



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

**vom 26. Oktober 2022 (810 22 159)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle / Aussenparkplätze und Wendeplatz / Beschränkung der Bewilligungspflicht auf Überprüfung der massgeblichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen**

**Besetzung** Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Markus Clausen, Hans Furer, Daniel Noll, Kantonsrichterin Ana Dettwiler, Gerichtsschreiber i.V. Marco Belser

**Beteiligte** **A.**\_\_\_\_, Beschwerdeführer

gegen

**Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft**, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Vorinstanz

**B.**\_\_\_\_ **GmbH**, Beschwerdegegnerin

**C.**\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin

**Einwohnergemeinde D.**\_\_\_\_, Beigeladene

**Betreff** Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle  
(Entscheidung der Baurekurskommission vom 25. Januar 2022)

A. Mit Baugesuch vom 25. Januar 2018 reichte die B.\_\_\_\_ GmbH beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (BIT) ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle auf der in der Wohn- und Geschäftszone WG2 gelegenen Parzelle Nr. 1252, Grundbuch E.\_\_\_\_, ein.

B. Am 15. Juni 2018 erteilte das BIT die Baubewilligung.

C. Bei der Bauabnahme vom 9. Juni 2020 stellte das BIT diverse bauliche Abweichungen gegenüber der Baubewilligung vom 15. Juni 2018 fest und forderte die Gesuchstellerin zur Einreichung von bereinigten Plänen auf.

D. Nachdem die Gesuchstellerin bereinigte Pläne eingereicht hatte, erhob A.\_\_\_\_ mit Schreiben vom 25. August 2020 Einsprache gegen das Baugesuch. Er bemängelte, dass auf den Parkplätzen für Kleinfahrzeuge zu grosse Fahrzeuge abgestellt würden und dadurch die Durchfahrt erschwert werde. Zudem bestehe kein Wendepplatz und die Fahrzeuge würden rückwärts auf die Kantonsstrasse fahren, was eine Gefahr darstelle.

E. Mit Eingaben vom 30. November 2020 und 11. Februar 2021 reichte die Gesuchstellerin beim BIT bereinigte Pläne ein, wobei A.\_\_\_\_, zuletzt mit Schreiben vom 18. Februar 2021, jeweils an seiner Einsprache festhielt.

F. Mit Entscheid Nr. 104/21 vom 5. August 2021 wies das BIT die Einsprache ab.

G. Gegen diesen Entscheid erhob A.\_\_\_\_ am 11. August 2021 Beschwerde bei der Baurekurskommission Basel-Landschaft (Baurekurskommission). Er beantragte den Entzug der Baubewilligung für die Aussenparkplätze und die Einholung eines Wenderechts auf dem Durchfahrtsweg. Zur Begründung führte er aus, dass auf den Aussenparkplätzen statt der vorgesehenen Kleinfahrzeuge normale Fahrzeuge parkieren und diese bis zu einem Meter über das Parkfeld ragen würden. Sodann fehle ein Wendepplatz und die parkierten Fahrzeuge würden entweder auf dem Durchfahrtsweg oder auf der Kantonsstrasse wenden.

H. Die Baurekurskommission wies die Beschwerde mit Entscheid vom 25. Januar 2022 (versandt am 21. Juli 2022) ab.

I. Gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 25. Januar 2022 erhob A.\_\_\_\_ mit Eingabe vom 29. Juli 2022 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Der Beschwerdeführer hält sinngemäss an den in seiner vorinstanzlichen Beschwerde vom 11. August 2021 gestellten Begehren fest.

J. Die Vorinstanz liess sich mit Eingabe vom 29. August 2022 vernehmen und schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

K. Mit Verfügung vom 31. August 2022 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

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. Der Beschwerdeführer ist Adressat des angefochtenen Entscheids und zudem Miteigentümer der Parzellen Nr. 2334 und Nr. 1251, Grundbuch E.\_\_\_\_, welche unmittelbar an die Bauparzelle Nr. 1252 angrenzen. Er ist somit durch den angefochtenen Entscheid ohne Weiteres in schutzwürdigen Interessen betroffen und demnach zur Beschwerde legitimiert. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

3. Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Baurekurskommission die Beschwerde zu Recht insofern abgewiesen hat, als dass sie die Ausgestaltung bzw. Benutzung der Aussenparkplätze nicht bemängelt und die Wendemöglichkeit für ausreichend befunden hat.

4.1.1 Der Beschwerdeführer rügt zunächst, dass auf den Aussenparkplätzen hauptsächlich normale Fahrzeuge und keine Kleinfahrzeuge parkieren und diese bis zu einem Meter über das Parkfeld herausragen würden. Als Beleg reichte er mehrere Fotos ein.

4.1.2 Demgegenüber hält die Baurekurskommission in ihrem Entscheid fest, dass in den aktuellsten und damit massgebenden Plänen zum Baugesuch nunmehr keine Kleinwagenparkplätze mehr, sondern lediglich zwei Besucherparkplätze ausgewiesen würden. Diese entsprächen den gesetzlichen Vorschriften und den geltenden VSS-Normen. Zwar seien Kleinwagenparkplätze in früheren Plänen angedacht gewesen. In den massgebenden Plänen seien die Kleinwagenparkplätze allerdings durch einen Vorplatz ersetzt worden, in dessen Nutzung und Gestaltung der Eigentümer grundsätzlich frei sei. Dies habe auch die Fachstelle Verkehrspolizei der Polizei Basel-Landschaft (Fachstelle Verkehrspolizei) in ihrer Stellungnahme zur Einspra-

che festgehalten. Zu beachten sei überdies, dass Fahrzeuge gemäss dem Strassenverkehrsgesetz dort nicht angehalten oder aufgestellt werden dürften, wo sie den Verkehr behindern oder gefährden könnten. In diesem Zusammenhang stehe auch die Auflage der Fachstelle Verkehrspolizei, wonach für den Fall, dass auf dem als Vorplatz gekennzeichneten Bereich weitere Parkplätze realisiert werden sollten, diese die erforderlichen Dimensionen der Norm VSS 40 291a einzuhalten und ausserdem die Sicht bei der Autoeinstellhallenausfahrt gemäss Norm VSS 40 273a zu gewährleisten hätten. Die Beschwerde sei in diesem Punkt abzuweisen und der Beschwerdeführer im Übrigen an das Zivilgericht zu verweisen.

4.1.3 In ihrer Vernehmlassung führt die Vorinstanz aus, die beiden Besucherparkplätze seien gesetzlich erforderlich und entsprächen dem geltenden Recht sowie den VSS-Normen. Es sei irrelevant, ob auf der als Vorplatz ausgewiesenen Fläche in Wirklichkeit parkiert werde und wie allfällige zusätzliche Parkplätze ausgestaltet würden.

4.1.4 Im vorliegenden Baubewilligungsverfahren hat die Gesuchstellerin mehrmals bereinigte Baupläne eingereicht, wobei die jüngsten Baupläne vom 27. November 2020 (Situationsplan; beim BIT eingegangen am 30. November 2020) und 5. Februar 2021 (UG + EG; beim BIT eingegangen am 11. Februar 2021) datieren. Seither wurden keine anderen Pläne mehr eingereicht, weshalb für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des Bauprojekts die Baupläne vom 27. November 2020 bzw. 5. Februar 2021 massgebend sind. Diesen kann entnommen werden, dass als Aussenparkplätze lediglich zwei Besucherparkplätze geplant bzw. realisiert wurden. Diese sind in baurechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden, wie sowohl das BIT als auch die Baurekurskommission in ihren Entscheiden zu Recht festhalten. Etwas Gegenteiliges wird in der Beschwerde nicht behauptet. Sofern der Beschwerdeführer rügt, auf den Besucherparkplätzen würden zu grosse Fahrzeuge parkieren und dadurch die Durchfahrt erschweren, betrifft dies die Art und Weise der Nutzung und damit nicht eine baurechtliche bzw. öffentlich-rechtliche, sondern eine zivilrechtliche Frage. Die Bewilligungspflicht beschränkt sich jedoch auf die Prüfung, ob eine Baute oder Anlage mit den im Einzelfall massgeblichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen im Einklang steht; privatrechtliche Aspekte sind nicht Teil des Bewilligungsverfahrens (BEAT STALDER/TSCHIRKY NICOLE, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 2.3). Aus diesem Grund hat die Baurekurskommission die Beschwerde in diesem Punkt zu Recht abgewiesen und den Beschwerdeführer auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen.

4.1.5 Das soeben Gesagte gilt auch in Bezug auf allfällige Fahrzeuge, die auf der in den Bauplänen als Vorplatz eingezeichneten Fläche parkiert sein sollten. In der Nutzung dieses Vorplatzes ist der Eigentümer grundsätzlich frei, wie auch die Vorinstanz – mit Verweis auf die Ausführungen der Fachstelle Verkehrspolizei – zutreffend festhält. Er hat aber die vom BIT in die Baubewilligung aufgenommene Auflage der Fachstelle Verkehrspolizei zu berücksichtigen, wonach allfällige weitere Parkplätze auf dem Vorplatz zwischen den Besucherparkplätzen und der Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle den Dimensionen der Norm VSS 40 291a zu entsprechen haben. Da der Beschwerdeführer eine Verletzung dieser Auflage nicht rügt, ist auch diesbezüglich nicht von einer Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften auszugehen und der Beschwerdeführer ist mit seinen Vorbringen auf den zivilrechtlichen Weg zu verweisen.

4.2.1 Der Beschwerdeführer rügt sodann, es bestehe kein genügender Wendepunkt und es sei von den Eigentümern der Parzelle Nr. 1251 kein Wenderecht eingeholt worden. Die auf den Aussenparkplätzen parkierten Fahrzeuge würden entweder auf der Erschliessungsstrasse wenden oder sogar rückwärts auf die Kantonsstrasse hinausfahren und dort wenden, was verboten sei.

4.2.2 Die Baurekurskommission hält dem entgegen, die Erschliessungsstrasse erschliesse nur wenige Liegenschaften und ende in einer Sackgasse, sodass es keinen Durchgangsverkehr gebe und nur mit wenig Zu- und Ausfahrtsverkehr zu rechnen sei. Es müssten ohnehin nur die Fahrzeuge auf den Besucherparkplätzen wenden. Darüber hinaus bestehe bei der Autoeinstellhallenzufahrt eine ausreichende Wendemöglichkeit. Zu diesem Schluss seien auch die Fachstelle Verkehrspolizei und die Fachstelle Verkehr des Tiefbauamts des Kantons Basel-Landschaft (Fachstelle Verkehr) in ihren Stellungnahmen zur Einsprache gekommen. Das vom Beschwerdeführer angeführte Wenderecht bzw. die gemeinsame Nutzung der Erschliessungsstrasse stelle eine privatrechtliche Angelegenheit dar, weshalb der Beschwerdeführer an das Zivilgericht verwiesen werde.

4.2.3 In ihrer Stellungnahme vom 2. Oktober 2020 führte die Fachstelle Verkehr aus, eine Wendemöglichkeit bestehe im Bereich der Rampenausfahrt. Ob tatsächlich gewendet werde, entziehe sich ihrer Kontrollmöglichkeit und liege in der Verantwortung des Fahrzeuglenkers. Die Fachstelle Verkehrspolizei erachtete ihrerseits in der Stellungnahme vom 10. März 2021 eine zusätzliche Wendemöglichkeit nicht als notwendig, sofern die Besucherparkplätze senkrecht zur Erschliessungsstrasse angeordnet würden. Sollten diese Parkplätze besetzt sein, könne im Bereich der Autoeinstellhallenzufahrt gewendet werden.

4.2.4 Den massgebenden Bauplänen kann entnommen werden, dass die Besucherparkplätze senkrecht zur Erschliessungsstrasse angeordnet sind. Damit entsprechen sie den Anforderungen der Fachstelle Verkehrspolizei und ermöglichen sowohl den darauf parkierten Fahrzeugen als auch anderen Teilnehmern des Zu- und Ausfahrtsverkehrs ein reibungsloses Wendemanöver. Sollte diese Wendemöglichkeit wegfallen, weil die Besucherparkplätze bereits besetzt sind, stünde für ein Wendemanöver noch immer der Bereich vor der Autoeinstellhallenzufahrt zur Verfügung. Diese Wendemöglichkeiten wurden von den beiden obgenannten Fachstellen für ausreichend befunden. Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, inwiefern die Besucherparkplätze bzw. der Bereich bei der Autoeinstellhallenausfahrt als Wendemöglichkeit ungeeignet sein sollen oder ein Wendemanöver gar nicht erst ermöglichen. Vielmehr beschränkt er sich auf das pauschale Vorbringen, es bestehe kein Wendepunkt. Der Beschwerdeführer rügt auch nicht, es seien allfällige mit der Baubewilligung in diesem Zusammenhang aufgestellte Auflagen (z.B. betreffend die Sichtverhältnisse) verletzt. Dementsprechend kann den Schlussfolgerungen der Fachstellen Verkehr und Verkehrspolizei ohne Weiteres gefolgt werden und durften die Vorinstanzen auf diese abstellen. Im Übrigen sind auch die darüberhinausgehenden Ausführungen der Baurekurskommission (vgl. E. 4.2.2 hiavor) nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass das fragliche Bauprojekt – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – über einen ausreichenden Wendepunkt verfügt.

Daran vermag auch das Vorbringen des Beschwerdeführers nichts zu ändern, die meisten Fahrzeuge würden rückwärts auf die Kantonsstrasse hinausfahren, was verboten sei. Wie die Fachstelle Verkehr in ihrer Stellungnahme richtig ausführt, liegt dies in der Verantwortung des jeweiligen Fahrzeugführers. In diesem Zusammenhang ist einzig entscheidend, dass – wie vorliegend – eine ausreichende Wendemöglichkeit besteht.

4.2.5 Sofern der Beschwerdeführer ein fehlendes Wenderecht geltend macht, handelt es sich dabei um eine Frage der Nutzung der Erschliessungsstrasse und damit um eine privatrechtliche Angelegenheit. Da sich die Bewilligungspflicht jedoch auf eine Überprüfung der relevanten öffentlich-rechtlichen Bestimmungen beschränkt (vgl. E. 4.1.4 hiervor), hat die Vorinstanz den Beschwerdeführer auch diesbezüglich zu Recht auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen.

4.3 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Aussenparkplätze bzw. Besucherparkplätze den relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen und eine ausreichende Wendemöglichkeit besteht. Die Entscheide der Vorinstanzen sind nicht zu beanstanden, weshalb die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist.

5. 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 der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Im vorliegenden Fall sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 21 Abs. 1 VPO).

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.-- verrechnet.
  3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber i.V.