



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

vom 23. Januar 2019 (810 18 173)

Raumplanung, Bauwesen

**Baugesuch für Um- und Neubau Restaurant und Tierpark / Anbringen von Fensterläden
und Gewänden wegen Eingliederungsgebot**

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Hans Furer, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiberin Stephanie Schlecht

Beteiligte **A.**____, Beschwerdeführer, vertreten durch Roman Felix, Advokat

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Beschwerdegegnerin

Einwohnergemeinde B.____, Beschwerdegegnerin

Betreff Baugesuch für Um- und Neubau Restaurant C.____ und Tierpark (Entscheid Nr. 17-027 der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft vom 6. Februar 2018)

A. Am 16. Mai 2006 reichte A.____ das Baugesuch für den Um- und Neubau des Restaurants C.____ und des Tierparks auf der Parzelle Nr. X.____, Grundbuch (GB) B.____, beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein. Die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft (BUD) erteilte für das Bauvorhaben mit Entschieden vom 23. Januar 2007 und vom 11. Juni 2007 die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen für nicht zonenkonforme Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Das Baugesuch Nr. 1059/2006 konnte mit einer Teilbaugenehmigung vom 15. Juni 2007, einer rektifizierten Baugenehmigung vom 1. Januar 2008 sowie zwei Nachtragsgenehmigungen vom 21. April 2009 bzw. vom 15. September 2010 rechtskräftig bewilligt werden. Das Bauprojekt befindet sich heute in der Spezialzone C.____.

B. Die Nachtragsbaugenehmigung vom 21. April 2009 legte unter anderem fest: "Die Dachgestaltung der Dachaufbauten und der Dachrandabschlüsse sowie auch der Giebel- und Toröffnungen sind im Zuge des Baufortschrittes mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen. Die Materialwahl bzw. die Farbgebung des gesamten Objektes ist vor Ausführung mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege an Ort und Stelle festzulegen. Eine diesbezügliche Bemusterung am Objekt ist Voraussetzung." Mit Entscheid Nr. 84/12 vom 26. Februar 2012 ordnete das Bauinspektorat an, es sei die entgegen der in der Nachtragsgenehmigung vom 21. April 2009 festgehaltenen Auflage ausgeführte Farbwahl unter Beizug und in Absprache mit der Gemeinde sowie der kantonalen Denkmalpflege abzuändern, weil mit der getroffenen Farbwahl das Eingliederungsgebot verletzt würde. Die dagegen erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos und der Entscheid des Bauinspektorats wurde vom Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), mit Urteil (KGE VV) vom 19. Februar 2014 (810 13 227) bestätigt.

C. A.____ reichte mit Eingabe vom 15. Juli 2015 bereinigte Pläne für eine weitere Nachtragsgenehmigung ein, wobei die zu beurteilenden Änderungen im Zeitpunkt der Planeingabe mehrheitlich bereits umgesetzt worden waren. Die Änderungen umfassten insbesondere die Raumaufteilung, eine von den ursprünglich bewilligten Plänen abweichende Fassadengestaltung durch eine veränderte Fenstergestaltung an der Süd-, Ost- und Westfassade (fehlende Klappläden und Gewände) sowie die Verschiebung des Balkons an der Westfassade.

D. Am 15. Dezember 2015 fand eine Einigungsverhandlung mit allen Beteiligten statt, an welcher keine umfassende Einigung erzielt werden konnte. In der Folge reichte A.____ am 1. Februar 2016 erneut bereinigte Pläne ein.

E. Mit Entscheid Nr. 036/2017 vom 12. September 2017 beurteilte das Bauinspektorat das neue Raumkonzept als zonenkonform und die Grösse und Anordnung der Fenster sowie die Verschiebung des Balkons als mit dem Eingliederungsgebot vereinbar. Demgegenüber hiess es die von der Gemeinde B.____ mit Schreiben vom 18. Februar 2016 erhobene Einsprache betreffend die Fenstergestaltung gut und verpflichtete A.____, an der Süd- und Ostseite des Wohngebäudes Klappläden zu montieren und an der Süd-, Ost- und Westfassade Gewände aufzumalen, weil deren Fehlen gegen das Einordnungsgebot verstossen würde.

F. Die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) wies die von A.____ dagegen erhobene Beschwerde vom 25. September 2017 mit Entscheid Nr. 17-027 vom 6. Februar 2018 ab.

G. Dagegen erhob A.____, vertreten durch Roman Felix, Advokat in Reinach, am 28. Juni 2018 Beschwerde beim Kantonsgericht mit den Rechtsbegehren, es seien der Entscheid der Baurekurskommission vom 6. Februar 2018 und die Änderungsverfügung des Bauinspektors vom 12. September 2017 aufzuheben; die Einsprache der Gemeinde B.____ sei abzuweisen und die Nachtragsbewilligung gemäss den am 1. Februar 2016 eingereichten bereinigten Plänen zu erteilen; unter o/e-Kostenfolge. Am 5. September 2018 reichte der Beschwerdeführer eine Beschwerdebegründung ein.

H. Am 26. September 2018 liessen sich die Beschwerdegegnerinnen vernehmen und schlossen auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

I. Mit Verfügung vom 19. Oktober 2018 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

J. Mit Eingabe vom 19. November 2018 reichte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seine Honorarnote ein.

K. An der heutigen Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein in B.____ nehmen A.____, vertreten durch Advokat Roman Felix, eine Vertreterin der BUD, drei Vertreter des Bauinspektors, ein Vertreter der kantonalen Denkmalpflege sowie die Gemeindepräsidentin und ein Gemeinderat teil; die Parteien halten an ihren Anträgen fest. Auf die Ausführungen der Parteien in den Eingaben sowie auf diejenigen anlässlich der heutigen Parteiverhandlung 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. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid in schutzwürdigen Interessen betroffen und demnach zur Beschwerde legitimiert. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen gegeben sind, ist auf die verwaltungsgerichtliche Beschwerde einzutreten.

2.1 In der Beurteilung der vorliegenden gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerde ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Vorinstanz ein allfälliges Ermes-

sen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob diese den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheids der Baurekurskommission ist dem Kantonsgericht dagegen verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario). Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 wird in Fällen wie dem vorliegenden die volle Überprüfung der Angemessenheit durch wenigstens eine unabhängige kantonale Beschwerdebehörde verlangt. Die Baurekurskommission und die in deren Verfahren anwendbare Kognitionsregelung (vgl. § 32 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft [VwVG BL] vom 13. Juni 1988) erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres, weshalb die in § 45 Abs. 1 lit. c VPO vorgesehene Kognitionseinschränkung des Kantonsgerichts den Anforderungen des RPG genügt (KGE VV vom 15. November 2017 [810 16 343] E. 2; KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383] E. 2.3). Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheides ist dem Kantonsgericht somit verwehrt.

2.2 Vom Begriff des Ermessens sind die unbestimmten Rechtsbegriffe zu unterscheiden. Ein unbestimmter Rechtsbegriff liegt vor, wenn der Rechtssatz die Voraussetzungen der Rechtsfolge oder die Rechtsfolge selbst in offener, unbestimmter Weise umschreibt. Sowohl beim Ermessen als auch beim unbestimmten Rechtsbegriff liegen offene Formulierungen vor, die den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum gewähren. Wie in Erwägung 2.1 hiavor ausgeführt, ist eine Überprüfung der Angemessenheit durch das Kantonsgericht nur ausnahmsweise zulässig. Demgegenüber unterliegen unbestimmte Rechtsbegriffe grundsätzlich der freien Überprüfung durch das Kantonsgericht (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 416 f.). Bei den vorliegend umstrittenen Begriffen "Verunstaltung, Eingliederung und Ästhetik" handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. Das Kantonsgericht auferlegt sich in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts bei der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen Behörden und der Baurekurskommission ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt, wenn der Entscheid Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen oder besondere Fachkenntnisse voraussetzt. Verfügt eine Behörde über besonderes Fachwissen, so ist ihr bei der Bewertung von ausgesprochenen Fachfragen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu belassen, soweit sie die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (BGE 135 II 384 E. 2.2.2; BGE 132 II 257 E. 3.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_4/2014 vom 2. Mai 2014 E. 4.1 und 1C_458/2013 vom 21. November 2013 E. 2.2; KGE VV vom 18. Januar 2017 [810 16 85] E. 4.5; KGE VV vom 30. November 2016 E. 2.3; KGE VV vom 20. Mai 2015 [810 15 3] E. 2.2; KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 2; KGE VV vom 20. März 2013 [810 12 97] E. 2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 413 ff.; RENÉ WIEDERKEHR/PAUL RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, Rz. 1430 ff.). Die Interventionsmöglichkeiten des Kantonsgerichts sind somit begrenzt und auf die Kontrolle von Rechts- und Sachverhaltsverletzungen beschränkt, wobei die Rechtsanwendung unter Beachtung der gebotenen Zurückhaltung überprüft wird.

3. In der Beschwerde wird zunächst geltend gemacht, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt. Der Beschwerdeführer legt jedoch nicht dar, worauf

sich dieser Vorwurf bezieht. Vielmehr verweist er im materiellen Teil seiner Beschwerde grundsätzlich auf die Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Entscheid. Es ist somit nicht ersichtlich, und wird vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert geltend gemacht, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt haben soll. Demzufolge erweist sich diese Rüge als unbegründet, und es ist nicht weiter darauf einzugehen.

4. Streitgegenstand bildet vorliegend die Frage, ob die Vorinstanz den Beschwerdeführer zu Recht verpflichtet hat, an der Süd- und Ostfassade des Wohngebäudes der Parzelle Nr. X.____ Klappläden zu montieren und an der Süd-, Ost- und Westfassade Gewände aufzumalen.

5.1 Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass er von den mit Baubewilligung vom 15. September 2010 genehmigten Plänen abgewichen ist. Demgegenüber stellt er sich auf den Standpunkt, dass das neue (bewilligte) Erscheinungsbild der C.____ mit den Ästhetikvorschriften vereinbar sei und sich die verfügten Auflagen (das Anbringen von Klappläden sowie das Aufmalen von Gewänden) als unverhältnismässig erweisen würden. Er bestreitet in verschiedener Hinsicht eine Verletzung der Ästhetikklauseln: Die aktienkundigen Fotos würden aufzeigen, dass die beiden Gebäudeteile der C.____ (Wohn- und Ökonomieteil) ein stimmiges Ganzes ergeben würden, und da sich beide Teile unter einem Dach befinden würden, würde der Bezug zur Vergangenheit beibehalten. Aufgrund dieser einheitlichen Gestaltung werde der Eindruck eines Baselbieter Bauernhauses vermittelt. Das neue Erscheinungsbild sowie insbesondere die Neugestaltung der Fenster würden es jedoch nahe legen, auf Gewände und Klappläden zu verzichten, ohne dass dadurch die Ästhetikvorschriften verletzt würden. Zu beachten sei überdies, dass das neue Dach ohne typischen Baselbieter Dachbruch erstellt und bewilligt worden sei. Dieses trage auch zum modernen Erscheinungsbild bei, ohne dass es beanstandet worden sei. Die Vorinstanzen würden hinsichtlich des öffentlichen Interesses einzig die Einhaltung von Bauvorschriften vorbringen, wobei sie die Lage der C.____ ins Zentrum stellen würden. Vorliegend gehe es – im Gegensatz zum damaligen Beschwerdeverfahren (KGE VV vom 19. Februar 2014 [810 13 227]) – um Fragestellungen im Zusammenhang mit den Ästhetikklauseln, auf welche die exponierte Lage der C.____ wenig Einfluss habe. Vor diesem Hintergrund führe das moderne Erscheinungsbild der C.____ – wenn überhaupt – nicht zu einer schweren Verletzung der Ästhetikvorschriften. Demzufolge schmälere sich das öffentliche Interesse an den vorgesehenen baulichen Massnahmen. Hinzu komme, dass die funktionelle Tauglichkeit der Klappläden fehle, da deren Bedienung von innen kaum zu bewerkstelligen sei. Es sei nicht mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar, an einer Auflage festzuhalten, wenn deren Funktionalität nicht gegeben sei. Bei einer Gesamtwürdigung der Interessenlage sei daher sein privates Interesse höher zu gewichten, und die angeordneten Auflagen würden sich insgesamt als nicht verhältnismässig erweisen.

5.2 Die Vorinstanz macht demgegenüber geltend, das Fehlen der Klappläden und Gewände würde die Ästhetikvorschriften bzw. das Eingliederungsgebot verletzen. Ohne die Umsetzung der verfügten Massnahmen erwecke das Gebäude den Eindruck eines modernen Siedlungsbaus und nicht wie ursprünglich eines traditionellen Bauernhauses. Ein moderner Neubau sei in der betreffenden Zone nicht bewilligungsfähig. Das Bauinspektorat habe zwar darauf ver-

zichtet, die Wiederherstellung der Fensterform entsprechend den ursprünglich bewilligten Plänen zu verlangen und die neue Fensterformgestaltung als zonenkonform beurteilt, es sei jedoch stossend, wenn der Beschwerdeführer dieses Entgegenkommen der Behörden nun als Argument gegen das Montieren von Klappläden und das Aufmalen von Gewänden anführe. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachte fehlende Funktionalität der Klappläden sei irrelevant, diene deren Anbringung doch in erster Linie dem Zweck, den ästhetischen Zustand der Fassade und die Wirkung als Bauernhaus so gut wie möglich herbeizuführen, um so den verlangten historischen Bezug herzustellen. Mit den vorgesehenen Massnahmen würden die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und nichts anderes, was nicht bereits mit der ursprünglichen Bewilligung angeordnet worden sei, verlangt. Hinzukomme, dass die Gewände lediglich aufzumalen seien. Die Anordnungen betreffend die Fenstergestaltung würden sich somit als verhältnismässig erweisen.

6. Gemäss § 122 Abs. 1 RBG darf von den genehmigten Plänen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde und nach Anhörung der Gemeinde und der betroffenen Nachbarschaft abgewichen werden. Bei erheblichen Abweichungen ist eine neue Baubewilligung erforderlich. Eine nachträgliche Bewilligung ist dann angezeigt, wenn eine Baute zwar in Abweichung der Baubewilligung erstellt worden ist, sie aber materiellem Recht entspricht. Vorliegend ist strittig, ob sich das Gebäude auch ohne Anbringen der Fensterläden und Aufmalen der Gewände in die Umgebung eingliedert.

7.1 § 104 RBG statuiert, dass alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern sind, dass auf wertvolle Objekte, insbesondere auf wertvolle Landschaftsbilder, Rücksicht genommen wird. Nach § 7 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 ist es untersagt, das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten. Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist (Abs. 1). Bauten und Anlagen sind in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Wo die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes es erfordert, kann die zuständige Fachstelle ausserdem geeignete Bepflanzungen zur Auflage machen (Abs. 2). Nach § 23 Abs. 1 des Zonenreglements Landschaft der Gemeinde B.____ (ZRL) vom 12. Juni 2013 dürfen Bauten, Anlagen und Werke die Ziele der angrenzenden Schutzzonen und Schutzobjekte nicht beeinträchtigen. Nach dessen Abs. 2 müssen sich alle zulässigen Bauten und Anlagen hinsichtlich Standorts, kubischer Erscheinung, Stellung der Baukörper, Dachform, baulicher Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung harmonisch in die Landschaft einfügen.

7.2 Bei den vorstehend zitierten gesetzlichen Grundlagen, wonach sich ein Bauprojekt in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern resp. einzufügen hat, handelt es sich um sogenannte Ästhetikvorschriften. Die Ästhetikvorschriften bezwecken den Schutz des Landschafts-, Orts- oder Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 326). Sie sind zumeist in Form einer Generalklausel umschrieben, können jedoch auch detaillierte Vorschriften bezüglich einzelner Gestaltungselemente der Bauten wie beispielsweise

Baumaterialien, Farbgebung oder Materialauswahl beinhalten (HÄNNI, a.a.O., S. 326. ff.; BEAT ZUMSTEIN, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 27 ff.). Die Ästhetikvorschriften bilden Teil des materiellen Baupolizeirechts, weshalb jedes Bauvorhaben der ästhetischen Beurteilung unterliegt. Die Rechtsanwendung muss sich dabei auf objektive und grundsätzliche Gesichtspunkte stützen und auf einem Werturteil beruhen, das Auffassungen entspricht, die eine gewisse Verbreitung und Allgemeingültigkeit beanspruchen dürfen (BGE 114 Ia 343 E. 4b; BGE 82 I 102 E. 4; ZUMSTEIN, a.a.O., S. 119 f.; RENÉ WIEDERKEHR, Grundprobleme des basellandschaftlichen Bau- und Planungsrechts, in: Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 2006, S. 229-259, S. 248 ff.).

7.3 Die Ästhetikgeneralklauseln können einerseits "negativ" in Form eines so genannten Verunstaltungs- oder Beeinträchtigungsverbots, andererseits "positiv" in Form eines so genannten Eingliederungs- oder Einordnungsgebots umschrieben sein (WALTER HALLER/PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Auflage, Zürich 1999, Rz. 653 ff.). Während das Verunstaltungsverbot verbietet, bestehende Bauten oder Ortsbilder durch das betreffende Bauvorhaben zu verunstalten, geht das Einordnungsgebot in seiner Wirkung erheblich weiter, indem es eine positive architektonische Gestaltung verlangt, welche sich befriedigend in die Umgebung einordnet (HALLER/KARLEN, a.a.O., Rz. 653). Bei § 7 DHG handelt es sich um eine aus negativen (Abs. 1: Verunstaltungsverbot) und positiven (Abs. 2: Einpassungs- oder Eingliederungsgebot) Elementen zusammengesetzte Bestimmung. Zum einen wird untersagt, das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten, zum andern sind Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. § 104 RBG und § 23 Abs. 2 ZRL statuieren ein Eingliederungs- oder Einordnungsgebot, wobei § 104 RBG dieses lediglich in Bezug auf wertvolle Objekte aufstellt, die kommunale Bestimmung hingegen eine derartige Einschränkung nicht vorsieht, so dass sie weiter als § 104 RBG geht. Gemäss § 9 Abs. 1 ZRL dient die Spezialzone C.____ dem Erhalt der C.____ als Ausflugsziel und Restaurationsbetrieb und bestimmt, dass Bauten und Anlagen gestattet sind, wenn sie dem vorgenannten Zweck des Ausflugsbetriebs entspricht, der Öffentlichkeit offen stehen, einem regionalen Bedarf entsprechen, die Schutzziele angrenzender Zonen und Objekte nicht beeinträchtigen und sich gut in das Gelände integrieren.

7.4 Der Beurteilung bezüglich der Einhaltung der Ästhetikklausel unterliegt jede Baute. Auch wenn die Baute den Bau- und Zonenvorschriften vollumfänglich entspricht, ist sie so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung und eine Einpassung in die Umgebung erreicht werden. Bauten haben indes nicht nur die geltende Bau- und Zonenordnung einzuhalten, sondern auch allfällige strengere ästhetische Schutzbestimmungen zu erfüllen. Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend (vgl. BGE 114 Ia 343 E. 4b; Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3).

7.5 Das Verunstaltungsverbot verbietet verunstaltende Bauten und Anlagen. Eine solche Verunstaltung liegt vor, wenn eine Anlage im Gegensatz zur vorbestanden Bauweise bzw. zur Umgebung steht und dieser Gegensatz erheblich stört (MARCEL STEINER, Die Ästhetikgeneralklauseln, Baurecht 1994, S. 117; ZUMSTEIN, a.a.O., S. 136). Ausschlaggebend für die Beur-

teilung, ob das Verunstaltungsverbot verletzt ist, ist im Grunde genommen das Ausmass des Gegensatzes zwischen der bestehenden Umgebung sowie der neu zu erstellenden Anlage oder Baute (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 137). Dieser Gegensatz muss ferner in dem Sinne erheblich sein, dass er sich als krass störend und in einem qualifizierten Ausmass unschön auswirkt (vgl. KGE VV vom 19. Februar 2014 [810 13 227] E. 4.6 mit weiteren Hinweisen).

7.6 Das Einordnungsgebot verweist auf das landschaftliche und bauliche Umfeld, in das das Bauvorhaben zu stehen kommt. Nicht bloss eine einzelne bauliche Fehlleistung soll verhindert werden, wie dies beim Verunstaltungs- und Beeinträchtigungsverbot der Fall ist, sondern das Bauvorhaben soll sich in seine Umgebung einpassen. Die Baute ist daher sowohl bezüglich ihrer eigenen architektonischen Qualität als auch in ihrer Beziehung zur Umgebung zu beurteilen (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 30 f.). Das Einordnungsgebot stellt im Vergleich zum Verunstaltungs- und zum Beeinträchtigungsverbot die höchsten Anforderungen an die bauliche Gestaltung. Der ästhetische Eindruck wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt. Das Bauvorhaben ist einerseits für sich allein und andererseits in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beurteilen (vgl. HALLER/KARLEN, a.a.O., Rz. 654; ZUMSTEIN, a.a.O., S. 144). Besonders zu berücksichtigen sind die charakteristischen Gestaltungsmerkmale, die in der Umgebung vorkommen, wie etwa die Materialien und Farben oder die Formgebung und die Proportionen. Daneben sind auch landschaftliche Elemente, Einzelheiten der Gestaltung (Form, Neigung, Richtung, Farbe, Material), die Situierung der Baukörper und ihre Masse und Proportionen, Gemeinsamkeiten bezüglich Baustil und Entstehungszeit, die Vegetation, die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung. Je heterogener sich die Umgebung in Bezug auf die charakteristischen Merkmale präsentiert, umso weniger kann von typischen Charakteristiken gesprochen werden und umso weniger muss ein Bauvorhaben ihnen Rechnung tragen. Das Einordnungsgebot wirkt umso stärker, je einheitlicher die Umgebung ist; ausschlaggebend ist der Gesamteindruck (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 144 f.). Obwohl die positiven Ästhetikklauseln eine bestimmte Einordnung oder Einpassung der Baute oder des Bauteils zum Ziel haben, ist ihre Wirkung vorerst eine negative (so ZUMSTEIN, a.a.O., S. 145). Die (positiven) Ästhetikklauseln verhindern, dass Bauvorhaben ein (homogenes) Erscheinungsbild einer Baute, einer bestimmten Zone oder eines bestimmten Landschaftsbildes durchbrechen oder dieses in ihrer Gesamtwirkung stören. Sie lassen indes nicht zu, dass positiv nur eine bestimmte Gestaltung und eine bestimmte architektonische Qualität verlangt werden kann (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 145).

7.7.1 Das Bauinspektorat erwog in seiner Änderungsverfügung vom 12. September 2017, dass die Klappläden und Gewände ein charakteristisches Merkmal der C.____ darstellen und ihr den rustikalen Charakter verleihen würden, welcher ortstypisch für eine Baute in solch ländlicher Umgebung sei. Unter Verweis auf die am 16. Mai 2017 getätigten Aufnahmen führt das Bauinspektorat weiter aus, dass die Baute mit ihrer Zweiteilung in einen Wohn- und einen Ökonomie teil einem typischen Baselbieter Bauernhaus entspreche. Während der Ökonomie teil mit den ursprünglich als Lüftungsschlitzen genutzten Fassadenöffnungen und den runden Scheunentoren weiterhin ein landwirtschaftliches Erscheinungsbild hergebe, komme der Wohnteil mit seinen ungeschmückten Fassadenöffnungen ohne Fensterläden wie eine moderne Siedlungsbau te daher. Das Fehlen dieser charakteristischen, ländlichen Elemente habe einen beträchtli-

chen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebäudes als Gesamtes. Der ästhetische Eindruck der Baute halte dem Einordnungsgebot nicht stand und zwar sowohl in Bezug auf sich selbst als auch in ihrer Abhängigkeit zur landschaftlichen Umgebung. Mit ihrer erhöhten Lage oberhalb der von D.____ ins Dorf führenden Hauptstrasse und aufgrund ihrer Grösse präge die C.____ das Orts- und Landschaftsbild massgeblich. Durch das Fehlen eines historischen Bezugs mittels dieser traditionellen Stilelemente der Klappläden und Gewände entstehe ein störender Eindruck auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild. In Bezug auf das Gebäude selbst sei die Ästhetik insoweit beeinträchtigt, als die beiden Teile (Wohn- und Ökonomieteil) kein stimmiges Ganzes ergeben würden (S. 7). Die störende Wirkung durch das Fehlen der Klappläden und Gewände sei ohne weiteres durch die Allgemeinheit wahrnehmbar und somit als erheblich einzustufen (S. 8).

7.7.2 Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, dass die C.____ über Jahrzehnte als typisches Baselbieter Bauernhaus in der Landwirtschaftszone wahrgenommen worden sei und sie in ihrem Erscheinungsbild die Baukultur vergangener Zeiten widerspiegle. Als Bauernhaus füge sich die C.____ auch in die umgebende Landschaft ein, da Bauernhäuser gewöhnlich alleinstehend und nicht von anderen Gebäuden umgeben seien. Mit der neuen Gestaltung der Fensterform sei dieser historische Bezug bereits abgeschwächt worden. Mit der gegenwärtigen Erscheinung ohne Fensterläden und Gewände werde dem ursprünglichen Erscheinungsbild zu wenig Rechnung getragen. Zudem habe die C.____ als "gewöhnliche Wohnbaute" an einer so exponierten Lage in der Landwirtschaftszone eine störende Wirkung auf das umliegende Landschaftsbild und passe sich zu wenig in dieses ein. Die C.____ stelle als moderne Siedlungsbaute in der Landwirtschaftszone einen Fremdkörper im betroffenen sensiblen Gebiet dar, der für jedermann, also auch für Laien, klar erkennbar und somit störend sei (S. 5).

7.7.3 Anlässlich des heutigen Augenscheins führt der Vertreter der kantonalen Denkmalpflege aus, dass die Form und Grösse des Gebäudes im vorliegenden Fall massgeblich für die Beurteilung seien; vorliegend handle es sich um ein traditionelles Bauernhaus und nicht um einen modernen Neubau. Um diesen Gesamteindruck weiterhin beibehalten zu können, seien das Anbringen der Fensterläden und das Aufmalen der Gewände beim Wohnteil unverzichtbar (vgl. Protokoll zum Augenschein vom 23. Januar 2019, S. 6). Der Beschwerdeführer setzt demgegenüber sein subjektives ästhetisches Empfinden an die Stelle jenes der Fachbehörde und stellt sich auf den Standpunkt, dass die moderne Basis des Gebäudes entscheidend und deshalb bei der Beurteilung auf diese abzustellen sei. Das Kantonsgericht hat sich am heutigen Augenschein davon überzeugen können, dass das Gebäude im aktuellen Zustand in der Tat als moderner Bau in Erscheinung tritt und aufgrund der exponierten Lage visuell gut wahrnehmbar ist.

7.8 Die C.____ befindet sich in der Spezialzone C.____ und ist umgeben von der Landwirtschaftszone und von Wald. Die C.____ besteht aus einem ehemaligen Bauernhaus, an dessen Nordseite ein Ökonomieteil angebaut ist. Deswegen braucht es an der Nordseite keine Klappläden und Gewände. An der Westfassade befinden sich Balkone und deshalb kann auch an dieser Gebäudeseite auf das Anbringen von Klappläden verzichtet werden. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers kann gestützt auf ein aktenkundiges Bild der C.____ aus

dem Jahr 1946 festgestellt werden, dass bei dieser ein Dachbruch nie vorhanden war. Die Unterscheidung zwischen Wohn- und Ökonomieteil ergab sich aus der Fenstergestaltung, indem der Ökonomieteil nur schmale Fensterschlitze aufwies, und aus dem beim Ökonomieteil weiter heruntergezogenen Dachvorsprung. Mit der heutigen Fenstergestaltung, d.h. den breiteren Fenstern beim Wohnteil, wurden diese prägenden Gestaltungselemente bereits abgeschwächt. Ohne die Fensterläden und Gewände ist die C.____ trotz der bestehenden Zweiteilung in einen Wohn- und Ökonomieteil nicht als typisches Bauernhaus erkennbar. Zudem veränderte sich das frühere Erscheinungsbild aufgrund der vorgenommenen Abgrabungen des Terrains auf der dem Tal zugewandten Seite der C.____ insofern, als das Gebäude im Vergleich zu früher um ein Stockwerk höher erscheint. Dadurch tritt die C.____ bereits mächtiger und grösser in Erscheinung als dies früher der Fall war. Zu beachten ist weiter, dass die C.____ an exponierter Lage steht, gut erkenn- und einsehbar und von der Landwirtschaftszone und Wald umgeben ist, was entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers im vorliegenden Beschwerdeverfahren relevant ist. Bei dieser Umgebung ist von besonderer Bedeutung, dass der historische Bezug auch im Rahmen des aktuellen Betriebskonzeptes erkennbar bleibt, wie dies auch die kantonale Denkmalpflege ausgeführt hat. Das heutige Erscheinungsbild lässt jedoch nicht erkennen, dass es sich bei der C.____ um ein ehemaliges Bauernhaus handelt, weil die prägenden Gestaltungselemente der Fensterläden und Gewände fehlen. Vielmehr erweckt die Baute den Eindruck eines modernen Neubaus. Mit den Fachbehörden kann gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sodann festgestellt werden, dass dieses moderne Erscheinungsbild sich auch nicht in die umliegende Natur und Landschaft einpasst. Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer sein subjektives Empfinden über die Beurteilung der Fachbehörden stellt. Die Vorinstanzen haben sich mit allen wesentlichen ästhetischen Argumenten auseinandergesetzt und sind zum Schluss gelangt, dass das Fehlen der streitgegenständlichen Auflagen zu einer Verletzung des Eingliederungsgebots führt. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann festgehalten werden, dass die Baurekurskommission den ihr zustehenden Beurteilungsspielraum korrekt gehandhabt hat und das umgesetzte Bauprojekt das Eingliederungsgebot verletzt und somit materiell baurechtswidrig ist. Der vorinstanzliche Entscheid ist demzufolge in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

8. Der Beschwerdeführer rügt weiter eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgrundsatzes. Er macht geltend, dass andere Gebäude in der Kernzone von B.____ – wie etwa das Feuerwehrmagazin oder ein aus dem Jahr 1860 stammendes Bauernhaus – keine Fensterläden oder Gewände aufweisen würden (vgl. Protokoll zum Augenschein vom 23. Januar 2019, S. 1). Wie auch die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, kommt der C.____ erstens aufgrund der Lage und Umgebung eine Sonderstellung zu, und zweitens befindet sie sich in der Landwirtschaftszone, während die vom Beschwerdeführer zum Vergleich herangezogenen Gebäude in der Dorfkernzone liegen, weshalb diese keine tauglichen Vergleichsobjekte darstellen. Der Beschwerdeführer vermag daraus kein Recht auf Gleichbehandlung abzuleiten, weil der Anspruch auf Gleichbehandlung verlangt, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach dem gleichen Massstab festzulegen sind, d.h. Gleiches ist nach Massgabe seiner Gleichheit und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit. Das Gleichheitsprinzip untersagt die rechtliche Gleichbehandlung von Fällen, die sich in tatsächlicher Hinsicht unterscheiden (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 572 ff.). Selbst wenn sich der Beschwerdeführer auf den Grundsatz der

Gleichbehandlung berufen könnte, würde seine Argumentation ins Leere laufen, denn anlässlich des heutigen Augenscheins konnte sich das Gericht davon überzeugen, dass Fensterläden und Gewände absolut ortstypische Gestaltungsmerkmale von B.____ sind und der Dorfkern eine sehr einheitliche Gestaltung aufweist. Vor diesem Hintergrund ändern die beiden von ihm ins Feld geführten Gebäude ohne Klappläden und Gewände nichts. Demzufolge steht auch der Grundsatz der Rechtsgleichheit der Anordnung der streitgegenständlichen Auflagen nicht entgegen und es liegt keine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes vor. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers erweist sich somit als unbegründet.

9.1 Der Beschwerdeführer stellt sich schliesslich auf den Standpunkt, dass die angeordneten Auflagen nicht mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar seien.

9.2 Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Gesetzeswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden, folgt darauf nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen. Vielmehr sind bei der Beurteilung materiell rechtswidriger Bauten unter anderem die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören namentlich die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und damit die Erforderlichkeit, die Geeignetheit und die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne der angeordneten Massnahme sowie des Schutzes des guten Glaubens (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_191/2009 vom 7. Oktober 2009 E. 7.1; HÄNNI, a.a.O., S. 357 ff.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 514 ff.). So kann der Abbruch der streitigen Baute unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (Urteil des Bundesgerichts 1C_191/2009 vom 7. Oktober 2009 E. 7.1; BGE 132 II 35 E. 6; BGE 111 Ib 221 E. 6 mit Hinweisen; KGE VV vom 19. Februar 2014 [810 13 227] E. 8.2). Auch ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, kann sich auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichts 1C_191/2009 vom 7. Oktober 2009 E. 7.2; BGE 132 II 39 f. E. 6.4; BGE 123 II 255 E. 4a; BGE 111 Ib 224 E. 6b; KGE VV vom 19. Februar 2014 [810 13 227] E. 8.2; KGE VV vom 12. Januar 2011 [810 10 229] E. 12.2; KGE VV vom 27. Februar 2008 [810 07 230] E. 8.3).

9.3 Die angeordnete Massnahme, d.h. das Anbringen der Fensterläden an der Ost- und Südfassade sowie das Aufmalen der Gewände an der Ost-, Süd- und Westfassade, sind gestützt auf die vorstehenden Ausführungen geeignet und erforderlich, um die Verletzung des Einordnungsgebots zu beseitigen. Das gesetzliche Ziel, dass sich Bauten und Anlagen harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen haben, stellt ein gewichtiges öffentliches Interesse dar. Das moderne Erscheinungsbild gliedert sich in hohem Masse nicht in die einheitliche Umgebung (Landwirtschaftszone und Wald) ein und damit liegt auch nicht bloss eine geringfügige Missachtung der Vorschriften vor.

9.4 Gemäss den Plänen zur Teilbaubewilligung vom 15. September 2010 waren an der Ost- und Südfassade jeweils Klappläden und Gewände sowie an der Westfassade beim Wohn- teil Gewände vorgesehen. Die Bewilligung zum Bauprojekt war damit hinsichtlich der streitge- genständlichen Auflagen klar und eindeutig. Der Beschwerdeführer wich eigenmächtig von den bewilligten Auflagen ab, was er auch nicht bestreitet. Aufgrund dieses Hergangs und mit Blick auf die zahlreichen anderweitigen Verfahren betreffend die C._____ (vgl. insbesondere Lit. B hiervor) kann deshalb vorliegend nicht davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdefüh- rer gutgläubig war.

9.5 Im Rahmen der Verhältnismässigkeit ist weiter zu berücksichtigen, dass dem Be- schwerdeführer keine nicht bereits einkalkulierten Kosten für das Montieren der Klappläden bzw. Aufmalen der Gewände entstehen. Mit den streitgegenständlichen Auflagen wird er ledig- lich aufgefordert, das umzusetzen, was er mit seinen ursprünglichen Baugesuchen beantragt hatte. Diese Auflagen waren bereits im Rahmen der Teilbaubewilligung vom 15. September 2010 vorgesehen. Mit Blick auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit haben sich die Parteien vorliegend darauf geeinigt, dass die Gewände nur aufgemalt werden müssen, und auf eine bau- liche Ausgestaltung wurde verzichtet. Der Beschwerdeführer muss keine baurechtswidrige Bau- te abbrechen, sondern nur in Bezug auf die Klappläden entsprechend den ursprünglich bewillig- ten Plänen zurückbauen. Wenn der Beschwerdeführer ausführt, die Verhältnismässigkeit sei auch aufgrund der fehlenden Funktionalität der Klappläden zu verneinen, kann ihm nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, bezwecken die verfügten Auflagen in erster Linie die Einhaltung der Ästhetikvorschriften bzw. des Eingliederungsgebots. Zudem er- klärt der Vertreter der kantonalen Denkmalpflege anlässlich des Augenscheins, dass die Funk- tionalität der anzubringenden Fensterläden überprüft worden sei, und die Läden ausser in der Küche überall ohne weiteres geschlossen werden könnten (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 23. Januar 2019, S. 6 f.). Darüber hinaus ist hinsichtlich der Funktionalität der Fensterlä- den darauf hinzuweisen, dass diese in der Regel der Verdunkelung und als Wetterschutz die- nen und es dem Beschwerdeführer bei seiner Argumentation nicht um diese Funktionen gehen kann, weil er mit der realisierten Baute offensichtlich auf die Funktionen Wetterschutz und Ver- dunkelung verzichtete, indem er gar keine Läden anzubringen beabsichtigt. Folglich greift das Argument der Funktionalität umso weniger. Wie erwähnt, wird mit den angeordneten Massnah- men zur Umsetzung dieser Traditionselemente lediglich die Umsetzung des ursprünglich bewil- ligten Projektes verlangt, welche sich nach dem Gesagten als zumutbar erweist. In Anbetracht, dass die öffentlichen Interessen an der Einhaltung des materiellen Baugesetzes hoch zu ge- wichten sind, der Beschwerdeführer anderes als das Bewilligte realisiert hat und bösgläubig war, erweisen sich die angeordneten Massnahmen ohne weiteres als verhältnismässig. Die Beschwerde ist demzufolge insgesamt abzuweisen. Der Beschwerdeführer erhält für die Um- setzung der Verfügung des Bauinspektorats Nr. 036/17 vom 12. September 2017 Frist bis zum 31. Dezember 2019.

10. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden gestützt auf § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Entsprechend

dem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu verrechnen. Die Parteikosten sind in Anwendung von § 21 Abs. 1 und 2 VPO wettzuschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Frist für die Umsetzung der Änderungsverfügung Nr. 036/17 des Bauinspektorats vom 12. September 2017 (Montage der Klappläden an der Ost- und Südseite sowie Aufmalen der Gewände an der Ost-, Süd- und Westseite des Hauptgebäudes auf der Parzelle Nr. X.____, Grundbuch B.____) wird neu auf den 31. Dezember 2019 festgelegt.
 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
 4. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin