



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

vom 8. Februar 2023 (810 22 86)

Raumplanung, Bauwesen

**Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle / Kognition der Rechtsmittel-
instanzen / Eingliederungsgebot**

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl,
Markus Clausen, Jgnaz Jermann, Daniel Noll, Gerichtsschreiber Martin
Michel

Beteiligte **A.**____ und **B.**____, Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdeführer 2
C.____ und **D.**____, Beschwerdeführerin 3 und Beschwerdeführer 4
E.____ und **F.**____, Beschwerdeführerin 5 und Beschwerdeführer 6
G.____, Beschwerdeführer 7,

alle vertreten durch Dr. Thomas P. Müller, Rechtsanwalt

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Vorinstanz

H.____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat

Einwohnergemeinde I.____, Beigeladene

Betreff Baugesuch für Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle
(Entscheid der Baurekurskommission vom 27. April 2021)

A. Am 26. Juli 2019 reichte die H.____ (Baugesuchstellerin) beim Bauinspektorat Basel-Landschaft (BIT) ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle (Baugesuch Nr. 1178/2019) auf der Parzelle Nr. 702 in I.____ ein.

B. Gegen das Baugesuch erhoben die Einwohnergemeinde I.____ sowie mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer von umliegenden Grundstücken, darunter A.____, B.____, C.____, D.____, E.____, F.____ und G.____ (nachfolgend: Beschwerdeführer 1 bis 7), alle vertreten durch Dr. Thomas P. Müller, Advokat in Basel, beim BIT Einsprachen. Während des Einspracheverfahrens reichte die Baugesuchstellerin am 7. November 2019 und 23. Dezember 2019 bereinigte Pläne ein. Daraufhin zogen die Einwohnergemeinde I.____ sowie einige der privaten Einsprecher ihre Einsprachen zurück. Die Beschwerdeführer 1 bis 7 hielten an ihren Einsprachen fest.

C. Mit Entscheid Nr. 084/20 vom 21. Juli 2020 wies das BIT die Einsprachen im Sinne der Erwägungen ab, soweit es darauf eintrat. Weiter erklärte das BIT die in den Erwägungen des Einspracheentscheids aufgeführten Auflagen als verbindliche Bestandteile der Baubewilligung und verwies die privatrechtlichen Einsprachen an den zuständigen Zivilrichter.

D. Eine von den Beschwerdeführern 1 bis 7, alle weiterhin vertreten durch Advokat Dr. Thomas P. Müller, dagegen erhobene Beschwerde wies die Baurekurskommission mit Entscheid Nr. 20-045 vom 27. April 2021 ab. Die Baurekurskommission auferlegte den Beschwerdeführern Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 450.-- und sprach der Baugesuchstellerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'528.80 zu Lasten der Beschwerdeführer zu. Den Beschwerdeführern sprach die Baurekurskommission zufolge einer Verletzung des rechtlichen Gehörs eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'854.60 zu Lasten des Staates zu.

E. Dagegen erheben die Beschwerdeführer 1 bis 7, wiederum vertreten durch Advokat Dr. Thomas P. Müller, am 19. April 2022 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), mit den Anträgen, der Entscheid der Baurekurskommission Nr. 20-045 vom 27. April 2021 sei aufzuheben, das Baugesuch abzuweisen und die Baubewilligung zu verweigern. Eventualiter sei das Verfahren an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen, unter o/e-Kostenfolge.

F. Die Baugesuchstellerin schliesst mit Vernehmlassung vom 24. August 2022 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

G. Mit Vernehmlassung vom 9. September 2022 beantragt das BIT unter Verweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid und die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Ergänzend formulierte das BIT neue Auflagen zur Baubewilligung.

H. Mit Replik vom 21. September 2022 beantragen die Beschwerdeführer zusätzlich sub-eventualiter, die Baubewilligung sei unter Auflagen zu gewähren. Sub-subeventualiter sei das Verfahren zur Festlegung ergänzender Auflagen an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

I. Mit Duplik vom 1. Oktober 2022 macht die Baugesuchstellerin geltend, die neu gestellten Anträge seien allesamt abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten sei.

J. Das Kantonsgericht hat heute einen Augenschein mit anschliessender Parteiverhandlung durchgeführt, an welcher die Parteien vollumfänglich an ihren in den Rechtsschriften gestellten Rechtsbegehren festhielten.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 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 Beschwerde ist somit gegeben.

1.2.1 Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer 5 bis 7 in Bezug auf die erhobenen Rügen der Gefährdung der Verkehrssicherheit und der Baurechtswidrigkeit der Garageneinfahrt, weil die Legitimation diesbezüglich einzig durch den angeblichen Sichtkontakt begründet werde.

1.2.2 Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 hat das kantonale Recht die Legitimation zur Erhebung eines Rechtsmittels gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewährleisten. Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG] vom 17. Juni 2005). Die unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts muss zudem grundsätzlich mindestens die Rügen nach den Art. 95-98 BGG prüfen können (Art. 111 Abs. 3 BGG). Daraus folgt, dass die kantonalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen dürfen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Zur Beurteilung, ob das Kantonsgericht die Beschwerdeführer von der Beschwerde ausschliessen darf, ist demgemäss die Beschwerdeberechtigung nach den Grundsätzen von Art. 89 Abs. 1 BGG zu prüfen (vgl. zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 1C_133/2008 vom 6. Juni 2008 E. 2.1).

1.2.3 Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur

Teilnahme erhalten hat (lit. a); durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b); und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Nach kantonalem Recht sind gemäss § 47 Abs. 1 VPO zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat (lit. a); jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch besondere Vorschrift zur Beschwerde ermächtigt ist (lit. b) und die vollziehende Behörde der Gemeinde bei Verfügungen und Entscheiden letztinstanzlicher Verwaltungsbehörden des Kantons (lit. c).

1.2.4 Die Behauptung allein, jemand sei von den Folgen eines Bauvorhabens betroffen, genügt nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Vielmehr muss aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen, ansonsten stünde jedermann die Beschwerdeberechtigung zu, der eine unzutreffende Behauptung aufstellt. Dies liefe im Ergebnis auf eine unzulässige Popularbeschwerde hinaus. Ein Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis eines Nachbarn ist die räumliche Nähe seines Grundstücks zum umstrittenen Bauvorhaben, wobei es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte ankommt. Das Beschwerderecht wird aber in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.4, mit Hinweisen). Das Bundesgericht anerkennt die Legitimation von Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 Metern in der Regel ohne weitere Abklärungen; bei grösseren Abständen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3, mit Hinweisen).

1.2.5 Liegt diese besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vor, braucht nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von den beschwerdeführenden Personen als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Die Nachbarn können mithin die Überprüfung eines Vorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1; vgl. ebenso zum früheren Recht: Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Landschaft vom 14. Juni 1978, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBL] 80/1979 S. 496 ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Landschaft vom 13. Februar 1980, E. 1, in Basellandschaftliche Verwaltungsgerichtsentscheide [BLVGE] 1980 S. 158). Nicht zulässig ist demgegenüber das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass den Beschwerdeführern im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (BGE 133 II 249 E. 1.3.2). Das Element des praktischen tatsächlichen Nutzens bildet somit ein wichtiges Eintretenskriterium, mit welchem ein "Ausufern" der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann. Unzulässig ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine rügebezogene Beurteilung der Legitimation, indem einzelne Vorbringen der Beschwerdeführer materiell geprüft würden, in Bezug auf andere erhobene Rügen die Legitimation der Beschwerdeführer jedoch verneint würde. Mit einer derartigen rügespezifischen Beurteilung würden Beschwerdelegitimation und -gründe vermengt (vgl. BGE 137 II 30 E. 2.3 mit Hinweisen). Sind die Voraussetzungen der

Beschwerdelegitimation nach § 47 VPO bzw. nach Art. 89 BGG gegeben, sind die Beschwerdeführer mit sämtlichen der in § 45 VPO bzw. Art. 95 ff. BGG aufgeführten Rügen zum Verfahren zuzulassen, wenn ihnen durch die Gutheissung der Beschwerde ein praktischer Nutzen entstehen würde (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 28. Januar 2015 [810 13 396/398], E. 1.3.6; BGE 141 II 50 E. 2.1; BGE 137 II 30 E. 2.2.3 f.).

1.2.6 Die Beschwerdeführer 1 und 2 sind Eigentümer der Parzelle Nr. 1393, GB I.____, welche unmittelbar an die Bauparzelle Nr. 702 grenzt. Die Beschwerdeführer 3 und 4 sind Eigentümer der ebenfalls an das Baugrundstück Nr. 702 angrenzenden Parzelle Nr. 701, GB I.____. Die Beschwerdeführer 5 und 6 sind Eigentümer der Parzelle Nr. 712, GB I.____, die nur durch die J.____strasse von der Bauparzelle getrennt wird. Die Parzelle Nr. 699, GB I.____, die sich im Eigentum des Beschwerdeführers 7 befindet, grenzt nicht direkt an das Baugrundstück an, sie befindet sich allerdings in einer Distanz von bloss rund 20 Metern und in Sichtweite davon. Folglich ist die Beschwerdelegitimation aller Beschwerdeführer gegeben.

1.3.1 Die Beschwerdegegnerin bestreitet weiter die Zulässigkeit der Ergänzung der Rechtsbegehren (Subeventual- und Sub-Subeventualanträge) durch die Beschwerdeführer, weil diese Anträge erst im Rahmen der Replik – und damit verspätet – gestellt worden seien.

1.3.2 Im Verfahren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege gilt als Streitgegenstand das Rechtsverhältnis, das Gegenstand der angefochtenen Verfügung bildet, in dem Umfang, in dem es im Streit liegt. Beschwerdebegehren, die neue, in der angefochtenen Verfügung nicht geregelte Fragen aufwerfen, überschreiten den Streitgegenstand und sind deshalb unzulässig. Rechtsverhältnisse, über welche die Vorinstanzen nicht entschieden haben und über welche sie nicht entscheiden mussten, dürfen durch die Rechtsmittelinstanz nicht beurteilt werden, da sie sonst in die funktionelle Zuständigkeit der Vorinstanzen eingreifen würde (BGE 136 II 457, E. 4.2; ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Auflage, 2013, N 687 ff.). § 6 Abs. 1 VPO sieht dementsprechend vor, dass die Parteien die Anträge, die sie im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellt haben, zwar einschränken, nicht aber ausdehnen oder inhaltlich verändern können. Hingegen sind die Parteien befugt, ihre rechtliche Begründung zu ändern, soweit der Zusammenhang zum Streitgegenstand gewahrt bleibt. Nach § 6 Abs. 2 VPO können die Parteien neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel bis zur gerichtlichen Beurteilung vorbringen, sofern ihnen dies unverschuldet nicht früher möglich war. Verspätete Vorbringen werden aus dem Recht gewiesen.

1.3.3 Indessen sind sowohl das nichtstreitige Verwaltungsverfahren wie auch die kantonalen Beschwerdeverfahren von der Untersuchungsmaxime beherrscht. Diese besagt, dass die Behörden und Rechtsmittelinstanzen von sich aus für die richtige und vollständige Abklärung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts besorgt sein müssen. Sie können und sollen aus eigener Initiative fehlende Sachverhaltselemente ergänzen und die Beweislage vervollständigen (vgl. MICHAEL PFEIFER, *Der Untersuchungsgrundsatz und die Officialmaxime im Verwaltungsverfahren*, 1980, S. 105). Im basellandschaftlichen Recht wird der Untersuchungsgrundsatz für das

verwaltungsinterne Verfahren sowie das Verfahren vor der Baurekurskommission in § 9 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVG BL) vom 13. Juni 1988 statuiert. Für das kantonsgerichtliche Beschwerdeverfahren wird in § 12 Abs. 1 VPO festgelegt, dass das Kantonsgericht die für den Entscheid wesentlichen Tatsachen von Amtes wegen festzustellen hat und in der Beweiswürdigung frei ist. Die präsidierende Person und das Gericht können von sich aus oder auf Antrag und unter Mitteilung an die Parteien die Akten ergänzen, Erhebungen und Augenscheine vornehmen sowie Sachverständige und Zeugen bzw. Zeuginnen anhören (§ 12 Abs. 2 VPO). § 16 Abs. 1 VPO statuiert sodann, dass das Gericht, bevor es entscheidet, alle erheblichen Vorbringen der Parteien würdigt. Nach § 16 Abs. 2 VPO wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an.

1.3.4 Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführer erstmals im Rahmen der Replik im kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahren subeventualiter beantragen, die Baubewilligung sei unter Auflagen – diese entsprechen inhaltlich weitestgehend den vom BIT in der Vernehmlassung vom 9. September 2022 formulierten Auflagen – zu gewähren. Sub-subeventualiter beantragen die Beschwerdeführer ebenfalls im Rahmen der Replik, das Verfahren sei zur Festlegung ergänzender Auflagen an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen. Diese ergänzenden Anträge stellen weder eine Ausdehnung noch eine inhaltliche Veränderung der Rechtsbegehren in Sinne von § 6 Abs. 1 VPO dar. Vielmehr sind diese Subeventualanträge auf Gewährung der Bewilligung unter Auflagen bzw. auf Rückweisung an das BIT im ursprünglich gestellten Hauptantrag auf vollumfängliche Verweigerung der Baubewilligung mitenthalten. Weiter ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass die in der Replik gestellten Anträge der Beschwerdeführer auf dem vom BIT neu eingeholten Bericht der Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz (Fachstelle NL) vom 26. Juli 2022 beruhen. Dieser Fachbericht wurde erstmals im kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahren vom BIT zusammen mit der Vernehmlassung vom 9. September 2022 ins Verfahren eingebracht. Im Rahmen dieses Berichts nahm die Fachstelle NL erstmals zum Bauprojekt Stellung und verlangte entsprechende Auflagen für die Baubewilligung. Diese Auflagen formulierte das BIT im Rahmen seiner Vernehmlassung und beantragte, das Baugesuch mit den zusätzlichen Auflagen als bewilligungsfähig freizugeben. Da sich die Beschwerdeführer somit nicht früher auf den Bericht der Fachstelle NL und die daraus resultierenden Auflagen berufen konnten und die Auflagen vom BIT und nicht von den Beschwerdeführern in das Verfahren eingebracht wurden, liegt auch kein verspätetes Vorbringen im Sinne von § 6 Abs. 2 VPO vor. Die entsprechenden Anträge sind daher nicht aus dem Recht zu weisen.

1.4 Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten und die von den Beschwerdeführern gegen das Baugesuch erhobenen Einwände sind nachfolgend zu prüfen.

2. Bei der Beurteilung der vorliegenden 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 Ermessen 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 da-

gegen verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario). Demgegenüber ist es grundsätzlich Aufgabe der Gerichte, unbestimmte Rechtsbegriffe im Einzelfall auszulegen und zu konkretisieren. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe hat im Rahmen der Rechtsanwendung von Amtes wegen mit umfassender Kognition zu erfolgen. Erst wenn die Gesetzesauslegung ergibt, dass der Gesetzgeber mit einer offenen Normierung der Verwaltung oder der Gemeinde eine gerichtlich zu respektierende Entscheidungsbefugnis und gewisse Beurteilungsspielräume einräumen will, hat sich das Gericht bei seiner Überprüfung zurückzuhalten. Die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie darf jedoch nicht so weit gehen, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 und bei Anwendung von Vorschriften des Raumplanungsgesetzes mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht vereinbar wäre (vgl. ausführlich zur Überprüfung von kommunalen Einordnungsentscheiden: BGE 145 I 52 E. 3).

3.1 Die Beschwerdeführer machen eine formelle Rechtsverweigerung aufgrund einer unzulässigen Kognitionsbeschränkung geltend, weil das BIT die sich aus den kommunalen Ästhetikvorschriften ergebenden Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung nicht selbst geprüft habe. Das BIT habe im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens bestätigt, dass es zum Eingliederungsgebot keine eigene Beurteilung vorgenommen habe und nur bei einer offenkundig rechtsfehlerhaften oder willkürlichen Rechtsanwendung der Gemeinde eingreifen würde, was vorliegend verneint worden sei. Die Vorinstanz habe dazu ausgeführt, dass diese Praxis des BIT in neueren Entscheiden grundsätzlich akzeptiert worden sei; auch das Kantonsgericht habe "diesbezüglich in mehreren Fällen nicht explizit eine Rechtsverletzung erkannt". Konkrete Belege für diese angebliche Praxis führe die Vorinstanz indessen nicht an und die von der Vorinstanz als Begründung angeführte Gemeindeautonomie gehe fehl. Das BIT sei als Baubewilligungsbehörde für die Beurteilung von Baugesuchen zuständig und habe keine Kompetenz, seine Entscheidung inhaltlich an die Gemeinde bzw. den Gemeinderat zu delegieren. Unabhängig von der gerügten Rechtsverweigerung müsse der angefochtene Entscheid indessen aufgehoben werden, weil sich der Gemeinderat nicht mit der erforderlichen Prüfungsdichte mit den Voraussetzungen des Eingliederungsgebots auseinandergesetzt habe. Vorliegend sei eine Heilung der formellen Rechtsverweigerung dieses gravierenden Verfahrensmangels ausgeschlossen, weil die Vorinstanz, welche den Mangel im Verfahren vor dem BIT hätte heilen müssen, jeglichen Verfahrensmangel verneint habe. Dazu komme, dass die Vorinstanz die gerügte Praxis der Kognitionsbeschränkung auch für ihr eigenes Verfahren übernommen habe.

3.2.1 Nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 haben die Parteien im verwaltungs- sowie im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Anspruch auf rechtliches Gehör. Dazu gehört, dass die Behörde alle erheblichen und rechtzeitigen Vorbringen der Parteien würdigt und die ihr angebotenen Beweise abnimmt, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen. Eine formelle Rechtsverweigerung im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV liegt vor, wenn eine Behörde auf eine ihr frist- und formgerecht unterbreitete Sache nicht eintritt bzw. diese nicht behandelt, obschon sie darüber befinden müsste (BGE 135 I 6 E. 2.1). Sodann begeht eine Behörde unter anderem dann eine formelle Rechtsverweigerung (im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV), wenn sie die ihr zustehende Kognition

nicht ausschöpft oder sich mit den ihr vorgebrachten Rügen nicht auseinandersetzt, wobei sich diesfalls eine Überschneidung mit dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV ergeben kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_760/2021 vom 24. Januar 2023 E. 4.2).

3.2.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur und führt daher in der Regel ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Vorbehalten bleiben praxisgemäss Fälle, in denen die Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Rechtsmittelinstanz äussern kann, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüft (KGE VV vom 13. Dezember 2017 [810 17 75] E. 3.2.2); zudem dürfen dem Betroffenen daraus keine Nachteile erwachsen (BGE 135 I 279 E. 2.6; BGE 138 III 225 E. 3.3). Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E. 2.3.2 mit Hinweisen; BGE 132 V 387 E. 5.1; BGE 133 I 201 E. 2.2).

3.2.3 Während Bauten ausserhalb der Bauzonen weitgehend der Bund regelt (vgl. Art. 16 ff. und Art. 24 ff. RPG), liegen die Regelungsbefugnisse für Bauten innerhalb der Bauzonen grundsätzlich bei den Kantonen bzw. bei den Gemeinden (vgl. Art. 22 Abs. 3 und Art. 23 RPG). Ihre Aufgabe ist es unter anderem, mit Massnahmen der Raumplanung die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG), kompakte Siedlungen zu schaffen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (vgl. Art. 3 Abs. 3 RPG). Kantonale oder kommunale Normen über städtebauliche Aspekte von Bauprojekten sind daher regelmässig Ausfluss der originären kantonalen bzw. kommunalen Rechtsetzungskompetenz (vgl. BGE 117 Ib 147 E. 2d/cc; Urteil des Bundesgerichts 1C_670/2021 vom 5. April 2022 E. 4.2).

3.2.4 Bei der Anwendung kommunalen Rechts durch die kantonalen Behörden kann die Gemeindeautonomie in Frage stehen. Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Praxis des Bundesgerichts sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 145 I 52 E. 3.1; BGE 141 I 36 E. 5.3 mit Hinweisen). Die Gemeindeautonomie beinhaltet auch Schutz gegen unrichtige Anwendung von kommunalem Recht durch kantonale Behörden. Dieser Schutz ist je nach den der übergeordneten Behörde

zustehenden Befugnissen unterschiedlich (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Landschaft vom 7. Januar 1981 E. 3.a., in: BLVGE 1981 S. 58 f.).

3.2.5 In den meisten Kantonen sind die Gemeinden für die erstinstanzliche Erteilung der Baubewilligung und damit auch für die Anwendung des kommunalen Rechts zuständig (vgl. BEAT STALDER/NICOLE TSCHIRKY in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.27; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Auflage, 2022, S. 373). Demgegenüber ist im Kanton Basel-Landschaft gemäss § 118 RBG grundsätzlich eine kantonale Behörde – das BIT – erstinstanzlich für die Prüfung eines Baugesuchs zuständig. Die vom Bundesgericht entwickelten Grundsätze zur Gewährleistung der Gemeindeautonomie können deshalb nicht ohne weiteres für das basellandschaftliche Baurecht Geltung haben, da die Gemeinden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens – mit Ausnahme des sog. kleinen Baubewilligungsverfahrens gemäss § 92 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998, das in ihren Zuständigkeitsbereich fällt – ihr eigenes Recht nicht selbst anwenden. Sie sind gemäss § 118 Abs. 3 RBG nur dann zur Erteilung der Baubewilligung zuständig, wenn ihnen diese Kompetenz auf entsprechendes Gesuch hin übertragen wurde. Von dieser Möglichkeit hat jedoch bisher nur die Gemeinde Reinach Gebrauch gemacht. Baugesuche aus allen anderen 85 Gemeinden werden vom BIT behandelt und entschieden, welches das Baugesuch daraufhin zu überprüfen hat, ob es sowohl den Vorschriften des kantonalen wie auch des kommunalen Rechts entspricht. Aus diesem System ergibt sich, dass das BIT im Normalfall an keinen Entscheid der Gemeindebehörden gebunden ist, sondern eine Stellungnahme der Gemeinde zum Baugesuch zu würdigen hat. Das BIT hat daher das Recht mit Einschluss der Ermessensausübung grundsätzlich frei anzuwenden (vgl. dazu auch Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Landschaft vom 7. Januar 1981 E. 3.a., in: BLVGE 1981 S. 59). Trotzdem kann einer Gemeinde, die eigene selbständige (Ästhetik-)Normen bzw. Vorschriften erlassen hat, aufgrund der Gemeindeautonomie auch bei der Auslegung und Anwendung dieser Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zustehen. Ein derartiger Beurteilungsspielraum kann der Gemeinde selbst dann zustehen, wenn sie nicht selber Bewilligungsbehörde ist, sondern sich als Verfahrensbeteiligte auf die entsprechende Auslegung beruft (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.1.2). Die auszulegenden kommunalen Vorschriften müssen aber, um selbständige Bedeutung zu haben, die allgemeinen Anforderungen des kantonalen Rechts konkreter fassen und dürfen sie nicht nur allgemein anders umschreiben (vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts Bern VGE.100.2008.23254 vom 26. Februar 2009 E. 5.2, in: Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 2009 S. 333). Zudem muss die Gemeinde darlegen, welche Erwägungen für ihre Einschätzung massgeblich waren und dass mit Blick auf die Grundsätze der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit eine kommunale Praxis existiert. Bei ungenügender Begründung durch die Gemeinde muss nicht auf die kommunale Auslegung Rücksicht genommen werden. Im Rahmen des Einspracheentscheids hat das BIT begründet darzulegen, ob der Gemeinde im konkreten Fall ein Beurteilungsspielraum zusteht und ob das Projekt bewilligungsfähig erscheint.

3.3.1 Nicht gefolgt werden kann dem BIT somit, wenn es ausführt, die Gemeinde sei die für die Beurteilung des Eingliederungsgebots nach Ziff. 21.1 des Zonenreglements Siedlung der Einwohnergemeinde I._____ (ZRS) vom 10. April 2003 zuständige Behörde. Vielmehr hätte das

BIT auch zur Frage der genügenden Einpassung der geplanten Baute in die Umgebung eine eigene Beurteilung vornehmen müssen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung der entsprechenden Stellungnahme der Gemeinde. Indem sie dies nicht explizit getan hat, erweist sich der Einspracheentscheid insoweit als mangelhaft. Indes ergibt sich aus dem Einspracheentscheid des BIT – wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat – zumindest konkludent, dass das BIT mit der Übernahme der positiven Stellungnahme der Gemeinde zur Frage der Eingliederung deren Einschätzung für richtig hielt und teilte. Unter diesen Voraussetzungen erscheint der Mangel des Einspracheentscheids nicht derart schwerwiegend, dass eine Heilung ausser Betracht fiele.

3.3.2 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ergibt sich aus dem vorinstanzlichen Entscheid nicht, dass sie die monierte Kognitionsbeschränkung auch für das eigene Beschwerdeverfahren übernommen hätte. Vielmehr hat die Vorinstanz, welche ihrerseits einen Augenschein durchgeführt und in der Folge als Beschwerdeinstanz mit voller Kognition über die Beschwerde entschieden hat, einlässlich begründet, weshalb das Eingliederungsgebot aus ihrer Sicht vorliegend nicht verletzt sei. Damit ist der Mangel des Einspracheentscheids im vorinstanzlichen Verfahren geheilt worden.

4.1 Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, das Bauprojekt verletze das Verunstaltungsverbot und das Eingliederungsgebot gemäss § 104 RBG, § 7 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 und Ziff. 21.1 ZRS. Das Bauprojekt sei vom Bemühen gekennzeichnet, die formellen Grenzen der Zonenvorschriften auszuschöpfen, um ein wirtschaftlich möglichst optimiertes Projekt zu realisieren. Jedes Bauvorhaben unterliege der ästhetischen Beurteilung und die Ästhetikvorschriften seien nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert würden. Das Baugrundstück befinde sich innerhalb eines organisch gewachsenen Quartiers, das durch zahlreiche homogene Häuser geprägt sei, die aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammten. Demgegenüber sei das Bauprojekt einerseits geprägt durch ein Flachdach mit Attikageschoss und andererseits durch die wuchtige Fassade mit einer Gesamthöhe von rund 12 Metern. Dies sei quartierfremd und widerspreche dem Eingliederungsgebot. Das Bauprojekt, welches optisch als fünfgeschossiger Flachdachbau in Erscheinung trete, zerstöre den Charakter des historisch gewachsenen Quartiers und verletze dadurch das Eingliederungsgebot.

4.2 Die Vorinstanz wies auf die Besonderheit hin, dass die östliche Seite der J. ____ strasse in einer Wohn- und Geschäftszone 2 (WG2-Zone) liege, wogegen die westliche Strassenseite, auf welcher das Bauprojekt liege, zur WG3-Zone zähle. Auch wenn am Augenschein durchaus eine gewisse Homogenität der Häuser, insbesondere hinsichtlich der weit verbreiteten Mansardendächer, habe wahrgenommen werden können, hätten sich auch in unmittelbarer Nähe teilweise deutliche Grössenunterschiede gezeigt. Auf der Ostseite seien vorwiegend ein- und zweigeschossige Häuser mit Kuben ähnlicher Grösse und Satteldächern anzutreffen. Demgegenüber bestünden auf der Westseite unterschiedliche Bauvolumen, wobei insbesondere die Parzelle Nr. 705 sowie das Gebäude auf der Parzelle Nr. 4314 mit einem Flachdach zu nennen seien. Bei der Betrachtung des Bauprojekts sei zunächst auf die starke Gliederung des Gebäudes hinzuweisen, weshalb nie das gesamte Volumen wahrgenommen werde. Dadurch wirke das Gebäude vermittelnd zwischen den kleineren und grösseren Gebäuden in der Nachbar-

schaft. Dies trage dazu bei, dass sich der Neubau in die Umgebung integriere, worauf die Gemeinde zutreffend hingewiesen habe. Im Übrigen sei hinsichtlich der Gestaltung festzuhalten, dass das Bauprojekt auch mit der Farbwahl und der Gestaltung der Fenster auf die umliegenden Häuser Bezug nehme. Sodann erfolge die Platzierung des Gebäudes in der Mitte der Parzelle und somit nicht, wie sonst auch üblich, mit minimalen Grenzabständen. Auf diese Weise könne der Rand der Parzelle und somit der Baumbestand geschont werden. Die Projektverfasser hätten der Umgebungsgestaltung offensichtlich einen grossen Stellenwert eingeräumt, was im Hinblick auf die das Strassenbild der J.____strasse prägenden Gärten und Vorgärten ebenfalls positiv zu werten sei. Zusammenfassend handle es sich um ein im Hinblick auf die vorherrschenden Bauvolumen heterogenes Quartier, dies aufgrund der Tatsache, dass die beiden Strassenseiten unterschiedlichen Zonen zugehörten, weshalb das Eingliederungsgebot in casu weniger stark wirke. Zudem gehe der in Ziff. 21.1 ZRS verwendete Begriff "befriedigende Gesamtwirkung" weniger weit als Ästhetikvorschriften in anderen Gemeinden, in denen eine gute Eingliederung verlangt werde. Unter diesen Voraussetzungen und mit Blick auf die massgebenden Pläne sei die Eingliederung des strittigen Bauprojekts als befriedigend anzusehen. Weiter kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Bemühungen der Baugesuchstellerin erkennbar seien, das Projekt an die bestehenden Gebäude so gut wie möglich anzupassen. Das BIT habe sodann unter Verweis auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege zu Recht festgestellt, dass kein wertvolles Orts- oder Landschaftsbild vorliege. Der Beschwerdepunkt betreffend fehlende Eingliederung sei folglich abzuweisen.

4.3.1 Die Ästhetikvorschriften bezwecken den Schutz des Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler. Sie sind zu meist in Form einer Generalklausel umschrieben. Bauten und Anlagen dürfen gemäss der in allen kantonalen Baugesetzen zu findenden Generalklauseln diese Schutzobjekte weder verunstalten noch erheblich beeinträchtigen; sie sollen sich so in die Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. HÄNNI, a.a.O., S. 353 f.). Neben den Generalklauseln können aber auch spezifische Vorschriften bezüglich einzelner Gestaltungselemente der Bauten wie Bauart, Material und Farbe bestehen (vgl. HÄNNI, a.a.O., S. 355). Die Verunstaltungs- und Beeinträchtigungsverbote sowie die Eingliederungsgebote kommen entsprechend ihrer Natur als Generalklauseln nur subsidiär zu den detaillierten Regelungen zum Zuge. Umgekehrt können sie aber auch dann angerufen werden, wenn alle anderen Bauvorschriften eingehalten sind. In diesem Fall darf ihre Anwendung jedoch nicht dazu führen, dass generell die Zonenordnung aus den Angeln gehoben wird (HÄNNI, a.a.O., S. 353 f.; ALEXANDER REY, in: Grif fel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.468). Die Ausnutzung der maximalen Baumasse entspricht grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden. Lässt die Zonenordnung eine bestimmte Geschosszahl zu, darf zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung nicht generell – etwa für ein ganzes Quartier – nur ein Geschoss weniger bewilligt werden, weil sonst die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt wür-

de (vgl. BGE 145 I 52 E. 4.4 mit Hinweisen). Das Bauvorhaben ist einerseits für sich allein und andererseits in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beurteilen (vgl. BEAT ZUMSTEIN, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, 2001, S. 144). Zu berücksichtigen sind charakteristische Gestaltungsmerkmale, die in der Umgebung vorkommen, wie etwa die Materialien und Farben oder die Formgebung und die Proportionen. 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 demgegenüber umso stärker, je einheitlicher die Umgebung ist; ausschlaggebend ist der Gesamteindruck (vgl. ZUMSTEIN, a.a.O., S. 144 f.). Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den Ästhetikvorschriften entspricht, hat sodann nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.280/2002 vom 28. Oktober 2002 E. 3.5.2).

4.3.2 § 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 Orts- und Landschaftsbilder (lit. a), für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe (lit. b) sowie für das Siedlungsbild wichtige Baumbestände (lit. c) Rücksicht genommen wird. Gemäss § 7 DHG 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 (§ 7 Abs. 1 DHG). 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 (§ 7 Abs. 2 DHG). Nach Ziff. 21.1 ZRS sind alle Bauten derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung. Gemäss Ziff. 21.1 Abs. 2 ZRS sind Flachdächer zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung).

4.4 Das betreffende Quartier zeichnet sich – wie im Rahmen des Augenscheins festgestellt werden konnte – durch zahlreiche (ältere) Einfamilienhäuser mit Satteldach sowie einen hohen Anteil an Grünflächen aus. Allerdings befinden sich weder im Quartier noch in dessen Nähe geschützte oder schützenswerte Bauten oder Anlagen. In der näheren Umgebung der geplanten Baute befinden sich sodann bereits heute grössere und ältere Gewerbeliegenschaften, die – wie die Gemeinde zutreffend ausführt – den Charakter der WG3-Zone widerspiegeln. Daran vermag nichts zu ändern, dass das grössere Gebäude mit Flachdach auf der an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle Nr. 4314 im Zeitpunkt der Erstellung noch in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen lag. Weiter ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass das Bauprojekt hinsichtlich der Gestaltung (z.B. Fensterform oder Sockelgeschoss) auf die umliegenden Häuser Bezug nimmt und dass die Baugesuchstellerin der Umgebungsgestaltung mit Grünflächen einen grossen Stellenwert eingeräumt hat. Soweit die Beschwerdeführer grundsätzlich die Zulässigkeit von Flachdächern in der WG3-Zone in Frage stellen, weil sich ausser dem Gebäude auf der Parzelle Nr. 4314 im gesamten Quartier keine Flachdächer befänden, kann ihnen nicht gefolgt

werden. Eine derartige Einschränkung (Verbot von Flachdächern in einer gewöhnlichen WG-Zone) kann nicht einzig gestützt auf die subsidiären Generalklauseln verlangt werden und das kommunale Zonenreglement ZRS sieht für die WG3-Zone unbestrittenermassen keine Vorgaben hinsichtlich der Dachformen vor. Daher kann auch aus der Tatsache, dass im Quartier (noch) kaum Flachdächer existieren, nicht abgeleitet werden, dass der Bau von Mehrfamilienhäusern mit Flachdach in dieser Zone unzulässig sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann sodann nicht von einem massiven oder überdimensionierten Gebäude gesprochen werden. Die Gemeinde I._____ führt diesbezüglich aus, dass im betroffenen Quartier eine Verdichtung der Bauweise ausdrücklich erwünscht sei. Damit wird sich der gegenwärtige Charakter des Quartiers zwangsläufig verändern, was nicht zu beanstanden ist. Diesbezüglich bleibt daran zu erinnern, dass die verdichtete Bauweise ein öffentliches Interesse darstellt und dass Bauten, die in jeder Hinsicht den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, nicht schon deshalb als unvereinbar mit dem Eingliederungsgebot bezeichnet werden können, weil sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufweisen als die umstehenden Gebäude. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass eine Ästhetikklausel nicht so angewendet werden darf, dass die geltende Zonenordnung praktisch ihrer Substanz beraubt würde. Soll eine Zonenordnung grundlegend und generell verändert werden, wäre dies durch eine Änderung der Zonenordnung selbst zu erreichen und nicht durch die vollziehenden Behörden. Mit der Vorinstanz ist somit festzuhalten, dass das geplante Bauprojekt die Umgebung nicht in unzulässiger Art und Weise beeinträchtigt. Das Bauprojekt verletzt somit weder das Verunstaltungs- bzw. Beeinträchtigungsverbot noch das Eingliederungs- bzw. Einordnungsgebot.

5.1 Weiter rügen die Beschwerdeführer eine fehlende Rücksichtnahme auf wichtige Baumbestände. Sie befürchten namentlich, dass ein rund 10 Meter hoher zweistämmiger Nadelbaum, der unmittelbar an der Grenze zur Bauparzelle auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin 1 und des Beschwerdeführers 2 steht, dem Bauprojekt zum Opfer fallen würde, weil die Einfahrt in die Autoeinstellhalle und die Halle selbst an die Grenze gesetzt würden. Der Baum sei für das lokale Siedlungsbild prägend und § 104 Abs. 1 lit. c RBG schreibe vor, dass auf für das Siedlungsbild wichtige Baumbestände Rücksicht genommen werde. Das Bauprojekt verletze diese Bestimmung und müsse zur Sicherung der Weiterexistenz des Baums angepasst werden. Zudem seien die für die Realisierung des Bauprojekts erforderlichen Aushubarbeiten unzulässig, da gemäss § 82 Abs. 2 RBV das Nachbargrundstück durch die Aushubarbeiten nicht beeinträchtigt werden dürfe. Dieselbe Rüge erhoben die Beschwerdeführer bereits im Einspracheverfahren und im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren.

5.2.1 Das BIT hat die Einsprache in diesem Punkt mit der Begründung abgewiesen, dass der Baum kommunal nicht geschützt sei und ein allfälliger Schaden auf dem Nachbargrundstück durch die Aushubarbeiten auf zivilrechtlicher Basis nach Massgabe des anwendbaren Zivilrechts abzugelten sei. Die Vorinstanz schloss sich der Begründung des BIT an und führte ergänzend aus, eine Berufung auf § 104 Abs. 1 lit. c RBG sei nur mit Zurückhaltung zuzulassen, da wichtige Naturschutzobjekte oder Ortsbildprägende Objekte kommunal geschützt werden könnten. Daher hätte, wenn der fragliche Baumbestand eine derart grosse Bedeutung für die Umgebung und das Ortsbild hätte, dies Niederschlag in den Zonenvorschriften finden müssen, was nicht der Fall sei. Zudem stehe der Baum zwischen verschiedenen Gebäuden abseits der

Strasse, sodass ihm nicht ortsbildprägender Charakter im Sinne von § 104 Abs. 1 lit. c RBG zugesprochen werden könne. Vor diesem Hintergrund sei das Interesse des Baugesuchstellers an der Errichtung einer zonenkonformen Baute höher zu gewichten als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestands.

5.2.2 Während des kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens holte das BIT von der Fachstelle NL eine materielle Stellungnahme zu den Rügen der Beschwerdeführer hinsichtlich der fehlenden Rücksichtnahme auf wichtige Baumbestände ein. Die Fachstelle NL führt diesbezüglich nunmehr aus, dass auf den betroffenen Parzellen eine reichhaltige Vielfalt an Naturwerten bestehe, die gemäss § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 als bedeutsam anzusehen sei. Insbesondere seien zu nennen: Feuchtbiotop, ältere Obstbäume mit teilweise Moos/Flechten, extensive Wiese, Gebüschgruppen/Heckenstrukturen und grössere Einzelbäume. Diese Naturwerte seien als Ensemble gemäss § 4 NLG auch als schützenswert einzustufen und stellten einen wertvollen Lebensraum für geschützte und/oder bedrohte Tierarten dar. Zudem dienten sie der ökologischen Vernetzung und dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebiets. Es sei anzunehmen, dass die bestehenden schützenswerten Naturwerte durch das Bauprojekt komplett zerstört und auch Naturobjekte auf den Nachbarparzellen in teilweise starke Mitleidenschaft gezogen würden. Dies stelle einen massiven Eingriff dar, welcher mit einer angepassten Planung reduziert werden könne. In Anbetracht dieser Einschätzungen könne die Baubewilligung mit folgenden Auflagen als bewilligungsfähig freigegeben werden:

- "Sämtliche Naturobjekte auf den umliegenden Nachbarparzellen, insbesondere hohe/markante Bäume und Heckenstrukturen sind fachgerecht vor sämtlichen Beeinträchtigungen durch die Errichtung des geplanten Bauprojekts zu schützen. Insbesondere untersagt sind Abgrabungen im Wurzelraum, Beschädigungen des Stammes bei Bäumen, sowie unsachgemässe Rückschnitte der Krone.
Auf bestehende Naturwerte auf den Parz. 2885 und 702 ist, wo möglich, Rücksicht zu nehmen. (Wo möglich erhalten)
- Die Umgebung ist ökologisch sinnvoll mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Arten zu gestalten. Auf eine hohe Artenvielfalt ist dabei zu achten.
- Flachdächer sind zu begrünen. (Ziff. 21.1 ZRS)
- Die Details der Umgebungsplanung sind verbindlich auf einem Umgebungsplan festzuhalten."

5.3 Die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen bedingt ein behördliches Bewilligungsverfahren. Im Baubewilligungsverfahren ist festzustellen, ob das Bauvorhaben mit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Werden Einsprachen gegen das Baugesuch erhoben, ist das BIT als zuständige Behörde nicht nur verpflichtet, das Baugesuch – von Amtes wegen – auf die Übereinstimmung mit den Bauvorschriften zu prüfen, sondern auch zu den Einsprachen Stellung zu beziehen. Sind mehrere Instanzen bzw. Fachstellen am Verfahren beteiligt (z.B. Natur- und Heimatschutz, Gewässerschutz, Forstpolizei, Zivilschutz, Gewerbepolizei etc.) hat nach Art. 25a RPG die formell zuständige Behörde die Stellungnahmen zu koordinieren. Der Entscheid über das Baugesuch erfolgt in Form einer (sog. mehrschichtigen) Verwal-

tungsverfügung, die der Baugesuchstellerin und den Einsprechern zu eröffnen ist und insbesondere im Falle der Ablehnung oder bei Auflagen und Bedingungen zu begründen ist. Erfolgt der Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen – wie im Kanton Basel-Landschaft mit dem Einspracheentscheid – zweckmässigerweise in einem Akt, ist auch der Entscheid über die Einsprache zu begründen (vgl. HÄNNI, a.a.O., S. 376 f.). Gemäss § 129 Abs. 2 RBG knüpft die Baubewilligungsbehörde an die Baubewilligung die erforderlichen Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen. Während Bedingungen die Rechtswirkung der Baubewilligung von künftigen ungewissen Ereignissen abhängig machen, stellen Auflagen erzwingbare Nebenbestimmungen zur Baubewilligung dar (vgl. HÄNNI, a.a.O., S. 377). Wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können, kann die Baubewilligung mit den gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) verknüpft werden. Mit Nebenbestimmungen können allerdings lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Diese Möglichkeit entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 8.2 mit Hinweisen).

5.4 Aus den Akten ergibt sich, dass im Einspracheverfahren noch keine Stellungnahme der Fachstelle NL vorlag. Es gab zwar eine Anfrage an die Fachstelle NL, eine Antwort ist jedoch beim BIT nicht eingegangen. Dieser Mangel der ausstehenden Stellungnahme der Fachstelle NL entging dem BIT damals offenbar und führte dazu, dass sowohl der Einspracheentscheid als auch der vorinstanzliche Beschwerdeentscheid ohne Stellungnahme der Fachstelle NL ergingen. Das BIT führt im Rahmen der Vernehmlassung aus, dass die Fachstelle NL das Baugesuch nicht abschlägig beurteilt habe, sondern mit den formulierten Auflagen als bewilligungsfähig freigegeben habe. Folglich könnten die Auflagen in die zu erteilende Baubewilligung aufgenommen werden. Die von den zusätzlichen Auflagen betroffene Baugesuchstellerin bezweifelt unter Verweis auf die Eigentumsgarantie die Rechtmässigkeit der neuen Auflagen allerdings und macht einen Anspruch auf Erteilung einer uneingeschränkten Baubewilligung geltend. Es seien weder auf der zu bebauenden Parzelle noch auf den Nachbarparzellen planungsrechtliche, inventarisierte oder ganz grundsätzlich Schutzgüter vorhanden. Die zu bebauende Parzelle befinde sich inmitten überbauten Gebietes und sei bereits heute bebaut. Die gestützt auf eine E-Mail mit allgemein gehaltener Einschätzung der Fachstelle NL verfasste Stellungnahme des BIT sei unbeachtlich. Das BIT verweise sodann auf eine Interessenabwägung welche sich in besagter E-Mail nicht finde.

5.5 Tatsache ist, dass die Fachstelle NL erstmals im kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahren bestehende schützenswerte Naturwerte anführt, die durch das Bauprojekt komplett zerstört werden könnten, und darauf hinweist, dass der Eingriff in diese schützenswerten Naturwerte mit einer angepassten Planung reduziert werden könnte. Dennoch hält das BIT das Bauvorhaben weiterhin als bewilligungsfähig, verbunden mit den zusätzlichen Auflagen. Entgegen der Auffassung des BIT können die von der Fachstelle formulierten zusätzlichen Auflagen aller-

dings nicht ohne weiteres im Beschwerdeverfahren in die Baubewilligung aufgenommen werden. Würde das Kantonsgericht nämlich erstmalig über die Auflagen befinden, kann die Bauherrschaft diese Auflagen nur noch beim Bundesgericht mit eingeschränkter Kognition anfechten, was eine Verkürzung des Instanzenzuges bedeuten würde. Dazu kommt, dass die vorgeschlagenen Auflagen auch nicht präzise genug formuliert und damit nicht justiziabel sind. Insbesondere bleibt unklar, ob das Bauprojekt mit den zusätzlichen Auflagen überhaupt realisiert werden kann oder ob die Auflagen nicht zwangsläufig zu erheblichen Planänderungen führen würden. Diese Unklarheiten führen zum Ergebnis, dass das BIT neu über das Baugesuch und die erforderlichen Auflagen entscheiden muss und dass gegen diesen Entscheid den Parteien ein vollkommenes Rechtsmittel zur Verfügung stehen muss.

6. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen an das BIT zur neuen Beurteilung zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens würde es sich grundsätzlich erübrigen, auf die weiteren erhobenen Rügen (Gefährdung der Verkehrssicherheit, übermässige Lärmimmissionen und Verletzung der Grenzabstandsbestimmungen) einzugehen. Der Vollständigkeit halber sei dazu allerdings noch angemerkt, dass diesbezüglich den ausführlichen und schlüssigen Begründungen im vorinstanzlichen Entscheid vollumfänglich zugestimmt werden kann und insoweit keine Rechtsverletzungen ersichtlich sind.

7.1 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). Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- sind der überwiegend unterliegenden Vorinstanz aufzuerlegen. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

7.2 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. Im vorliegenden Fall ist den überwiegend obsiegenden Beschwerdeführern eine Parteientschädigung zulasten der Vorinstanz zuzusprechen, da der Mangel, welcher zur Gutheissung der Beschwerde geführt hat, durch die Baubewilligungsbehörden verursacht wurde. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer macht in seiner Honorarnote vom 13. Oktober 2022 einen Aufwand von 22.8 Stunden à Fr. 350.-- zuzüglich Auslagen und MWST geltend. Der geltend gemachte Aufwand von 22.8 Stunden ist umfangmässig nicht zu beanstanden. Dazu kommen 5 Stunden für die Vorbereitung und die Teilnahme am Augenschein und der Parteiverhandlung. Gemäss § 3 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (Tarifordnung) vom 17. November 2003 beträgt das Honorar Fr. 200.-- bis Fr. 350.-- pro Stunde, je nach Schwierigkeit und Bedeutung der Sache, der damit verbundenen Verantwortung und der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der zahlungspflichtigen oder der auftraggebenden Person. Vorliegend erscheint ein Stundenansatz in der Höhe von Fr. 250.-- angemessen. Dies ergibt einen Aufwand von total Fr. 7'436.50 (inkl. Auslagen und MWST). Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführern damit eine Parteientschädigung in der Höhe von

Fr. 7'436.50 (inkl. Auslagen und MWST) auszurichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

7.3 Zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens ist die Angelegenheit an die Baurekurskommission zurückzuweisen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Baurekurskommission vom 27. April 2021 aufgehoben und die Angelegenheit zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an das Bauinspektorat sowie zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Baurekurskommission zurückgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden der Baurekurskommission auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
 3. Die Baurekurskommission hat den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 7'436.50 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber