

BASLER JURISTISCHE MITTEILUNGEN

Herausgegeben vom Basler Juristenverein

REDAKTION (*= REDAKTIONSAUSSCHUSS)

PROF. DR. DANIELA THURNHERR*, BASEL

YOLANDA BERGER, ADVOKATIN, BASEL

FRANK EMMEL*, ADVOKAT, BASEL

PROF. DR. ROLAND FANKHAUSER, BASEL

PROF. DR. FELIX HAFNER*, BASEL

HEIDI MAYER JÜLICH, ADVOKATIN, BASEL

DR. THOMAS RAMSEIER, ADVOKAT, MUTTENZ

Nr. 4 Juli 2021

Gesetzliche Bauabstandsvorschriften im Kanton Basel-Landschaft

Wissenswertes und erstaunliche Lücken

*von Michael Pletscher, Dr. iur., Advokat**

1. Einleitung

Gemäss kantonalem Gesetzes- und Verordnungsrecht müssen – nennen wir sie vorderhand einmal – Bauten von ganz unterschiedlichen Gegebenheiten einen Abstand wahren. Zunächst gelten kantonale Grenz-, Gebäude- und Brandschutzabstände. Weiter normiert der Kanton Abstände, die Bauten von Strassen

* Michael Pletscher ist Wissenschaftlicher Assistent an der Juristischen Fakultät der Universität Basel. Der Autor dankt Dr. Stefan Wirz, Advokat, für den wertvollen fachlichen Austausch und die kritische Durchsicht dieses Beitrags.

(§ 95 lit. a und b RBG BL¹)² und Wegen (§ 95 lit. f RBG BL),³ Geleisen (§ 95 lit. c RBG BL),⁴ öffentlichen Gewässern (§ 95 lit. d RBG BL),⁵ Waldrändern (§ 95 lit. e RBG BL)⁶ sowie Friedhöfen (§ 95 lit. g RBG BL)⁷ einzuhalten haben.

Freilich können in der Folge nicht sämtliche kantonalgesetzlichen Bauabstände im Einzelnen unter die Lupe genommen werden. Dem Untertitel dieses Beitrags entsprechend stehen praxisrelevante Aspekte im Zentrum, bezüglich derer das objektive Recht nicht restlos klar ist oder sogar lückenhaft erscheint. Konkret wird im Kontext von kantonalen Abstandsvorschriften vorab der basellandschaftliche Bauten-Begriff untersucht. Danach geht es um Wissenswertes und erstaunliche Lücken im Bereich des Grenz-, Gebäude-, Brandschutz- sowie Waldabstands. Mit bestimmten Fragen hat sich die Rechtsprechung in jüngerer Vergangenheit bereits mehr oder weniger detailliert auseinandergesetzt. Die entsprechenden Entscheide werden vorliegend natürlich aufgegriffen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Abstände, die Bauten von unterschiedlichen Gegebenheiten einhalten müssen, in der Praxis nicht selten im Rahmen der kantonalen und vor allem kommunalen Nutzungsplanung einzelfallweise festgelegt werden.

¹ Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. August 1998 des Kantons Basel-Landschaft, SGS 400.

² Der kantonalgesetzliche Mindestabstand der Bauten von Strassen beträgt bei Kantonsstrassen 5 m von der Strassenlinie bzw. mindestens 10 m von der Strassenachse. Bei Gemeinde- und Privatstrassen, welche dem allgemeinen Verkehr gewidmet sind und von der Gemeinde übernommen werden, sind es 4 m von der Strassenlinie bzw. mindestens 7 m von der Strassenachse.

³ Der kantonalgesetzliche Mindestabstand der Bauten von Fusswegen sowie Privatstrassen, die weder dem allgemeinen Verkehr gewidmet sind noch von der Gemeinde übernommen werden sollen, entspricht dem Abstand, den Bauten von der Parzellengrenze einzuhalten haben.

⁴ Der kantonalgesetzliche Mindestabstand sämtlicher nicht betriebsnotwendiger Bauten von Schienenwegen beträgt 10 m von der äussersten Geleisachse.

⁵ Im Einzelnen entspricht der kantonalgesetzliche Minimalabstand der Bauten von öffentlichen Gewässern ohne Gewässerraum dem ordentlichen Grenzabstand, jedoch mindestens 6 m. Ist für das Gewässer keine Parzelle ausgeschieden, wird der Abstand von der Oberkante der Uferböschung gemessen. Bei eingedolten Gewässern ohne Gewässerraum entspricht der Bauabstand dem ordentlichen Grenzabstand – entweder von der Parzellengrenze oder subsidiär von der Gewässerachse aus gemessen. Im Minimum muss jedoch ein Abstand von 3 m ab dem äussersten Rand der Eindolung eingehalten werden. Zum Ganzen § 95 lit. d RBG BL; § 63 Verordnung vom 27. Oktober 1998 des Kantons Basel-Landschaft zum Raumplanungs- und Baugesetz, SGS 400.11.

⁶ Der kantonalgesetzliche Mindestabstand der Bauten von Waldrändern beträgt 20 m.

⁷ Der kantonalgesetzliche Mindestabstand der Bauten von Friedhöfen beträgt 20 m.

Gleichzeitig erlaubt das objektive Recht, Grenz- und Gebäudeabstände auf privatvertraglicher Basis zu verringern oder gänzlich davon abzusehen. Die (interessanten) Fragen, welche sich in diesem Zusammenhang stellen, werden in dieser Untersuchung bewusst ausgeklammert.

2. Begriff der Baute

Von grosser Bedeutung ist, welche Objekte, die neu erstellt oder baubewilligungspflichtig verändert werden sollen, von Parzellengrenzen, anderen Gebäuden, Verkehrsflächen, öffentlichen Gewässern, Waldrändern oder Friedhöfen einen Abstand wahren müssen. Sofern das kantonale Recht in diesem Zusammenhang nicht ins Detail geht und beispielsweise von einer projizierten Fassadenlinie spricht, ist diesbezüglich typischerweise von Bauten oder Bauteilen die Rede. Mit den Begriffen der Anlagen oder Anlageteile operiert das kantonale Recht zumindest im Kontext von Abständen, die von Parzellengrenzen, anderen Gebäuden, Verkehrsflächen, öffentlichen Gewässern, Waldrändern oder Friedhöfen von Gesetzes wegen einzuhalten sind, nicht. Von Bundesrechts wegen sind es Bauten *«und Anlagen»*, die lediglich *«mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden»* dürfen (Art. 22 Abs. 1 RPG⁸). Vor diesem Hintergrund ist fraglich, ob im Kanton Basel-Landschaft neu errichtete oder abgeänderte Anlagen oder Teile davon ungeachtet von kantonalgesetzlichen Abstandsvorschriften bewilligt werden können.

Vorab ist festzuhalten, dass Bauten und Anlagen nach Art. 22 RPG – die Kantone müssen jedenfalls die Errichtung und Veränderung solcher Objekte einer Bewilligungspflicht unterstellen⁹ – nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts *«mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen»* sind, die *«in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt*

⁸ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung, SR 700.

⁹ Statt vieler *Hänni Peter*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, 311.

beeinträchtigen». ¹⁰ Üblicherweise werden Bauten und Anlagen nicht oder zumindest nicht scharf voneinander abgegrenzt. ¹¹ Wenn man den Versuch wagen möchte, die beiden Begriffe einzeln zu definieren, dann sind Bauten jene ober- und unterirdische Gebäude, gebäudeähnliche Objekte sowie Fahrnisbauten, die über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden. Demgegenüber sind Anlagen Verkehrs- und sonstige Einrichtungen, welche das Gelände oder den umliegenden Raum verändern. ¹² Abgesehen davon sind die Begriffe der Bauten und Anlagen nicht nur im (nominalen) Raumplanungsrecht anzutreffen. Sie sind zunächst auch im Waldrecht gebräuchlich. Laut Art. 17 WaG ¹³ gilt es insbesondere einen die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigenden Mindestabstand der «*Bauten und Anlagen*» vom Waldrand vorzuschreiben. Der walddrechtliche Bauten- und Anlagebegriff stimmt mit dem raumplanungsrechtlichen überein. ¹⁴ Sodann operiert das Umweltrecht mit dem Begriff der Anlage. Gemäss Art. 7 Abs. 7 Satz 1 USG ¹⁵ verkörpern Anlagen «*Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen*». Davon erfasst sind auch Objekte, die nicht auf Dauer angelegt sind. ¹⁶ Folglich sind der Anlagebegriff nach Art. 7 Abs. 7 Satz 1 USG und der raumplanungsrechtliche Begriff der Baute oder Anlage nicht identisch. ¹⁷ Im Bereich des Umweltrechts i.w.S. ¹⁸ knüpft namentlich das Gewässerraumrecht am Anlagebegriff an. Insbesondere dür-

¹⁰ Grundlegend BGE 113 Ib 314, 315 f., E. 2b; vgl. auch EJPB/BRP, Erläuterungen von 1981 zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Grundlagen für die Raumplanung, Art. 22 N 6.

¹¹ Statt vieler *Waldmann Bernhard/Hänni Peter*, Stämpfli Handkommentar SHK Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), Bern 2006, Art. 22 N 11.

¹² EJPB/BRP (Fn. 10), Art. 22 N 7; *Waldmann/Hänni* (Fn. 11), Art. 22 N 11.

¹³ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald, SR 921.0.

¹⁴ Illustrativ BGer, 1C_415/2014 vom 1.10.2015, E. 2.1; 1A.293/2000 vom 10.4.2001, E. 2. Im ersten Fall war zu beurteilen, ob ein Wohnhaus – aus raumplanungsrechtlicher Sicht eine typische Baute – einen genügend grossen Abstand vom Wald einhielt, wohingegen im zweiten Entscheid fraglich war, ob eine Strasse – aus raumplanungsrechtlicher Sicht eine typische Anlage – einen genügend grossen Waldabstand wahrte.

¹⁵ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz, SR 814.01.

¹⁶ Statt vieler *Keller Peter*, in: *VUR/Keller Helen* (Hrsg.), Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl., 1.–8. Lieferung, Zürich/Basel/Genf 2004, Art. 7 N 38.

¹⁷ *Waldmann/Hänni* (Fn. 11), Art. 22 N 9.

¹⁸ M.w.H. *Rausch Heribert/Marti Arnold/Griffel Alain*, in: *Haller Walter* (Hrsg.), Umweltrecht – ein Lehrbuch, Zürich/Basel/Genf 2004, Rz. 1.

fen im Gewässerraum im Grunde lediglich «*standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen*» erstellt oder (baubewilligungspflichtig) verändert werden (Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV¹⁹). Die Ausnahmen sind in Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV verankert. So darf im Gewässerraum beispielsweise die Errichtung oder Veränderung einer nicht standortgebundenen oder nicht im öffentlichen Interesse liegenden Anlage bewilligt werden, wenn diese zonenkonform ist, im dicht überbauten Gebiet liegt und der Interessenausgleich Entsprechendes gebietet (Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. a GSchV). Der im Gewässerraumrecht verwendete Ausdruck «Anlagen» ist nicht nach Massgabe von Art. 7 Abs. 7 Satz 1 USG zu interpretieren. Unter Anlagen nach Art. 41c GSchV sind «Bauten und Anlagen» im Sinne von Art. 22 RPG zu verstehen.²⁰

Auf die eigentliche Fragestellung zurückkommend, erscheint die Situation nach dem Gesagten zunächst in Sachen Waldabstand relativ klar. Bundesrecht geht kantonalem Recht vor (Art. 49 Abs. 1 BV²¹). Gemäss Art. 17 Abs. 2 WaG schreiben die Kantone einen angemessenen Mindestabstand der Bauten «*und Anlagen*» vom Waldrand vor. Ergo greift § 95 lit. e RBG BL zu kurz, wenn lediglich Bauten einen Mindestabstand von 20 m vom Waldrand wahren müssen. Ferner wirkt sich das Bundesrecht wesentlich auf die Auslegung von § 95 lit. d RBG BL aus. Letzterer regelt den gesetzlichen Bauabstand von öffentlichen Gewässern. Bei Fliess- und stehenden Gewässern ist von Bundesrechts wegen ein Gewässerraum auszuscheiden, sofern gemäss Art. 41a Abs. 5 respektive Art. 41b Abs. 4 GSchV nicht ausnahmsweise darauf verzichtet werden darf. Der rechtskräftig ausgeschiedene Gewässerraum geht der «*Abstandsbestimmung von § 95 Abs. 1 Bst. d*»

¹⁹ Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998, SR 814.201.

²⁰ BRG ZH, III 0102/2012 vom 29.8.2012, E. 7.3; *Fritzsche Christoph*, in: *Hettich Peter/Jansen Luc/Norer Roland* (Hrsg.), *GSchG und WBG, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz*, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 36a N 112; *Massüger Sánchez Sandoval Nina*, Bestandesschutz von Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums im Kanton Zürich, PBG aktuell 2012/4, 7; vgl. auch *Bähr Cordelia Christiane*, Neun Jahre Gewässerraum – ein Rechtsprechungsbericht (2/2), URP 2020, 26; a.M. ARE/BAFU, Merkblatt vom 18. Januar 2013 zur Anwendung des Begriffs «dicht überbaute Gebiete» der Gewässerschutzverordnung, Gewässerraum im Siedlungsgebiet, in Zusammenarbeit mit den Kantonen, 3 Fn. 1.

²¹ Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101.

denn auch vor (§ 12a Abs. 5 Satzteil 1 RBG BL).²² Dem ist selbst dann so, wenn der gesetzliche Gewässerabstand im Einzelfall grösser sein sollte als der Abstand gemäss Gewässerraum. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus § 12a Abs. 5 Satzteil 2 RBG BL. Konsequenterweise ist bei öffentlichen Gewässern mit Gewässerraumfestlegungspflicht unter anderem der Anlagebegriff von Art. 41c GSchV massgebend, wenn fraglich ist, welche Objekte in Gewässernähe erstellt oder (baubewilligungspflichtig) verändert werden dürfen. Wie dargelegt, erfasst der gewässerraumrechtliche Ausdruck «Anlagen» Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 RPG. Hinsichtlich der sonstigen im Kanton Basel-Landschaft geltenden gesetzlichen Bauabstände trifft das Bundesrecht keine vergleichbaren Aussagen. Ob lediglich Bauten bzw. Teile davon oder auch Anlagen respektive Anlageteile von Parzellengrenzen, Gebäuden, Verkehrsflächen, öffentlichen Gewässern ohne Gewässerraum (-festlegungspflicht) oder Friedhöfen den gesetzlichen Abstand einhalten müssen, ist wie folgt zu ermitteln: In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob das objektive Recht hinsichtlich gewisser Anlagen bereits konkrete Vorgaben macht. Dies trifft namentlich auf Kantons- und Gemeinde- sowie Privatstrassen, welche dem allgemeinen Verkehr gewidmet sind und später von der Gemeinde übernommen werden sollen, zu. Unter Vorbehalt von Baulinien haben «Bauten» von diesen Verkehrswegen einen bestimmten Abstand von der Strassenlinie oder Strassenachse zu wahren (§ 95 lit. a und b RBG BL). E contrario müssen die besagten Kantons-, Gemeinde- sowie Privatstrassen im Falle einer neuen oder veränderten Anlage von vorbestehenden, rechtmässig erstellten «Bauten» grundsätzlich den nämlichen Abstand einhalten. Hält das objektive Recht im Einzelfall keine derartigen Bestimmungen bereit, ist in einem zweiten Schritt der Schutzzweck des jeweiligen Abstands ausschlaggebend. Wenn die beabsichtigte Anlage die mit dem kantonalgewässerräumlichen Bauabstand geschützten Anliegen gleichermassen betrifft wie eine Baute, muss die Anlage den gesetzlichen Abstand

²² Bis zur erstmaligen Gewässerraumfestlegung – im Kanton BL sind im Baugebiet grundsätzlich die Gemeinden dafür zuständig (§ 12a Abs. 2 RBG BL) – gelangt § 95 lit. d RBG BL angesichts der strengen Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 nicht zur Anwendung.

ebenfalls einhalten. Alles in allem ist der basellandschaftliche Begriff der Baute daher weit auszulegen. Er erstreckt sich mitunter auch auf Objekte mit Anlagecharakter.

3. Grenzabstand

A. Fassadenhöhe und Schwellenwerte

Gebäude haben je nach Fassadenlänge und Geschosszahl von Parzellengrenzen einen in § 90 Abs. 2 RBG BL wertmässig definierten Minimalabstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben Bauten mit einer Fassadenlänge von über 36 m oder mit mehr als fünf Geschossen. Diesfalls obliegt es der Baubewilligungsbehörde, den Grenzabstand einzelfallweise zu definieren (§ 90 Abs. 3 RBG BL). Der Regierungsrat weicht insofern von § 90 Abs. 2 RBG BL ab, als laut § 52 Abs. 2 RBV BL²³ in horizontaler Hinsicht letztlich nicht die Geschosszahl, sondern die Fassadenhöhe das abstandsrelevante Moment verkörpert. Konkret gilt *«für die Bemessung des Grenzabstandes eine Fassadenhöhe bis 4.5 m als eingeschossig»* (§ 52 Abs. 2 Satz 2 RBV BL). Für *«weitere Geschosse kommen je 3.5 m dazu»* (§ 52 Abs. 2 Satz 3 RBV BL). Das Kantonsgericht erkennt die Diskrepanz zwischen dem Gesetzes- und Verordnungswortlaut. Es gibt aber zu bedenken, dass der Regierungsrat von Gesetzes wegen auf Verordnungsebene die *«Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände»* regle (§ 90 Abs. 4 Satzteil 1 RBG BL). Ausserdem trage der gesetzliche Parzellenabstand (öffentlichen) feuer- und ordnungspolizeilichen sowie wohnhygienischen Anliegen Rechnung. Gleichzeitig schütze er (private) nachbarliche Interessen. Im Endeffekt sei es in horizontaler Hinsicht nicht die Geschosszahl, sondern die effektive Fassadenhöhe, welche die beschriebenen öffentlichen und privaten Interessen unmittelbar tangiere. Für die Berechnung des Parzellenabstands seien die Fassadenhöhe und -länge die ausschlaggebenden Faktoren. Somit toleriert das Kantonsgericht, dass die Verordnung und konstante Baubewilligungspraxis letztlich auf

²³ Verordnung vom 27. Oktober 1998 des Kantons Basel-Landschaft zum Raumplanungs- und Baugesetz, SGS 400.11.

die Fassadenhöhe und nicht auf die Geschosszahl abstellt.²⁴ Das Bundesgericht hat die Rechtsprechung des Kantonsgerichts jüngst bestätigt.²⁵

Im nämlichen Entscheid geht das Bundesgericht auf einen weiteren im Kontext des Parzellenabstands nicht klar geregelten Aspekt ein. § 52 Abs. 2 RBV BL operiert mit einer Tabelle, die – an der Fassadenlänge (FL) sowie der Geschosszahl (GZ) respektive der Fassadenhöhe (FH) anknüpfend – die Grenzabstandsmasse festlegt und wie folgt aussieht:

	GZ 1	GZ 2	GZ 3	GZ 4	GZ 5
	FH bis 4.5 m	FH 4.5–8 m	FH 8–11.5 m	FH 11.5–15 m	FH 15–18.5 m
FL bis 6 m	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0
FL über 6–12 m	2.5	3.0	4.0	5.0	6.0
FL über 12–24 m	3.0	4.0	5.5	7.0	8.5
FL über 24–36 m	3.0	5.0	7.0	9.0	11.0

Angesichts dieser Tabelle ist zunächst ungewiss, welchen Grenzabstand eine Fassade, die genau 4.5 m, 8 m, 11.5 m oder 15 m hoch ist, einhalten muss. Am Beispiel einer 8 m hohen und 20 m langen Fassade ist ungewiss, ob der Mindest-Parzellenabstand nun 4 m oder 5.5 m beträgt. Das Bundesgericht kommt diesbezüglich zum Schluss, dass die basellandschaftliche Praxis, wonach bei einer Fassadenhöhe, die exakt dem Schwellenwert entspricht, jeweils der kleinere Parzellenabstand gilt, jedenfalls nicht willkürlich ist.²⁶ Die gleiche Frage stellt sich sodann auch in Bezug auf die Fassadenlänge. Mit § 52 Abs. 2 RBV BL steht nicht fest, welchen Abstand eine Fassade, die 6 m, 12 m oder 24 m lang ist, von der Parzellengrenze wahren muss. Im Gegensatz zur Fassadenhöhe kann hingegen den Skizzen auf Seite 4–6 Anhang 1 RBV BL – auf diese Stellen verweisen die Absätze 4 und 5 von § 52 RBV BL – entnommen werden, dass bei einer genau dem Übergangswert entsprechenden Fassadenlänge der jeweils kleinere Parzellenabstand zum Tragen kommt.

²⁴ Im Einzelnen VGer BL, 810 19 81 vom 13.11.2019, E. 4–6; 810 14 149 vom 29.10.2014, E. 5–7.

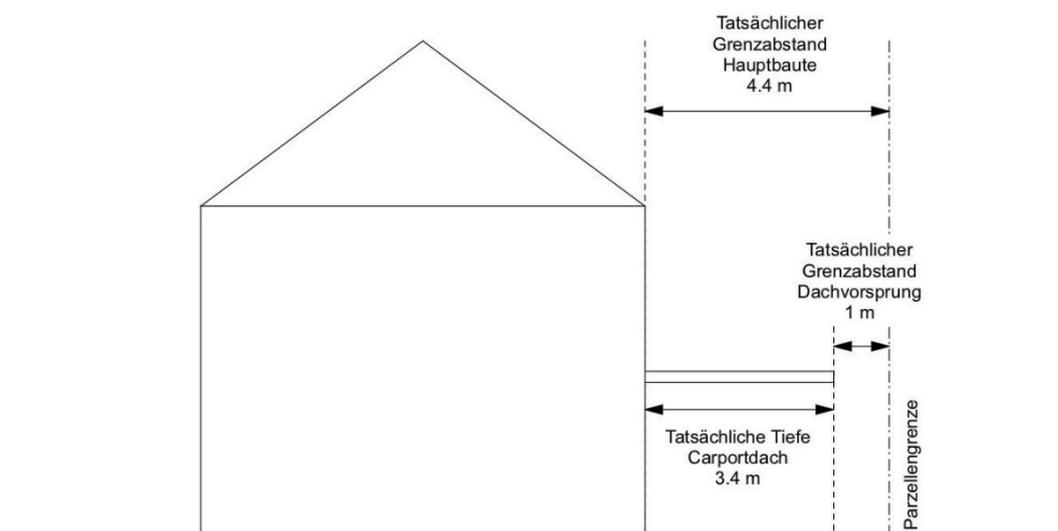
²⁵ BGer, 1C_135/2020 vom 27.10.2020, E. 4.1–4.4.

²⁶ BGer, 1C_135/2020 vom 27.10.2020, E. 4.5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Rechtsprechung des Kantons- und Bundesgerichts sowie die im Kanton Basel-Landschaft diesbezüglich geübte Baubewilligungspraxis überzeugen. Kritik verdient hingegen der Umstand, dass das RBG BL in Bezug auf die Massgeblichkeit der Fassadenhöhe und die RBV BL in Sachen Umgang mit Übergangswerten nicht für grössere Rechtssicherheit sorgen.

B. Carports, Pergolen und dergleichen

Ausgangspunkt für die Darstellung eines weiteren Problemfelds im Kontext des Grenzabstands ist folgende Grafik:



Bezugnehmend auf dieses mehr oder weniger fiktive Bauprojekt²⁷ ist ergänzend anzufügen, dass die Hauptbaute aufgrund ihrer Fassadenhöhe und -länge nach Massgabe von § 90 RBG BL i.V.m. § 52 Abs. 2 RBV BL von der Parzellengrenze einen Mindestabstand von 4 m einhalten muss. Mit anderen Worten könnte die Hauptbaute i.c. – ungeachtet des auf drei Seiten offenen Carports – 0.4 m näher an die Parzellengrenzen herangebaut werden. Das Carportdach ist 6 m lang und befindet sich 3 m über dem massgebenden Terrain.²⁸

²⁷ Mit Entscheid 810 18 41 vom 29. August 2018 hat das basellandschaftliche Kantonsgericht ein Bauprojekt beurteilt, welches im Wesentlichen dem hier dargestellten entspricht.

²⁸ Zum Ganzen VGer BL, 810 18 41 vom 29.8.2018, SV A und B.

Zunächst ist fraglich, ob der Carport als Ganzes ein Vordach nach § 90 Abs. 1 Satz 2 RBG BL i.V.m. § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL verkörpert. Träfe dies zu, dürfte der Carport nicht in den 4 m grossen Grenzabstandsbereich für die Hauptbaute hineinragen. Gemäss § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL gelten Vordächer lediglich im Ausmass von 1 m als unbedeutende Gebäudeteile. Angesichts der Tatsache, dass die Hauptbaute i.c. nicht nur den gesetzlichen Mindest-Grenzabstand, sondern einen um 0.4 m grösseren Abstand wahrt, ragte der Carport im Ausmass von 2 m in den geschützten, 4 m grossen Grenzabstandsbereich hinein. In dieser Hinsicht wäre das Bauprojekt widerrechtlich. Demgegenüber sieht § 52 Abs. 4 lit. a Satz 1 RBV BL gestützt auf § 90 Abs. 4 RBG BL vor, dass bei Baukörpern, die *«in der Höhe gestaffelt und/oder in der Tiefe abgesetzt»* sind, *«für jeden derart begrenzten Teil des Baukörpers die Grenzabstände gesondert»* berechnet werden müssen. Bezüglich der Messweise verweist der Verordnungsgeber auf Seite 4 Anhang 1 RBV BL (§ 52 Abs. 4 lit. a Satz 2 RBV BL). Die zweite Darstellung auf Seite 4 Anhang 1 RBV BL lässt keine Zweifel offen: Für Carports, Pergolen und dergleichen, die verglichen mit der Hauptbaute in der Höhe gestaffelt sind, ist der Grenzabstand gesondert zu berechnen. Für die auf der nämlichen Fassadenseite in Erscheinung tretenden Baukörper gelten in aller Regel unterschiedliche Grenzabstände. Dieser Rechtslage trägt die Baubewilligungs- und Gerichtspraxis im Kanton Basel-Landschaft Rechnung.²⁹ Für das Musterbeispiel bedeutet dies, dass der Carport nach Massgabe von § 90 RBG BL i.V.m. § 52 Abs. 2 RBV BL einen Abstand von 2 m zur Parzellengrenze wahren muss.

Des Weiteren stellt sich die Frage, ob § 52 Abs. 4 lit. a und § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL kumulativ anwendbar sind. Bejahendenfalls stellte der Meter des Carportdachs, der im eingangs illustrierten Beispiels in den 2 m grossen Grenzabstandsbereich hineinragt, einen unbedeutend vorspringenden Gebäudeteil im Sinne von § 90 Abs. 1 Satz 2 RBG BL i.V.m. § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL dar. Mit anderen Worten stünde der projektierte Carport, welcher *«lediglich»* einen 1 m grossen Abstand von der Parzellengrenze auf-

²⁹ Im Einzelnen VGer BL, 810 18 41 vom 29.8.2018, E. 4.2.1 und 4.2.3.

weist, mit dem einschlägigen kantonalen Raumplanungs- und Baurecht im Einklang. Diesbezüglich war das Kantonsgericht der Ansicht, dass mit § 90 RBG BL i.V.m. § 52 Abs. 2 RBV BL und § 90 Abs. 1 Satz 2 RBG BL i.V.m. § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL vereinbar wäre, anstelle des auf drei Seiten offenen Carports mit nicht abgestütztem Dach eine 2.4 m tiefe Garage mit einem zusätzlichen, zur Parzellengrenze ausgerichteten, 1 m tiefen Vordach zu errichten. In dieser Konstellation bejahte das Kantonsgericht die Kumulation von § 52 Abs. 4 lit. a und § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL also ohne Weiteres. Zu klären sei einzig, ob bei einem Carport quasi eine der Parzellengrenze entlang verlaufende, einen Abstand von 2 m einhaltende Fassade fingiert und überdies 1 m des Carportdachs als unbedeutender vorspringender Gebäudeteil qualifiziert werden dürfe.³⁰ In dieser Hinsicht erwog das Gericht, dass sowohl bei der Variante «Garage mit Vordach» als auch bei der Variante «Carport» ein Grenzabstand von 1 m eingehalten werde. Beide Varianten trügen den betroffenen (öffentlichen) feuer- und ordnungspolizeilichen sowie wohnhygienischen Anliegen gleichermassen Rechnung. Gleichzeitig beeinträchtige weder die eine noch die andere Variante (private) Nachbarinteressen bezüglich Belichtung, Besonnung, Belüftung, Aussicht und Lärm per se stärker. Nachbarn könnte mit der Carport-Variante einzig in Sachen Abgase ein minimaler Nachteil erwachsen. Je nach Wind, genauer Lage der Garage, Standort des Garagentors, Fenster des Nachbarn usw. könne es sich aber auch umgekehrt verhalten. Unter dem Strich handle es sich bei der Variante «Garage mit Vordach» und der Variante «Carport» um gleichgelagerte Fälle. Es widerspräche dem Sinn und Zweck von § 52 Abs. 4 lit. a und § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL, wenn die Bestimmungen lediglich bei der Garagen-Variante kumuliert angewendet werden könnten.³¹ Diese Auslegung überzeugt.

Eine andere, vom Kantonsgericht in diesem Zusammenhang nicht näher untersuchte Frage ist, ob das letztlich bewilligte Pro-

³⁰ Ausführlich VGer BL, 810 18 41 vom 29.8.2018, E. 4.2.4.

³¹ Im Einzelnen zum Ganzen VGer BL, 810 18 41 vom 29.8.2018, E. 4.3.1 ff., insbesondere E. 4.3.3.

jekt auch den Verhältnissen des Einzelfalls hinreichend Rechnung trägt. Bekanntlich spielt bei der Erteilung von Baubewilligungen nicht nur das Gesetzmässigkeits-, sondern auch das Verhältnismässigkeitsprinzip samt dem damit einhergehenden Abwägungsgebot. Bei der Gewichtung der widerstreitenden Interessen wäre in einem Fall wie diesem vor allem beachtlich, dass die Bauherrschaft wohl nur mit der Carport-Variante am betreffenden Ort einen überdeckten Autoabstellplatz hat realisieren können. Die Mindest-Normbreite für Einzelgaragen beträgt rund 2.50 m. Auf Seiten der Nachbarn hätte berücksichtigt werden müssen, wie die unmittelbar an den Carport angrenzende Parzellenfläche (zulässigerweise) genutzt wird. Wenn in der fraglichen Umgebung etwa ein Sitzplatz oder Sandkasten angelegt wäre, hätten angesichts der Abgas-, aber auch der Lärmimmissionen doch gewichtige Interessen gegen die Erteilung der Baubewilligung in der fraglichen Form gesprochen.

Im Übrigen hat der Kanton Basel-Landschaft per 1. Januar 2015 sowohl das RBG BL also auch die RBV BL an die IVHB³² angepasst. Das kommunale Raumplanungs- und Baurecht muss bis 1. Januar 2030 entsprechend den IVHB-Änderungen revidiert werden (§ 139a Abs. 1 RBG BL), wobei die Kantonsregierung diese 15-jährige Frist auf entsprechendes Ersuchen hin erstrecken kann (§ 139a Abs. 2 RBG BL). Solange eine Gemeinde ihr Raumplanungs- und Baurecht noch nicht an die IVHB angepasst hat, gilt das bis 31. Dezember 2014 geltende kantonale Raumplanungs- und Baurecht (§ 139a Abs. 3 Satz 2 RBG BL). Fraglich ist, ob es für die beiden zuletzt diskutierten Rechtsfragen eine Rolle spielt, ob bereits die an die IVHB angepassten oder noch die bisher geltenden RBG- und RBV-Bestimmungen anwendbar sind. Zunächst hat sich gezeigt, dass bei in der Höhe gestaffelten und/oder in der Tiefe abgesetzten Baukörpern für jeden derart begrenzten Teil des Baukörpers die Grenzabstände gesondert zu berechnen sind (§ 52 Abs. 4 lit. a RBV BL). Das Dach eines Carports oder einer Pergola und dergleichen sind also jedenfalls nicht

³² Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe.

als Ganzes nach Massgabe von § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL zu beurteilen. § 52 Abs. 4 lit. a RBV BL sowie § 90 Abs. 4 RBG BL, auf dem § 52 Abs. 4 lit. a RBV BL fusst, haben mit der Anpassung an die IVHB keine Änderung erfahren. Folglich ist die erste Rechtsfrage für sämtliche basellandschaftlichen Gemeinden gleichermaßen zu beantworten, unabhängig davon, ob das kommunale Recht bereits an die IVHB-Änderungen angepasst worden ist oder nicht. Sodann hat sich herausgestellt, dass § 52 Abs. 4 lit. a und § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL kumulativ anwendbar sind und zwar nicht nur bei geschlossenen Anbauten wie Garagen, sondern auch bei Carports, Pergolen und dergleichen. Wie dargelegt, sind im Rahmen der Anpassung des kantonalen Raumplanungs- und Baurechts weder § 52 Abs. 4 lit. a RBV BL noch § 90 Abs. 4 RBG BL modifiziert worden. Ebenso hat § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL keine Änderung erfahren. Hingegen wurde § 90 Abs. 1 RBG BL insofern angepasst, als der Grenzabstand nun nicht mehr die «*kürzeste Entfernung zwischen der Fassadenaussenfläche und Grundstückfläche*» (§ 90 Abs. 1 aRBG BL), sondern die «*Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze*» (§ 90 Abs. 1 Satz 1 RBG BL) ist. Gleichzeitig ist der neue § 90 Abs. 1 RBG BL um einen zweiten Satz ergänzt worden. Konkret gelten «*fassadenüberragende Gebäudeteile nach § 53 RBV (...) als für die Ermittlung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile*» (§ 90 Abs. 1 Satz 2 RBG BL). Ergo handelt sich unter bisherigem und neuem Recht bei den gleichen fassadenüberragenden Gebäudeteilen um unbedeutende vorspringende Gebäudeteile.³³ Dementsprechend ist auch die zweite Rechtsfrage unter altem und neuem Recht gleichermaßen zu beantworten. § 52 Abs. 4 lit. a und § 53 Abs. 1 lit. a RBV BL sind kumulativ anwendbar. Es ist unmassgeblich, ob die betreffende Gemeinde ihr Raumplanungs- und Baurecht bereits nach Massgabe der IVHB-Änderungen revidiert hat.³⁴

³³ Ausführlich RR BL, Vorlage Nr. 2013-139 vom 30. April 2013 an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft betreffend Anpassungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG, SGS 400) an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), 12 f.

³⁴ Gl.M. und m.w.H. VGer BL, 810 18 41 vom 29.8.2018, E. 4.4.

4. Gebäudeabstand

Ebenfalls auf kantonaler Ebene geregelt ist der Gebäudeabstand. § 91 RBG BL lautete in seiner bis 31. Dezember 2014 gültigen Fassung wie folgt: «*Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände*» (§ 91 Abs. 1 aRBG BL). «*Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er in gleicher Weise einzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge, sofern es sich nicht um eingeschossige, unbewohnbare Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und Kleinbauten handelt*» (§ 91 Abs. 2 aRBG BL).³⁵ Der Mindest-Gebäudeabstand ist im Kanton Basel-Landschaft daher eng mit dem zuvor thematisierten Grenzabstand verknüpft. Seit dem 1. Januar 2015 haben der erste und zweite Absatz von § 91 RBG BL folgenden Wortlaut: «*Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude*» (§ 91 Abs. 1 RBG BL). «*Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er in gleicher Weise einzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge, sofern es sich nicht um eingeschossige, unbewohnbare Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und Kleinbauten handelt*» (§ 91 Abs. 2 RBG BL). Somit ist im Kanton Basel-Landschaft seit der Revision von § 91 RBG BL nicht mehr vorgeschrieben, welcher Gebäudeabstand effektiv einzuhalten ist. Dabei handelt es sich offensichtlich um ein Versehen, denn gemäss § 91 Abs. 2 RBG BL stellt der Gesetzgeber nach wie vor auf einen Gebäudeabstand ab. Die Gesetzesmaterialien erhellen, dass die Revision nicht auf eine Änderung des bisherigen Regel-Gebäudeabstandmasses abzielte.³⁶ Vor diesem Hintergrund entspricht der kantonale Gebäudeabstand wohl unverändert der Summe der grundsätzlich einzuhaltenden Grenzabstände. Bei auf der nämlichen Parzelle stehenden, nicht privilegierten Gebäuden gilt wie bisher eine fiktive Parzellengrenze.

³⁵ Ausführlich zu den Eigenschaften von privilegierten Bauten in Gemeinden, deren Gemeindebaurecht bereits an die IVHB angepasst ist, § 57 Abs. 3 IVHB RBV BL; sowie solchen, welche die IVHB noch implementieren müssen, § 57 Abs. 1 RBV BL.

³⁶ Der Gesetzgeber hat § 91 RBG BL ausschliesslich an die IVHB, welche keine Masse, sondern nur Begriffe und Messweisen definiert, anpassen wollen, ohne das bisherige Gebäudeabstandmass abzuändern; RR BL (Fn. 33), 13 f.

In der Vorlage zur Anpassung des kantonalen Raumplanungs- und Baurechts an die IVHB vertritt die Kantonsregierung ausserdem die Ansicht, dass der unverändert übernommene § 91 Abs. 2 RBG BL ersatzlos hätte gestrichen werden können.³⁷ Dem ist nicht so, sofern für nicht privilegierte Gebäude auf den nämlichen Parzellen nach wie vor ein gesetzlicher Gebäudeabstand gelten soll. Ohne die mit § 91 Abs. 2 RBG BL fingierte Parzellengrenze greifen auch die Grenzabstandsvorschriften nicht.

Im Übrigen ist unklar, weshalb der geltende § 91 Abs. 2 RBG BL im Kontext der privilegierten Gebäude, für welche der gesetzliche Gebäudeabstand nicht gilt, nach wie vor von eingeschossigen, unbewohnbaren «*Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und Kleinbauten*» spricht. Die IVHB sieht den Begriff der Nebenbaute nicht vor. Sie operiert zum einen mit dem Begriff «*Kleinbauten*». Dabei geht es um «*freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten*» (Ziff. 2.2 Anhang 1 IVHB).³⁸ Zum anderen wird in der IVHB der Ausdruck «*Anbauten*» verwendet. Anbauten sind «*mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen*» (Ziff. 2.3 Anhang 1 IVHB).³⁹ Im Gegensatz zu sieben anderen Begriffen – die IVHB bezweckt an und für sich, alle 30 definierten Messweisen und Baubegriffe zu vereinheitlichen – hat der Kanton Basel-Landschaft die Begriffe «*Kleinbauten*» und «*Anbauten*» denn auch vorbehaltlos übernommen.⁴⁰ Bezeichnend hierfür ist § 57 IVHB RBV BL, der im Gegensatz zum übergangsrechtlichen § 57 RBV BL nicht mehr «*Nebenbauten*», sondern ausschliesslich «*Klein- und Anbauten*» regelt.

³⁷ RR BL (Fn. 33), 13 f.

³⁸ Vgl. auch Fig. 2.2 Anhang 2 IVHB.

³⁹ Vgl. auch Fig. 2.3 Anhang 2 IVHB.

⁴⁰ Im Einzelnen RR BL (Fn. 33), 16 ff.

5. Brandschutzabstand

A. Reduktion des Regel-Brandschutzabstands

Im Kontext des Gebäudeabstands⁴¹ behält der per 1. Januar 2018 ins RBG BL aufgenommene § 91 Abs. 3 nun ausdrücklich die «Brandschutzabstände gemäss der Gesetzgebung über die Brand- und Naturgefahrenprävention» vor. § 5 Abs. 1 BNPG BL⁴² erklärt die BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen⁴³ für massgebend. Ziff. 2.2 und 2.3 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» legen je nach Gebäudetyp und Aussenwandkonstruktion unterschiedliche Gebäudeabstände fest.⁴⁴ Letztere sollen nicht siedlungshygienisch unerwünschte Zustände, sondern die Brandübertragung vom einen Gebäude auf das andere verhindern (Ziff. 2.2 Abs. 1 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte»). Das Brandschutzrecht schliesst (konsequenterweise) nicht aus, dass der zwecks Verhinderung von Brandüberschlägen im Grundsatz geltende Gebäudeabstand verringert oder gänzlich davon abgesehen wird (Ziff. 2.4 Satz-

⁴¹ Gemäss Verordnung müssen Gebäude auch zu dauerhaft nicht überbaubaren Nachbargrundstücken, namentlich Strassen-, Weg- oder Gewässerparzellen, einen Brandschutzabstand einhalten (§ 6 Abs. 4 Verordnung vom 29. August 2017 des Kantons Basel-Landschaft über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren, SGS 761.11); im Einzelnen GBV BL, Interpretation Brandschutzvorschriften vom Februar 2020 betreffend Schutzabstände und Ersatzmassnahmen, Ziff. 3.4; vgl. auch RR BL, Vorlage Nr. 2015-434 vom 15. Dezember 2015 an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft zum Gesetz über die Brand- und Elementarschadenprävention (BEPG), Ziff. 5.6. Im Hinblick auf den Zweck des Brandschutzabstands, d.h. die Verhinderung einer gegenseitigen Brandübertragung, ist zu bezweifeln, dass zwischen Gebäuden sowie Strassen, Weg- oder Gewässerparzellen ein Brandschutzabstand gelten muss.

⁴² Gesetz vom 12. Januar 2017 des Kantons Basel-Landschaft über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren, SGS 761.

⁴³ Brandschutzrichtlinie Nr. 15-15 vom 1. Januar 2017 der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen betreffend Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte.

⁴⁴ Die in den Ziff. 2.2 und 2.3 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» genannten Gebäudearten, namentlich Gebäude von «geringer Höhe», von «mittlerer Höhe» oder solche mit den Merkmalen von «Nebenbauten», werden in der Brandschutzrichtlinie Nr. 10-15 vom 1. Januar 2019 der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen betreffend Begriffe und Definitionen näher umschrieben. Die Klassifikation der Aussenwandkonstruktion in Bezug auf Brennbarkeit und Feuerwiderstand erfolgt in Ziff. 2 der Brandschutzrichtlinie Nr. 13-15 vom 1. Januar 2017 der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen betreffend Baustoffe und Bauteile.

teil 1 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte»⁴⁵. Allerdings müssen die Wand- und Dachkonstruktionen bei solchen Vorhaben «*hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhten Anforderungen genügen*» (Ziff. 2.4 Satzteil 2 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte»).

Anhang 2 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» nennt zwar verschiedene einzeln oder in Kombination zu treffende technische Massnahmen, die als Ersatz für den nicht eingehaltenen Regel-Brandschutzabstand bei Aussenwandkonstruktionen, Öffnungen (Türen, Tore, Fenster), Dachuntersichten sowie Dachkonstruktionen ergriffen werden können.⁴⁶ Wann die Aussenwand- und Dachkonstruktionen bei Brandschutzabstand unterschreitenden Bauweisen im Sinne von Ziff. 2.4 Satzteil 2 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» den erhöhten Anforderungen genügen, ist in den Brandschutzrichtlinien, im BNPG BL oder in der BNPV BL⁴⁷ hingegen nicht explizit vorgeschrieben. Das mit Bränden einhergehende Schadenpotenzial ist erheblich. Das Anliegen, Brandüberschläge zu verhindern, ist gewichtig. Es hat gewissermassen absoluten Charakter. Vor diesem Hintergrund darf die Brandübertragungsfahr nicht zunehmen, wenn der grundsätzlich zu wahrende Brandschutzabstand vermindert wird. Mit anderen Worten «*genügen*» die Wand- und Dachkonstruktion im Falle einer Regel-Brandschutzabstand unterschreitenden Bauweise den «*erhöhten Anforderungen*» nach Ziff. 2.4 Satzteil 2 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» erst dann, wenn Material, Aufbau und Gestaltung der Fassaden, Mauern und Dächer gewährleisten, dass der Brandüberschlag gleich unwahrscheinlich ist, wie wenn der für gewöhnlich gültige Brandschutzabstand eingehalten wäre.

⁴⁵ Deutlich RR BL (Fn. 41), Ziff. 5.6.

⁴⁶ Gemäss § 3 Abs. 4 BNPG BL gelten «*bauliche, technische, personelle und organisatorische Massnahmen*» als Schutzmassnahmen. Bei der Brandschutzabstand unterschreitenden Bauweise kann der Brandschutz nicht nur gewährleistet werden, indem der Nachbar verpflichtet wird, sein Gebäude im Ausmass der Abstandunterschreitung auf der gegenüberliegenden Parzelle von der Grenze zurückzusetzen (sog. bauliche Schutzmassnahme), sondern auch, indem die Wand- und Dachkonstruktion auf den betroffenen Bauparzellen hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhten Anforderungen genügen (sog. technische Schutzmassnahmen).

⁴⁷ Verordnung vom 29. August 2017 des Kantons Basel-Landschaft über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren, SGS 761.11.

B. Brandschutztechnische Dienstbarkeit

Nach dem Gesagten müssen im Falle einer Regel-Brandschutzabstand unterschreitenden Bauweise Material, Aufbau und Gestaltung der Fassaden, Mauern und Dächer gewährleisten, dass das Brandübertragungsrisiko gleich gering ist, wie wenn der gemäss Ziff. 2.2 und 2.3 BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» an und für sich einzuhaltende Mindestabstand eingehalten wäre. Hierfür genügt in aller Regel nicht, dass bloss auf dem Grundstück, auf welchem eine Brandschutzabstand verringerte Bauweise projektiert ist, Ersatzmassnahmen getroffen werden. Es müssen «auch auf dem benachbarten» Grundstück oder Grundstücken «Schutzmassnahmen» – baulicher oder technischer Natur (§ 3 Abs. 4 BNPG BL) – «umgesetzt werden» (§ 14 Abs. 1 BNPG BL).

Auf benachbarten Grundstücken erforderliche bauliche oder technische Schutzmassnahmen sind «durch Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern» (§ 14 Abs. 2 Satz 1 BNPG BL).⁴⁸ Diesbezüglich hält der Verordnungsgeber gestützt auf § 5 Abs. 2 Satz 2 BNPG BL fest, dass der «Brandschutzabstand gemäss § 5 Absatz 2 BNPG verringert werden» kann, wenn «im Grundbuch eine Dienstbarkeit zulasten des Nachbargrundstücks eingetragen ist, wonach dessen Gebäude die Brandschutzabstände gemäss VKF einhalten müssen» (§ 6 Abs. 2 BNPV BL). Nach § 5 Abs. 2 (Satz 1) BNPG BL muss der «Brandschutzabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze (...) so gross sein, dass er auf den benachbarten Grundstücken keine Eigentumsbeschränkung bewirkt». Ergo bringt der Regierungsrat mit der Formulierung «Brandschutzabstand gemäss § 5 Absatz 2 BNPG» zum Ausdruck, dass eine Verringerung des Brandschutzabstands, die auf der Nachbarsparzelle aus brandschutzrechtlicher Sicht keine Eigentumsbeschränkung bedeutet, zumindest keine brandschutztechnische Dienstbarkeit erheischt. Abgesehen davon ist der Wortlaut von § 6 Abs. 2 Satzteil 3 BNPV BL zu eng. Wie angedeutet, lässt sich der Brandschutz

⁴⁸ Illustrativ RR BL (Fn. 41), Ziff. 5.6.

nicht nur sicherstellen, indem der Nachbar mit der Begründung einer Dienstbarkeit verpflichtet wird, sein Gebäude im Ausmass der Abstandunterschreitung auf der gegenüberliegenden Parzelle von der Grenze zurückzusetzen (sog. bauliche Schutzmassnahme).⁴⁹ Vielmehr kann der Nachbar mit einer Dienstbarkeit auch zur Umsetzung von technischen Ersatzmassnahmen angehalten werden. Letztlich muss die Dienstbarkeit garantieren, dass der Brandüberschlag gleich unwahrscheinlich ist, wie wenn der Regelbrandschutzabstand eingehalten wäre. Ob dies mit baulichen oder technischen Schutzmassnahmen gelingt, spielt keine Rolle.⁵⁰ Der eingangs dargestellte § 14 Abs. 2 Satz 1 BNPG BL beschränkt sich im Gegensatz zum Wortlaut von § 6 Abs. 2 Satzteil 3 BNPV BL bezeichnenderweise nicht auf bauliche Schutzmassnahmen.

6. Waldabstand

Im Kanton Basel-Landschaft gilt ein gesetzlicher Mindest-Waldabstand von 20 m (§ 95 lit. e RBG BL). Nach § 95 lit. e RBG BL sind es Bauten, die diesen Abstand grundsätzlich einzuhalten haben. Sub II. hat sich gezeigt, dass sich der Begriff der Bauten aufgrund von Art. 17 Abs. 2 WaG auf Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 RPG beziehen muss. Noch offen ist, von welcher Stelle des Waldes aus die Bauten und Anlagen einen Abstand einzuhalten haben. Gemäss Art. 17 Abs. 2 WaG ist es der «*Waldrand*». § 95 lit. e RBG BL knüpft am nämlichen Begriff an. Im Kanton Basel-Stadt ist beispielsweise bloss vom «*Wald*» die Rede (§ 15 Abs. 1 WaG BS⁵¹). Ob eine mit Bäumen oder Sträuchern bestockte Fläche aus rechtlicher Sicht Wald darstellt, gilt es festzustellen. Grundsätzlich ist eine Waldfeststellung immer dann vonnöten, wenn im Bereich von Baugebietsteilen, die an den «*Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen*» (Art. 10 Abs. 2

⁴⁹ GBV BL (Fn. 41), Ziff. 4.1.

⁵⁰ Das Sachenrecht verlangt einzig, dass die mit der Dienstbarkeit einhergehende positive Pflicht nebensächlichen Charakter hat; m.w.H. Schmid *Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina*, Sachenrecht, Zürich/Basel/Genf 2017, Rz. 1206 und 1264 f.

⁵¹ Waldgesetz Basel-Stadt vom 16. Februar 2000, SG 911.600.

lit. a WaG), oder im Bereich des Nichtbaugebiets, in welchem der «*Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will*» (Art. 10 Abs. 2 lit. a WaG), ein Nutzungsplan erlassen oder revidiert wird.⁵² Massgebend für die Waldfeststellung sind die bundesrechtlichen Merkmale gemäss Art. 2 WaG sowie die Kriterien, welche der betreffende Kanton gestützt auf Art. 2 Abs. 4 WaG und Art. 1 Abs. 1 WaV⁵³ festgelegt hat. Waldfremde Belange bleiben unberücksichtigt.⁵⁴ Die im Waldfeststellungsverfahren ermittelten Waldgrenzen werden parzellenscharf in die Nutzungsplanung übertragen (Art. 13 Abs. 1 WaG).⁵⁵ Die Bestockung ausserhalb dieser statischen Waldgrenze gilt selbst dann nicht als Wald, wenn sie die bundes- oder kantonrechtlichen Waldmerkmale erfüllt (Art. 13 Abs. 2 WaG). Die Grundeigentümerschaft ist vor den Auswirkungen des dynamischen Waldbegriffs geschützt.⁵⁶ Dieser Schutz hält so lange an, bis die «*Nutzungspläne revidiert werden und sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben*» (Art. 13

⁵² Im Einzelnen muss bei der nichtbaugebietsbezogenen Nutzungsplanung nur gerade dann eine Waldfeststellung vonstattengehen, wenn es einer statischen Waldgrenze bedarf, um die Zunahme von Wald zu verhindern. Gemäss Art. 12a Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (WaV), SR 921.01, müssen «Gebiete, in denen der Kanton» gemäss Art. 10 Abs. 2 lit. b WaG eine «*Zunahme des Waldes verhindern will, (...) im kantonalen Richtplan*» bezeichnet sein; m.w.H. Ständerätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie, Bericht Nr. 09.474 vom 3. Februar 2011 zur parlamentarischen Initiative betreffend Flexibilisierung der Waldflächenpolitik, BBl 2011 4397, 4418 f.; *Griffel Alain*, Umweltrecht in a nutshell, 2. Aufl., Zürich/St.Gallen 2019, 228 f. Demgegenüber ist die Waldfeststellung unerlässlich, wenn der baugebietsbezogene Nutzungsplan eine Fläche tangiert, welche die bundes- und kantonrechtlichen Waldkriterien möglicherweise erfüllt, und im nämlichen Gebiet bisher kein Wald festgestellt worden ist. Eine differenzierte Herangehensweise ist notwendig, wenn im Bereich des Nutzungsplan betroffenen Baugebiets planerisch bereits eine statische Waldgrenze festgelegt worden ist. Die neuerliche Waldfeststellung ist entbehrlich, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse in walddrechtlicher Hinsicht gar nicht oder nur unerheblich verändert haben. Andernfalls erweist sich die erneute Waldfeststellung als unumgänglich. Deutlich *Keller Peter M.*, Auswirkungen der neuen Waldgesetzgebung auf das Verhältnis von Wald und Raumplanung, Informationsblatt RPG-NO 1993/4, 7 f.; illustrativ BGer, 1C_645/2018 vom 21.11.2019, E. 6–8.

⁵³ Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald, SR 921.01.

⁵⁴ Statt vieler BGer, 1C_118/2019 vom 19.7.2019, E. 10; 1C_114/2019 vom 19.7.2019, E. 4; 1C_307/2009 und 1C_309/2009 vom 16.2.2010, E. 5; *Keller Peter M.*, Rechtliche Aspekte der neuen Waldgesetzgebung, AJP 1993, 146; vgl. auch BGE 122 II 274, 279, E. 2b.

⁵⁵ Zur Parzellenschärfe VGer LU, Urt. vom 24.3.1997, E. 2b, LGVE 1997, 169 ff.; *Jaissle Stefan M.*, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, eine Darstellung der Waldgesetzgebung unter raumplanungsrechtlichen Aspekten, Diss. Zürich 1994, 100 (Fn. 375).

⁵⁶ Statt vieler *Jaissle* (Fn. 55), 237.

Abs. 3 WaG).⁵⁷ Konsequenterweise kann für die Bemessung des Abstands, den eine Baute oder Anlage vom Wald einzuhalten hat, nur diese in Nutzungsplänen eingetragene statische Waldgrenze entscheidend sein.

Der Bund bestimmt den genauen Verlauf dieser Waldgrenze nicht. Im Kanton Basel-Landschaft wird im Kontext der Waldfeststellung keine Waldgrenze, sondern eine Waldrandlinie festgelegt. Die Unterschiede sind rein begrifflicher Natur.⁵⁸ Die Waldrandlinie verläuft *«in 3 m Abstand zur Verbindungslinie von Stockmitte zu Stockmitte der äussersten Bäume oder Stöcke»* (§ 8 Abs. 1 Satz 1 kWaV BL⁵⁹). Sind den *«äussersten Bäumen Sträucher vorgelagert, verläuft die Waldrandlinie in 60 cm Abstand zur Verbindungslinie von Stock zu Stock der äussersten Sträucher»* (§ 8 Abs. 1 Satz 2 kWaV BL). Massgebend ist die *«äussere der beiden Waldrandlinien»* (§ 8 Abs. 1 Satz 3 kWaV BL).⁶⁰ Besteht innerhalb des 3 m bzw. 60 cm breiten Streifens eine Abgrenzung, beispielsweise eine Mauer, ein Fahrweg, eine Strasse oder eine Parzellengrenze, gilt die *«Abgrenzung als Waldrandlinie»* (§ 8 Abs. 2 kWaV BL). Im Übrigen verkörpert Wald beidseits eines Gewässers oder einer Verkehrsfläche eine *«zusammenhängende Bestockung, wenn die Verkehrsfläche oder die offene Wasserfläche nicht breiter als 4 m ist»* (§ 8 Abs. 3 kWaV BL).

⁵⁷ Zum nicht restlos geklärten Verhältnis zwischen Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 13 Abs. 3 WaG, Keller (Fn. 52), 7. Abgesehen davon «können» die Waldgrenzen gemäss Art. 13 Abs. 3 WaG im Waldfeststellungsverfahren nach Artikel 10 überprüft werden, wenn die Nutzungspläne revidiert werden und sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben. Aus dem «können» wird konsequenterweise ein «müssen», wenn angesichts der bundes- und kantonrechtlichen Waldmerkmale für die Waldqualifikation relevante Veränderungen eingetreten sind; gl.M. Wagner Pfeifer Beatrice, Umweltrecht, besondere Regelungsbereiche: Handbuch zu Chemikalien, GVO, Altlasten, Gewässerschutz, Energie u.a., Zürich/St.Gallen 2013, Rz. 1393; vgl. auch Ständerätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (Fn. 52), 4419; Keller (Fn. 52), 7 f.

⁵⁸ Implizit Forstamt beider Basel, Leitfaden Waldrecht, Kap. 2, vom 13. Januar 2005 zur qualitativen und quantitativen Walderhaltung, 2.

⁵⁹ Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998 des Kantons Basel-Landschaft, SGS 570.11.

⁶⁰ Illustrativ zum Ganzen Forstamt beider Basel (Fn. 58), 2.

7. Ergebnis

Der Kanton Basel-Landschaft hat in Gesetz und Verordnung Bauabstände festgesetzt. Im vorliegenden Beitrag wurden Fragen, die auf generell-abstrakter Ebene lediglich unklar oder gar nicht geregelt sind, aufgegriffen und unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung beantwortet. Zunächst hat sich gezeigt, dass der kantonale Bauten-Begriff weit zu verstehen ist. Wenngleich das kantonale Recht lediglich von Bauten spricht, müssen unter dem Eindruck des Begriffspaars «Bauten und Anlagen» nach Art. 22 RPG mitunter nicht nur Bauten oder Bauteile, sondern auch Anlagen oder Teile davon den gesetzlichen Abstand einhalten.

In Sachen Grenzabstand stellt sich aufgrund des anwendbaren Rechts zunächst die Frage, ob für das Grenzabstandmass in vertikaler Hinsicht im Endeffekt die Geschosshöhe oder Fassadenhöhe ausschlaggebend ist. Es ist die Fassadenhöhe, obschon der Gesetzeswortlaut *prima vista* einen anderen Eindruck erweckt. Ferner ist angesichts der in § 52 Abs. 2 RBV BL verankerten Tabelle fraglich, ob der jeweils kleinere oder grössere Grenzabstand gilt, wenn die Fassadenhöhe oder -länge der verfahrensgegenständlichen Baute exakt einen Schwellenwert erreicht. Einzuhalten ist in solchen Fallkonstellationen der jeweils kleinere Grenzabstand. Für die Schwellenwerte bei der Fassadenlänge ergibt sich dies aus den Skizzen auf Seite 4–6 Anhang 1 RBV BL. Sodann verkörpern nicht abgestützte Carport- oder Pergoladächer keine oder jedenfalls nicht als Ganzes Vordächer. Sie sind als in der Höhe gestaffelte und/oder in der Tiefe abgesetzte Baukörper zu qualifizieren. Ergo ist der Grenzabstand der Hauptbaute einerseits und des nicht abgestützten Carport- oder Pergoladachs andererseits gesondert zu berechnen. Überdies darf 1 m des Carport- oder Pergoladachs als unbedeutender vorspringender Gebäudeteil in den ansonsten geschützten Grenzabstandsbereich hineinragen. Die in diesem Absatz festgehaltenen Ergebnisse stimmen mit der im Kanton Basel-Landschaft geübten, gerichtlich bestätigten Baubewilligungspraxis überein.

Eng mit dem Grenzabstand verknüpft ist der Gebäudeabstand. Dies gilt jedenfalls dann, wenn man sich den Wortlaut des bis 31. Dezember 2014 geltenden § 91 Abs. 1 aRBG BL vor Augen

führt. Danach hat der Gebäudeabstand gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände entsprochen. Der aktuell geltende § 91 Abs. 1 RBG BL lässt es bei der Feststellung bewenden, dass der Gebäudeabstand die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude ist. Ein Mindest-Gebäudeabstandmass ist de lege lata nicht mehr vorgeschrieben. Dabei handelt es sich offensichtlich um ein Versehen, denn § 91 Abs. 2 RBG BL stellt nach wie vor auf einen Gebäudeabstand ab. Im Rahmen der Revision der kantonalen Gebäudeabstandsvorschriften war nicht beabsichtigt, auf kantonaler Ebene von der Vorgabe eines Gebäudeabstandmasses abzusehen. Daher entspricht der Mindest-Gebäudeabstand wohl unverändert der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. So stünde auch fest, welcher Gebäudeabstand nach Massgabe von § 91 Abs. 2 RBG BL bei nicht privilegierten Bauten auf demselben Grundstück einzuhalten ist. Im Übrigen verwendet § 91 Abs. 2 RBG BL fälschlicherweise noch immer den Begriff der Nebenbaute. Die vom Kanton Basel-Landschaft ratifizierte und auf kantonaler Ebene bereits übernommene IVHB operiert demgegenüber ausschliesslich mit den Ausdrücken «Klein-» oder «Anbauten». Diesbezüglich hat der Kanton Basel-Landschaft auch keinen Vorbehalt angebracht.

Der Gebäudeabstand wird im Kanton Basel-Landschaft durch den Brandschutzabstand ergänzt. Der Regel-Brandschutzabstand ist qua Verweis von § 5 Abs. 1 BNPG BL in der BSR «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte» festgelegt. Der grundsätzlich geltende Brandschutzabstand lässt sich verringern, wobei die Wand- und Dachkonstruktionen diesfalls hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhten Anforderungen standhalten müssen. Was dies bedeutet, sagt das objektive Recht nicht. Im Ergebnis genügen die Wand- und Dachkonstruktion im Falle einer Regel-Brandschutzabstand unterschreitenden Bauweise den erhöhten Anforderungen erst dann, wenn Material, Aufbau und Gestaltung der Fassade, Mauer und Dach gewährleisten, dass der Brandüberschlag gleich unwahrscheinlich ist, wie wenn der Regel-Brandschutzabstand eingehalten wäre. Abgesehen davon bedeutet die Reduktion des Regel-Brandschutzabstands für den Parzellennachbarn nicht selten eine Eigentumsbeschränkung. Der Nachbar muss bauliche oder technische Schutz-

massnahmen befolgen. Die Umsetzung der erforderlichen Schutzmassnahmen ist mit entsprechenden brandschutztechnischen Dienstbarkeiten sicherzustellen.

In Bezug auf den Waldabstand ist untersucht worden, von welcher Stelle des Waldes aus Bauten oder Anlagen den kantonally gesetzlich definierten Waldabstand wahren müssen. Dabei kann es sich lediglich um die festgestellte, in Nutzungsplänen eingetragene statische Waldgrenze handeln. Der Kanton Basel-Landschaft spricht in diesem Zusammenhang von der Waldrandlinie. Wie die Waldgrenze bzw. Waldrandlinie im Kanton Basel-Landschaft festzulegen ist, ergibt sich aus § 8 kWaV BL.