Kantonsgericht
Basel-Landschaft

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht

vom 1. Juni 2016 (810 15 228)

Raumplanung, Bauwesen

Baugesuch für 2 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle

Besetzung	Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Christian Haidlauf, Edgar Schürmann, Gerichtsschreiberin Stephanie Schlecht
Beteiligte	**A.A.**____ und **B.A.**____, Beschwerdeführer, vertreten durch Dr. Sven Oppliger, Advokat gegen **Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft**, Beschwerdegegnerin **B.**____, Beschwerdegegner, vertreten durch Dr. Caspar Zellweger, Advokat **Einwohnergemeinde C.**____, Beigeladene
Betreff	Baugesuch für 2 Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle (Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft vom 14. April 2015)

A. Am 6. August 2013 reichte B.____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (BIT) das Baugesuch Nr. 1509/2013 für zwei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle an der X.____strasse 20 auf der Parzelle Nr. 1313, Grundbuch C.____, ein. Das Bauvorhaben beinhaltet eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in der Zone W2a. Gegen das Baugesuch erhoben unter anderen A.A.____ und B.A.____ Einsprache. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, die geplante Ein- und Ausfahrt der Garage verstosse gegen Abstandsvorschriften und das Bauprojekt gegen die Gestaltungsgrundsätze des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde C.____ (ZRS) vom 30. November 2004. Insbesondere beanstandeten sie die damit einhergehende Rodung des Baumbestandes, da die alten Baumbestände das Quartier und Strassenbild prägen würden. Generell passe das Bauvorhaben nicht ins Quartier, in welchem vornehmlich Einfamilienhäuser vorhanden seien. Sie monierten schliesslich, dass die Kombination des Sockelgeschosses und der Westfassade des westlichen Objektes die zulässigen Maximalwerte überschreiten würde.

B. Mit Eingabe vom 25. Oktober 2013 reichte der Baugesuchsteller bereinigte Pläne ein. Dennoch erneuerten mehrere Parteien ihre Einsprachen, woraufhin der Baugesuchsteller am 17. Dezember 2013 wiederum Planbereinigungen einreichte. Mit Eingabe vom 9. Januar 2014 hielten (neben weiteren Einsprechern) A.A.____ und B.A.____ an ihrer Einsprache sowie den bisherigen Vorbringen fest mit der Begründung, keiner ihrer angeführten Einsprachepunkte sei bereinigt worden.

C. Mit Entscheid vom 8. Mai 2014 wies das BIT die Einsprachen ab, soweit es darauf eintrat. Die nicht aufrechterhaltenen Einsprachen wurden abgeschrieben. Weiter erklärte es die in den Erwägungen aufgeführten Auflagen zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung und verwies die Einsprecher bezüglich der privatrechtlichen Einsprachen an das zuständige Zivilgericht. Gegen diesen Entscheid ergingen keine Beschwerden bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) und das BIT erteilte am 11. Juni 2014 die Baubewilligung.

D. A.A.____ und B.A.____, nachfolgend vertreten durch Dr. Sven Oppliger, Advokat in Basel, teilten dem BIT mit Eingabe vom 23. Oktober 2014 mit, dass ihnen der Entscheid des BIT vom 8. Mai 2014 nicht eröffnet worden sei. Das BIT holte daraufhin die Zustellung des Entscheids an A.A.____ und B.A.____ (sowie an weitere Adressaten) am 27. Oktober 2014 nach und widerrief mit Entscheid vom 28. Oktober 2014 die erteilte Baubewilligung mit sofortiger Wirkung. Unter Strafandrohung von Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) vom 21. Dezember 1937 verfügte das BIT, bis zur Aufhebung des Widerrufs der Baubewilligung dürfe mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden bzw. seien solche einzustellen.

E. A.A.____ und B.A.____ erhoben Beschwerde bei der Baurekurskommission mit den Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid des BIT vom 8. Mai 2014 sei aufzuheben und es sei demzufolge das Baugesuch Nr. 1509/2013 des Baugesuchstellers abzuweisen (1), unter o/e-Kostenfolge zulasten des Baugesuchstellers bzw. Beschwerdegegners (2). Am 22. Januar 2015 liess sich die Gemeinde C.____ resp. am 3. Februar 2015 der Baugesuchsteller vernehmen und beide schlossen sinngemäss auf Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom

5. Februar 2015 nahm das BIT Stellung und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Es verwies zunächst auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid und reichte gleichzeitig ein Schreiben der Abteilung Verkehrstechnik der Polizei Basel-Landschaft ein, aus welchem insbesondere hervorgeht, dass das Einfahren in die Parkierungsanlage nachweislich ohne Einbezug des gegenüberliegenden Trottoirs erfolgen könne. Das BIT machte weiter geltend, die Beschwerdeführer hätten erstmals vor der Baurekurskommission vorgebracht, dass die maximal zulässige Bebauungsziffer nicht eingehalten worden sei, und versäumt, diese Rüge rechtsgenüglich zu substantiieren. Aus diesem Grund sei nicht darauf einzutreten bzw. eventualiter diese Rüge abzuweisen. Im Übrigen halte die Ausnahmeüberbauung die gesetzlichen Vorgaben ein, weshalb die Beschwerde abzuweisen sei.

F. Mit Entscheid vom 14. April 2015 wies die Baurekurskommission die Beschwerde ab. Sie führte aus, bei der Rüge hinsichtlich der Bebauungsziffer hätten die Beschwerdeführer übersehen, dass der Gemeinderat die Bebauungsziffer von den üblichen 20 % auf 23 % angehoben habe und daher die zulässige Bebauungsziffer vorliegend eingehalten worden sei. Die Garage verfüge weiter über eine hinreichende Zufahrt, welche nicht zu einer unzulässigen Behinderung oder Gefährdung anderer Teilnehmer führe. Hinsichtlich der Rüge betreffend den Schutz des Baum- und Heckenbestandes auf der Bauparzelle sei darauf hinzuweisen, dass das ZRS keine Bestimmung zur Erhaltung von Bäumen enthalte und die vom Bauprojekt betroffenen Bäume somit keinem Schutz unterliegen würden. Schliesslich gehe auch die Rüge, wonach mit dem Bauprojekt die Gestaltungsvorschriften verletzt würden, ins Leere.

G. Gegen diesen Entscheid erhoben A.A.____ und B.A.____ mit Eingabe vom 14. August 2015 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), mit den Rechtsbegehren: es sei der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission aufzuheben (1) und demzufolge sei das Baugesuch Nr. 1509/ 2013 des Baugesuchstellers für zwei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle abzuweisen (2); alles – für beide Rechtsmittelinstanzen – unter o/e-Kostenfolge zulasten des Baugesuchstellers und/oder zulasten des Staates (3).

H. Die Gemeinde C.____ liess sich am 12. November 2015 vernehmen und schloss auf Abweisung der Beschwerde. B.____, vertreten durch Dr. Caspar Zellweger, Advokat in Basel, reichte am 19. November 2015 seine Stellungnahme ein und beantragte, es sei die Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, abzuweisen und der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission zu bestätigen. Ebenfalls am 19. November 2015 liess sich das BIT vernehmen, welches an seinem Abweisungsantrag sowie den bisherigen Ausführungen festhielt.

I. Mit Präsidialverfügung vom 5. Januar 2016 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein überwiesen. Der Beweisantrag des privaten Beschwerdegegners auf Befragung von D.____, c/o E.____ GmbH, wurde abgewiesen.

J. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung hat das Kantonsgericht unter anderem im Beisein der Beschwerdeführer und ihres Rechtsvertreters, dem Baugesuchsteller und seinem Rechtsvertreter, der Leiterin der Rechtsabteilung des BIT sowie einem Vertreter der Gemeinde vorgängig einen Augenschein an der X.____strasse 9/20 in C.____ durchgeführt. An der anschliessenden Parteiverhandlung haben die Parteien an ihren Anträgen und Begründungen festgehalten.

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

1. Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Gemäss § 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. Diese Voraussetzungen gelten nach der Rechtsprechung in der Regel als erfüllt, wenn die Liegenschaft des Beschwerde führenden Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, [KGE VV] vom 22. April 2015 [810 14 227] E. 1.2.2; BGE 121 II 171 E. 2b; Urteil des Bundesgerichts 1C_500/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.3). Die Beschwerdeführer als direkte Nachbarn sind somit im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die vorliegende Beschwerde eingetreten werden.

2. Die Kognition des Kantonsgerichts beschränkt sich gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO darauf, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Vorinstanz ein allfälliges Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob diese den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Unangemessenheit eines angefochtenen Entscheids kann jedoch nur in den vom Gesetz abschliessend aufgezählten Fällen, die vorliegend nicht einschlägig sind, sowie gestützt auf spezialgesetzliche Vorschriften überprüft werden (§ 45 lit. c VPO e contrario).

3. Streitgegenstand bildet vorliegend die Frage, ob das geplante Bauprojekt die Voraussetzungen für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan erfüllt und mit den relevanten Gestaltungsgrundsätzen vereinbar ist.

4.1 Bauten und Anlagen bedürfen einer behördlichen Bewilligung (Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] vom 22. Juni 1979; § 120 RBG). Sind die gesetzlichen Voraussetzungen, wie unter anderem die im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen, alle übrigen planerischen sowie die baupolizeilichen Vorschriften erfüllt, besteht ein Anspruch auf (nachträgliche) Erteilung der Baubewilligung

(PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 306 ff.).

4.2 § 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 (lit. a), für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe (lit. b) und für das Siedlungsbild wichtige Baumbestände (lit. c) Rücksicht genommen wird. Nach § 7 des 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 (Abs. 2). Gemäss C/4.1. Abs. 1 ZRS sind alle Bauten und Anlagen derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung.

4.3 D/1.1. ZRS lässt in der Zone W2a zwei Vollgeschosse zu, die Bebauungsziffer ist grundsätzlich auf 20 % beschränkt, die Fassade darf maximal 6.5 m, das Gebäude maximal 9.5 m hoch sowie 30 m lang sein. Die maximale Wohnungszahl pro Baukörper sowie die zulässigen Dachformen sind frei, wobei Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig sind. Gemäss § 50 Abs. 1 RBG können die Zonenvorschriften vorsehen, dass der Gemeinderat bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen, unter anderem von den Nutzungsmassen nach § 18 RBG, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe im Sinne der verdichteten Bauweise gestatten kann, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind. Gemäss dessen Abs. 2 regeln die Zonenvorschriften die Mindestfläche für eine solche Überbauung und legen die maximal zulässigen Abweichungen von den für dieses Gebiet geltenden Zonenvorschriften fest. Die Einwohnergemeinde C.____ hat von der in § 50 RBG vorgesehenen Zulässigkeit von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan durch den Erlass von C.15/2. ZRS Gebrauch gemacht. Nach dessen Abs. 1 kann der Gemeinderat in den Zonen W2a und W2b Ausnahmen von der baulichen Nutzung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 1‘500 m^2 nach einem einheitlichen Plan überbaut werden. Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Es ist auf einen rationellen Energiehaushalt zu achten. Der Gestaltungsplan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Gemäss Abs. 2 darf in der Zone W2a in Abweichung der Zonenvorschriften die Bebauungsziffer von 20 % auf maximal 23 % festgelegt werden. Nach C/15.2. Abs. 3 dürfen Ausnahmen nur für siedlungsgestalterisch und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden. Die Prüfkriterien für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sind im Anhang 8 ZRS geregelt: Mitunter sind die architektonischen Qualitäten, so die städtebauliche Einheit, eigenständige, moderne, architektonische Ausformulierung; der architektonische Auftritt in der näheren Umgebung (Orts- und Landschaftsbild); das Einpassen ins bestehende Gelände (…); der Umgang mit dem ver-

dichteten Bauen (erhöhte Bebauungsziffer) sowie die Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

4.4 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 allgemein den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler (vgl. C/4.1 ZRS, C/15.2 Abs. 3 ZRS, Anhang 8 ZRS, § 7 DHG sowie § 104 RBG; HÄNNI, a.a.O., 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. 327 f.; MARCEL STEINER, Die Ästhetikgeneralklauseln, Baurecht [BR] 1994, S. 117; zum Ganzen auch 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 (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 119; RENÉ WIEDERKEHR, Grundprobleme des basellandschaftlichen Bau- und Planungsrechts, Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 2006, S. 248 ff.; BGE 114 Ia 343 E. 4b; 82 I 102 E. 4). Von den rein ästhetischen Interessen im Sinne eines Verunstaltungs- und Beeinträchtigungsverbots zu unterscheiden sind kulturhistorische Interessen, die im Denkmalschutz gewahrt werden. Die entsprechenden Generalklauseln bezwecken einen eigenständigen zusätzlichen Schutz und gehen mit ihrem Normgehalt weiter als die blosse äussere Erscheinung (vgl. WALTER ENGELER, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich 2008, S. 58; ZUMSTEIN, a.a.O., S. 10; KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 6.2.4).

4.5 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, N 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., N 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 C/4.1. ZRS regeln 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 (vgl. KGE VV vom 21. Februar 2007 [810 06 178] E. 5.2).

5.1 Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des Eingliederungsgebots. Sie führen aus, die vorliegende Baubewilligung sei zu Unrecht erteilt worden, weil die beiden sehr modernen Glasbauten in keiner Weise in die bestehende Baustruktur passen würden und damit seien § 104 RBG, C/4.1. i.V.m. C/15.2. Abs. 1 sowie Anhang 8 ZRS verletzt worden. Darüber hinaus sei die projektierte Baute aufgrund der damit einhergehenden Fällung des Baum- und Heckenbestandes nicht mit den Gestaltungsvorschriften vereinbar. Das Gesamtbild der betroffenen Strasse würde durch die Realisierung des Bauprojekts massgeblich zerstört und damit habe die Beigeladene ihr Ermessen überschritten. An der heutigen Parteiverhandlung stellen die Beschwerdeführer sodann die demokratische Legitimation von C/15.2. ZRS in Abrede. Mit dieser Bestimmung würde (anstelle der Gemeindeversammlung) zu Unrecht der Gemeinderat zur Baubewilligungsbehörde gemacht.

5.2 Zunächst ist festzuhalten, dass dem Vorbringen der Beschwerdeführer hinsichtlich der mangelnden demokratischen Legitimation des Gemeinderats nicht gefolgt werden kann. Der Gemeinderat hat sein Vorgehen auf die Bestimmung von C/15.2. ZRS gestützt, welche ihm erlaubt, unter gewissen Voraussetzungen Ausnahmen in Bezug auf die bauliche Nutzung zu gestatten. Diese Bestimmung findet ihre gesetzliche Grundlage in § 50 RBG und entspricht dessen Vorgaben. Demzufolge ist nicht ersichtlich und es wird von den Beschwerdeführern auch nicht substantiiert geltend gemacht, inwiefern es in diesem Zusammenhang an einer demokratischen Legitimation fehlen soll. Vermerkt sei, dass auch im vorliegenden Fall – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – nicht der Gemeinderat, sondern das BIT zuständige Baubewilligungsbehörde ist. Wie ausgeführt, kann der Gemeinderat gestützt auf C/15.2. ZRS lediglich Ausnahmen von der baulichen Nutzung gestatten.

6.1 Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch betrifft ein Grundstück mit einer Fläche von 2‘234 m^2, welches sich in der Wohnzone W2a befindet und nach einheitlichem Plan überbaut werden soll. Die gemäss C/15.2. Abs. 1 ZRS erforderliche Grundstücksfläche von mindestens 1‘500 m^2 sowie ein einheitlicher Plan für eine Ausnahmeüberbauung sind gegeben und die gemäss Abs. 2 vorgesehene Bebauungsziffer von 23 % ist ebenfalls eingehalten, was von den Beschwerdeführern nicht (mehr) bestritten wird. Demzufolge ist nachfolgend (einzig) die Rüge der Beschwerdeführer, wonach die geplante Baute die Gestaltungsvorschriften verletze, zu beurteilen. Entspricht eine geplante Baute – wie dies vorliegend der Fall ist – den Bau- und Zonenvorschriften, so kann die Anwendung von Ästhetikvorschriften im Einzelfall zu einer Reduktion der nach der Zonenordnung grundsätzlich zulässigen baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten führen, sie darf jedoch nicht zur Folge haben, dass die geltende Zonenordnung faktisch ausser Kraft gesetzt wird (vgl. KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383] E. 6.5.4; KGE VV vom 13. Februar 2008 [810 07 200] E. 4.4). Eine Baute ist so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.2).

6.2.1 Das betreffende Quartier zeichnet sich – wie auch die Beschwerdeführer treffend ausgeführt haben – durch zahlreiche Einfamilienhäuser sowie einen hohen Anteil an Grünflächen aus. Allein aus dieser Tatsache kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass folglich der Bau von Mehrfamilienhäusern in dieser Zone unzulässig sei. Mit der Beigeladenen ist festzuhalten,

dass die Zonenvorschriften keine Regelung enthalten, welche eine Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten pro Baukörper vorsieht (so auch Vernehmlassung des BIT vom 19. November 2015, S. 2). Wie ausgeführt, beträgt in der Zone W2a die zulässige Gebäudelänge 30 m. Das geplante Bauprojekt sieht jedoch anstelle eines einzelnen Baukörpers deren zwei vor mit einer Länge von je 22 m, womit nicht von massiven bzw. überdimensionierten Gebäuden gesprochen werden kann. Die Zielsetzung einer befriedigenden Eingliederung in die nähere Umgebung wird zusätzlich durch die Grundform der beiden Baukuben sowie ihrer leicht abgeschrägten Positionierung zueinander unterstützt. Darüber hinaus lässt sich den Bauplänen entnehmen, dass die schmalste Gebäudeseite zur Strasse hin zu stehen kommt. Mit dieser baulichen Massnahme wird wiederum eine gute Einpassung des Bauprojekts in die Umgebung gefördert. Aus den Verfahrensakten ergibt sich ferner, dass das Bauprojekt einen hohen Anteil an Glasflächen an den Fassaden aufweist, wodurch die Baute eine gewisse Leichtigkeit erreicht. Mit dem BIT ist festzuhalten, dass das Bauprojekt aufgrund der architektonischen Gestaltung eine nicht zu beanstandende Homogenität und dadurch eine ausgewogene Gesamtwirkung erzielt. Zudem sind bei der Beurteilung, ob sich die projektierte Baute in die nähere Umgebung eingliedere, weitere Faktoren zu berücksichtigen. Anhang 8 ZRS listet bei den Prüfkriterien für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mitunter den “Umgang mit dem verdichteten Bauen (erhöhte Bebauungsziffer)“ auf. Die verdichtete Bauweise stellt ein öffentliches Interesse dar. So statuiert § 15 Abs. 2 RBG, dass die Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes entgegenstehen, fördern. Gemäss § 15 Abs. 3 RBG ist die verdichtete Bauweise insbesondere durch Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sicherzustellen. Insofern kann der Argumentation der Beschwerdeführer auch unter diesem Aspekt nicht gefolgt werden. Diese ist im Übrigen nicht frei von Widersprüchen, befindet sich doch – wie das Gericht auch anlässlich des durchgeführten Augenscheins feststellen konnte – auf der Parzelle östlich neben der geplanten Baute bereits ein Mehrfamilienhaus, welches mit seinem (einzelnen) rechteckigen Baukörper deutlich wuchtiger in Erscheinung tritt. Vielmehr stellt sich das geplante Bauprojekt in dieser Hinsicht als gut mit den Gestaltungsgrundsätzen vereinbar dar.

6.2.2 Die Beschwerdeführer bringen vor, die Baute sei aufgrund der damit verbundenen Fällung eines alten Baum- und Heckenbestandes nicht mit den Gestaltungsgrundsätzen vereinbar. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Orts- und Landschaftsbild der X.____strasse in keinem Inventar verzeichnet ist und somit keinem besonderen Schutz untersteht. Soweit die Gemeinde gewisse Bäume schützen wollte, hat sie dies im Teilzonenreglement Ortskern der Gemeinde C.____ getan. Dieses bestimmt in Ziffer 24.1, dass die im Teilzonenplan Ortskern bezeichneten Bäume sachgemäss zu pflegen sind und ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden dürfen. Geschützte Bäume dürfen nur mit Bewilligung des Gemeindesrats gefällt werden. Dieser hat über die standortgerechte Ersatzbepflanzung zu befinden. Wie dem Teilzonenplan Ortskern der Gemeinde C.____ zu entnehmen ist, unterliegen die auf dem betroffenen Grundstück stehenden Bäume diesem Schutz nicht. Anlässlich des heutigen Augenscheins führt der private Beschwerdegegner aus, dass die grosse Eiche nordöstlich am Rande des Grundstücks, welche das Strassenbild mitpräge, stehen bleibe und die übrige Fläche begrünt würde. Auf der Hinterseite der Parzelle würden vier allenfalls fünf Bäume gefällt, wobei einer nicht heimisch sei (vgl. Protokoll zum Augenschein vom 1. Juni 2016). Wie sich aus den Verfah-

rensakten ergibt, hat das Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, zwar festgehalten, dass sich die projektierte Bepflanzung zwar bescheidener als die ursprüngliche gestalten wird, aber keine wesentlichen Terrainveränderungen vorgenommen werden. Zudem seien Neubepflanzungen mit einheimischen Arten vorgesehen, womit ein Beitrag zur Einpassung in die landschaftliche Umgebung geleistet werde (vgl. E-Mail von F.____, Bau- und Umweltschutzdirektion [BUD] an G.____, BUD, vom 30. März 2015). Das Vorbringen der Beschwerdeführer, die Fällung des Baum- und Heckenbestandes verletze Gestaltungsgrundsätze, geht somit ins Leere.

6.2.3 Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist festzuhalten, dass die Vorinstanzen und die Gemeinde den ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum in Bezug auf die Ästhetikvorschriften korrekt angewendet haben. Eine Ermessensüberschreitung, wie sie von den Beschwerdeführern geltend gemacht wurde, ist nicht erkennbar. Die von den Beschwerdeführern vertretene Auffassung, wonach der Gemeinderat sein Ermessen überschritten haben soll, lässt die gebotene Substantiierung vermissen. Die Beschwerdeführer legen vielmehr ihre eigene ästhetische Beurteilung der projektierten Baute dar. Es fehlen jegliche Konkretisierungen zur entscheidenden Frage, worin eine Ermessensüberschreitung in Bezug auf die Anwendbarkeit und Interpretation der massgeblichen Gestaltungs- und Ästhetikvorschriften liegen soll. Somit geht die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Ermessensüberschreitung an der Sache vorbei. Erwähnt sei in diesem Zusammenhang, dass das vorliegende Bauprojekt von einem Bauauschuss beurteilt wurde und dieses Fachgremium die Vereinbarkeit des Projekts mit Anhang 8 ZRS festgestellt hatte (vgl. Vernehmlassung Beigeladene vom 12. November 2015, S. 2). Diese Beurteilung erweist sich als schlüssig und nachvollziehbar. Zusammenfassend erhellt aus den vorstehenden Ausführungen, dass sich die projektierten Bauten in die Umgebung eingliedern und in siedlungsgestalterischer Hinsicht nicht zu beanstanden sind. Das geplante Bauvorhaben ist demzufolge mit den relevanten Gestaltungsgrundsätzen vereinbar, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

7.1 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 der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten für die heutige Parteiverhandlung mit Augenschein in der Höhe von Fr. 2‘200.-- den unterlegenen Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2‘200.-- zu verrechnen.

7.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemäss § 21 Abs. 2 VPO wird dem Kanton keine Parteientschädigung zugesprochen, während Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben Anspruch auf eine Parteientschädigung haben, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war. Die Gemeinde ist nicht anwaltlich vertreten. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführer zuzusprechen. Der in der Honorarnote des Rechtsvertre-

ters des privaten Beschwerdegegners vom 4. Februar 2016 geltend gemachte Aufwand von 22.1 Stunden à Fr. 250.-- erscheint überhöht. Aus der detaillierten Auflistung ergibt sich, dass Leistungen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren erbracht wurden, geltend gemacht werden (Telefonate mit H.____, E-Mails von und an H.____ etc.). Unter diesen Umständen kann das Zustandekommen des entstandenen Aufwands nicht abschliessend nachvollzogen werden. Dementsprechend ist die Parteientschädigung ermessensweise auf 17 Stunden zu kürzen. Hinzuzurechnen ist ein Aufwand von 6 Stunden für die heutige Parteiverhandlung sowie deren Vorbereitung, womit ein Gesamtaufwand von 23 Stunden à Fr. 250.-- (inkl. der nicht zu beanstandenden Auslagen in der Höhe von Fr. 28.-- sowie 8 % MWSt) auszurichten ist. Damit haben die Beschwerdeführer dem privaten Beschwerdegegner eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 6‘240.25 zu bezahlen. Im Übrigen sind die Parteikosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t :**

://: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2‘200.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3. Die Beschwerdeführer haben dem privaten Beschwerdegegner eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6‘240.25 zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Vizepräsident Gerichtsschreiberin