



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

vom 3. Mai 2017 (810 16 176)

Raumplanung, Bauwesen

**Baugesuch Einfamilienhaus / Ausnahmen von Zonenvorschriften / Eingliederung in
Ortsbild**

_____ Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Christian
Haidlauf, Markus Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Stefan Schulthess,
Gerichtsschreiberin Elena Diolaiutti

_____ Beteiligte **A.**_____, Beschwerdeführer, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

gegen

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

A.B.____ und **B.B.**____ Beschwerdegegner, vertreten durch
Dr. Caspar Zellweger, Advokat

Einwohnergemeinde C.____, Beigeladene

_____ Betreff Baugesuch für Einfamilienhaus
(Entscheidung der Baurekurskommission vom 1. Dezember 2015)

A. Die Gemeindeversammlung C.____ beschloss am 18. Juni 2009 die Mutation Nr. 20 (X.____platz, Y.____gasse) zum Quartierplan Ortskern (Teilpläne 1 und 2; QP Ortskern) für die damaligen Parzellen Nrn. 104, 105, 106 und 110, Grundbuch C.____. Am 20. Oktober 2009 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat) mit Beschluss Nr. 1491 die von der Einwohnergemeinde C.____ am 18. Juni 2009 beschlossene Mutation Nr. 20 zum QP Ortskern und erklärte diese damit allgemein verbindlich. Des Weiteren verfügte er, dass die mit der Inventarnummer 06/QP/2/22 (Mutation Nr. 20, X.____platz, Y.____gasse, zum QP Ortskern, Teilpläne 1 und 2) versehenen Exemplare der Pläne massgebend seien.

Am 8. August 2012 reichte A.____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein Gesuch für das Bauprojekt des Architekturbüros D.____ AG (Projekt D.____ oder Bauprojekt) betreffend ein Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 104 an der Z.____gasse 7a in C.____ ein (Baugesuch Nr. 1521/2012). Dagegen erhoben A.B.____ und B.B.____, die seinerzeit die Erarbeitung des QP Ortskern, Mutation Nr. 20, mitfinanziert hatten, am 24. August 2012 Einsprache. Sie machten im Wesentlichen geltend, dass das Bauprojekt nicht dem Vorprojekt des Architekturbüros E.____ AG (Vorprojekt E.____ oder Vorprojekt) entspreche, welches Grundlage für die Mutation Nr. 20 des QP Ortskern gewesen sei. Die Gemeinde C.____ (Gemeinde) hielt am 21. August 2012 fest, das Bauprojekt entspreche den Zonenvorschriften QP Ortskern und bewilligte die zwei Ausnahmeanträge. Sie führte diesbezüglich Folgendes aus:

“Überschreitung Fassadenhöhe Südostfassade

Auf Grund der abgeknickten Gebäudeflucht (verbindliche Bauflucht) wird der Überschreitung der maximal zulässigen Fassadenhöhe an der SW-SO Ecke zugestimmt. (Max. Fassadenhöhe Zone K2 entspricht 5.60 m)

Sockelgeschosshöhe

Um eine bessere Nutzung der Raumhöhe zu erhalten, wird die Sockelgeschosskote Decke über UG (333.75) auf die Kote des Strassenniveaus (332.75) abgesenkt. Die effektiv wahrnehmbaren Koten der Fassadenhöhe (339.25) und der Gebäudehöhe (343.255) bleiben unverändert. Dieser Ausnahme wird zugestimmt.“

B. Nachdem die Baugesuchsteller am 18. Dezember 2012 bereinigte Pläne eingereicht und A.B.____ und B.B.____ an ihrer Einsprache festgehalten hatten, wies das Bauinspektorat mit Entscheid Nr. 019/13 vom 17. Mai 2013 die Einsprache ab, soweit es darauf eintrat. In Bezug auf die fragliche Sockelgeschosshöhe führte das Bauinspektorat aus, die Einsprecher würden monieren, dass das Bauprojekt die seinerzeit geplante Absenkung des Sockelgeschosses nicht mehr für einen Anschluss an den dahinter liegenden Garten vorsehe, sondern um ein zusätzliches Vollwohngeschoss im Dach einzubauen, was im Widerspruch zum Vorprojekt stehe. Das Bauinspektorat erläuterte, gemäss § 14 des Quartierplan-Reglement Ortskern der Gemeinde C.____ (QPR) vom 23. November 1987 dürfe die Oberkante des Sockelgeschosses maximal 1.5 m über dem tiefsten Punkt der anstossenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Um eine bessere Nutzung der Raumhöhe zu erhalten, habe die Gemeinde zugestimmt, dass die Sockelgeschosskote Decke über dem UG (333.75 m.ü.M.) in casu gegenüber dem Vorprojekt auf Kote des Strassenniveaus (332.75 m.ü.M.) abgesenkt werde. Die “maximal eingehalte-

ne Sockelgeschosshöhe“ gemäss QPR bleibe eingehalten. Die effektiv wahrnehmbaren Koten der Fassadenhöhe (339.25 m.ü.M.) und die Gebäudehöhe (343.255 m.ü.M.) würden unverändert bleiben. Das Vorprojekt habe keine rechtliche Verbindlichkeit. Das eingereichte Baugesuch entspreche dem QP Ortskern, Mutation Nr. 20, sowie den Bestimmungen im QPR. Die beantragte Ausnahme für die Überschreitung der Fassadenhöhe wie auch die Absenkung der Sockelgeschosshöhe gegenüber dem Vorprojekt seien nicht zu beanstanden, so dass das Bauinspektorat die Ausnahme wie auch das Baugesuch genehmigen könne.

C. Gegen diesen Entscheid erhoben A.B._____ und B.B._____ mit Eingabe vom 28. Mai 2013 bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) Beschwerde und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids.

D. Mit Entscheid Nr. 13-012 vom 24. September 2013 wies die Baurekurskommission die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. Die Baurekurskommission erachtete die Auseinandersetzung vor allem mit der Frage der Eingliederung und des Einbezugs des strittigen Bauprojekts in die Umgebung und damit in das Ortsbild im Rahmen des Baugesuchverfahrens als ungenügend und die Begründung der Ausnahmegenehmigung der Gemeinde als nicht befriedigend, da die Auseinandersetzung der im Gebäude geplanten Räumlichkeiten mit der Umgebung (und umgekehrt) fehle.

E. Mit Eingabe vom 19. Dezember 2013 erhob der Baugesuchsteller, vertreten durch Roman Zeller, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission und beantragte, es sei das Baugesuch Nr. 1521/2012 zu genehmigen, eventualiter sei das Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen.

F. Mit Urteil vom 3. September 2014 schützte das Kantonsgericht den Entscheid der Baurekurskommission im Wesentlichen mit der Begründung, es fehle eine rechtsgenügende Begründung für die Ausnahmegenehmigungen und die Auseinandersetzung mit der Frage der Eingliederung in das Ortsbild (Entscheid des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 3. September 2014 [810 13 391]).

G. Mit Schreiben vom 5. Februar 2015 (Gemeinderatssitzung vom 3. Februar 2015) beantragte die Gemeinde, es sei dem Projekt eine Ausnahme für die Fassadenhöhe von 8.41 m resp. 6.41 m anstelle der vorgeschriebenen Fassadenhöhe von 5.60 m zu gewähren und begründete ihren Antrag.

Die Kantonale Denkmalpflege erklärte in ihrem Bericht vom 25. März 2015 unter anderem, dass die Integration des Bauprojekts in das Ortsbild gewährleistet sei. Sie stimmte dem Bauprojekt unter der Bedingung zu, dass die Farbgebung, die Materialwahl sowie die Dachrandausbildung frühzeitig vor Ort bemustert und dargelegt würden und von der Gemeinde und ihrer Fachkommission beurteilt und bewilligt würden.

H. Mit Eingabe vom 8. Mai 2015 stellten A.B.____ und B.B.____ beim Bauinspektorat das Rechtsbegehren, es sei auf das Baugesuch Nr. 1521/2012 nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen. Eventualiter sei weder auf den revidierten Ausnahmeantrag der Gemeinde vom 3. Februar 2015 noch auf die Befürwortung der Kantonalen Denkmalpflege vom 25. März 2015 einzutreten, subeventualiter seien beide abzuweisen und demzufolge dem Baugesuch Nr. 1521/2012 die Baubewilligung zu verweigern. Alles unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Baugesuchstellers.

I. Mit Entscheid Nr. 056/15 vom 24. Juli 2015 wies das Bauinspektorat die Einsprache im Sinne der Erwägungen ab, soweit es darauf eintrat, und verfügte, dass die in den Erwägungen aufgeführten Auflagen verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung seien. Im Wesentlichen kam es zum Schluss, mit den Stellungnahmen der Gemeinde vom 3. Februar 2015 und der Kantonalen Denkmalpflege vom 25. März 2015 seien die von den Rechtsmittelinstanzen geforderten Nachbesserungen erbracht worden. In der Gesamtwürdigung seien die Ausführungen der beiden Fachstellen als nachvollziehbar einzustufen.

J. Gegen diesen Entscheid erhoben A.B.____ und B.B.____ am 31. Juli 2015 bzw. 3. September 2015 bei der Baurekurskommission Beschwerde und beantragten die kostenfällige Aufhebung des Einspracheentscheids vom 24. Juli 2015 und die Nichtgenehmigung des Baugesuchs. Eventualiter sei der Einspracheentscheid aufzuheben und zur Neu beurteilung im Sinne der Erwägungen der Baurekurskommission an die Vorinstanz zurückzuweisen.

K. Die Baurekurskommission hiess mit Entscheid Nr. 15-031 vom 1. Dezember 2015 die Beschwerde im Sinne der Erwägungen gut. Sie hob den angefochtenen Entscheid des Bauinspektorats auf und verweigerte dem Baugesuch Nr. 1521/2012 die Bewilligung. Des Weiteren wies sie den im Rahmen der Vernehmlassung gestellten Antrag der Kantonalen Denkmalpflege vom 3. November 2015 auf Einholung eines Gutachtens bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege ab.

L. Mit Eingabe vom 20. Juni 2016 erhob A.____ gegen den Entscheid der Baurekurskommission beim Kantonsgericht Beschwerde und beantragte die kostenfällige Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Genehmigung des Baugesuchs Nr. 1521/2012. In seiner Beschwerdebegründung vom 22. August 2016 machte der Beschwerdeführer geltend, dass die von der Baurekurskommission und dem Kantonsgericht verlangten Abklärungen und Abwägungen von der Gemeinde und der Kantonalen Denkmalpflege vorgenommen worden und diese zum Schluss gekommen seien, das Bauprojekt sei zu bewilligen.

In ihrer Stellungnahme vom 29. August 2016 hielt die zum Verfahren beigeladene Gemeinde am Ausnahmeantrag betreffend QP Ortskern mit Verweis auf die Begründungen vom 3. Februar 2015 fest.

In ihrer Stellungnahme vom 2. September 2016 beantragten A.B.____ und B.B.____ die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Im Wesentlichen machten sie geltend, das geplante Pro-

jekt füge sich nicht in die gewachsene Struktur der Gemeinde ein. Sie bemängelten primär das ortsfremde Niveau des geplanten Bauprojekts.

In ihrer Stellungnahme vom 17. Oktober 2016 beantragte die Baurekurskommission die Abweisung der Beschwerde und bedauerte, dass bezüglich der von ihr im ersten Entscheid monierten mangelnden Auseinandersetzung mit der Wechselwirkung zwischen Gebäude und Umgebung wiederum unbefriedigende Prüfungen und Stellungnahmen der Kantonalen Denkmalpflege vorliegen würden.

M. Mit präsidialer Verfügung vom 21. Oktober 2016 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein überwiesen. Als Auskunftsperson wurde zusätzlich zur Parteiverhandlung F.____, Leiterin der Kantonalen Denkmalpflege, geladen.

N. Anlässlich der heutigen Verhandlung hat das Kantonsgericht im Beisein unter anderem des Beschwerdeführers und seines Rechtsvertreters, von G.____ als Vertreterin der Baurekurskommission, der Beschwerdegegner A.B.____ und B.B.____ und ihres Rechtsvertreters, von H.____, Leiter der Abteilung Raumplanung, Bau und Umwelt der Gemeinde C.____, sowie F.____ einen Augenschein an Ort und Stelle vorgenommen. An der anschliessenden Parteiverhandlung haben die Parteien an ihren bereits gestellten Anträgen festgehalten. Auf die Ausführungen in den verschiedenen Urteilen und Rechtsschriften sowie auf diejenigen in der heutigen Verhandlung wird, soweit erforderlich, in den Urteilsabwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1. Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission beim Kantonsgericht angefochten werden. Demnach ist das Kantonsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde örtlich und sachlich zuständig. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen gegeben sind, ist auf die verwaltungsgerichtliche Beschwerde einzutreten.

2. In der Beurteilung der vorliegenden gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerde ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin ein allfälliges Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob diese den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheides der Baurekurskommission dagegen ist dem Kantonsgericht verwehrt (§ 45 lit. c VPO e contrario).

3.1. In ihrem Entscheid vom 24. September 2013 (E. 2.3 ff.) führte die Baurekurskommission aus, dass gemäss § 39 RBG der Planungsbericht der Gemeinde C.____ zu Händen der re-

gierungsrechtlichen Genehmigung vom 3. September 2009 betreffend QP Ortskern, Mutation Nr. 20 (Planungsbericht), die Pläne und das dazugehörige QPR Bestandteil des QP Ortskern seien. In diesem Bericht nenne der Gemeinderat klar auch das Vorprojekt E.____ als Grundlage der QP-Mutation Nr. 20. Diese Mutation basiere auf dem Vorprojekt E.____, welches das angestrebte Gesamtbild impliziere. Angesprochen seien die Massgeblichkeit der Räumlichkeit des Gebäudes auf die Umgebung und die Struktur und Ablesbarkeit des Gebäudes, welche anders seien, wenn das Erdgeschoss sozusagen im Boden verschwinde. Die Baurekurskommission erachtete die Auseinandersetzung vor allem mit der Frage der Eingliederung und des Einbezugs des strittigen Projekts in die Umgebung und damit in das Ortsbild im Rahmen des Baugesuchverfahrens als ungenügend. Insbesondere habe keine Auseinandersetzung stattgefunden in Bezug auf die auffallende Differenz zwischen dem Vorprojekt, welches keine Versenkung des Erdgeschosses im Boden nach Süd-Westen zum kleinen Platz vorsehe, und dem Bauprojekt, welches eine Versenkung des Erdgeschosses zum kleinen Platz hin vorsehe. Die Baurekurskommission könne überdies nicht nachvollziehen, weshalb sich die Kantonale Denkmalpflege bei der Prüfung des umstrittenen Bauprojekts im Ortskern lediglich mit der Gestaltung der Materialisierung von Fassade und Dach befasst und den Einbezug des Gebäudes in die Umgebung und somit in das Ortsbild nicht abgehandelt habe. Weiter beurteilte die Baurekurskommission die Begründung der Ausnahmen der Gemeinde als nicht befriedigend, da die Auseinandersetzung der im Gebäude geplanten Räumlichkeiten mit der Umgebung (und umgekehrt) fehle. Aus diesem Grunde wies die Baurekurskommission die Angelegenheit an die Vorinstanz zurück.

3.2. Das Kantonsgericht kam in seinem Urteil vom 3. September 2014 (E. 6.6) zum Schluss, dass die Gemeinde entgegen ihren eigenen Zonenvorschriften (§ 33 QPR) keine ersichtliche Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bezüglich der zwei Ausnahmeanträge vorgenommen habe. Auch habe sie nicht unter Beachtung der Interessenabwägung ausgeführt, inwiefern ein Projekt mit Ausnahmegenehmigungen einem reglementskonformen Projekt vorzuziehen sei. Damit habe die Gemeinde ihr eigenes QPR missachtet. Zudem sei sowohl von der Gemeinde als auch von der Kantonalen Denkmalpflege nicht erläutert worden, inwiefern sich das geplante Bauprojekt in das Ortsbild eingliedere. Damit habe die Baurekurskommission sowohl das Fehlen der Auseinandersetzung und die Abwägung der unterschiedlichen Interessen bezüglich der Erteilung der Ausnahmen als auch die mangelnden Ausführungen bezüglich Eingliederung des Bauprojekts in das Ortsbild zu Recht beanstandet und die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.3. In ihrem Entscheid vom 1. Dezember 2015 kommt die Baurekurskommission zum Schluss, dass weder die Gemeinde in ihrer Begründung vom 5. Februar 2015 noch die Kantonale Denkmalpflege in ihren Beurteilungen vom 25. März 2015 und vom 3. November 2015 auf das Hauptanliegen der Baurekurskommission in deren Rückweisungsentscheid vom 24. September 2013 eingegangen seien.

Die Baurekurskommission führt in ihrem Entscheid vom 1. Dezember 2015 aus, dass je feingliedriger die Bauten bzw. feinmassstäblicher das Gebiet sei, desto sensibler seien diese und

umso konkreter und präziser sollte die Quartierplanung ausgestaltet sein. Entsprechend falle das vorliegend relevante QPR auf, welches eher wie ein Teilzonenreglement Dorfkern aufgebaut sei und für eine Quartierplanung eher grosszügige Ausnahmemöglichkeiten von den Gestaltungsvorschriften vorsehe. Die ungenaue Formulierung in den Zielsetzungen des vorliegenden QP Ortskern könne sicher als für eine Quartierplanung ungewöhnlich bezeichnet werden. Aufgrund dieser Feststellung gewinne die Aussage im Planungsbericht, dass das ansteigende Terrain Richtung Süd-Westen vom Gebäude mittels eines Sockels aufgenommen werde, um den ebenerdigen Austritt im Süd-Westen zu gewährleisten, zusätzlich an Bedeutung. Dass die herkömmliche Massstäblichkeit im erhaltenswerten Ortsteil zu bewahren sei, werde sogar explizit in § 21 QPR verlangt. Beim vorliegenden umstrittenen Baugesuch handle es sich um eine Änderung des Planungsberichts, welcher verlange, dass das Erdgeschoss nicht versenkt werde, sondern in seiner vollen Höhe aus dem Boden rage. Aus dem konkreten Baugesuch resultiere eine andere Wirkung als die viel kleinräumigere Wirkung, welche mit dem auf dem Vorprojekt basierenden Planungsbericht beabsichtigt gewesen sei. Es sei auch aufgrund der nachgelieferten Begründungen seitens der Gemeinde nicht ersichtlich, weshalb mit dem vorliegenden Bauprojekt nun vom Planungsbericht abgewichen werden dürfe. Das Baugesuch verstosse gegen den QP Ortskern respektive gegen den Planungsbericht. Es liege nach wie vor auch keine Begründung der Kantonalen Denkmalpflege vor. Entscheidend sei, wie sich die Kopffassade gegenüber dem kleinen Platz (süd-westlich) verhalte. Der Planungsbericht selbst – gemäss § 39 RBG Bestandteil des Quartierplans – verlange die Aufnahme des Terrainverlaufs im Innern des Gebäudes. Durch die neue Nutzung bekomme die Fassade zum hinteren Platz hin eine neue Bedeutung, dem müsse – wie im Planungsbericht zum Quartierplan dargelegt – Rechnung getragen werden. Die geforderte städtebauliche und wohnhygienische Qualität sei nicht gewährleistet. Das Baugesuch gehe in diesem Bereich nicht bzw. zu wenig auf die Subtilitäten in der betroffenen fein-/kleingliedrigen Umgebung ein, was es nach Meinung der Baurekurskommission bei der Umsetzung des QP Ortskern zu berücksichtigen gelte. Die Baurekurskommission erachte die ungenügende Auseinandersetzung mit der Wechselwirkung zwischen Gebäude und Umgebung (einschliesslich der spezifischen Topographie) bzw. deren Bezug zueinander als ungenügend. Die nach dem Urteil des Kantonsgerichts nachgelieferten Begründungen würden bestätigen, dass diese von der Baurekurskommission resp. von der Quartierplanung verlangte Auseinandersetzung nach wie vor nicht vorliege und in den betreffenden Begründungen nicht aufgeklärt werde, weshalb im konkreten Fall darauf verzichtet werden müsse. Fest stehe, dass die Argumente betreffend Aussenwirkung nicht überzeugen würden bzw. keine solche vorgetragen worden seien. Die Baurekurskommission hob den angefochtenen Entscheid des Bauinspektorats auf und erklärte, das Baugesuch Nr. 1521/2012 könne nicht bewilligt werden.

4.1. Zu prüfen ist, ob die Gemeinde und die Kantonale Denkmalpflege die mit dem Entscheid der Baurekurskommission vom 24. September 2013 und mit dem Urteil des Kantonsgerichts vom 3. September 2014 verlangte Überprüfung – ob sich das geplante Bauvorhaben in das Ortsbild eingliedere – und die verlangte Interessenabwägung rechtsgenügend vorgenommen haben und ob das Bauinspektorat gestützt darauf das Baugesuch bewilligen durfte. Sollte das Kantonsgericht – wie die Baurekurskommission – zum Schluss kommen, dass die verlangten Überprüfungen und Interessenabwägungen nicht bzw. nicht im erforderlichen Umfang vor-

genommen wurden, so würde sich die Frage stellen, ob die Baurekurskommission mit ihrer Begründung zu Recht das Baugesuch nicht bewilligt hat oder ob sie nicht vielmehr die Sache an die Vorinstanz hätte zurückweisen müssen. Festzuhalten gilt in diesem Zusammenhang, dass im Entscheid der Baurekurskommission vom 24. September 2013 und des Kantonsgerichts vom 3. September 2014 eine nachträgliche Auseinandersetzung und Begründung für die Erteilung der notwendigen Ausnahmegewilligungen und allenfalls für die Versenkung des Erdgeschosses verlangt wurden. Eine Projektüberarbeitung und Projektänderung wurden – entgegen der Behauptung der privaten Beschwerdegegner in ihrer Eingabe vom 2. September 2016 – hingegen nicht verlangt und wären nur notwendig gewesen, wenn aufgrund der geforderten Neubeurteilung das Bauprojekt nicht hätte genehmigt werden können.

4.2. C._____ ist im ISOS als "ISOS Dorf" bezeichnet. Nach dem kantonalen Richtplan (Stand Dezember 2012; S2.2.D) handelt es sich bei C._____ Dorf um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das geplante Bauprojekt liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde C._____ innerhalb des Perimeters des QP Ortskern, Mutation Nr. 20. Die fragliche Parzelle ist der Zone K2 zugeordnet und befindet sich innerhalb des Perimeters Ortsbildschutz. Für den Ortskern gelten besondere Quartierplanvorschriften bestehend aus dem QP 1. und 2. Teil (§ 1 QPR). Nach § 21 QPR müssen sich alle Neu-, An- und Umbauten sowie Renovationen harmonisch in das Orts- und Strassenbild einfügen. Das Quartierplangebiet ist in vier Sorgfalsstufen gegliedert. Unter die Stufe 2 fällt auch die Zone K2. Nach § 21 QPR bezweckt die Stufe 2 den Schutz von erhaltenswerten Ortsteilen. Zur Stufe 2 wird in § 21 QPR u.a. ausgeführt: "Massstäblichkeit, Material und Farbgebung in herkömmlicher Art. Neue Elemente, wie z.B. Schaufenster, haben sich unaufdringlich einzufügen." Weiter werden zur Stufe 2 Regelungen zu den Dachneigungen, Bedachungen, Balkonen, Holzlauben und dem Mass der Auskragung getroffen.

§ 33 QPR sieht eine Ausnahmeregelung vor. Gemäss dieser Vorschrift kann der Gemeinderat auf Antrag der Ortskernkommission (OKK) Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften gestatten. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhören der OKK Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften gestatten. Dies gilt insbesondere bei bestehenden Bauten mit geringer Abweichung vom Gebäudeprofil, wenn die Anwendung dieser Vorschriften zu einer architektonisch und städtebaulich schlechten Übergangslösung führen würde, in ausgesprochenen Härtefällen, wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswerten Ortskern einfügt oder wenn bei Einhaltung der Sockelgeschosshöhe die Oberkante des Erdgeschosses unter das Niveau des anstossenden Terrain zu liegen kommen würden.

Wie im Kantonsgerichtsurteil vom 3. September 2014 ausgeführt, statuiert das Gesetz mit den vorliegend anwendbaren §§ 21 QPR, 104 RBG und 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 sogenannte Ästhetikklauseln. Die Ästhetikvorschriften bezwecken allgemein den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler. Das fragliche Projekt hat sich, gestützt auf die kantonalen und kommunalen Bestimmungen harmonisch in das Orts- und Strassenbild einzufügen (KGE VV vom 3. September 2014 [810 13 391] E. 4.4. ff., 4.6, 5 und 7.3 mit Hinweisen auf Literatur und Rechtsprechung).

4.3. Ausnahmebewilligungen für die Abweichungen vom QPR sind vorliegendenfalls notwendig für die Überschreitung der maximal zulässigen Fassadenhöhe von 8.41 m bzw. 6.41 m anstelle der vorgeschriebenen Fassadenhöhe von 5.6 m. Alle anderen Massvorschriften des QP Ortskern und des QPR sind eingehalten. Die Absenkung des gesamten Erdgeschosses auf eine Ebene bedingt nicht mehr Ausnahmebewilligungen als das Vorprojekt. Es stellt "lediglich" eine Abänderung des Vorprojekts dar und entspricht nicht mehr vollumfänglich dem Inhalt eines Satzes im Begleitbericht.

5.1. Eines der zentralen Argumente der Vorinstanz ist, dass es sich beim vorliegenden Baugesuch um eine Änderung des Planungsberichts handle, welcher verlange, dass das Erdgeschoss nicht versenkt werde, sondern in seiner vollen Höhe aus dem Boden rage. Der Planungsbericht sei gemäss § 39 RBG Bestandteil des Quartierplans und verlange die Aufnahme des Terrainverlaufs im Innern. Auch die privaten Beschwerdegegner monieren, dass das Erdgeschossniveau im Südwesten nicht dem Vorprojekt entspreche und dem Bauprojekt so die "Innen-Aussenwirkung" fehle. Da die Beschwerdegegner somit als wesentlichen Punkt die Divergenz zwischen Bauprojekt einerseits und Vorprojekt und Planungsbericht andererseits anführen, wird – bevor die beantragten Ausnahmebewilligungen behandelt werden – auf die Bedeutung des Planungsberichts bei einem Quartierplan und auf diejenige eines Vorprojekts eingegangen.

5.2. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 genehmigt eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen (Abs. 1). Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Abs. 3). Gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 hat die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (sog. Planungsbericht oder Begleitbericht). Adressat des Planungsberichts ist nach bundesrechtlicher Vorschrift die kantonale Genehmigungsbehörde gemäss Art. 26 Abs. 1 RPG und somit der Regierungsrat (§ 31 Abs. 3 RBG; KGE vom 3. September 2014 [810 13 391] E. 4.2 mit Hinweisen auf Literatur und Rechtsprechung). Nach § 39 RBG besteht der Quartierplan aus einem Plan oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden. Mit dem Begleitbericht gemäss § 39 RBG erfüllt die Gemeinde die Berichterstattungspflicht gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde nach Art. 47 RPV. Der Planungsbericht dient dieser beim Entscheid über die Genehmigung bzw. Nichtgenehmigung eines kommunalen Nutzungsplans. Aus Sicht des Raumplanungsrechts des Bundes ist der Planungsbericht Teil der Entscheidungsgrundlagen für die Plangenehmigungsbehörde. Die Gemeinden reichen deshalb mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht ein. Da gerade Planentscheide wenig justizierbar sind und auf einer umfassenden Interessenabwägung auf der Grundlage der Planungsziele

beruhen, kommt der Berichterstattung über die vorgenommene Interessenabwägung eine entscheidende Rolle bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung zu. Obwohl der Planungsbericht im Rahmen des Auflageverfahrens – zusammen mit den entsprechenden Plänen und Reglementen – öffentlich zugänglich zu machen ist, unterliegen nur der Plan und das Reglement der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat (§ 31 Abs. 1 RBG und § 18 Abs. 1 RBG) und nur diese werden vom Regierungsrat genehmigt. Die gilt sowohl für Rahmennutzungspläne als auch für Sondernutzungspläne und damit Quartierpläne (siehe Verweis in § 41 RBG auf § 31 RBG und damit auch auf § 18 Abs. 1 RBG; vgl. auch Ziff. 3.3 des Merkblatts über die Nutzungsplanung Siedlung, Grundlagen, Planungshilfe, Quartierplanung, vom Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Ortsplanung, vom Februar 2016 sowie Ziff. 2.1 f. der Wegleitung für die Erarbeitung des Berichts zu Nutzungsplänen gemäss Art. 47 RPV vom März 2013 [Nutzungsplanung Siedlung, Grundlagen] des Amtes für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung). Trotz § 39 RBG bleibt Adressat des Planungsberichts die Plangenehmigungsbehörde. Des Weiteren sind Vorprojekte nicht Bestandteil des Quartierplans (vgl. dazu KGE VV vom 3. September 2014 [810 13 391] E. 4.2 und 5). Sie können jedoch wie vorliegendenfalls – und von der Gemeinde in ihrem Planungsbericht festgehalten – als Grundlage einer Quartierplanmutation dienen (vgl. Ziff. 3 des Planungsberichts). Sie finden dann insofern Eingang in den Quartierplan als der Quartierplan unter anderem gestützt auf das Vorprojekt ausgearbeitet wurde.

6.1.1. Aus dem Planungsbericht ist ersichtlich, dass im April 2007 der Eigentümer der Liegenschaft Y.____platz 8 der OKK einen Projektvorschlag für den Umbau der im Hinterhof liegenden Scheune zu Wohnzwecken unterbreitete. Die OKK teilte mit, dass sie sich im diesem Bereich eine verdichtete Nutzung der Gebäude gut vorstellen könne. Voraussetzung für die Anpassung von Gebäudeprofilen und Nutzung sei aber eine Mutation des QP Ortskern. Da die Gemeinde nicht für jedes einzelne Gebäude den QP Ortskern anpassen wolle, schlage die OKK dem Bauherrn vor, in Absprache mit den Eigentümern der Liegenschaften Y.____gasse 2 und 4 sowie Z.____gasse 7a eine Projektstudie für einen gemeinsamen Überbauungs- und Nutzungsplan zu erstellen. In der Folge sei mit den betroffenen Nachbarn eine Projektstudie erarbeitet worden. Diese zeige und beurteile mögliche Bebauungen, stelle die besten Varianten im Modell dar und mache eine Empfehlung für die Bebauung. Diese Projektstudie sei der OKK im November 2007 präsentiert und zur Stellungnahme unterbreitet worden. Am 17. Dezember 2007 nahm die OKK zu dieser Projektstudie und zum darin enthaltenen Bebauungsvorschlag Stellung. Basierend auf diesen Unterlagen stimmte der Gemeinderat einer Mutation des QP Ortskern grundsätzlich zu. Er wünschte aber, dass als Grundlage für die Ausführungsbestimmungen der Mutation des QP Ortskern ein Vorprojekt erstellt werde. Die Bauherren hätten in der Folge das von der OKK empfohlene Architekturbüro E.____ mit der Erstellung des Vorprojekts beauftragt. Die Erstellung des Projekts sei in enger Zusammenarbeit mit den Behörden entstanden.

Auf Seite 6 des Planungsberichts wird zur Y.____gasse 7a unter dem Titel “Gebäudevolumen“ Folgendes festgehalten: “Die bestehende Scheune wird ebenfalls abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Der Neubau nimmt im Grundriss die bestehenden Gebäudeabmessungen auf. Das Dach hat eine Neigung von 45° und behält ebenfalls die bestehende Firstrichtung bei. Nach Süd-Westen wird die Giebelwand wie bei der bestehenden Scheune abgeschrägt. Es ent-

steht eine Kopffassade nach Süd-Westen zum kleinen "Plätzli" hin. Das ansteigende Terrain Richtung Süd-Westen wird vom Gebäude mittels eines Sockels aufgenommen um den barrierefreien Austritt im Süd-Westen zu gewährleisten. Das Gebäude ... besteht aus zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und einem Kellergeschoss."

6.1.2. In der Einladung zur Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2009 wird festgehalten, auf der Parzelle Nr. 104 hätte aufgrund des vor der Mutation rechtsgültigen Quartierplans anstelle der Scheune (Z.____gasse 7a) ein grösseres zweigeschossiges Wohnhaus erstellt werden können. Diese Planungsidee hätte noch aus den 60er Jahren gestammt. Sie sei heute nicht mehr zeitgemäss. Es bestehe der Wunsch, die bestehende Dorfstruktur zu erhalten und eine flächendeckende Überbauung zu vermeiden. Es werde deshalb eine Mutation des QP vorgeschlagen, welche zwar den Neubau von Wohnraum ermögliche, sich aber besser in das gewohnte Ortsbild einfüge. Durch die vorgeschlagene Änderung des QP Ortskern werde der Bau eines flächenmässig kleineren, dafür zweigeschossigen Wohngebäudes anstelle einer grossflächigen Überbauung möglich. Beide Gebäude nähmen die traditionelle Volumensprache der umgebenen Häuser auf, so dass das gewohnte Bild erhalten bleibe.

6.1.3. Im QP Ortskern, 1. und 2. Teil, Mutation Nr. 20, wird die geknickte Südostfassade sowie die Firstrichtung verbindlich festgelegt. Die Einladung zur Gemeindeversammlung enthielt auch eine bildliche Darstellung des Modells des Vorprojekts, jedoch keine Pläne des Vorprojekts. Auch die bildliche Darstellung des Modells zeigt eindeutig die geknickte Südostfassade.

6.2.1. Die Gemeinde beantragt in ihrem "Ausnahmeantrag betreffend QP Ortskern Mutation Nr. 20 vom 3. Februar 2015", dem Projekt eine Ausnahme von der Fassadenhöhe von 8.41 m bzw. 6.41 m anstelle der vorgeschriebenen Fassadenhöhe von 5.6 m zu gewähren. Beim vorliegenden Bauprojekt gehe es um eine Ausnahme der Fassadenhöhe. Alle anderen Massvorschriften des QP Ortskern seien eingehalten.

6.2.2. Die Gemeinde führt in ihrem Ausnahmeantrag vom 3. Februar 2015 aus, dass sich aus dem Vorprojekt und den Unterlagen zum QP Ortskern Mutation Nr. 20 ergebe, dass die Traufe auf 339.25 m.ü.M. und der Eingang auf bestehender Terrainhöhe zu liegen komme. Mit dieser Vorgabe werde bereits beim Vorprojekt E.____ die Fassadenhöhe von 6.44 m um 0.84 m überschritten (6.44 m statt der vorgegebenen Fassadenhöhe von 5.6 m; vgl. Plan Südostfassade). Des Weiteren ergebe sich aus der Mutation zwingend, dass die Fassade an der Südecke abgewinkelt sei und zurückweiche. Dies ergebe sich aus dem zwingend abgeschrägten Grundriss des Gebäudes. Damit weiche auch die Traufe zurück, woraus sich an der Südecke des Gebäudes zusätzlich eine weitere Überhöhung der Traufe von ca. 2 m ergebe. Die Fassade betrage rund 8.44 m, womit hierfür zusätzlich eine Ausnahme notwendig sei. Das Bauprojekt bedinge damit zwei Ausnahmegewilligungen. Bezüglich dieser Ausnahmen sähen das Bauprojekt und das Vorprojekt die nahezu identischen Masse (3 mm Unterschied) vor.

Die Gemeinde führt weiter aus, der wesentliche Unterschied zwischen dem Vorprojekt und dem Bauprojekt ergebe sich jedoch im Hinblick auf die Ausnahme im Bereich der Erdgeschosshöhen aus dem Umstand, dass das Vorprojekt E.____ vier Varianten der Ausbildung des Erdgeschos-

ses vorgestellt habe. Alle Varianten sähen für das Erdgeschoss verschiedene Bereiche mit unterschiedlich hohen Erdgeschossböden vor. Die Differenzen würden jeweils mit Treppen überwunden. Bei zwei Varianten des Vorprojekts liege der Erdgeschossboden im Süden des Gebäudes auf Höhe des Aussenbereichs. Bei zwei Varianten sei dies nicht der Fall. Dort liege der Erdgeschossboden ebenfalls deutlich niedriger als das Terrain ausserhalb des Gebäudes. Das Bauprojekt sehe dagegen ein durchgehendes Sockelgeschoss auf dem Niveau 332.74 m.ü.M vor. Weil die Masse der Fassadenhöhe immer am tiefsten Punkt gemessen würden, habe dies zur Folge, dass das Ausmass der Ausnahmen für die Fassadenhöhe sowohl für das Vorprojekt als auch für das Bauprojekt gleich bleibe. Dementsprechend gehe es lediglich darum, ob das Sockelgeschoss nur in Teilen (wie bei den verschiedenen Vorprojekten) auf das vorgesehene Mass abgesenkt werden könne oder aber durchgehend bleibe (wie beim Bauprojekt).

Weiter wird im Ausnahmeantrag der Gemeinde vom 3. Februar 2015 ausgeführt, beim Vorprojekt sei es vorab um die Volumetrie des Gebäudes gegangen. Eine untergeordnete Rolle habe die Fassadengestaltung gespielt. Die Einladung zur Gemeindeversammlung habe aus diesem Grund keine Pläne des Vorprojektes enthalten, sondern lediglich die bildliche Darstellung des Modells, aus welchem die Volumetrie zu erkennen gewesen sei. Die Gemeinde weist in ihrem Ausnahmeantrag auf das Ziel des Quartierplans hin, eine verdichtete Nutzung der Gebäude anzustreben. Sie führt weiter aus, gemäss Planungsbericht sei die geforderte hohe Ausnutzung des gesamten Gebäudevolumens mit Dach und Kellerräumen zu gewährleisten und die bestehende kleingliedrige Bebauung zu integrieren. Des Weiteren habe sich gemäss Planungsbericht die Architektur der neuen Gebäude zeitgemäss und ohne Fremdkörper in die bestehende Bebauung einzugliedern. Die Gemeinde führt im Antrag aus, dass das Bauprojekt gegenüber dem Vorprojekt zusätzliche planerische Verbesserungen im Hinblick auf das angestrebte Ziel des Quartierplans bringe. Beim Vorprojekt sei klar gewesen, dass diese Projektstudien weiter entwickelt werden könnten. Keine dieser Studien des Erdgeschosses habe letztlich zur Bindung des Architekten führen sollen. Aus dem Vergleich der verschiedenen Studien lasse sich im Übrigen erkennen, dass das Vorprojekt keinen Wert auf eine optimale Ausnutzung gelegt habe. So sei zu erkennen, dass bei den meisten Projekten ein Grossteil des Bauvolumens für Treppen und Gangflächen verloren gehe, was in planerischer Hinsicht als schlecht zu bewerten sei. Mit dem durchgehenden Erdgeschoss werde einerseits das Erdgeschoss besser nutzbar, da weniger Wohnfläche für Treppen, Gänge etc. verloren gehe. Andererseits würden die Geschosdecken im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss dementsprechend auch herabgesetzt werden können, womit im Gebäude eine höhere Ausnutzung entstehe, was letztlich dem Ziel des Quartierplans von einer dichteren Nutzung des Ortskerns besser entspreche. Die bessere Nutzung sei im Hinblick auf die Geschichte des Quartierplans von hoher Bedeutung, weil insbesondere die Eigentümer der Parzellen Nr. 104 bis 106 der Verschmälerung des Baubereichs und damit einer erheblichen Nutzungseinschränkung ihrer Grundstücke zugestimmt hätten. Insofern sei das Interesse der Eigentümer, ihr Objekt optimal zu nutzen, stark zu gewichten.

In ästhetischer Hinsicht gewährleiste das Bauprojekt wie auch das Vorprojekt eine zeitgemässe Gestaltung. Das Vorprojekt weise sogar etwas progressivere Fenstergrössen auf als das Bauprojekt. Das Bauprojekt erscheine trotz modernem Erscheinungsbild im Hinblick auf die Fenstergrössen ortskerntypischer als das Vorprojekt. Im Weiteren äusserte sich die Gemeinde in

ihrem Antrag zu der Befensterung, der Volumetrie, den Vordächern, den Lichtschächten sowie dem Dachgeschoss. Zur Volumetrie des Gebäudes erklärte sie, dass sich diese aus dem Quartierplan ergebe. Die Gebäudehöhe (First) sei beim Vorprojekt und Bauprojekt identisch. Dass Erdgeschossböden niedriger liegen könnten als das Terrain aussen, stelle keinen ästhetischen Nachteil dar. Es sei zwar richtig, dass das Vorprojekt das Erdgeschoss (mit vier Varianten) auf verschiedene Höhen gestaffelt habe. Das ästhetische Erscheinungsbild gegen aussen werde dadurch jedoch nicht merklich verbessert, so dass der Nachteil der schlechteren Überbaumöglichkeit im Innern dadurch negativ ins Gewicht falle. Das Bauprojekt verbessere die Nutzungsmöglichkeit des Erdgeschosses und des Dachgeschosses. Es verbessere die Möglichkeit der Verdichtung der Nutzungsmöglichkeit im Innern des Gebäudes erheblich, was dem Ziel des QP Ortskern entspreche. Die Höhe der Fenster, insbesondere im Bereich der Südostfassade, weiche nicht wesentlich von der Höhe der Befensterung des Vorprojekts ab. Die Höhe der Fenster ergebe sich bei der vorgesehenen Überbauung aus den bestehenden Geschosshöhen. Dies entspreche im Übrigen dem kleingliedrigen Erscheinungsbild vieler Bauten im Ortskern. Als Vergleich diene das Gebäude Nr. 3 auf der Parzelle Nr. 109.

Die Gemeinde erklärte in ihrem Ausnahmeantrag vom 3. Februar 2015 weiter, sie könne in Anwendung von § 33 QPR und unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der Umstände des Einzelfalles nach Anhören der OKK festhalten, dass die beiden notwendigen Ausnahmen in masslicher Hinsicht um den QP Ortskern umsetzen zu können, im damaligen Vorprojekt bereits erkannt worden seien. Dies gelte insbesondere für die Situation bei der Traufe, aber auch bei der Erdgeschosshöhe beim Eingangsbereich. Aus dem Vorprojekt gehe die kubische Erscheinung klar hervor, von welcher auch das vorliegende Bauprojekt nicht abweiche. Der Ortskern C._____ sei Teil des ISOS-Inventars der geschützten Ortskerne von nationaler Bedeutung. Das geplante Projekt befinde sich im Perimeter Nummer 1, Art G mit Erhaltungsziel A. Dabei sei insbesondere die räumliche Qualität und kubische Eingliederung und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von hoher Bedeutung eingestuft. Das vorliegende Bauprojekt respektiere exakt diese Vorgaben. Das Bauprojekt habe das Vorprojekt E._____ im Wesentlichen weiter entwickelt, indem es im Innern des Gebäudes dem Ziel des Quartierplans entsprechend bei der vorgegebenen Kubatur und Einhaltung der Gebäudehöhe eine wesentliche Verbesserung erziele. Das Vorprojekt und das Bauprojekt seien in ästhetischer Hinsicht gleichwertig. Das durch den Architekten D._____ weiterentwickelte Projekt führe jedoch im Hinblick auf die bessere Nutzung des Gebäudevolumens (Dachgeschoss) und einer verbesserten Wohnhygiene (Raumhöhen ohne Niveauunterschiede im Wohnbereich) zu einem klar besseren Ergebnis. Die Optimierung der Wohnnutzung von bestehendem Volumen im Ortskern entspreche den Vorgaben der Strategie zur räumlichen Entwicklung nach innen des Kantons Basel-Landschaft. Die Gebäudehöhe (First) liege weit unter dem zulässigen Mass nach QPR, da sich die Firsthöhe an der fortlaufenden Häuserzeile orientiere. Aus dem Grund sei auch eine Verletzung des nachbarrechtlichen Interesses resp. Benachteiligung durch die erwähnten Ausnahmen ausgeschlossen.

6.3. Die Kantonale Denkmalpflege erklärt in ihrer Stellungnahme zum Ausnahmeantrag der Gemeinde vom 3. Februar 2015, dass es aus ortsbildpflegerischer Sicht keine Anmerkungen gebe. Aus fachlicher Sicht könne sie die ausführliche Stellungnahme der Gemeinde, in der alle

in der Einsprache erwähnten Punkte behandelt und schlüssig dargelegt seien, unterstützen. Im Hinblick auf das Kantonsgerichtsurteil vom 3. September 2014 wünsche sie im Speziellen auf die geforderte Einpassung der Neubauten in das Ortsbild einzugehen. Das Bauprojekt sehe den Ersatz von historischen Bauten (Wohn- und Wirtschaftsbauten inkl. Kleinbauten) durch einen Neubau mit ausschliesslicher Wohnnutzung vor. Aus ortsbildpflegerischer Sicht sei diese architektonisch-gestalterische Aufgabe mit einer zeitgenössischen Architektursprache zu lösen, welche die neue Nutzung abbilde. Die hier gewählte Architektursprache zeichne sich aus durch die klare Formulierung der Baukuben, durch eine Reduktion der Fassadenelemente, durch eine unregelmässige Abwicklung der Fassaden und durch eine die Nutzung reflektierende Setzung der Fassadenöffnungen und entspreche in ihrer gestalterischen Haltung einer durchaus gängigen, zeitgenössischen Architektursprache, die an verschiedenen Orten bereits angewendet worden sei. Mit der durchaus traditionellen Fassadengliederung und mit der Dachgestaltung werde die Integration in das Ortsbild gewährleistet. Einen weiteren nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Integration in das Ortsbild würden die Farbgebung, die Wahl der Materialien wie auch im Speziellen bei diesem Projekt die Dachrandausbildung liefern.

7.1. Die Mutation Nr. 20 des QP Ortskern zeigt klar, dass die sich im Perimeter des QP Ortskern Mutation Nr. 20 befindenden Baufelder in Folge der Mutation verkleinert wurden. Des Weiteren wurden das Abknicken der Südostfassade und die Firstrichtungen verbindlich festgelegt. Aus diesen längst rechtskräftigen Plänen, dem Wortlaut der Einladung zur Gemeindeversammlung, der der letztgenannten Einladung beigelegten Darstellung des Vorprojekts sowie des Planungsberichts geht eindeutig hervor, dass die Mutation Nr. 20 des QP Ortskern eine zulässige grossflächigere Überbauung verhindern wollte, dafür bezüglich der fraglichen Parzelle eine auf der südöstlichen Seite abgewinkelte Fassade festlegte, welche die höheren Fassadenhöhen bedingte. Die Gebäudehöhe liegt dahingegen unter dem gemäss QPR Zulässigen. Es war bereits bei der Mutation klar, dass in Bezug auf die Fassadenhöhen Ausnahmegewilligungen erforderlich sein würden (siehe unter anderem Protokoll der OKK vom 8. September 2008). Die Gemeinde hat dargetan, dass in Bezug auf diese Fassadenhöhen keine Divergenz zwischen dem Vorprojekt und dem Bauprojekt bestehe, das Bauprojekt sich in das Ortsbild einfüge und in ästhetischer Hinsicht eine zeitgemässe Gestaltung gewährleiste. Sie hat sich zu der Befensterung, der Volumetrie, den Vordächern, den Lichtschächten, dem Dachgeschoss sowie dem kleingliedrigen Erscheinungsbild geäussert und ist zum Schluss gekommen, dass das Bauprojekt die Vorgaben des ISOS respektiert und Vorprojekt und Bauprojekt in ästhetischer Hinsicht gleichwertig sind. Die Kantonale Denkmalpflege kommt ebenfalls zum Schluss, dass sich das Bauprojekt in das Ortsbild eingliedert.

7.2. In Bezug auf die Absenkung des Sockelgeschosses bzw. von Teilen des Sockelgeschosses, welche durch das geplante durchgehende Sockelgeschoss bedingt wird, erklärt die Gemeinde, dass das ästhetische Erscheinungsbild gegen aussen durch das auf verschiedene Höhen gestaffelte Sockelgeschoss der Vorprojekte im Vergleich zum Bauprojekt nicht merklich verbessert wird. Dafür würde aber das Bauprojekt die Möglichkeit der Verdichtung der Nutzung im Innern des Gebäudes erheblich verbessern, was dem Ziel des QP Ortskern und der Strategie der räumlichen Entwicklung nach innen des Kantons Basel-Landschaft besser entspreche. Die Gemeinde gewichtet das nicht merklich bessere ästhetische Erscheinungsbild, welches

durch die Staffelung der Höhe des Sockelgeschosses erreicht würde, weniger hoch, als die öffentlichen und privaten Interessen an einer verdichteten Nutzungsmöglichkeit im Innern des Gebäudes.

7.3. Die Gemeinde führt weiter aus, die Höhe der Fenster, insbesondere im Bereich der Südostfassade, weiche nicht wesentlich von der Höhe der Befensterung des Vorprojekts ab. Als Ganzes seien in ästhetischer Hinsicht das Vorprojekt und das Bauprojekt gleichwertig. Auch die Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege hat anlässlich des Augenscheins ausgeführt, dass die Absenkung des Erdgeschosses auf das "Plätzli" eine minime Beeinträchtigung bedeute, sich das Projekt aber als Ganzes bestens in das Ortsbild einfüge. Des Weiteren merkt die Vertreterin der Kantonalen Denkmalpflege anlässlich des Augenscheins zu Recht an, dass das "Plätzli" auf einen Hinterhof hinausgeht und nicht prägnant in eine Strasse hineinragt. Zudem ist bezüglich des am "Plätzli" vorbeiführenden Weges – wie anlässlich des Augenscheins von Seiten der Gemeinde bestätigt wurde – kein öffentlicher Gehweg eingetragen, so dass auch die Bedeutung dieses "Plätzli" auf den Hinterhof zu relativieren ist.

7.4. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde den Antrag für die Ausnahmegewilligungen rechtsgenügend begründet und eine Interessenabwägung vorgenommen hat. Dabei hat sie alle massgeblichen Gesichtspunkte berücksichtigt. Dass die Ausnahmen notwendig sein würden, ergibt sich überdies aus der ganzen Vorgeschichte des Erlasses der Mutation Nr. 20 des QP Ortskern. Da die Masse der Fassadenhöhe immer am tiefsten Punkt gemessen werden, sind – unabhängig von der unterschiedlichen Gestaltung des Erdgeschosses – für Vorprojekt und Bauprojekt die Ausmasse der Ausnahmen für die Fassadenhöhe gleich. Insoweit die Aussagen im Quartierplanbericht und das Vorprojekt bezüglich der Erdgeschossgestaltung überhaupt bindend sind, hat die Gemeinde auch diesbezüglich sachlich und nachvollziehbar dargelegt, weshalb das Bauprojekt – obwohl es diesbezüglich vom Vorprojekt und von einer Passage im Planungsbericht (barrierefreier Austritt im Süd-Westen) abweicht – zu genehmigen ist. Sie ist zum Schluss gekommen, dass die Senkung des Erdgeschosses auf eine Ebene dem Ziel des Quartierplans der geforderten hohen Ausnutzung des Gebäudevolumens besser entspricht und eine allfällige minime Beeinträchtigung durch diese Senkung bezüglich des ästhetischen Erscheinungsbilds minder zu bewerten ist. Auch die Kantonale Denkmalpflege erachtet Vorprojekt und Bauprojekt in ästhetischer Hinsicht als gleichwertig und kommt zum Schluss, dass sich das Bauprojekt in das Ortsbild eingliedert.

Die Beschwerde ist folglich abzuweisen, womit der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission vom 1. Dezember 2015 aufzuheben und der Entscheid des Bauinspektorats vom 24. Juli 2015 zu bestätigen ist.

8.1. Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. Gestützt auf § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO werden die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. Bei dem vorliegenden Ausgang des Verfahrens erscheint es angemessen, die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- zwischen den Beschwerdegegnern einerseits und der Baurekurskommission andererseits hälftig zu teilen. Den Behörden können gemäss § 20 Abs. 3 und 4 VPO nur Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn sie das Kantonsgericht in

Anspruch nehmen. Die Baurekurskommission hat das Kantonsgericht nicht in Anspruch genommen. A.B._____ und B.B._____ ist demzufolge ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'100.-- aufzuerlegen. Der auf die Baurekurskommission hypothetisch entfallende Verfahrenskostenanteil wird nicht erhoben. Dem Beschwerdeführer ist demzufolge der bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zurückzuerstatten.

8.2. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO). Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht in seiner Honorarnote vom 21. November 2016 einen Aufwand von 27.33 Stunden à Fr. 250.-- und Spesen in der Höhe von Fr. 562.-- geltend, was nicht zu beanstanden ist. Für die Vorbereitung der heutigen Parteiverhandlung und die Teilnahme an der heutigen Parteiverhandlung werden dem Rechtsvertreter zusätzlich 4 Stunden Aufwand dazu gerechnet. Daraus resultiert ein Zeitaufwand von 31.33 Stunden. Damit beläuft sich die Parteientschädigung auf Fr. 9'066.-- (31.33 Stunden à Fr. 250 zuzüglich Spesen in der Höhe von Fr. 562.-- sowie auf den ganzen Betrag 8 % Mehrwertsteuer). Die Beschwerdegegner einerseits und die Baurekurskommission andererseits haben demzufolge dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von gesamthaft Fr. 9'066.-- inklusive Auslagen und Mehrwertsteuern und damit je Fr. 4'533.-- zu bezahlen. Im Übrigen sind die Parteikosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft Nr. 15-031 vom 1. Dezember 2015 aufgehoben und der Entscheid des Bauinspektorats des Kantons Basel-Landschaft Nr. 056/15 vom 24. Juli 2015 bestätigt.
 2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorangegangenen Verfahrens an die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft zurückgewiesen.
 3. A.B.____ und B.B.____ wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 1'100.-- auferlegt.
Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
 4. A.B.____ und B.B.____ einerseits und die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft andererseits haben dem Beschwerdeführer je zur Hälfte eine Parteientschädigung in der Höhe von gesamthaft Fr. 9'066.-- (inkl. Auslagen und 8 % Mehrwertsteuer) und damit je Fr. 4'533.-- zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin