



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

vom 26. Mai 2021 (810 20 186)

Raumplanung, Bauwesen

Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus / Gewässerraum

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Claude Jeanneret, Daniel Häring, Niklaus Ruckstuhl, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiberin Julia Kempfert

Beteiligte **A.**_____ und **B.**_____, Beschwerdeführende, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Beschwerdegegnerin

Stadt Liestal, Beschwerdegegnerin

Betreff Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus
(Entscheidung der Baurekurskommission vom 21. Januar 2020)

A. Mit Eingabe vom 29. Februar 2016 reichten A._____ und B._____ beim Bauinspektorat Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses

auf der – in der Wohn- und Geschäftszone WG3 gelegenen – Parzelle Nr. X, Grundbuch Liestal, ein.

B. Die Stadt Liestal erhob mit Eingabe vom 17. März 2016 vorsorglich Einsprache und bestätigte diese mit Schreiben vom 23. März 2016. Trotz Planänderungen vom 13. Dezember 2016, vom 2. Oktober 2017 sowie vom 23. August 2018 (Eingang Bauinspektorat) hielt die Stadt Liestal letztmals mit Schreiben vom 8. Februar 2019 an ihrer Einsprache fest.

C. Mit Schreiben vom 15. Februar 2019 bat das Bauinspektorat A.____ und B.____ mitzuteilen, ob diese ihr Baugesuch zurückziehen würden. Zur Begründung wurde vorgebracht, dass das Baugesuch gemäss Stellungnahme der Fachstelle Amt für Raumplanung aufgrund der geltenden gesetzlichen Grundlage nicht bewilligt werden könne. A.____ und B.____ hielten mit Schreiben vom 10. April 2019 an ihrem Baugesuch fest. Daraufhin stellte das Bauinspektorat A.____ und B.____ mit Schreiben vom 15. April 2019 einen negativen Entscheid in Aussicht, sofern diese weiterhin an ihrem Baugesuch festhalten würden.

D. A.____ und B.____, nachfolgend vertreten durch Roman Zeller, Advokat, nahmen zum Schreiben des Bauinspektorats mit Eingabe vom 5. Juli 2019 Stellung und beantragten die Bewilligung ihres Baugesuchs, eventualiter die Durchführung eines Augenscheins.

E. Das Bauinspektorat führte am 3. September 2019 einen Augenschein durch und wies mit Entscheid vom 10. September 2019 das Baugesuch ab.

F. Dagegen erhoben A.____ und B.____ mit Eingabe vom 20. September 2019 Beschwerde bei der Baurekurskommission Basel-Landschaft (Baurekurskommission). Sie beantragten, der Entscheid des Bauinspektorats vom 10. September 2019 sei aufzuheben und das Baugesuch sei zu bewilligen; unter o/e-Kostenfolge. Die Beschwerdebegründung wurde mit Schreiben vom 22. Oktober 2019 eingereicht.

G. Nach Durchführung eines Augenscheins wies die Baurekurskommission die Beschwerde vom 20. September 2019 mit Entscheid vom 21. Januar 2020 ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich das Bauvorhaben von A.____ und B.____ teilweise im übergangsrechtlichen Gewässerraum der Ergolz befinde und dieser ab Uferlinie 16 m betrage. Aus diesem Grund könne das Baugesuch nur bewilligt werden, wenn einer der Ausnahmetatbestände gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a bzw. lit. a^{bis} GschV zur Anwendung gelange. Die Bauparzelle Nr. X liege jedoch weder in einem dicht überbauten Gebiet noch stelle die besagte Parzelle eine Baulücke dar, weshalb keine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne und das Baugesuch zu Recht nicht bewilligt worden sei.

H. Gegen diesen Entscheid erhoben A.____ und B.____ mit Eingabe vom 23. Juli 2020 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Sie beantragten, es sei der Entscheid der Baurekurskommission aufzuheben und das Baugesuch zu bewilligen; unter o/e-Kostenfolge. Die Beschwerdebegründung wurde mit Eingabe vom 25. September 2020 eingereicht.

I. Mit Eingabe vom 15. Oktober 2020 liess sich die Stadt Liestal vernehmen und schloss sinn gemäss auf Abweisung der Beschwerde. Das Bauinspektorat liess sich mit Eingabe vom 27. Oktober 2020 vernehmen und schloss ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

J. Mit Verfügung vom 11. Dezember 2020 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

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

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 i.V.m. § 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.

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

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO). Demgegenüber gilt die Auslegung und Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs als Rechtsfrage, die im Rahmen der Rechtskontrolle vom Kantonsgericht grundsätzlich ohne Beschränkung der richterlichen Kognition zu überprüfen ist (Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 13. September 2017 [810 16 386] E. 8.1; KGE VV vom 30. November 2016 [810 16 57] E. 2.3.2; KGE VV vom 5. Juni 2013 [810 12 361] E. 2; BGE 127 II 184 E. 5a; BGE 119 Ib 33 E. 3b).

3.1 Die Beschwerdeführenden stützen sich auf die Vorschriften über den Gewässerraum und rügen, das betreffende Gebiet sei entgegen der Einschätzung der Vorinstanz als dicht überbaut im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 anzusehen, sodass die Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gegeben sei. Im Übrigen stelle die streitbetreffene Parzelle Nr. X eine Baulücke im Sinne von

Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV dar und einer Ausnahmegewilligung würden keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3.2 Art. 36a Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) vom 24. Januar 1991 verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung (Gewässerraum). Diese Anforderungen werden in den Art. 41a GSchV (für Fliessgewässer) und Art. 41b GSchV (für stehende Gewässer) präzisiert. Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 Satz 1 GSchG; BGE 143 II 77 E. 2).

3.3 Nach § 12a RBG obliegt es dem Kanton, den Gewässerraum gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in der Form kantonaler Nutzungspläne auszuscheiden (Abs. 1). Der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebietes und in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes wird von den Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung ausgeschieden (Abs. 2). Für die streitbetreffende Parzelle wurde der Gewässerraum in der kommunalen Nutzungsplanung noch nicht festgelegt. Dies hat zur Folge, dass im vorliegenden Fall die Gewässerabstände gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 (ÜbBst GSchV) zur Anwendung kommen (Abs. 2 ÜbBst GSchV, KGE VV vom 22. März 2017 [810 16 180] E. 4.1.3 und 4.5.3; CHRISTOPH FRITZSCHE, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich 2016, N 69 zu Art. 36a). Danach gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m auf einem beidseitigen Streifen von je 8 m Breite plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle (Abs. 2 lit. a ÜbBst GSchV). Der übergangsrechtliche Gewässerraum soll gewährleisten, dass im Zeitraum nach dem Inkrafttreten der Verordnung bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums keine unerwünschten neuen Anlagen errichtet werden; ihm kommt insoweit die Funktion einer Planungszone zu (vgl. BGE 140 II 437 E. 6.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_106/2018 vom 2. April 2019 E. 5.2).

3.4 Innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 GSchV i.V.m. Abs. 2 ÜbBst GSchV). In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV i.V.m. Abs. 2 ÜbBst GSchV). Für zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen (Baulücke; Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV i.V.m. Abs. 2 ÜbBst GSchV) kann die Behörde ebenfalls eine Ausnahme bewilligen sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV i.V.m. Abs. 2 ÜbBst GSchV). Sofern das Kriterium des "dicht überbauten Gebiets" als erfüllt eingestuft wird, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob der Erteilung einer Ausnahmegewilligung überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Zu denken ist an Anliegen des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Land-

schaftsschutzes. Wenn die Interessenabwägung ergibt, dass eine Ausnahme grundsätzlich bewilligt werden kann, bedeutet das nicht, dass die Baute direkt am Gewässer erstellt werden darf. Der Uferstreifen ist räumlich so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, und es ist grundsätzlich Sache der Bauherrschaft, nachzuweisen, dass keine weniger starke Beanspruchung des Gewässerraums durch die vorgesehene Baute möglich ist (vgl. KGE VV vom 22. März 2017 [810 16 180] E. 5.2.3; BGE 139 II 470 E. 4.5 mit Hinweisen).

3.5 Aus den Akten ergibt sich und wird von den Beschwerdeführenden nicht bestritten, dass der Gewässerabstand vorliegend ab Uferlinie 16 m beträgt, womit sich das strittige Bauvorhaben teilweise im übergangsrechtlichen Gewässerraum der Ergolz befindet (Abs. 2 lit. a ÜbBst GSchV). Unbestritten ist ebenfalls, dass das Baugesuch der Beschwerdeführenden nur bewilligt werden kann, wenn einer der Ausnahmetatbestände gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a bzw. lit. a^{bis} GschV zur Anwendung gelangt.

4.1 Die Vorinstanz hat in Anwendung von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV erwogen, dass bei der Beurteilung, ob die fragliche Bauparzelle in einem dicht überbauten Gebiet liege, zu Recht auf die Praxis des Amts für Raumplanung bzw. auf die Arbeitshilfe abgestellt worden sei. Das daraus resultierende Ergebnis, wonach in allen drei Beurteilungssperimetern weniger als die Hälfte der Hauptbauten im übergangsrechtlichen Gewässerraum liegen würden und aus diesem Grund nicht von einem dicht überbauten Gebiet ausgegangen werden könne, sei plausibel. Nebenbauten würden den Gewässerraum gemäss Praxis des Amts für Raumplanung nicht im gleichen Masse und nicht mit der gleichen Wirkung wie Hauptbauten beengen, weshalb es nachvollziehbar sei, dass solche Nebenbauten bei der Beurteilung nicht berücksichtigt worden seien. Dass im Umkreis von 100 m zur Bauparzelle zahlreiche Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser stehen würden, sei unbeachtlich, zumal der Fokus entlang des Gewässers zu legen sei. Zudem bestehe kein die Freihaltung des Gewässerraums überwiegendes raumplanerisches Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums. Vielmehr sei das Ergolztal als ländliche Entwicklungsachse einzustufen und die Bauparzelle liege sowohl in Bezug auf Liestal als auch in Bezug auf Füllinsdorf peripher. Ein Ausnahmetatbestand gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a GschV liege nicht vor. Ebenfalls sei ein Ausnahmetatbestand gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GschV zu verneinen, zumal sich die Parzelle Nr. X nicht innerhalb einer Reihe von bereits überbauten Parzellen befinde, die den Gewässerraum erheblich und voraussichtlich auf lange Sicht einengen würden. Es liege somit keine Baulücke vor. Letztlich sei ohnehin fraglich, ob nicht überwiegende Interessen, insbesondere der Hochwasserschutz (rotes Gefahrengebiet) dem Bauvorhaben entgegenstehen würden. Auch seien zum heutigen Zeitpunkt noch Einspruchpunkte hinsichtlich der Zonenkonformität des Spielplatzes offen.

4.2 Die Stadt Liestal hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sich gemäss dem Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) östlich der gesamten Parzelle Nr. X die Landwirtschaftszone befinde, welche sich entlang der C.____strasse in südlicher Richtung ca. 350 m weiter bis an die Bauzone von Liestal ziehe. Die Landwirtschaftszone zwischen den Gemeinden Liestal und Füllinsdorf weise eine Breite von 350 m bis 560 m auf.

4.3 Die Beschwerdeführenden machen dagegen geltend, dass die Beurteilung des Amts für Raumplanung, ob eine Parzelle in einem dicht überbauten Gebiet liege oder nicht, sowohl gegen das Willkürverbot als auch gegen das Bestimmtheitsgebot verstosse. Nach besagter Beurteilungspraxis sei für die Bauherrschaft nicht erkennbar, nach welchem Perimeter beurteilt werde, ob die Bauparzelle im dicht überbauten Gebiet liege oder nicht. Das Bauinspektorat habe auf insgesamt drei Perimeter abgestellt und es sei bis heute nicht geklärt, welcher dieser Perimeter bei der Beurteilung massgebend gewesen sei. Zudem seien Nebenbauten in gleichem Mass zu berücksichtigen wie Hauptbauten. Selbst unter Anwendung der 50%-Praxis im relevanten Perimeter sei das Baugesuch zu bewilligen. Im Perimeter zwischen dem D.____bächli und dem E.____bächli seien 56% der Parzellen im Gewässerraum überbaut. Dementsprechend liege die Parzelle Nr. X in einem dicht überbauten Gebiet. Ebenfalls sei der gesamte Gewässerraum am nördlichen Ufer der Ergolz in Liestal zu deutlich mehr als 50% mit Häusern und Strassen überbaut. Weiter vermöge die Baurekurskommission nicht darzulegen, welches überwiegende Interesse der Überbauung der Parzelle Nr. X entgegenstehe.

5.1 Ist ein Bauvorhaben mangels Standortgebundenheit auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV angewiesen, so ist zu prüfen, ob das Baugrundstück in einem dicht überbauten Gebiet liegt und – falls diese Frage bejaht wird – ob der Erteilung einer Ausnahmegewilligung überwiegende Interessen entgegenstehen.

5.2.1 Beim Begriff des "dicht überbauten Gebiets" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der durch Lehre und Rechtsprechung näher konkretisiert werden muss (vgl. HANS W. STUTZ, Uferstreifen und Gewässerraum - Umsetzung durch die Kantone, in: URP 2012, S. 104). Im Erläuternden Bericht des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 20. April 2011 zur Parlamentarischen Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer – Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung – (Erläuternder Bericht des BAFU) wird dargelegt, dass die Ausscheidung eines Gewässerraums in Städten oder Dorfzentren, die dicht überbaut sind (z.B. städtische Quartiere in Basel am Rhein oder in Zürich an der Limmat), oft nicht oder nur den Gegebenheiten angepasst sinnvoll sei. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV solle hier eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine aus Sicht der Raumplanung erwünschte städtebauliche Verdichtung ermöglichen (Erläuternder Bericht des BAFU, S. 15). Ausserhalb der dicht überbauten Zentren, z.B. in locker überbauten Aussenquartieren, sei der Gewässerraum dagegen nach den Vorgaben von Art. 41a Abs. 1-3 GSchV bzw. Art. 41b Abs. 1 und 2 GSchV auszuscheiden (Erläuternder Bericht des BAFU, S. 12 und 13).

5.2.2 Mit der Gewässerschutzgesetzgebung wurde der Begriff "dicht überbaut" eingeführt und ist damit Teil des Bundesrechts. Dies bedeutet, dass die durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung festgelegten Kriterien zur Bestimmung von "dicht überbaut" zwingend beachtet werden müssen. Zur Anwendung des Begriffs "dicht überbautes Gebiet" veröffentlichten die Bundesämter für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) in Zusammenarbeit mit den Kantonen gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung ein Merkblatt (Merkblatt des ARE und des BAFU "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" vom 18. Januar 2013 [Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet"]), welches die Kantone bei einem landesweit einheitlichen Vollzug

innerhalb des Siedlungsgebiets unterstützen, ihnen aber gleichzeitig die Möglichkeit belassen soll, auf unterschiedliche Verhältnisse einzugehen. Die Kriterien sind nicht abschliessend und müssen fallweise gewichtet werden (vgl. BGE 140 II 428 E. 3.4 mit Hinweisen). Die Kriterienliste besagt, dass es bei der Beurteilung, ob ein Gebiet dicht überbaut ist, einen genügend gross gewählten Betrachtungsperimeter brauche. In der Regel bedeute dies – zumindest bei kleineren Gemeinden – den Einbezug des gesamten Gemeindegebiets in die Betrachtung, wobei der Fokus auf dem Land entlang des Gewässers liege (BGE 140 II 428 E. 8, 140 II 437 E. 5). Weiter sei nicht die Überbauung der Parzellen alleine, sondern deren Lage im Betrachtungsperimeter ausschlaggebend für die Beurteilung als "dicht überbaut" (BGE 140 II 437 E. 5.3). Eine "weitgehende Überbauung" gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG sei nicht ausreichend für das Vorliegen eines dicht überbauten Gebietes im Sinne des Gewässerschutzrechts (BGE 140 II 428 E. 7). Nicht dicht überbaut seien zudem peripher gelegene Gebiete mit wenigen überbauten Parzellen, die an grosse Grünräume angrenzen (BGE 140 II 428 E. 8). Eine Verbauung des Ufers respektive beschränkte Aufwertungsmöglichkeiten seien nicht ausreichend zur Annahme von "dicht überbaut" (BGE 140 II 437 E. 5.4). Fehlendes raumplanerisches Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums im Sinne der Verdichtung nach innen sei ein Indiz dafür, dass es sich nicht um ein dicht überbautes Gebiet handle (BGE 143 II 77 E. 2.8). Von einem raumplanerischen Interesse an einer Verdichtung im Gewässerraum könne ausgegangen werden, wenn dieser sich in einer Zentrums-, einer Kernzone oder in einem Entwicklungsschwerpunkt befinde. Schliesslich sei der Begriff des "dicht überbauten Gebiets" als Ausnahme vom Grundsatz des Schutzes und der extensiven Nutzung des Gewässerraums gemäss Artikel 36a GSchG restriktiv auszulegen (BGE 140 II 428 E 7; zu den Kriterien vgl. Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet", S. 6 f.).

5.2.3 Das kantonale Amt für Raumplanung hat im Jahr 2019 die Arbeitshilfe Gewässerraum / Merkblatt B2 / Dicht überbaute Gebiete (Arbeitshilfe, Stand 16. April 2019) herausgegeben, auf welche sich das Bauinspektorat bei der Beurteilung des vorliegenden Bauprojekts bezogen und die Baurekurskommission diese Beurteilung gestützt hat. Diese Arbeitshilfe enthält Kriterien, anhand welcher beurteilt wird, ob ein dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV vorliegt oder nicht. Dabei gelte, dass der Begriff "dicht überbaut" weiter gehe als der raumplanerische Begriff des "weitgehend überbauten Gebiets" (Art. 36 Abs. 3 RPG) und zu beurteilen sei, ob der Gewässerraum bereits mehrheitlich überbaut ist, das Grundstück in der Regel in einer Kern- oder Zentrumszone (Hauptsiedlungsgebiet) liege oder ein raumplanerisches Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums bestehe und die Grundstücke in der Umgebung mehrheitlich überbaut seien. Für die Identifikation der dicht überbauten Gebiete einer Gemeinde dürfe der Fokus nicht auf einige wenige Parzellen reduziert werden. Im Minimum sei die gesamte Zone (beispielsweise die gesamte Kernzone oder die gesamte dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone) zu betrachten. Der Fokus liege dabei jeweils auf den ans Gewässer angrenzenden Grundstücken. Die vorstehenden Kriterien decken sich inhaltlich mit den bundesrechtlichen Vorgaben und gehen nicht über diese hinaus, was von den Beschwerdeführenden auch nicht bestritten wird (vgl. E. 5.2.2 hiavor).

5.3.1 Anlässlich der Parteiverhandlung führte die Vertreterin des Amtes für Raumplanung aus, dass bei der Beurteilung, ob ein Bauprojekt in einem dicht überbauten Gebiet liege, nicht auf die

Anzahl Parzellen, auf welchen Gebäude im Gewässerraum stehen, sondern auf die einzelnen Gebäude, welche im Gewässerraum stehen, abgestellt werde. Dies führe dazu, dass im festgelegten Perimeter entlang des Gewässers die Anzahl Gebäude im Gewässerraum der Anzahl Gebäude ausserhalb des Gewässerraums gegenübergestellt werde. Würden in besagtem Perimeter weniger als die Hälfte der Gebäude entlang des Gewässers den Gewässerraum tangieren, liege – ein übergeordnetes Konzept vorbehalten – kein dicht überbautes Gebiet vor.

5.3.2 Die dargestellte Vorgehensweise deckt sich mit den Angaben in der Arbeitshilfe des Amtes für Raumplanung, gemäss welcher der Vorbestand an Bauten im Gewässerraum massgebend sei und nicht die im Gewässerraum überbauten Parzellen. Das Bundesgericht stellte im Fall Rüschtikon ebenfalls auf die Anzahl Bauten im Gewässerraum ab (vgl. BGE 140 II 437 E. 5.3). Diesem Vorgehen, welches von den Beschwerdeführenden zudem nicht gerügt wird, ist zu folgen. Würde eine Parzelle, auf welcher nur ein Gebäude steht, welches in den Gewässerraum ragt und eine Parzelle mit mehreren Mehrfamilienhäusern, von welchen nur eines im Gewässerraum steht, gleichbehandelt und beide als "im Gewässerraum überbaute Parzelle" gewertet, würde dies dem tatsächlichen Bild der Überbauung entlang des Gewässers bzw. der Beanspruchung des Gewässerraums widersprechen und dem Ziel des Gewässerschutzes sachlich nicht gerecht werden. Zudem ist die Begründung der Vorinstanz, wonach Nebenbauten den Gewässerraum weit weniger beeinträchtigen als Hauptbauten, überzeugend. Dessen ungeachtet kann diese Frage vorliegend offengelassen werden, zumal sich die Parzelle Nr. X – wie sich nachstehend zeigen wird – auch unter Einbezug der Nebenbauten nicht in einem dicht überbauten Gebiet befindet. Weiter ist mit den Vorinstanzen festzuhalten, dass für die Beurteilung des dicht überbauten Gebiets jede Uferseite des Gewässers separat zu beurteilen ist, da eine dichte Überbauung der einen Uferseite nicht auch eine Einengung des Gewässerraums auf der anderen Uferseite rechtfertigt.

6.1 Wie von der Vorinstanz zutreffend dargelegt, soll der Gewässerraum den Raum des Gewässers langfristig sicherstellen. Bei der konkreten Bebauungssituation ist deshalb entscheidend, ob die Raumverhältnisse für das Gewässer langfristig beengt sind oder ob noch Potential vorhanden ist, den Raumbedarf für das Gewässer zu sichern. Das Land auf dem Gemeindegebiet von Liestal entlang der Ergolz ist im übergangsrechtlichen Gewässerraum vorwiegend unbebaut. In allen drei von den Vorinstanzen beurteilten Perimetern und damit auch in dem von den Beschwerdeführenden angeführten Abschnitt vom D.____bächli bis E.____bächli liegen deutlich weniger als die Hälfte der Gebäude entlang der Ergolz im übergangsrechtlichen Gewässerraum und berühren diesen nicht. Selbst diejenigen Gebäude, welche in den Gewässerraum der Ergolz ragen, tangieren diesen grossmehrheitlich nur gering. Demgegenüber sehen die Beschwerdeführenden eine mehrheitliche Überbauung im Gewässerraum entlang der Ergolz, zumal 56% der Parzellen zwischen dem D.____bächli und dem E.____bächli überbaut seien. Dabei folgen sie jedoch nicht der sachlich begründeten und von den Beschwerdeführenden nicht bestrittenen Praxis des Amtes für Raumplanung (vgl. E. 5.3.2 hiervor). Sie beziehen sich auf die Anzahl der im Gewässerraum überbauten Parzellen und nicht auf die Anzahl der einzelnen Gebäude auf den Parzellen entlang des Gewässers, weshalb ihrem Argument nicht gefolgt werden kann. Davon abgesehen, orientiert sich der Perimeter 2, wie er von den Beschwerdeführenden aufgezeigt wird, in südlicher Richtung nicht an einer natürlichen Begren-

zung wie z.B. einer Strasse oder einer Brücke, und die Bebauung sieht vor und hinter dem E.____bächli genau gleich aus, weshalb eine Abgrenzung an dieser Stelle nicht nachvollziehbar ist. Die Vorinstanzen haben in erster Linie auf den Beurteilungssperimeter 1, welcher die gesamte betroffene WG3 Zone, inklusive Gesamtüberbauung C.____, entlang der Ergolz beinhaltet und von der Gemeindegrenze im Norden bis zum F.____bächli im Süden reicht, abgestellt. Das F.____bächli stellt eine sachgerechte Begrenzung des Perimeters dar, zumal sich hinter dem F.____bächli in südlicher Richtung die Bebauung ändert bzw. entlang der Ergolz unverbaute Parzellen liegen. Diese Wahl des Perimeters ist begründet und stützt sich auf die bundesrechtlichen sowie die expliziten kantonalen Vorgaben in der Arbeitshilfe des Amts für Raumplanung sowie im Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" (vgl. E. 5.2.2 und E. 5.2.3 hiervor). Weiter wurde das ganze Siedlungsgebiet entlang der Ergolz (Perimeter 3) beurteilt, was zum selben Ergebnis führt wie die Betrachtung des Perimeters 1. Die Wahl dieses Perimeters ist sachlich nachvollziehbar, da der Perimeter nicht zu eng gefasst werden sollte und bei kleineren Gemeinden auch auf das gesamte Gemeindegebiet entlang des Gewässers abgestellt werden kann (vgl. E. 5.2.2 hiervor). Die behördliche Auswahl der Beurteilungssperimeter basiert demzufolge, wie vorstehend aufgezeigt wurde, auf den kantonalen sowie bundesrechtlichen Vorgaben und ist sachlich begründet. Eine Verletzung des Willkürverbots nach Art. 9 BV liegt nicht vor. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Behörden zu Gunsten der Beschwerdeführenden ihre Beurteilung anhand aller sachlich gerechtfertigten Perimeter vorgenommen haben. In allen beurteilten Betrachtungsperimetern liegen weniger als die Hälfte der Bauten im übergangsrechtlichen Gewässerraum und diese tangieren den Gewässerraum grossmehrheitlich nur gering.

6.2 Im Weiteren ist festzustellen, dass die Parzelle Nr. X mit Blick auf das Gebiet der Stadt Liestal sowie auf die Gemeinde Füllinsdorf peripher gelegen ist und an der Gemeindegrenze zu Füllinsdorf liegt. Es handelt sich unstreitig weder um eine Zentrums- oder Kernzone noch um einen Entwicklungsschwerpunkt. Die Beschwerdeführenden bringen hingegen gestützt auf den kantonalen Richtplan vor, die Parzelle Nr. X liege auf der ländlichen Entwicklungsachse sowie im Verdichtungsraum der inneren Korridore. Dies begründet jedoch noch kein raumplanerisches Interesse, den übergangsrechtlichen Gewässerraum im streitbetroffenen Gebiet der Parzelle Nr. X verdichtet zu überbauen. Zugleich fehlt ein kommunales Konzept, welches der Parzelle Nr. X bzw. der betroffenen WG3 Zone eine besondere Bedeutung für die dortige Siedlungsentwicklung zuschreibt. Anlässlich des Augenscheins hat sich – wie von den Vorinstanzen bereits festgehalten – gezeigt, dass der Gewässerraum im Gebiet der Parzelle Nr. X, insbesondere mit Blick auf den bachaufwärts in nördliche Richtung liegenden unverbauten Abschnitt von rund 170 m, seine natürliche Funktion auch auf lange Sicht erfüllen kann, was gegen die Annahme eines dicht überbauten Gebiets spricht. Die Parzelle Nr. X grenzt an die C.____strasse und auf der gegenüberliegenden Strassenseite, d.h. östlich der Parzelle Nr. X, befindet sich die Landwirtschaftszone, welche sich entlang der C.____strasse ca. 350 m in südlicher Richtung bis an die Bauzonengrenze von Liestal zieht. Nördlich der gesamten Parzelle Nr. X erstreckt sich bis zur Parzelle Nr. Y der Gemeinde Füllinsdorf ein unbebauter Grünraum (Nichtbauzone). Erst hinter der Gemeindegrenze, nordöstlich der Parzelle Nr. X, beginnt die Bauzone von Füllinsdorf. Das Gebiet um die Parzelle Nr. X kann daher gesamthaft nicht als dicht überbaut im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a GschV bezeichnet werden. Hier muss der minimale Raumbedarf des Gewässers grundsätzlich respektiert und von nicht standortgebundenen Anlagen freigehalten wer-

den (vgl. E. 5.2.1 hiervor). Es besteht insoweit ein wesentlicher Unterschied zum Ufergebiet von Rüschnikon, welches in BGE 140 II 437 zu beurteilen war. Dort war die Bauparzelle nicht peripher, sondern im Hauptsiedlungsgebiet der Agglomeration am linken Ufer des Zürichsees gelegen, das praktisch durchgehend überbaut war (BGE 140 II 437 E. 5.3; vgl. auch Urteil 1C_473/2015 vom 22. März 2016 E. 5.7, in: URP 2016 S. 375).

7.1 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, dass mit dem geplanten Neubau die Baulücke zwischen den beiden Quartieren C.____ und G.____ geschlossen werde.

7.2 Gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV kann die Behörde auch zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Dabei handelt es sich insbesondere um Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer peripheren Lage zum Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde nicht dem dicht überbauten Gebiet i.S.v. lit. a zugeordnet werden können (vgl. BERENICE ITEN, Die Revision der Vorschriften zum Gewässerraum in der Gewässerschutzverordnung, in: URP 2016, S. 811 f.). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass sich die vom Ordnungsgeber ins Auge gefasste Situation auch ergeben kann, wenn eine grosse Parzelle nur teilweise überbaut ist, sofern sich der unüberbaute Teil als Baulücke innerhalb einer Reihe von bereits überbauten Parzellen präsentiert, die den Gewässerraum erheblich und voraussichtlich auf lange Sicht einengen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_217/2018 vom 11. April 2019 E. 3.6).

7.3 Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Die Parzelle Nr. X ist zwar bereits erschlossen und kurzfristig bebaubar. Die Betrachtung des ganzen Gebiets um die Parzelle zeigt jedoch, dass diese nicht im geschlossenen Siedlungsgebiet liegt, da die angrenzenden Parzellen in nördlicher und östlicher Richtung nicht überbaut sind bzw. zur Landwirtschaftszone gehören. Der Baubereich liegt demzufolge nicht innerhalb einer Reihe von bereits überbauten Parzellen, die den Gewässerraum langfristig einengen. An dieser Beurteilung vermag das Gebiet G.____ nichts zu ändern, zumal dieses nordwestlich auf der anderen Uferseite liegt und nicht an die Parzelle Nr. X grenzt. Durch die Freihaltung des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. X kann die Ergolz in diesem Gebiet auch längerfristig die natürliche Gewässerfunktion erfüllen. Insofern erscheint der unüberbaute Teil der Bauparzelle Nr. X nicht als Baulücke. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV wurde für das projektierte Bauvorhaben in dieser Situation zu Recht nicht erteilt. Dabei handelt es sich entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden jedoch nicht um ein generelles Bauverbot auf der Parzelle Nr. X, sondern um eine konkrete Beurteilung des projektierten Bauvorhabens.

8. Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass die Vorinstanzen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. X sowohl gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a als auch auf Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV zu Recht verweigert haben. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführenden hat die Vorinstanz alle vorliegend relevanten Beurteilungskriterien angewandt und bewertet. Die Beschwerdeführenden zeigen zudem nicht auf, welche Kriterien von der Vorinstanz unberücksichtigt geblieben sein sollen. Insofern ist weiter nicht zu beurteilen, ob der Erteilung einer Ausnahmegewilligung überwiegende öffentliche Inte-

ressen, insbesondere Anliegen des Hochwasserschutzes oder des Natur- und Landschaftschutzes, entgegenstehen (vgl. E. 3.4 hiervor).

9.1 Schliesslich berufen sich die Beschwerdeführenden auf den Vertrauensschutz und machen diesbezüglich geltend, das Bauinspektorat habe erst im Zwischenbericht vom 15. Februar 2019, also kurz vor dem Erlass des Bauentscheids, das Thema des dicht überbauten Gebiets im Gewässerraum vorgebracht. Bis dahin sei das Baugesuch stets positiv bewertet worden und die Beschwerdeführenden seien in ihrem Vertrauen auf eine Baubewilligung gestärkt worden.

9.2 Die Vorinstanz hält dagegen fest, die verschiedenen Zwischenberichte, welche im Rahmen des Baugesuchsverfahren erstellt worden seien, würden keine Zusage oder vorbehaltlose Zugeständnisse für die Erteilung einer Baubewilligung bedeuten.

9.3 Der in Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Vorausgesetzt ist, dass die Person, die sich auf Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (vgl. BGE 129 I 161 E. 4.1). Den Beschwerdeführenden ist dabei zuzustimmen, dass die Art. 41c Abs. 1 lit. a und 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV während des ganzen Baugesuchsverfahrens in Kraft waren. Diese Bestimmungen kamen hingegen erst aufgrund der durch die kantonsgerichtliche Rechtsprechung herbeigeführte Änderung von § 12a Abs. 2 RBG (in Kraft seit 1. April 2019) im vorliegenden Fall zur Anwendung (vgl. E. 3.3 hiervor; KGE VV vom 22. März 2017 [810 16 180] E. 4.5.3) und wurden umgehend in die Beurteilung des Baugesuchs einbezogen. Die Beschwerdeführenden wurden sodann mit Bericht vom 15. Februar 2019 darauf hingewiesen, dass ihr Bauprojekt gestützt auf die Bestimmungen in der GschV aus gewässerschutzrechtlicher Sicht nicht bewilligt werden könne. Gleichzeitig wurde ihnen die Möglichkeit gegeben, ihr Baugesuch zurückzuziehen. Die eingereichte E-Mail von H._____ vom 9. März 2018 vermag keine Vertrauensgrundlage darzustellen, zumal in dieser E-Mail explizit darauf hingewiesen wurde, dass das Bauvorhaben aus gewässerräumlicher Sicht im jetzigen Zustand (ohne Terrainveränderung) nicht bewilligungsfähig sei. Ferner wurde in besagter E-Mail auf die 50%-Praxis des Amts für Raumplanung hingewiesen und darauf, dass rund 40% der Gebäude im Gewässerraum liegen würden. Die Beschwerdeführenden hatten somit bereits im März 2018 Kenntnis von den kritischen Punkten ihres Bauvorhabens. Eine behördliche Zusicherung, die ein berechtigtes Vertrauen auf die Erteilung einer Baubewilligung begründet hätte, ist den vorliegenden Akten nicht zu entnehmen und wird auch von den Beschwerdeführenden nicht vorgebracht. Zudem hat gemäss der unwidersprochenen Aussage der Vorinstanz, die von der Stadt Liestal verfügte öffentliche Dükerleitung auf der Parzelle Nr. X nicht wegen des Baugesuchs verlegt werden müssen, sondern um den Gewässerschutz zu garantieren und um die Zugänglichkeit zu den Leitungen zu verbessern. Dieses behördliche Verhalten stellt ebenfalls keine vertrauensbegründende Zusicherung dar. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

10. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass vorliegend weder die Voraussetzungen von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV noch jene von Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV vorliegen und eine Ausnahmegewilligung für das Bauprojekt auf der Parzelle Nr. X damit zu Recht verweigert wurde. Aufgrund einer fehlenden behördlichen Zusicherung, welche bei den Beschwerdeführenden ein berechtigtes Vertrauen auf eine Baubewilligung hätte hervorrufen können, können die Beschwerdeführenden keine Ansprüche aus dem Vertrauensschutz gemäss Art. 9 BV ableiten. Die Beschwerde ist demzufolge vollumfänglich abzuweisen.

11.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel in angemessenem Ausmass der ganz oder teilweise unterliegenden Partei auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- sind den unterliegenden Beschwerdeführenden aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu verrechnen. Die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 800.-- sind von den Beschwerdeführenden zu bezahlen.

11.2 Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Parteikosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführenden auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet. Die Beschwerdeführenden haben die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 800.-- zu bezahlen.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

Gegen diesen Entscheid wurde am 14. September 2021 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C_540/2021) erhoben.