



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

vom 12. Dezember 2012 (810 12 185)

Raumplanung, Bauwesen

Baubewilligung für Zweckänderung

Besetzung	Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Beat Walther, Bruno Gutzwiller, Niklaus Ruckstuhl, Stefan Schulthess, Gerichts- schreiber Marius Wehren
Parteien	A. _____ und B. _____, Beschwerdeführer, vertreten durch Michelle Wahl, Advokatin gegen Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft , Rheinstras- se 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin C. _____ und D. _____, Beschwerdegegner, vertreten durch Diana Göll- rich, Rechtsanwältin
Beigeladene	Einwohnergemeinde E. _____
Betreff	Baugesuch für Zweckänderung: alt Wohnraum in neu Praxis, Parzelle Nr. 2932, X._____strasse, E._____ (Entscheid der Baurekurskommission BL vom 7. Februar 2012)

A. Am 4. September 2010 reichten D.____ und C.____ beim Bauinspektorat Basel-Landschaft ein Baugesuch für die teilweise Umnutzung ihrer Liegenschaft auf Parzelle Nr. 2932, Grundbuch E.____, von der bisherigen Wohnnutzung in einen (zusätzlichen) Praxisbetrieb mit Einzelberatung, Seminaren und Kursen mit bis zu sechs Teilnehmenden ein.

B. Dagegen erhoben die Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. 2933, A.____ und B.____, mit Eingabe vom 23. September 2010 Einsprache. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, dass ihre Wohnqualität durch die Geschäftstätigkeit auf der Baugesuchsparzelle zunehmend beeinträchtigt werde. Die in Frage stehenden Kurs- und Gruppenaktivitäten würden vorwiegend an Samstagen und Sonntagen durchgeführt und vielfach im Garten abgehalten. Der Geräuschpegel gehe dabei zuweilen über das tolerierbare Mass hinaus. Zu beachten sei auch, dass es sich bei der Liegenschaft um ein älteres, nicht optimal schallisoliertes Doppelhaus für Wohnzwecke handle, welches pro Einheit nur über je zwei Parkplätze verfüge.

C. Mit Eingabe vom 23. September 2010 erhob ausserdem die Einwohnergemeinde E.____ Einsprache gegen das Baugesuch. Zur Begründung führte sie aus, dass für den Praxisbetrieb ein zusätzlicher Autoabstellplatz auszuweisen sei. Gesamthaft seien drei Parkplätze erforderlich, welche unabhängig voneinander benutzbar sein müssten.

D. Mit Entscheid vom 17. August 2011 wies das Bauinspektorat die Einsprache im Sinne der Erwägungen ab, soweit darauf eingetreten wurde und verwies die Einsprecher bezüglich der privatrechtlichen Einsprachen an das zuständige Zivilgericht. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Lärmschutzes sowohl hinsichtlich des Innenlärms als auch des Aussenlärms eingehalten seien. Soweit die Einsprecher darüber hinaus geltend machen würden, dass die Wohnqualität durch die Lärm- und Verkehrsimmissionen beeinträchtigt werde, lägen privatrechtliche Einsprachen vor, auf welche die Baubewilligungsbehörde nicht eintreten könne. Was die Frage der erforderlichen Parkplätze anbelange, so hätten die Gesuchsteller den dritten erforderlichen Parkplatz auf den bereinigten Plänen nachgewiesen, womit diesem Erfordernis Genüge getan sei.

E. Die von A.____ und B.____ gegen den Einspracheentscheid des Bauinspektorats erhobene Beschwerde wurde von der Baurekurskommission Basel-Landschaft mit Entscheid vom 7. Februar 2012 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Gleichzeitig wurde verfügt, dass in die Baubewilligung die Auflage aufzunehmen sei, dass die auf der Baugesuchsparzelle abgehaltenen Kurse auf eine Teilnehmerzahl von maximal sechs Personen beschränkt seien.

F. Am 13. Juni 2012 erhoben A.____ und B.____ gegen den Entscheid der Baurekurskommission Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Sie stellen das Begehren, es seien die Entscheide der Vorinstanzen aufzuheben. Auf das Baugesuch der Gesuchsteller sei nicht einzutreten, eventualiter sei dieses nicht zu bewilligen und abzuweisen. Subeventualiter sei die Baubewilligung dahingehend abzuändern, dass ausserhalb der regulären kantonalen Ladenöffnungszeiten keine Kurs- und Gruppenaktivitäten bzw. Einzel-

therapien im Garten der Parzelle Nr. 2932 sowie keine Kurs- und Gruppenaktivitäten bzw. Einzeltherapien an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Liegenschaft abgehalten werden dürften.

G. Am 28. Juni 2012 reichte die Gemeinde E._____ dem Gericht ihre Vernehmlassung ein, ohne in der Sache einen Antrag zu stellen.

H. Mit Eingabe vom 17. Juli 2012 wies sich Michelle Wahl, Advokatin in Liestal, in der vorliegenden Angelegenheit als Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer aus.

I. Am 15. August 2012 reichten die Gesuchsteller ihre Vernehmlassung ein, in welcher sie sinngemäss die Abweisung der Beschwerde beantragen.

J. Mit Vernehmlassung vom 16. August 2012 beantragt die Baurekurskommission, vertreten durch das Bauinspektorat, dem Gericht die teilweise Gutheissung der Beschwerde.

K. Mit Präsidialverfügung vom 30. August 2012 wurde der Fall der Kammer - unter vorgängiger Anordnung eines Augenscheins - zur Beurteilung überwiesen.

L. Mit Eingabe vom 3. Dezember 2012 wies sich Diana Göllich, Rechtsanwältin in Basel, in der vorliegenden Angelegenheit als Rechtsvertreterin der Gesuchsteller aus.

M. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vor Ort halten die Parteien vollumfänglich an ihren Rechtsbegehren fest.

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

1. Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Zur Beschwerde ist gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Die Beschwerdeführer sind als Grundeigentümer der Nachbarparzelle der Baugesuchsparzelle durch den angefochtenen Entscheid im Sinne dieser Bestimmung betroffen, weshalb ihre Beschwerdelegitimation gegeben ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist demnach einzutreten.

2. Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Beurteilung

der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen - abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen - untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1 Streitgegenstand bildet die Frage, ob die teilweise Umnutzung der Liegenschaft der Gesuchsteller von der bisherigen Wohnnutzung in einen (zusätzlichen) Praxisbetrieb für Einzelberatung, Seminare und Kurse mit bis zu sechs Teilnehmenden mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen vereinbar ist. Unbestritten ist, dass die verfahrensgegenständliche Zweckänderung gemäss § 120 Abs. 1 lit. b RBG der Bewilligungspflicht untersteht. Das Bauinspektorat ist demnach zu Recht auf das Baugesuch eingetreten und hat dieses einer materiellen Beurteilung unterzogen. Vorweg ist somit der Antrag der Beschwerdeführer, auf das Baugesuch sei nicht einzutreten, abzuweisen.

3.2 Die Baurekurskommission erwog im angefochtenen Entscheid, nach § 21 Abs. 1 RBG seien in den Wohnzonen nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, zugelassen. Im vorliegenden Fall seien die im Inneren der Liegenschaft entstehenden Lärmimmissionen ohne Weiteres als "nicht störend" und damit zonenkonform anzusehen. In Bezug auf den Aussenlärm habe das Bauinspektorat zu Recht darauf hingewiesen, dass mit der Durchführung der Kurse nicht mehr oder stärkerer Lärm entstehe als bei einer rein privaten Nutzung des Gartens. Die Immissionen seien zwar wahrnehmbar, bewegten sich im Normalfall jedoch in einem zu tolerierenden Rahmen und entsprächen einem Lärmpegel, wie er in einem Garten zu erwarten sei. Der Zonenzweck, nämlich die Gewährleistung eines angenehmen und ruhigen Wohnens, werde dadurch nicht vereitelt.

3.3 Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen geltend, dass die Baurekurskommission den Sachverhalt hinsichtlich der Anzahl Teilnehmender sowie der Frequenz der Kurse falsch gewürdigt und gestützt darauf das ihr zustehende Ermessen fehlerhaft ausgeübt habe. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz würden die Kurse von mehr als sechs Teilnehmenden besucht und fänden regelmässig, vornehmlich an den Wochenenden, statt. Die vorgesehenen Kurs- und Gruppenaktivitäten könnten nicht mehr als nicht störender Betrieb im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG qualifiziert werden. Sie fänden überwiegend im Garten statt, weshalb der Lärmpegel in der Regel sehr hoch sei. Diesem Umstand müsse zumindest mit einer Einschränkung der Betriebszeiten Rechnung getragen werden. Es könne jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass gewerblich orientierte Gruppenaktivitäten im Freien uneingeschränkt, von 8 Uhr morgens bis 22 Uhr abends, sowohl unter der Woche wie auch am Wochenende, zu tolerieren seien. Im Weiteren sei die Art der Immissionen nicht gewürdigt worden. Im Sinne des Kursprogramms der Gesuchsteller würden bei den Diskussionen nicht nur spirituell-weltanschauliche Themenbereiche angeschnitten. Die Gespräche des Gesuchstellers drehten sich vielmehr auch um sehr intime Bereiche, welche namentlich bei Anwesenheit von Kindern sehr befremdend wirkten. Insgesamt ergäben sich dadurch übermässige Beeinträchtigungen in Form von ideellen Immissionen. Da die Gespräche im Garten stattfinden würden, sei ein Ausweichen nicht möglich. Störend wären solche Gespräche selbstredend nicht, wenn sie nicht im Garten, wo jeder direkt Angrenzende zum Zuhören genötigt werde, sondern im Inneren des Gebäudes stattfinden würden.

3.4 Im Rahmen ihrer Vernehmlassung führt die durch das Bauinspektorat vertretene Bau-rekurskommission aus, dass sich aufgrund einer Stellungnahme der Abteilung Lärmschutz zur Beschwerdebeurteilung eine neue Beurteilung der strittigen Lärmsituation im Aussenbereich ergeben habe. Gestützt auf diese Neuurteilung, welche auf einer neuen Vollzugshilfe des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) im Umgang mit Alltagslärm beruhe, halte man nur noch bezüglich des Innenlärms am angefochtenen Entscheid fest. Hinsichtlich des Aussenlärms im Garten beantrage man dem Kantonsgericht Gutheissung der Beschwerde. Gemäss der Neu-einschätzung der Fachstelle führe die Nutzung des Gartens für Einzelgespräche, Kurse und Seminare zu störenden Lärmimmissionen. Aufgrund dieser Neuurteilung der Lärmsituation müsse die Zonenkonformität der betrieblichen Tätigkeiten im Garten verneint werden. Die Bau-bewilligung könne demnach nach rechtskräftiger Erledigung der hängigen Beschwerde nur mit der Auflage erteilt werden, dass im Gartenbereich keine Einzelgespräche, Kurse und Seminare stattfinden.

3.5 Die Gesuchsteller führen in ihrer Vernehmlassung im Wesentlichen aus, dass die mit ihrer Tätigkeit verbundenen Gespräche entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer keinen hohen Lärmpegel verursachen würden. Sie seien mit den angeführten Lärmemissionen von Kinderspielflächen, Jugendtreffpunkten oder offenen Restaurants nicht vergleichbar. Was die geltend gemachten ideellen Immissionen anbelange, so seien Beratungsgespräche allgemein und über intime Themen im Besonderen noch nie im Garten abgehalten worden und dies werde auch nie der Fall sein. Die berufliche Tätigkeit des Gesuchstellers als Fachpsychologin für Psychotherapie FSP umfasse Lebensberatung, Paarberatung und Psychotherapie. Die Gesuchstel-lerin biete, ebenfalls nach langjährigen Ausbildungen, spirituelle Lebenshilfe, Heilung und Medi-alität an. Es stimme, dass sie in ihre beruflichen Überlegungen auch den Garten einbezogen hätten, welcher jedoch nur selten beruflich genutzt werde.

4.1 Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Das Bauvorhaben muss mit anderen Worten zonenkonform sein. Massgeblich für die Beurteilung der Zonenkonformität sind die für den jeweiligen Zonentyp geltenden kantonalen und kommu-nalen Vorschriften (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 N 20; Urteil des Bundesgerichts 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012 E. 2.1 mit Hinweisen).

4.2.1 Nach § 21 Abs. 1 RBG umfassen Wohnzonen Gebiete, die in erster Linie der Wohn-nutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. In Konkretisierung dieser Regelung statuiert Ziffer C/2.3. des Zonenreglements Siedlung (ZRS) der Gemeinde E._____ vom 9. April 1992, dass in den Wohnzonen namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen sind.

4.2.2 Beim Begriff "nicht störend" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher seinen Inhalt aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift sowie der Stellung im Gesetz und im Rechtssystem gewinnt und welcher mithin der Auslegung bedarf (vgl. Urteil des Bundesge-richts 1C_262/2007 vom 31. Januar 2008 E. 4.5.1). Den kantonalen Behörden steht dabei ein

gewisser Beurteilungsspielraum zu, welcher durch das Kantonsgericht zu beachten ist und in welchen das Gericht namentlich dort, wo es um die Würdigung örtlicher Verhältnisse geht, nicht eingreift (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGEVV], vom 27. April 2011 [810 10 401] E. 2.2).

4.2.3 Im Weiteren ist festzuhalten, dass mit dem Inkrafttreten der Bundesgesetzgebung über den Umweltschutz das kantonale Recht betreffend den direkten Schutz vor Immissionen seine selbständige Bedeutung verloren hat, soweit sich sein materieller Gehalt mit dem Bundesrecht deckt oder weniger weit geht als dieses (vgl. BGE 118 Ib 590 E. 3a). Soweit kantonale oder kommunale Bestimmungen über die Zulässigkeit von "nicht störenden Betrieben" in Wohnzonen die Frage regeln, ob aus raumplanerischen Gründen ein Betrieb am vorgesehenen Ort bewilligt werden darf, kommt ihnen dagegen neben dem Umweltschutzrecht des Bundes weiterhin selbständige Bedeutung zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.15/2004 vom 13. Juli 2004 E. 1.2 mit Hinweisen).

4.2.4 Die Zonenkonformität verlangt im Allgemeinen einen positiven, funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck. Ein solcher wird im Fall von Wohnzonen für jene gewerblichen Einrichtungen bejaht, deren Betrieb der Befriedigung der täglichen Bedürfnisse der Quartierbewohner dient (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 22 N 26). Die Zonenvorschriften können allerdings davon abweichen und es für die Zonenkonformität genügen lassen, wenn sich ein Bauvorhaben unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten mit dem Zonenzweck verträgt (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 22 N 22). Die Regelung von § 21 Abs. 1 RBG verlangt für die Zulassung nicht störender Betriebe in Wohnzonen einzig, dass deren Bauweise der Zone angepasst ist. Ein funktionaler Sachzusammenhang zwischen Betrieb und Wohnnutzung wird mit der genannten Bestimmung nicht vorausgesetzt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.15/2004 vom 13. Juli 2004 E. 3.2; anders jedoch KGEVV vom 19. November 2003 [2003/167] E. 3c). Ebenso wenig kann den Zonenvorschriften der Gemeinde E.____ entnommen werden, dass ein nicht störender Betrieb in der Wohnzone einzig dann zulässig sein soll, wenn er eine funktionale Bindung zur Wohnzone hat. Unabhängig davon kann der funktionale Zusammenhang zwischen Betrieb und Wohnnutzung bejaht werden, wenn jemand - wie im Fall der Gesuchsteller - ein Gewerbe unter dem gleichen Dach betreibt, unter welchem er auch wohnt, sofern es sich um einen immissionsarmen Betrieb handelt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_426/2008 vom 12. Februar 2009 E. 2.3 mit Hinweisen).

4.2.5 Die Frage der Zonenkonformität ist nach dem Gesagten im vorliegenden Fall einzig unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Eine solche immissionsbezogene Prüfung hat grundsätzlich abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft zu erfolgen. Entscheidend ist, ob mit der betreffenden Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. Erst in einer zweiten Beurteilungsstufe ist - gestützt auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 und seine Ausführungsbestimmungen - zu prüfen, ob der Betrieb auch hinsichtlich der konkreten, für die Umgebung resultierenden Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar ist (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 22 N 26 f.; Urteil des Bundesgerichts 1C_538/2011 E. 5.1.1 mit Hinweisen). Bei der Frage, ob es sich um einen

"nicht störenden" Betrieb nach § 21 Abs. 1 RBG handelt, sind neben materiellen auch immaterielle (ideelle) Immissionen zu berücksichtigen (vgl. BERNHARD WALDMANN, Der Schutz vor ideellen Immissionen in Wohngebieten - eine kritische Würdigung, in: Baurecht 2005 S. 159; BGE 136 I 395 E. 4.3.2). Letztere werden nicht durch das USG und seine Ausführungsbestimmungen erfasst, sondern es ist Sache des kantonalen Bau- und Planungsrechts, zu bestimmen, welche Bauten oder Anlagen zonenkonform und welche ideellen Einwirkungen dabei zulässig sind (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_262/2007 vom 31. Januar 2008 E. 4.4).

4.2.6 Der vorliegend in Frage stehende Betrieb für (psycho-)therapeutische Einzelberatungen, Kurse und Seminare ist, was die materiellen Immissionen anbelangt, bei abstrakter Betrachtungsweise in einer Wohnzone als zonenkonform anzusehen. Die damit verbundenen Gespräche und Diskussionen gehen namentlich nicht über das hinaus, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. Inwieweit der Praxisbetrieb hinsichtlich der konkreten (materiellen) Immissionen den lärmschutzrechtlichen Anforderungen entspricht, ist wie bereits ausgeführt nicht unter dem Titel der kantonal- und kommunalrechtlichen Zonenkonformität, sondern nach Massgabe der umweltrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen.

4.2.7 Was die geltend gemachten Beeinträchtigungen durch ideelle Immissionen anbelangt, so ist diesbezüglich jeweils im konkreten Fall festzustellen, was anhand der gegebenen Umstände als übermässige Einwirkung anzusehen ist. Immaterielle oder ideelle Immissionen sind Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke erwecken. Bei der Anwendung von Normen mit Bezug auf ideelle Immissionen ist der Charakter der fraglichen Umgebung zu berücksichtigen. Die Qualifizierung ideeller Immissionen als stark störend bedingt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere zu Wohnnutzungen. Umgekehrt lässt sich nicht sagen, dass eine Einstufung als "nicht störend" das Fehlen jeglichen Konfliktpotenzials voraussetzt. Vielmehr ist eine Gesamtschau unter Einbezug des geplanten Vorhabens und der bestehenden Umgebung anzustellen (vgl. BGE 136 I 395 E. 4.3.2 f. mit Hinweisen). Vorliegend ist unbestritten, dass bei einem Praxisbetrieb im Gebäudeinneren keine ideellen Immissionen gegeben sind. Strittig ist einzig, ob aus einer betrieblichen Nutzung des Gartens ein Konfliktpotential im Sinne der vorstehend zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts resultiert. Dies ist im Hinblick auf die kleinräumigen Verhältnisse im Umfeld der Liegenschaft der Gesuchsteller, bei welcher es sich um die eine Hälfte eines in einer ruhigen Wohngegend gelegenen Doppel Einfamilienhauses handelt, sowie den Umstand, dass die von den Gesuchstellern angebotenen Kurse und Seminare teilweise intime Themenbereiche umfassen, nicht von vornherein auszuschliessen. Die Baurekurskommission ist auf die entsprechende Rüge der Beschwerdeführer im angefochtenen Entscheid nicht ausdrücklich eingegangen. Die Angelegenheit ist zur Prüfung dieser Frage an das Bauinspektorat zurückzuweisen, zumal dieses gemäss den nachfolgenden Erwägungen auch eine Neubeurteilung der Zulässigkeit der betrieblichen Nutzung des Gartens aus lärmschutzrechtlicher Sicht vorzunehmen hat.

5.1 Im Weiteren ist zu prüfen, ob sich die strittige Umnutzung unter lärmschutzrechtlichen Gesichtspunkten als zulässig erweist.

5.2 Wie die Baurekurskommission zu Recht festgehalten hat und nicht bestritten wird, ist der mit der Zweckänderung verbundene Betrieb als neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 USG respektive Art. 2 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zu qualifizieren.

5.3.1 Die Emissionen einer neuen Anlage sind einerseits im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Andererseits dürfen die durch die Anlage verursachten Lärmimmissionen in deren Umgebung zu keiner Überschreitung der Planungswerte führen (Art. 25 Abs. 1 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Sofern für bestimmte Lärmarten, darunter die vorliegend in Frage stehenden menschlichen Lautäusserungen, keine spezifischen Planungswerte vorliegen, sind die Lärmimmissionen im Einzelfall nach Massgabe von Art. 15, Art. 19 und Art. 23 USG zu beurteilen (Art. 40 Abs. 3 LSV). Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern es ist eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit vorzunehmen (vgl. BGE 133 II 292 E. 3.3 mit Hinweisen). Der Betrieb der Gesuchsteller muss mangels unmittelbar anwendbarer Planungswerte demnach ein Immissionsniveau einhalten, bei welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten (vgl. BGE 123 II 225 E. 4d/bb).

5.3.2 Dem Zweckänderungsantrag der Gesuchsteller vom 4. September 2010 kann entnommen werden, dass die angebotenen Kurse und Seminare drei bis fünf, im Einzelfall auch sechs Teilnehmende umfassen. Zu den Betriebszeiten wird folgendes ausgeführt: fünf Wochenendseminare pro Jahr (Samstag 13 bis 17 Uhr und Sonntag 10 bis 17 Uhr), zwei Vormittagskurse mit je vier Terminen, ein Abendkurs wöchentlich, ein Abendzirkel monatlich und ansonsten Einzelberatungen.

5.3.3 Vorab ist zur Frage der Anzahl der Kursteilnehmenden festzustellen, dass die mit dem Baugesuch angegebene Nutzung einen Praxisbetrieb mit Einzelberatung sowie Seminaren und Kursen mit bis zu sechs Teilnehmenden vorsieht. Im angefochtenen Entscheid wurde zudem im Sinne einer Auflage verfügt, dass die abgehaltenen Kurse auf eine Teilnehmerzahl von maximal sechs Personen zu beschränken seien. Wie die Baurekurskommission in ihrer Vernehmlassung zutreffend ausführt, sind diese Angaben im Rahmen einer allfälligen Baubewilligung verbindlich. Aus den Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Zusammenhang mit dem Parkplatzbedarf geht sodann hervor, dass sich die Begrenzung auf maximal sechs Kursteilnehmende auf den Praxisbetrieb in der Liegenschaft der Gesuchsteller als Ganzes bezieht. Die im angefochtenen Entscheid enthaltene Auflage ist somit dahingehend zu verstehen, dass in der Liegenschaft der Gesuchsteller zu einem bestimmten Zeitpunkt jeweils maximal sechs Teilnehmende Kurse oder Seminare besuchen dürfen. Die Befürchtung der Beschwerdeführer, wonach die Gesuchsteller parallel Kurse oder Seminare mit jeweils sechs Teilnehmenden durchführen könnten, ist demnach unbegründet und die in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen erweisen sich somit als gegenstandslos.

5.3.4 Im Weiteren rügen die Beschwerdeführer, dass die vorgesehene Nutzung des Gartens zu unzulässigen Lärmimmissionen führen würde. Dass der Praxisbetrieb im Gebäudeinneren mit störenden Lärmimmissionen verbunden wäre, legen sie demgegenüber nicht substantiiert dar und es bestehen dafür auch keine Anhaltspunkte. Mit der Baurekurskommission ist deshalb festzustellen, dass die im Inneren des Gebäudes entstehenden Lärmimmissionen mit den Lärmschutzvorschriften vereinbar sind. Was die mit der Nutzung des Gartens verbundenen Lärmimmissionen anbelangt, so gelangte die Baurekurskommission im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass die betriebliche Nutzung des Gartens lediglich zu geringfügigen Störungen führe und der Zweckänderung im Sinne von Art. 25 USG nicht entgegen stehe. Die Beschränkung der Teilnehmerzahl werde als ausreichende Emissionsbegrenzung im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG angesehen. Im Rahmen ihrer Vernehmlassung führt die Baurekurskommission demgegenüber aus, dass bei einer betrieblichen Nutzung des Gartens von störendem Alltagslärm auszugehen sei. Sie stützt sich dabei auf die Vollzugshilfe des BAFU betreffend Alltagslärm (Beurteilung Alltagslärm, Vollzugshilfe im Umgang mit Alltagslärm, Fassung für die Vernehmlassung bis Dezember 2012, Bern 2011), insbesondere die anhand des entsprechenden "Excel-Tools" vorgenommene Qualifikation der Wahrnehmbarkeit des Lärms als "gering" und dessen Häufigkeit als "häufig". Die Gesuchsteller bestreiten die Tauglichkeit der Vollzugshilfe des BAFU zur Beurteilung der aus der Nutzung des Gartens entstehenden Lärmimmissionen nicht. Sie wenden jedoch ein, dass die vorgenommene Beurteilung, namentlich was die "Häufigkeit" anbelange, nicht nachvollziehbar sei.

5.3.5 Die Vereinbarkeit der strittigen Zweckänderung mit den bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften kann in Bezug auf die Nutzung des Gartens nicht abschliessend beurteilt werden. Die Ausführungen der Baurekurskommission im angefochtenen Entscheid sowie in der Vernehmlassung an das Kantonsgericht lassen insbesondere die Frage unbeantwortet, ob und inwieweit im vorliegenden Fall weitere bzw. anderweitige Emissionsbegrenzungen im Rahmen der Vorsorge (Art. 11 Abs. 2 USG) in Betracht kommen. Eine entsprechende Prüfung ist jedoch - vorbehältlich der Frage der Zonenkonformität unter dem Gesichtspunkt der geltend gemachten ideellen Immissionen - vorzunehmen, bevor entweder die betriebliche Nutzung des Gartens ohne weitere Auflagen als zulässig bezeichnet oder aber mittels einer entsprechenden Auflage gänzlich untersagt wird. Im Vordergrund steht dabei die Frage, ob und inwiefern mittels einer Regelung bzw. Beschränkung der Betriebszeiten - namentlich für sensible Tageszeiten und Wochenenden - ein Immissionsniveau erreicht werden kann, bei welchem höchstens geringfügige Störungen auftreten. Die entsprechenden Abklärungen sowie die gegebenenfalls in die Baubewilligung aufzunehmenden Auflagen sind indes nicht erstmalig durch das Kantonsgericht vorzunehmen bzw. anzuordnen, sondern die Angelegenheit ist auch diesbezüglich zur Neubeurteilung an das Bauinspektorat zurückzuweisen.

6. Hinsichtlich der weiteren Rügen der Beschwerdeführer ist folgendes festzuhalten: Was die Ausführungen im Zusammenhang mit dem von den Gesuchstellern zusätzlich zu erstellen den Parkplatz anbelangt, so erweisen sich diese als gegenstandslos. Die Erstellung eines zusätzlichen (dritten) Parkplatzes bildet Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung und die Aufnahme des Praxisbetriebs. Soweit die Beschwerdeführer im Weiteren eine Verletzung

des Legalitätsprinzips darin sehen, dass die Baurekurskommission im Rahmen ihres Entscheids das in § 4 des Gesetzes über die öffentlichen Ruhetage und den Sonntagsverkauf (RTG) vom 10. Juni 2010 statuierte Ruhegebot an Sonn- und allgemeinen Feiertagen nicht berücksichtigte, kann ihnen nicht gefolgt werden. Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung über die öffentlichen Ruhetage und den Sonntagsverkauf (RTV) vom 14. Dezember 2010 vollziehen die Gemeinden die Bestimmungen über die öffentlichen Ruhetage und sorgen für die Einhaltung der öffentlichen Ruhe vor Ort. Sie treffen alle erforderlichen Massnahmen zur Wahrung der öffentlichen Ruhe und erlassen die notwendigen Verfügungen (Abs. 2). Gestützt auf die Zuständigkeit der Gemeinde für den Vollzug des Ruhetagsgesetzes ist nicht zu beanstanden, wenn die Baurekurskommission im angefochtenen Entscheid auf diesen Aspekt nicht eingegangen ist. Schliesslich legen die Beschwerdeführer nicht substantiiert dar und ist auch nicht ersichtlich, dass und unter welchem Gesichtspunkt die geltend gemachte Wertverminderung ihrer Liegenschaft bzw. materielle Enteignung von den Vorinstanzen im vorliegenden Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen gewesen wäre.

7. Gestützt auf diese Erwägungen sind in teilweiser Gutheissung der Beschwerde die vorinstanzlichen Entscheide aufzuheben und die Sache ist zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an das Bauinspektorat zurückzuweisen.

8. 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). Den kantonalen Behörden und den Gemeinden können in Fällen wie dem vorliegenden keine Verfahrenskosten auferlegt werden (§ 20 Abs. 3 VPO). Von der Auferlegung von Verfahrenskosten zulasten der Gesuchsteller ist abzusehen. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Verfahrensausgang ist den Beschwerdeführern im vorliegenden Verfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen, wobei ein Aufwand von 9.5 Stunden à Fr. 250.-- als angemessen erscheint. Den Beschwerdeführern ist somit eine Parteientschädigung von Fr. 2'762.65 (inkl. Auslagen und 8 % Mehrwertsteuer) zuzusprechen, welche im Hinblick auf die Rückweisung der Angelegenheit zur Neuurteilung mit offenem Ausgang der Baurekurskommission aufzuerlegen ist. Die übrigen Parteikosten sind wettzuschlagen. Bezüglich der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens ist die Sache zum neuen Entscheid an die Baurekurskommission zurückzuweisen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Entscheide der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft vom 7. Februar 2012 und des Bauinspektorats des Kantons Basel-Landschaft vom 17. August 2011 aufgehoben und die Sache wird zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an das Bauinspektorat sowie zum neuen Kostenentscheid an die Baurekurskommission zurückgewiesen.
 2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
 3. Die Baurekurskommission hat den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'762.65 (inkl. Auslagen und 8 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die übrigen Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber