken dienenden – Schopfes beurteilt haben möchte, findet dies in den Zonenvorschriften indes keine Grundlage. In Bezug auf die Gestaltung der Bauten im Hofstattbereich regelt Ziff. 21.1 ZRS vielmehr, dass diese eine zeitgemässe Architektur in Interpretation des Ortskerns aufzuweisen haben. Die Beigeladene führt aus, mit dieser Regelung werde nicht die Nachahmung bäuerlicher Schopfbauten bzw. die Erstellung einer bäuerlichen Scheinwelt gefordert. Vielmehr gehe es darum, in sensiblen Umgang mit vorhandenen Formen und Materialien Neues zu erschaffen, ohne den Bestand zu konkurrieren. Massgebend sei, dass das strittige Projekt die Forderung nach zeitgemässer Architektur umsetze. Dies äussere sich beispielsweise in der klaren und ruhigen Formensprache, der bewussten Setzung von Öffnungen in einer insgesamt geschlossenen Gebäudehülle und der sparsamen Verwendung der Baumaterialien. Aus diesen Ausführungen der Beigeladenen – deren Bau- und Planungskommission als Fachkommission dem Projekt zustimmte – geht ebenso wie aus der entsprechenden Beurteilung des Bauvorhabens durch die Baurekurskommission nachvollziehbar und überzeugend hervor, dass das geplante Bauvorhaben einer zeitgemässen Interpretation der den Hofstattbereich charakterisierenden Bauten entspricht. Die Beschwerdeführerin legt nicht substantiiert dar, dass die Baute den solchermassen verstandenen gestalterischen Anforderungen in der Hofstatt zuwiderläuft. Aus ihrem Verweis auf die vorgesehenen Lichthöfe, das Absenken des Erdgeschosses sowie die unterirdischen Bauteile geht nicht schlüssig hervor, inwiefern sich diese Eigenschaften der Baute störend auswirken sollen. Am insgesamt zurückhaltenden Erscheinungsbild des Bauvorhabens vermögen sie jedenfalls nichts zu ändern.

5.4.6 Hinzu kommt, dass die Hofstatt im Bereich der Baugesuchsparzelle eine Tiefe von annähernd 60 m aufweist. Mit der Errichtung der geplanten, 13.4 m langen Baute am nordwestlichen Rand der Parzelle verbleibt zwischen der Kernbaute und dem Neubau ein unüberbauter Bereich von knapp 35 m Länge. Die Argumentation der Baurekurskommission, das Bauvorhaben entspreche den Anforderungen an die Einordnung von Bauten im Hofstattbereich, erscheint auch im Hinblick auf die Weiträumigkeit der Hofstatt im Bereich der streitbetroffenen Parzellen – welche anlässlich des Augenscheins des Kantonsgerichts deutlich zum Ausdruck kam – und die vorgesehene Platzierung der Baute am nordwestlichen Rand der Parzelle als nachvollziehbar. Die Baurekurskommission bewegt sich damit – ungeachtet der Tatsache, dass ihre Beurteilung

von derjenigen der Kantonalen Denkmalpflege abweicht – jedenfalls im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens.

5.5 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist festzustellen, dass die Baurekurskommission das geplante Bauvorhaben zu Recht auch unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes als bewilligungsfähig erachtete. Die Beschwerde ist demnach vollumfänglich abzuweisen.

6. 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). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- der unterlegenen Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Den mehrheitlich obsiegenden privaten Beschwerdegegnern ist eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdeführerin zuzusprechen, wobei für das vorliegende Verfahren ein Aufwand von insgesamt 16 Stunden à Fr. 250.-- pro Stunde als angemessen erscheint. Das Honorar ist demzufolge auf Fr. 4'230.-- (inkl. 8 % MWST) festzusetzen.

Demgemäss wird **e r k a n n t**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
 3. Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnern B.____ und C.____ eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'320.-- (inkl. 8 % MWST) zu bezahlen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid wurde am 23. September 2015 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C_488/2015) erhoben.