



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

**vom 3. April 2019 (810 18 220)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser mit Autoeinstellhalle**

\_\_\_\_\_  
Besetzung                      Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Stefan Schulthess,  
Markus Clausen, Daniel Häring, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschreiberin  
Stephanie Schlecht

\_\_\_\_\_  
Beteiligte                      **A.**\_\_\_\_\_, Beschwerdeführerin

gegen

**Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft**, Beschwerdegegnerin

**B.**\_\_\_\_ **AG**, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Caspar Baader,  
Advokat

**Einwohnergemeinde C.**\_\_\_\_, Beigeladene

\_\_\_\_\_  
Betreff                      Baugesuch für 2 Mehrfamilienhäuser mit Autoeinstellhalle  
(Entscheidung der Baurekurskommission vom 24. April 2018)

A. Am 22. März 2016 reichte die B.\_\_\_\_ AG beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) das Baugesuch Nr. 0534/2016 ein. Das Bauprojekt sieht auf der Parzelle Nr. 1276, Grundbuch (GB) C.\_\_\_\_, den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit Autoeinstellhalle vor.

B. Gegen das Bauvorhaben erhob während der gesetzlichen Auflagefrist A.\_\_\_\_, Stockwerkeigentümerin der benachbarten Parzelle Nr. 1272, GB C.\_\_\_\_, beim Bauinspektorat Einsprache. Nachdem die B.\_\_\_\_ AG am 26. Juli 2016 und am 12. September 2016 bereinigte Pläne eingereicht hatte, hielt die Einsprecherin an ihrer Einsprache fest (vgl. Eingabe vom 11. August 2016). Mit Entscheid Nr. 100/16 vom 4. Januar 2017 wies das Bauinspektorat die Einsprache ab, soweit es darauf eintrat, und verwies die Einsprecherin bezüglich der privatrechtlichen Einsprachen auf den Zivilweg. Dagegen erhob A.\_\_\_\_ mit Eingabe vom 19. Januar 2017 Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission; Verfahren Nr. 17-001). Sie monierte neben anderen für das vorliegende Beschwerdeverfahren nicht mehr relevanten Gesetzesverletzungen die Nichteinhaltung der Gebäudelänge des geplanten Hauses B. Sie stellt sich auf den Standpunkt, dass die Trafostation auf der Parzelle Nr. 3291, GB C.\_\_\_\_, welche an der nordöstlichen Grundstücksecke der Parzelle Nr. 1276 zu liegen komme, zur Gebäudelänge des Hauses B zu zählen sei und dadurch die maximal zulässige Gebäudelänge von 23 m überschritten werde.

C. Die B.\_\_\_\_ AG reichte am 20. April 2017 bereinigte Pläne ein, welche zu einer Neuauflage des Bauvorhabens führten. Dagegen erhob A.\_\_\_\_ während der gesetzlichen Auflagefrist erneut Einsprache.

D. Mit Verfügung vom 26. April 2017 sistierte die Baurekurskommission das hängige Verfahren Nr. 17-001 betreffend die Beschwerde von A.\_\_\_\_ gegen den Entscheid des Bauinspektorats Nr. 100/16 vom 4. Januar 2017 bis auf weiteres.

E. Mit Entscheid Nr. 052/17 vom 29. September 2017 wies das Bauinspektorat die zweite Einsprache von A.\_\_\_\_ ab, soweit es darauf eintrat, und verwies die Einsprecherin bezüglich der privatrechtlichen Einsprachen auf den Zivilweg. Dagegen erhob A.\_\_\_\_ mit Eingabe vom 18. Oktober 2018 Beschwerde bei der Baurekurskommission (Verfahren Nr. 17-028).

F. Mit Verfügung vom 6. März 2018 hob die Baurekurskommission die Sistierung des Verfahrens Nr. 17-001 auf und vereinigte die Baurekursverfahren Nr. 17-001 und Nr. 17-028 betreffend das Baugesuch Nr. 0534/2016.

G. Die von A.\_\_\_\_ gegen den Entscheid des Bauinspektorats Nr. 052/17 vom 29. September 2017 erhobene Beschwerde (Baurekursverfahren 17-028) wies die Baurekurskommission mit Entscheid Nr. 17-001/028 vom 24. April 2018 ab und schrieb diejenige gegen den Entscheid des Bauinspektorats Nr. 100/16 vom 4. Januar 2017 (Baurekursverfahren Nr. 17-001) zufolge Gegenstandslosigkeit ab. Die Baurekurskommission erwog im Wesentlichen, dass die Trafostation für die Gebäudelänge des Hauses B unbeachtlich sei und demzufolge keine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge vorliege.

H. Mit Eingabe vom 5. August 2018 erhob A.\_\_\_\_\_ beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 24. April 2018. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 0534/2016 betreffend die Parzelle Nr. 1276 sei nicht zu erteilen. Ferner stellt sie die Begehren, es seien ihr die "Spesen" aus den Baurekursverfahren (Nr. 17-001 und Nr. 17-028) nach Ermessen des Kantonsgerichts zu vergüten (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 2. Oktober 2018).

I. Mit Eingabe vom 6. November 2018 reichte die beigeladene Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_\_ ihre Vernehmlassung ein.

J. Die B.\_\_\_\_\_ AG, vertreten durch Caspar Baader, Advokat in Gelterkinden, beantragt in ihrer Stellungnahme vom 5. Dezember 2018 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

K. Mit Vernehmlassung vom 5. Dezember 2018 beantragt die Baurekurskommission, vertreten durch das Bauinspektorat, die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

L. Mit Verfügung vom 12. Dezember 2018 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

M. Am 15. Dezember 2018 reichte die Beschwerdeführerin eine Replik ein.

N. Mit Eingabe vom 21. Januar 2019 reichte der Rechtsvertreter der privaten Beschwerdegegnerin seine Honorarnote ein.

O. Am 28. März 2019 zeigte Dr. René Müller, Fürsprecher in Brugg, die Vertretung der Beschwerdeführerin an und ersuchte um Verschiebung der Parteiverhandlung mit Augenschein. Dieser Antrag wurde mit Präsidialverfügung vom 28. März 2019 abgewiesen.

P. An der heutigen Parteiverhandlung mit vorangehendem Augenschein in C.\_\_\_\_\_ nördlich der verfahrensgegenständlichen Parzelle Nr. 1276 nehmen A.\_\_\_\_\_, nicht mehr vertreten durch Dr. René Müller, ein Begleiter der Beschwerdeführerin, eine Vertreterin und ein Vertreter der Baurekurskommission, ein Vertreter des Bauinspektorats, die private Beschwerdegegnerin, vertreten durch die Ehegatten D.\_\_\_\_\_ und Advokat Caspar Baader, sowie ein Vertreter der Einwohnergemeinde teil; die Parteien halten an ihren Anträgen fest. Auf die Ausführungen der Parteien in den Eingaben sowie auf diejenigen anlässlich der heutigen Parteiverhandlung wird, soweit erforderlich, in den Urteilsabwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission 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. Zur Beschwerde befugt ist gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Im Baubewilligungsverfahren sind Nachbarn zur Beschwerde legitimiert, wenn sie darlegen können, dass sie persönlich durch das Bauvorhaben einen praktischen, wirtschaftlichen oder anders gearteten Nachteil erleiden (BGE 104 Ib 245 E. 5; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 3. November 2010 [810 10 93] E. 1.2). 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. Auf abstrakt bestimmte Distanzwerte kommt es dabei nicht an (BGE 121 II 171 E. 2b; Urteil des Bundesgerichts 1C\_500/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.3; KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383/384] E. 1). Die Beschwerdeführerin ist Stockwerkeigentümerin des an die Bauparzelle Nr. 1276 nördlich angrenzenden Grundstücks bzw. der nur durch eine Quartierstrasse davon getrennten Parzelle Nr. 1272. Als solche ist sie durch das Bauvorhaben besonders betroffen und die Beschwerdelegitimation im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist folglich zu bejahen. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die verwaltungsgerichtliche Beschwerde einzutreten.

2.1 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 Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheids der Baurekurskommission ist dem Kantonsgericht dagegen verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

2.2 Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 wird in Fällen wie dem vorliegenden die volle Überprüfung der Angemessenheit durch wenigstens eine unabhängige kantonale Beschwerdebehörde verlangt. Die Baurekurskommission und die in deren Verfahren anwendbare Kognitionsregelung (vgl. § 32 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsverfahrensgesetzes [VwVG BL] vom 13. Juni 1988) erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres, weshalb die in § 45 Abs. 1 lit. c VPO vorgesehene Kognitionseinschränkung des Kantonsgerichts den Anforderungen des RPG genügt (KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383/384] E. 2.3). Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheids ist dem Kantonsgericht somit (bundesrechtskonform) verwehrt. Ausserdem auferlegt sich das Kantonsgericht in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts bei der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen Behörden und der Baurekurskommission ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt, wenn der Entscheid Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen oder besondere Fachkenntnisse voraussetzt. Verfügt eine Behörde über besonderes Fachwissen, so ist ihr bei der Bewertung von ausgesprochenen Fachfragen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu belassen, soweit sie die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (BGE 135 II 384 E. 2.2.2; KGE VV vom 22. Januar 2014 [810 13 264] E. 2;

BLKGE 2007 Nr. 41 E. 3.3; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich 2016, Rz. 442 ff.).

2.3 Die Interventionsmöglichkeiten des Kantonsgerichts sind somit begrenzt und auf die Kontrolle von Rechts- und Sachverhaltsverletzungen beschränkt, wobei die Rechtsanwendung unter Beachtung der gebotenen Zurückhaltung überprüft wird.

3. Streitgegenstand bildet vorliegend die Frage, ob das geplante Bauprojekt mit dem zu erstellenden Mehrfamilienhaus B die gemäss Zonenreglement Siedlung der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ (ZRS) vom 5. Februar 2014 (Genehmigung des Regierungsrats mit Beschluss Nr. 1313 vom 25. August 2015) vorgesehene maximal zulässige Gebäudelänge überschreitet.

4.1 Die Vorinstanz hat im streitgegenständlichen Entscheid erwogen, dass der Wortlaut der umstrittenen Bestimmung unklar und damit auslegungsbedürftig sei. Aus den Materialien ergebe sich einzig, dass hinsichtlich der Bestimmung zur Gebäudelänge von der Planungskommission drei verschiedene Varianten vorgeschlagen worden seien, ohne dass der Begriff der Gebäudegruppe klar definiert worden sei. Allerdings habe die Gemeinde als Hüterin der Zonenvorschriften in diesem Zusammenhang erläutert, dass mit Gebäudegruppe ein Ensemble habe angesprochen werden sollen, welches aus mehreren Gebäuden bestehe, die wiederum in Bezug auf die Anordnung, Grösse und Funktion einheitlich aufeinander abgestimmt seien. Die Vorinstanz erachtet die geschilderte Darlegung als nachvollziehbar und aus ihrer Sicht sei darin die ratio legis der umstrittenen Bestimmungen zu sehen. Demzufolge weise eine Gebäudegruppe einen funktionalen Zusammenhang zwischen den Einzelgebäuden auf. Da die Trafostation keinen funktionalen oder anderweitigen Bezug zu den geplanten Mehrfamilienhäusern aufweise, könne sie nicht als Teil einer Gebäudegruppe qualifiziert werden und sei deshalb nicht zur Gebäudelänge hinzuzuzählen. Es könne ferner nicht Sinn und Zweck der Bestimmung sein, dass eine dem Quartier allgemein dienende Trafostation die einen Bauparzellen mehr belaste als andere. Es gebe zusammenfassend keine Anhaltspunkte dafür, dass die Bezeichnung Gebäudegruppe auch Trafostationen umfassen solle. Vielmehr habe der Gesetzgeber mit dieser Bestimmung beabsichtigt, sogenannte Talsperren zu verhindern, was im vorliegenden Fall bei der Trafostation und dem Haus B offensichtlich nicht der Fall sei. Demzufolge würden die Trafostation und das projektierte Mehrfamilienhaus B keine Gebäudegruppe im Sinne von Art. 24 Abs. 2 und 3 ZRS bilden und die Trafostation sei für die Ermittlung der Gebäudelänge somit unbeachtlich.

4.2 Die Beschwerdeführerin kritisiert die vorinstanzliche Auslegung des Begriffs Gebäudegruppe und stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass es sich bei der Trafostation um ein Gebäude handle, welches mit dem geplanten Mehrfamilienhaus B eine Gebäudegruppe bilde und somit bei der Ermittlung der Gebäudelänge zu berücksichtigen sei. Es sei zu beachten, dass die Trafostation in der Gebäudedatenbank von GeoViewBL erfasst, mit einem eidgenössischen Gebäudeidentifikatoren Nr. 245000798 und einer Hausnummer versehen sei. Die E.\_\_\_\_ nutze das Trafohaus aktuell zwar zur Unterbringung ihrer technischen Installation. Würde diese entfernt, würde ein leeres Gebäude zurückbleiben, welches anderweitig, z.B. als Schopf, genutzt werden könne. Demzufolge falle die Trafostation klar in die Kategorie der Nebenbauten. Des Weiteren ruft sie für ihre Auslegung die Bestimmungen der Interkantonalen Vereinbarung über

die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 23. April 2009 an und macht geltend, dass die Definition des Begriffs "Kleinbaute" gemäss IVHB eindeutig sei und auf die Trafostation zutreffe. Demnach stelle die Trafostation ein Gebäude dar, bilde zusammen mit dem vorgesehenen Mehrfamilienhaus B eine Gebäudegruppe und sei folglich bei der Berechnung der Gebäudelänge zu berücksichtigen. Das streitgegenständliche Bauprojekt überschreite somit die in der Wohnzone W maximal zulässige Gebäudelänge von 23 m. Damit rügt die Beschwerdeführerin zusammenfassend die unrichtige Rechtsanwendung in Bezug auf die Auslegung des Zonenreglements.

4.3 Die private Beschwerdegegnerin macht geltend, dass es vorliegend nicht darum gehe, zu definieren, ob die Trafostation ein Gebäude und welche Art von Gebäude sie darstelle, sondern um die Frage, ob diese zusammen mit dem auf dem Grundstück Nr. 1276 zu errichtenden Haus B Bestandteil einer Gebäudegruppe sei und damit zur Ermittlung der massgeblichen Gebäudelänge hinzuzurechnen sei. Eine Qualifikation der Trafostation als Nebenbaute im Sinne von Art. 23 Abs. 2 ZRS komme nicht in Frage, weil es an einem hierfür erforderlichen funktionalen Zusammenhang zur Hauptbaute fehle. Für die Qualifikation einer Baute als Nebenbaute sei das Bestehen einer dazugehörigen Hauptbaute gemäss Zonenreglement zwingend vorausgesetzt. Vorliegend fehle ein Konnex zur Hauptbaute, da die Trafostation nicht nur den geplanten Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 1276 diene, sondern als technische Erschliessungsanlage allen daran angeschlossenen Liegenschaften im ganzen Quartier "X.\_\_\_\_ weg/Y.\_\_\_\_ weg/Z.\_\_\_\_" diene. Würden Trafostationen den Nebenbauten gleichgestellt, müsste dies folgerichtig auch für Verteilkästen von Gemeinschaftsantennenanlagen und Wasserhydranten gelten. Nach dem Gesagten stehe fest, dass keine Gebäudegruppe vorliege und die massgeblichen Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 24 ZRS somit nicht gegeben seien. Deshalb sei die Trafostation für die Ermittlung des massgeblichen Rechtecks nach Art. 24 Abs. 1 ZRS nicht einzu beziehen, sondern nur das Haus B. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin könne daher auch nicht von einer Talsperre ausgegangen werden, welche die Aussicht der Beschwerdeführerin aus ihrem oberhalb davon gelegenen Haus beeinträchtige.

4.4 Die Beigeladene stellt sich ebenfalls auf den Standpunkt, dass es sich bei der Trafostation weder um eine Haupt- noch Nebenbaute im Sinne des Zonenreglements handle. Die Trafostation stehe in keinem sachlichen Zusammenhang mit den geplanten Bauten auf der Parzelle Nr. 1276. Für die Ermittlung der Gebäudelänge des Hauses B sei die Trafostation demzufolge unbeachtlich. Es sei zu berücksichtigen, dass vorliegend nicht die vermessungstechnische, sondern die baurechtliche Definition einer Baute massgebend sei und demzufolge die Argumentation der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Qualifikation der Trafostation ins Leere gehe (vgl. Vernehmlassung der Beigeladenen vom 6. November 2018).

5. Vorab ist festzuhalten, dass § 57 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV, vgl. Titel zu § 57 "Nebenbauten #") vom 27. Oktober 1998 gemäss § 1a RBV ausschliesslich für die Gemeinden gilt, welche die IVHB noch nicht übernommen haben. Für diejenigen Gemeinden, die ihre Zonenvorschriften noch nicht an die IVHB angepasst haben, gilt weiterhin das bisherige Recht (§ 139a RBG). Die durch die IVHB definierten Baubegriffe und Messweisen sind nicht direkt anwendbar, d.h. sie müssen erst ins kantonale Recht überführt werden (vgl. Vorlage

an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft Nr. 2008-229 zum Beitritt zur IVHB vom 23. September 2008, S. 2). Nach dem Beitritt des Kantons Basel-Landschaft zur IVHB hat der Regierungsrat die erforderlichen Anpassungen des RBG und der zugehörigen Verordnungen vorgenommen und per 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt. Die Gemeinden erhalten eine auf Gesuch hin erstreckbare Umsetzungsfrist von 15 Jahren seit Inkrafttreten, innert welcher sie ihre kommunalen Vorschriften an die mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen müssen. In Anbetracht, dass das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde C. \_\_\_\_ an der Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Februar 2014 beschlossen wurde (genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1313 vom 25. August 2015), ist davon auszugehen, dass die Gemeinde die IVHB noch nicht übernommen hat, womit § 57 RBV vorliegend anwendbar ist und das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin ins Leere geht.

6.1 Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht (§ 129 Abs. 1 RBG). Das Bauvorhaben befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Einwohnergemeinde C. \_\_\_\_ in der Wohnzone W. Das ZRS regelt die Vorgaben für die Gebäudelänge in Art. 2 und 24 ZRS: Die Gebäudelänge beträgt in der Wohnzone 23 m (Art. 2 ZRS). Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Art. 24 Abs. 1 ZRS). Dieses flächenkleinste Rechteck umfasst nicht nur das Hauptgebäude, sondern erstreckt sich auf eine allfällig vorhandene Gebäudegruppe. Als ein Gebäude gelten in diesem Zusammenhang auch Gebäudegruppen, wenn sie mit Nebenbauten baulich verbunden sind und/oder wenn der oberirdisch unbebaute Freiraum zwischen den Einzelgebäuden weniger als 6 m beträgt (Art. 24 Abs. 2 ZRS). Als ein Gebäude gelten auch Gebäudegruppen über die Parzellengrenzen hinaus, wenn sie aufgrund von Näher- und Grenzbaurechten unter die Bestimmung in Abs. 2 fallen (Art. 24 Abs. 3 ZRS).

6.2 Im vorliegenden Baugesuch misst das geplante Mehrfamilienhaus B eine Länge von 23 m. Auf der nordöstlich daran angrenzenden Nachbarsparzelle Nr. 3291 steht mit einem Abstand von weniger als 6 m eine Trafostation der E. \_\_\_\_\_. Die Grundeigentümerin der Nachbarsparzelle bzw. die E. \_\_\_\_ hat der Baugesuchstellerin mit Dienstbarkeitsvertrag vom 23. September 2016 ein Näher- und Grenzbaurecht eingeräumt.

7.1 Die Parteien legen die in Bezug auf die Ermittlung der Gebäudelänge massgeblichen Bestimmungen unterschiedlich aus. Zu prüfen ist somit, wie der Begriff Gebäudegruppe im Sinne von Art. 24 Abs. 2 und 3 ZRS zu verstehen ist und ob die Trafostation mit dem geplanten Mehrfamilienhaus B eine solche Gebäudegruppe darstellt.

7.2 Die Gesetzesauslegung hat zum Ziel, den rechtsverbindlichen Sinn eines Rechtssatzes, über dessen Tragweite Unklarheiten bestehen, zu ermitteln. Auslegung ist notwendig, wo der Gesetzeswortlaut nicht klar ist oder wo Zweifel bestehen, ob ein scheinbar klarer Wortlaut den wahren Sinn der Norm wiedergibt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 177 ff.). Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich von Sinn und Zweck sowie der dem

Text zugrundeliegenden Wertung. Wichtig ist ebenfalls der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt. Vom klaren, d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit andern Gesetzesbestimmungen ergeben (vgl. KGE VV vom 29. August 2018 [810 18 41] E. 4.3.1). Ein Gesetz ist somit aus sich selbst heraus, d.h. nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrundeliegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode auszulegen. Auszurichten ist die Auslegung auf die ratio legis, die zu ermitteln dem Gericht allerdings nicht nach den subjektiven Wertvorstellungen der Richter aufgegeben ist, sondern nach den Vorgaben des Gesetzgebers. Die Auslegung des Gesetzes ist zwar nicht entscheidend historisch zu orientieren, im Grundsatz aber dennoch auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen auszurichten, da sich die Zweckbezogenheit des rechtsstaatlichen Normverständnisses nicht aus sich selbst begründen lässt, sondern aus den Absichten des Gesetzgebers abzuleiten ist, die es mit Hilfe der herkömmlichen Auslegungselemente zu ermitteln gilt. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut allein die Rechtsnorm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis mit Blick auf die ratio legis. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätsordnung zu unterstellen. Die Gesetzesmaterialien können beigezogen werden, wenn sie auf die streitige Frage eine klare Antwort geben (vgl. BGE 140 II 289 E. 3.2 m.w.H.; Urteile des Bundesgerichts 1C\_271/2011 vom 27. September 2011 E. 4.4.1; 1C\_156/2011 vom 15. Juli 2011 E. 3.5.1; 1C\_442/2008 vom 9. Juli 2009 E. 2.1; 1P.586/2004 vom 28. Juni 2005 E. 4.4; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 177 ff.; KGE VV vom 29. August 2018 [810 18 41] E. 4.3.1; KGE VV vom 1. November 2017 [810 17 125] E. 7.2).

7.3 Nach dem Wortlaut der Bestimmung von Art. 24 ZRS liegt eine Gebäudegruppe vor, wenn eine bauliche Verbindung zur Nebenbaute besteht oder alternativ, wenn der oberirdisch unbebaute Freiraum zwischen den Einzelgebäuden weniger als 6 m beträgt. Die Trafostation ist mit dem zu erstellenden Mehrfamilienhaus B nicht baulich verbunden und erfüllt somit die erste Tatbestandsvariante von Art. 24 Abs. 2 ZRS nicht. Folglich ist die zweite Tatbestandsvariante zu prüfen, wonach der oberirdisch unbebaute Freiraum zwischen den Einzelgebäuden weniger als 6 m beträgt. Zu beachten ist dabei, dass die Parzellengrenze im Falle von Näher- und Grenzbau-rechten unbeachtlich ist. Den Verfahrensakten kann entnommen werden, dass auf dem Grundstück der E.\_\_\_\_ ein Näherbaurecht zu Gunsten des Mehrfamilienhauses B lastet und der Freiraum zwischen dem Trafohaus und dem Mehrfamilienhaus 4.5 m beträgt. Der Wortlaut legt nahe, dass die Trafostation und das geplante Mehrfamilienhaus B eine Gebäudegruppe im Sinne von Art. 24 Abs. 2 und 3 ZRS bilden könnten. Gleichwohl kann diese Regelung nicht so verstanden werden, dass sämtliche Bauten auf einem Grundstück oder auf mehreren Grundstücken losgelöst von ihrer Anordnung auf der Parzelle oder den Parzellen für die Ermittlung der Gebäudelänge

zusammenzurechnen sind. Die Tragweite des Begriffs Gebäudegruppe ist mit der grammatikalischen Auslegung allein somit nicht zu ermitteln. Diese Frage lässt sich aber unter Zuhilfenahme weiterer Auslegungsmethoden klären.

7.4 Die Vorinstanz verwies im Rahmen der historischen Auslegung insbesondere auf ein Sitzungsprotokoll der Planungskommission vom 1. Dezember 2009. Diesem kann entnommen werden, dass drei Varianten zur Bestimmung der Gebäudelänge vorgeschlagen wurden. Die drei Varianten unterschieden sich jeweils im Absatz 2 und lauteten wie folgt:

"Variante 1, ohne Mass

<sup>2</sup> Als ein Gebäude gelten in diesem Zusammenhang auch Gebäudegruppen, wenn sie mit Nebenbauten baulich verbunden sind und/oder wenn die Gebäudegruppen aufgrund der Stellung der Einzelbauten optisch verbunden wirken.

Variante 2, mit Mass

<sup>2</sup> Als ein Gebäude gelten in diesem Zusammenhang auch Gebäudegruppen, wenn sie mit Nebenbauten baulich verbunden sind und/oder wenn der oberirdisch, unbebaute Freiraum zwischen den Einzelgebäuden kleiner als 3 m gross ist.

Variante 3, mit Eingliederungsgebot

<sup>2</sup> Gebäudegruppen sind bezüglich ihrer Höhe und gegenseitiger Stellung so anzuordnen, dass nicht der optische Eindruck von Bauten entsteht, die länger als die zulässige Gebäudelänge sind."

Die Variante 2 wurde ins geltende Zonenreglement aufgenommen, wobei der unbebaute Freiraum zwischen den Einzelgebäuden nicht wie vorgeschlagen auf weniger als 3 m, sondern auf weniger als 6 m festgelegt wurde. Damit kann der Beschwerdeführerin zwar insofern beigeplichtet werden, als die ursprünglich vorgeschlagene Formulierung im Vergleich zur beschlossenen Fassung durch die Erhöhung des Abstandes der Einzelgebäude und durch den eingefügten Absatz 3 (vgl. E. 6.1 hiervor) verschärft wurde. Doch lässt sich daraus hinsichtlich der Konkretisierung des Begriffs nichts Näheres ableiten. Es kann immerhin festgestellt werden, dass die Variante 1 im Unterschied zur streitgegenständlichen Zonenreglements-Bestimmung in Bezug auf den Begriff Gebäudegruppe kein definiertes Mass enthalten hätte. Massgebendes Kriterium wäre unter anderem gewesen, ob die Stellung der Einzelbauten optisch verbunden wirken. In eine ähnliche Richtung zielte die Formulierung der Variante 3, wonach Gebäudegruppen bezüglich ihrer Höhe und Stellung so anzuordnen gewesen wären, dass nicht der optische Eindruck von Bauten, die länger als die zulässige Gebäudelänge seien, entstanden wäre. Die verschiedenen Varianten lassen allerdings keine eindeutigen Rückschlüsse auf die Tragweite des Begriffs Gebäudegruppe zu. Anderweitige Materialien sind nicht vorhanden und deshalb lässt sich der Wille des Gesetzgebers nicht klar ermitteln. Aus dem Gesagten folgt, dass die historische Auslegung vorliegend wenig ergiebig ist, weil sich den Materialien keine Hinweise auf den Willen des Gesetzgebers entnehmen lassen und sie deshalb auch keinen eindeutigen Schluss betreffend die hier interessierende Fragestellung zulassen.

7.5 Bleibt zu prüfen, ob die teleologische Auslegung nähere Hinweise darauf geben kann, was eine Gebäudegruppe umfasst. Zunächst kann in diesem Zusammenhang darauf verwiesen werden, dass sämtliche Vorschriften über Geschoszahl, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, auch

über den Grenzabstand, sodann über Überbauungs- und Ausnutzungsziffern sicherheits-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Zwecke verfolgen, hierin begründet und im Allgemeinen auch gerechtfertigt sind (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 313). Es ist davon auszugehen, dass mit der Beschränkung der Gebäudelänge bezweckt wurde, die städtebaulich unerwünschte optische Riegelbildung bzw. eine sogenannte Talsperre zu verhindern und die Möglichkeit von Ein- und Durchblicken auf die Parzelle zu erhalten. Der Vertreter der Gemeinde bestätigte dies im Rahmen des heutigen Augenscheins. Der Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach Sinn und Zweck der Bestimmung darin bestehe, dass bei der Erstellung einer Baute auch die Umgebung und bereits bestehende Gebäude zu berücksichtigen seien und die Trafostation folglich als Nebenbaute im Sinne von Art. 23 Abs. 2 ZRS zur Gebäudelänge des zu erstellenden Mehrfamilienhauses B hinzuzurechnen sei, kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, bei der Trafostation handle es sich um eine Nebenbaute im Sinne des Zonenreglements, geht an der Sache vorbei. Art. 23 ZRS hält fest, dass als Hauptbauten Baukörper und Bestandteile gelten, welche der zonenkonformen Nutzung gemäss Art. 2 ZRS dienen. Insbesondere sind dies Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen (Abs. 1). Abs. 2 definiert als Nebenbauten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden, z.B. Garagen, Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, Carports, Pergolen und dergleichen. Diese Aufzählung ist zwar nicht abschliessend, dennoch kann allein aufgrund dieses Umstands nicht der Schluss gezogen werden, dass jede beliebige eingeschossige Baute eine Nebenbaute darstellt. Wie die Beschwerdegegner zutreffend ausgeführt haben, weisen die im Zonenreglement aufgezählten Bauten jeweils einen engen funktionalen Zusammenhang zur Hauptbaute auf. Die Trafostation ist eine technisch unabdingbare Baute und dient der Versorgungssicherheit. Als Versorgungsanlage weist sie im Vergleich zu den übrigen in der Umgebung liegenden Wohnhäusern keinen besonderen funktionalen Bezug zur geplanten Baute (Haus B) auf. Sie dient vielmehr einem grossen Benutzerkreis zur Stromversorgung, ist unabhängig und ihr Standort hängt nicht von einer privaten Planung, sondern von einer technischen Notwendigkeit ab. Der Auffassung der Beschwerdeführerin ist damit entgegenzuhalten, dass für die Qualifikation als Nebenbaute im Sinne des Zonenreglements ein funktionaler Zusammenhang zur Hauptbaute verlangt wird und ein solcher zwischen der Trafostation und dem geplanten Mehrfamilienhaus B nicht erkennbar ist. Folglich ist die Trafostation nicht als Nebenbaute im Sinne von Art. 23 Abs. 2 ZRS zu qualifizieren und insofern für die Berechnung der Gebäudelänge unbeachtlich. Zu beachten ist weiter, dass die Gebäudelänge ein baupolizeiliches Mass darstellt und somit das Nutzungsmass begrenzt. Entsprechend spielen auch bei der Beurteilung, ob es sich um ein Gebäude bzw. um eine Gebäudegruppe im Sinne von Art. 24 Abs. 2 ZRS handelt, konstruktive und funktionelle Aspekte eine Rolle. Mangels Vorliegens eines funktionalen Zusammenhangs zwischen der Trafostation und dem Haus B ist somit davon auszugehen, dass diese keine Gebäudegruppe im Sinne der umstrittenen Zonenreglements-Bestimmung bilden. Vorschriften über die Gebäudelänge dienen darüber hinaus aber auch ästhetischen Zwecken. Ob ein Gebäude oder Gebäudeteil als ein oder mehrere Baukörper gilt, ist daher auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden. In ästhetischer Hinsicht ist die Trafostation für die Berechnung der Gebäudelänge ebenfalls unbeachtlich, weil die optische Erscheinung der lediglich 9 m<sup>2</sup> umfassenden, in den Hang gebauten Trafostation vernachlässigbar ist. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle

vermerkt, dass nach dem Augenschein auch erstellt ist, dass die Fern- und Durchsicht der Beschwerdeführerin aufgrund der mit einem Höhenunterschied erstellten Trafostation nicht beeinträchtigt wird, weil sie auch vom Erdgeschoss ohne weiteres über die Trafostation hinaus zu blicken vermag. Damit kann auch aus diesem Grund eine Trafostation von der streitgegenständlichen Bestimmung von Art. 24 Abs. 2 ZRS nicht gemeint sein. Die Beschwerdegegnerin ist deshalb zu Recht davon ausgegangen, dass der Begriff Gebäudegruppe auf der Grundlage der allgemein anwendbaren Auslegungsmethoden dahingehend zu verstehen ist, dass damit eine Gruppe von Bauten bezeichnet wird, welche zueinander angeordnet und meist in ihrer Grösse aufeinander abgestimmt sind sowie eine funktionale und in der Regel auch eine städtebauliche Einheit bilden. Klassische Beispiele sind – wie dies bereits die Vorinstanz dargelegt hat – Schloss-, Burg- und Hofanlagen oder auch Kasernenanlagen. Mit der Bestimmung sollten also sogenannte Talsperren oder Riegelbauten verhindert werden und für diese Beurteilung ist das Erscheinungsbild einer Baute oder mehrerer Bauten auch entscheidend. Mit anderen Worten will die Norm verhindern, dass sich mehrere Gebäude optisch praktisch als ein Gebäude präsentieren bzw. in einem solchen Fall deren Gebäudelängen zusammengezählt werden können. Vorliegend kann keine Rede davon sein, dass die Trafostation und das zu erstellende Mehrfamilienhaus B in einem baulich-funktionalen Zusammenhang stehen, sodass sie zusammen als eine Gebäudegruppe resp. ein Gebäude im Sinne von Art. 24 Abs. 2 ZRS erscheinen würden. Im Gegenteil sind sie als zwei funktional eigenständige Bauten zu betrachten. Damit ist der überzeugenden Auffassung der Vorinstanz, wonach die Trafostation zusammen mit dem geplanten Mehrfamilienhaus B keine Gebäudegruppe in Sinne von Art. 24 Abs. 2 und 3 ZRS bilde und somit nicht zur Gebäudelänge zu zählen sei, zu folgen, und es kann festgehalten werden, dass das im streitgegenständlichen Bauprojekt vorgesehene Mehrfamilienhaus B die maximale Gebäudelänge von 23 m nicht überschreitet. Demzufolge ist die Beschwerde unter diesem Titel als unbegründet abzuweisen.

8. Die Beschwerdeführerin beantragt schliesslich, es seien ihr die Spesen für die beiden Baurekursverfahren (Nr. 17-001 und Nr. 17-028) nach Ermessen des Kantonsgerichts auszurichten. Für das Baurekursverfahren Nr. 17-001 wurden der Beschwerdeführerin weder Verfahrenskosten auferlegt noch hat sie der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Es ist somit nicht ersichtlich, und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert geltend gemacht, inwiefern ihr Spesen entstanden sind. Ihre diesbezügliche Rüge erweist sich folglich als unbegründet. Für das Baurekursverfahren Nr. 17-028 wurden der Beschwerdeführerin gestützt auf § 20a Abs. 1 VwVG BL Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 400.-- auferlegt. Die Beschwerdeführerin wurde zudem verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'956.-- (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen (vgl. § 22 Abs. 2 und Abs. 6 VwVG BL). Die Kostenverteilung vor der Vorinstanz erfolgte nach dem Unterliegensprinzip, was nicht zu beanstanden ist. Der Beschwerdeschrift können keine Ausführungen entnommen werden, aus welchen Gründen im vorliegenden Fall von der üblichen Kostenverlegung abgewichen werden sollte. Des Weiteren ist nicht ersichtlich, und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, dass und in welcher Höhe ihr anderweitige Spesen entstanden sein könnten. Damit erweist sich diese Rüge der Beschwerdeführerin als gesamthaft unbegründet. Demzufolge ist ihre Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

9.1 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). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- der unterlegenen Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

9.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Verfahrensausgang ist der privaten Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen, wobei der geltend gemachte Aufwand von 20.49 Stunden à Fr. 250.-- als angemessen erscheint. Hinzuzurechnen ist noch der Zeitaufwand für die heutige Parteiverhandlung und deren Vorbereitung, sodass insgesamt 24.99 Stunden zu entschädigen sind. Demzufolge hat die Beschwerdeführerin der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6'899.35 (inkl. Auslagen und 7.7% MWST) auszurichten. Die übrigen Parteikosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
  3. Die Beschwerdeführerin hat der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6'899.35 (inkl. Auslagen und 7.7% MWST) zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

Gegen diesen Entscheid wurde am 16. September 2019 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C\_493/2019) erhoben.