



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

vom 13. Juni 2012 (810 11 354)

Raumplanung, Bauwesen

Baubewilligung

_____ Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Beat Walther,
Markus Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Jgnaz Jermann, Gerichtsschrei-
ber Marius Wehren

_____ Parteien **A.**_____, Beschwerdeführer, vertreten durch Adrian Schmid, Advokat

gegen

1. Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft,
Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

2. B.____ und **C.**____, Beschwerdegegner

3. D.____, Beschwerdegegnerin

4. E.____ und **F.**____, Beschwerdegegner

Beschwerdegegner 2 - 4 vertreten durch Roman Zeller, Advokat

_____ Beigeladene **Einwohnergemeinde G.**_____

_____ Betreff Baugesuch für Mehrfamilienhaus, Parz. 1892, X.____weg 15,
G.____ (Entscheid der Baurekurskommission Basel-Landschaft
vom 03. Mai 2011)

A. Am 25. Februar 2010 reichten B.____ und C.____ beim Bauinspektorat Basel-Landschaft ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 1892, Grundbuch G.____, ein. Dagegen erhoben die Einwohnergemeinde G.____ sowie der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2725, A.____, beim Bauinspektorat Einsprache. Die Gemeinde zog ihre Einsprache in der Folge zurück. Der private Einsprecher machte im Wesentlichen geltend, dass das geplante Mehrfamilienhaus die Bebauungs- und Nutzungsziffer überschreite, da die Grünzonenfläche der Baugesuchsparzelle nicht zur baulichen Nutzung gerechnet werden dürfe. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung seien sodann nicht gegeben.

B. Mit Entscheid vom 9. August 2010 wies das Bauinspektorat die Einsprache von A.____ im Sinne der Erwägungen ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Miteinbezug des Grünflächenanteils der Parzelle Nr. 1892 grundsätzlich nicht zulässig sei. Die Gemeinde habe aus diesem Grund einen Ausnahmeantrag formuliert, welchem zugestimmt werden könne, da die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zonenvorschriften gegeben seien und die Gemeinde zudem mit einem Schreiben vom 9. September 1986 Vertrauensschutz begründet habe. Im fraglichen Schreiben habe sie der Bauherrschaft mitgeteilt, dass das in der Grünzone liegende Areal in die Nutzungsberechnung einbezogen werden könne.

C. Gegen den Entscheid des Bauinspektorats erhob A.____ mit Eingabe vom 20. August 2010 Beschwerde bei der Baurekurskommission Basel-Landschaft mit dem Antrag, es sei die Baubewilligung zu verweigern.

D. Mit Entscheid vom 3. Mai 2011 wies die Baurekurskommission die Beschwerde von A.____ ab.

E. Am 13. Oktober 2011 erhob A.____, vertreten durch Elisabeth Gutzwiller Emmerth, Advokatin in Reinach, gegen den Entscheid der Baurekurskommission Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Er beantragt, es seien der Entscheid der Baurekurskommission vom 3. Mai 2011 sowie der Entscheid des Bauinspektorats vom 9. August 2010 in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die mit Baugesuch Nr. 0406/2010 nachgesuchte Baubewilligung sei zu verweigern. Eventualiter sei die Angelegenheit zur materiellen Neu beurteilung an das Bauinspektorat zurückzuweisen.

F. Mit Eingabe vom 14. Dezember 2011 reichte der Beschwerdeführer dem Gericht seine Beschwerde begründung ein, in welcher er vollumfänglich an den gestellten Begehren festhält.

G. Die Einwohnergemeinde G.____ erklärte mit Eingabe vom 12. Januar 2012, dass sie auf eine weitere Vernehmlassung verzichte und an ihrem Ausnahmeantrag festhalte.

H. Mit Vernehmlassung vom 16. Januar 2012 beantragen die Beschwerdegegner 2-4 (nachfolgend: Beschwerdegegner), vertreten durch Roman Zeller, Advokat in Basel, es sei die Beschwerde abzuweisen.

I. Die Baurekurskommission beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 16. Januar 2012 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

J. Mit Präsidialverfügung vom 30. Januar 2012 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen. Die Einwohnergemeinde G.____ wurde ersucht, dem Gericht die Zonenvorschriften 1964 einzureichen. Ausserdem wurden ab Bauinspektorat Basel-Landschaft die Baugesuchsakten Nr. 1399/1973 und Nr. 2244/1977 beigezogen.

K. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vor Ort halten die Parteien vollumfänglich an ihren Rechtsbegehren fest. Der Beschwerdeführer wurde neu durch Adrian Schmid, Advokat in Reinach, vertreten.

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 ist gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Der Beschwerdeführer ist als Grundeigentümer der Nachbarparzelle der Baugesuchsparzelle durch den angefochtenen Entscheid im Sinne dieser Bestimmung betroffen, weshalb seine Beschwerdelegitimation gegeben ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist demnach einzutreten.

2. Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen - abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen - untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1 Streitgegenstand bildet das Baugesuch der Beschwerdegegner für ein Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 1892, Grundbuch G.____. Die Baugesuchsparzelle liegt zu rund drei Vierteln der Fläche in der WG3-Zone und mit der restlichen Fläche in der Grünzone. Umstritten ist zunächst, ob die Grünzonenfläche in die bauliche Nutzung einbezogen werden kann und für das Bauprojekt eine ordentliche Baubewilligung erteilt werden kann.

3.2 Die Baurekurskommission erwog in diesem Zusammenhang, dass für einen Einbezug des Grünzonenanteils bei der Nutzungsberechnung keine gesetzliche Grundlage gegeben sei. Namentlich habe die Gemeinde in ihren Zonenvorschriften von der in § 46 Abs. 3 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 vorgesehenen Mög-

lichkeit, Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einzubeziehen, keinen Gebrauch gemacht. Die im Zonenreglement festgehaltene Möglichkeit, ausserhalb des Baugebiets liegende Parzellenteile in die Berechnung der Nutzung einzubeziehen, sei im vorliegenden Zusammenhang unbehelflich, da die innerhalb des Baugebiets zulässige Nutzung höchstens um 20 % überschritten werden dürfe, vorliegend jedoch eine Überschreitung der Bebauungsziffer von ca. 31 % und der Nutzungsziffer von ca. 32 % vorliege. Die Bewilligung des strittigen Baugesuchs könne deshalb nur über eine Ausnahme erfolgen.

3.3 Die Beschwerdegegner stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass das strittige Baugesuch den gesetzlichen Bestimmungen entspreche und der Grünzonenanteil der Baugesuchsparzelle in die Nutzungsberechnung miteinbezogen werden könne. Zur Begründung führen sie aus, dass die heute noch geltenden Zonenvorschriften 1982 genehmigt worden seien, weshalb von der in § 46 Abs. 3 RBV vorgesehenen Befugnis kein Gebrauch habe gemacht werden können, da die Raumplanungs- und Bauverordnung in jenem Zeitpunkt noch gar nicht in Kraft gestanden habe. Umgekehrt sei der Einbezug der entsprechenden Flächen beim Erlass der Zonenvorschriften klar beschlossen worden, ohne dies ausdrücklich zu erwähnen. Nach dem damaligen Verständnis des kommunalen Gesetzgebers sei die bauliche Nutzung für Parzellen innerhalb des Baugebiets auf die gesamte Bauparzelle, also auch auf Grün- und Uferschutzzonen, gerechnet worden. Der Gesetzgeber habe damit eine Regelung erlassen, welche er in konstanter Praxis auch gelebt habe und von welcher auch der Beschwerdeführer habe profitieren können. Der sich über den Y._____graben erstreckende Grünstreifen sei dementsprechend bei sämtlichen Überbauungen (auf den Parzellen Nr. 2725, 159 und 3484) in die Nutzungsberechnung einbezogen worden. Gründe, weshalb diese konstante Praxis nun nicht mehr gelten solle, seien nicht ersichtlich.

3.4 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf Land, das baulich nicht ausnützbar ist, in der Regel nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden. So sind neben den Verkehrsflächen bzw. Erschliessungsanlagen im weitesten Sinn auch Wald, öffentliche Gewässer, Land in der Freihaltezone und Flächen, die mit einem planungsrechtlichen Bauverbot belegt sind, nicht anrechenbar. Eine Ausnahme ist nur aufgrund einer ausdrücklichen Vorschrift zulässig. Liegt ein Grundstück somit nur zum Teil im Baugebiet für private Bauten, so darf der baulich nicht nutzbare Teil nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden, es sei denn, eine ausdrückliche Vorschrift lasse eine Ausnahme zu (vgl. BGE 109 Ia 30 E. 6a mit Hinweisen). Dieser Grundsatz wurde mit § 46 Abs. 3 RBV im kantonalen Recht festgeschrieben. Danach können Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen. Der Einbezug des Grünzonenanteils der Baugesuchsparzelle in die bauliche Nutzung setzt im Hinblick auf die Praxis des Bundesgerichts unabhängig von der in § 46 Abs. 3 RBV enthaltenen Regelung eine ausdrückliche Vorschrift im kommunalen Recht voraus. Auf die Vorbringen der Beschwerdegegner im Zusammenhang mit der Rechtmässigkeit bzw. Anwendbarkeit von § 46 Abs. 3 RBV im vorliegenden Fall braucht unter diesen Umständen nicht eingegangen zu werden. Zu prüfen ist, ob im kommunalen Recht eine ausdrückliche Bestimmung für einen Einbezug der Grünzonenfläche vorhanden ist.

3.5 Das Zonenreglement für das Bau- und Landschaftsgebiet (ZBL) der Einwohnergemeinde G.____ vom 19. November 1980 sieht in Ziffer 2 des Normblatts Nr. ZR 5/63 vor, dass ausserhalb des Baugebiets liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden können, wobei die innerhalb des Baugebiets zulässige Nutzung höchstens um 20 % überschritten werden darf. Die fragliche Bestimmung ist nach ihrem Wortlaut auf Parzellenteile ausserhalb des Baugebiets beschränkt. Sie ist deshalb im Fall der innerhalb des Baugebiets, jedoch nicht in einer Bauzone für private Bauten gelegenen Grünzonenfläche der Baugesuchsparzelle nicht anwendbar. Hinzu kommt, dass gestützt auf diese Bestimmung eine Überschreitung der zulässigen Nutzung um höchstens 20 % möglich wäre, in Bezug auf das vorliegend strittige Bauprojekt jedoch eine Überschreitung der Bebauungs- und Nutzungsziffer von jeweils rund 30 % vorliegt. Davon abgesehen enthält das ZBL keine ausdrückliche Vorschrift, welche eine Anrechnung von innerhalb des Baugebiets liegenden Parzellenteilen, welche baulich nicht nutzbar sind, erlauben würde. Nicht massgebend ist in diesem Zusammenhang, ob der damalige kommunale Gesetzgeber davon ausging, dass die bauliche Nutzung für Parzellen innerhalb des Baugebiets auf die gesamte Bauparzelle, also auch auf Grün- und Uferschutzzonen, zu rechnen sei, zumal eine solche Rechtsauffassung jedenfalls unzutreffend gewesen wäre.

3.6 Soweit die Beschwerdegegner geltend machen, dass in Bezug auf die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde G.____ eine konstante Genehmigungspraxis bestehe, welche innerhalb des Baugebiets einen Einbezug von Grünzonen- und anderen Freihalteflächen vorsehe, kann ihnen nicht gefolgt werden. Zutreffend ist, dass in den Jahren 1973/74 und 1977/78 im Rahmen von Baubewilligungen für Mehrfamilienhäuser auf den Nachbarparzellen der Baugesuchsparzelle eine Anrechnung der im damaligen Zeitpunkt in der OeW-Zone gelegenen Parzellenfläche erfolgte. Die fraglichen Baubewilligungen wurden jedoch, wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, noch unter der Geltung der alten Zonenvorschriften von 1964 erteilt. Dass in Bezug auf die heute geltenden Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde G.____ eine Praxis bestünde, bei Parzellen innerhalb des Baugebiets die in Grün- und Uferschutzzonen gelegene Parzellenfläche in die bauliche Nutzung einzubeziehen, ist nicht ersichtlich. Vielmehr brachten sowohl die Baubewilligungsbehörde als auch die Einwohnergemeinde G.____ im Rahmen des vorliegenden Verfahrens klar zum Ausdruck, dass hinsichtlich der Baugesuchsparzelle einzig für die in der WG3-Zone, nicht jedoch für die in der Grünzone gelegene Parzellenfläche ein Nutzungsanspruch bestehe und eine Nutzungsanrechnung des Grünzonenanteils deshalb nur auf dem Weg einer Ausnahmegewilligung erfolgen könne.

4.1 Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen für einen Einbezug der Grünzonenfläche in die bauliche Nutzung, und damit verbunden die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung, nicht gegeben. Zu prüfen ist somit im Weiteren, ob die Vorinstanzen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung zu Recht bejahten.

4.2 Die Baurekurskommission erwog diesbezüglich, dass die Baugesuchsparzelle zusammen mit den Parzellen Nr. 2725, 159 und 3484 eine Einheit zwischen dem öffentlichen Kindergarten und dem Z.____ darstellten. Die drei letzteren Parzellen seien noch unter der vor 1980

geltenden Zonenordnung überbaut worden und hätten für ihre Bebauungen bei der Berechnung der Nutzung die gesamte Fläche berücksichtigen können. Die Konsultation der Baugesuchsakten aus den Jahren 1973/74 und 1977/78 zeige, dass auch bei diesen Bauten eine Überschreitung der Bebauungs- und Nutzungsziffer vorliege, wenn der Grünzonenanteil nicht mitgerechnet werde. Aufgrund dieser Vorgeschichte sowie der klaren Einheit der vier Parzellen entlang des Y.____grabens erachte man die Ausnahmeerteilung als sinnvoll. Dadurch könne verhindert werden, dass diese Einheit durch eine kleiner als die anderen Gebäude dimensionierte Baute unterbrochen oder gestört werde. Die Ausnahmebewilligung trage dazu bei, dass Dimension und Bauvolumen der Bauten auf sämtlichen vier Parzellen nicht in einem Missverhältnis stünden.

4.3 Der Beschwerdeführer bestreitet die Ausnahmewürdigkeit des vorliegenden Baugesuchs. Er macht geltend, dass durch die Verweigerung des Baugesuchs nicht jegliche architektonisch vernünftige Lösung verunmöglicht werde und kein ausgesprochener Härtefall vorliege. Das Argument der Vorinstanz, wonach bei einigen Nachbarparzellen unter der Ägide des alten Zonenreglements Ausnahmebewilligungen und Nutzungsüberschreitungen gewährt worden seien, führe nicht dazu, dass im vorliegenden Fall ebenso verfahren werden könnte und müsste. Im Gegensatz zur früheren Regelung sei gemäss den heute geltenden Zonenvorschriften eine Grünzone anstatt einer OeW-Zone ausgeschieden worden, und es sei klar bestimmt worden, unter welchen Voraussetzungen die normale Nutzung durch Anrechnung einer Grünzonenfläche überschritten werden dürfe. Es liege auch keine Situation vor, in welcher Vertrauensschutz beansprucht werden könnte, zumal es insofern an sämtlichen Voraussetzungen fehle.

4.4.1 Gemäss § 111 Abs. 2 RBG sind die Gemeinden befugt, im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung Ausnahmeregelungen vorzusehen. In § 7 Abs. 1 RBV ist geregelt, dass der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles schriftlich begründet Ausnahmen beantragen kann, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist. Eine entsprechende Regelung findet sich in Ziffer 16 ZBL, wonach im Bau- und Landschaftsgebiet Ausnahmen erteilt werden können, und zwar insbesondere dann, wenn die Anwendung der Zonenvorschriften architektonisch vernünftige Lösungen verunmöglichen würde, in ausgesprochenen Härtefällen oder für vorbestandene Betriebe.

4.4.2 Die Gewährung von Ausnahmebewilligungen ist an klare und relativ strikte Voraussetzungen zu knüpfen. Die Ausnahmetatbestände können zwar - was sinnvoll ist - generalklauselartig umschrieben werden, haben sich jedoch auf Sonderfälle zu beschränken. Dies entspricht dem Zweck der Ausnahmebewilligung, welcher darin liegt, in Einzelfällen Härten und Unzulänglichkeiten der Nutzungsvorschriften auszugleichen oder zu mildern. Es sollen mithin offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift verhindert werden. Dafür müssen spezielle, vom Normalfall abweichende Umstände vorliegen, wobei sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, technische Situation) als auch Besonderheiten, die in den subjektiven Verhältnissen des Bauherrn begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person, Bedürfnisse der Fahrenden), in Frage kommen. Die Ausnahmebewilligung darf jedoch nicht dafür eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen, weil auf

diesem Weg das Gesetz selbst abgeändert würde (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 23 N 4; BGE 117 Ia 141 E. 4; BLVGE 2001 S. 74). Sie darf sodann nicht gegen Sinn und Zweck des Gesetzes verstossen und muss auf einer umfassenden Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen beruhen (vgl. BLVGE 2001 S. 74 mit Hinweisen). Unzulänglichkeiten einer Bau- und Zonenordnung sind durch deren Änderung und nicht durch eine grosszügige Ausnahmbewilligungspraxis zu beheben (vgl. WALTER HALLER/PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Zürich 1999, N 693). Bei der ausnahmsweisen Bewilligung von Ausnützungen, die über das sonst zulässige Mass hinausgehen, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts grösste Zurückhaltung zu üben. Die Ausnahmbewilligung kann weder dazu dienen, dem Bauherrn eine ideale Lösung zu verschaffen, noch besteht ihr Zweck darin, ein intensives Ausnützungstreben zu unterstützen (vgl. BGE 107 Ia 214 E. 5).

4.5 Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass mit der Ausnahmbewilligung verhindert werden könne, dass die "Einheit" der entlang des Y.____grabens bestehenden Parzellen durch eine kleiner als die anderen Gebäude dimensionierte Baute unterbrochen oder gestört werde. Dazu ist festzustellen, dass die Baugesuchsparzelle selbst bei einem Einbezug des Grünzonenanteils eine im Vergleich zu den Nachbarparzellen weitaus geringere bauliche Nutzung aufweist. Der von der Vorinstanz angestrebte Zweck könnte mit der strittigen Ausnahmbewilligung somit von vornherein nicht erreicht werden. Hinzu kommt, dass die weitere Umgebung der Baugesuchsparzelle, wie anlässlich des heutigen Augenscheins vor Ort ersichtlich wurde, von Bauten mit unterschiedlichen Dimensionen und Volumen geprägt ist. Zwar mag hinsichtlich der drei Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 2725, 159 und 3484 eine gewisse Einheitlichkeit bestehen, was deren architektonisches Erscheinungsbild anbelangt. Eine im Hinblick auf das Ortsbild bedeutsame "Einheit" der Bauten entlang des Y.____grabens, was deren Dimension und Bauvolumen anbelangt, ist jedoch nicht ersichtlich und es liegt diesbezüglich jedenfalls keine Ausnahmesituation vor.

4.6.1 Die Beschwerdegegner führen weitere Gründe an, weshalb im vorliegenden Fall von einer Ausnahmesituation auszugehen sei. Sie machen geltend, dass es sich bei der Baugesuchsparzelle um das letzte Grundstück am Y.____graben handle, für welches nun eine andere rechtliche Regelung gelten solle. Speziell sei auch die Situation, dass der Beschwerdeführer sich mit § 46 Abs. 3 RBV auf eine neue rechtliche Vorschrift berufe, welche zur Zeit des Erlasses des Zonenreglements noch nicht existiert habe. Des Weiteren sei speziell, dass die Bauherrschaft auf die konstante Bewilligungspraxis vertrauen durfte und Dispositionen gestützt auf dieses Vertrauen vorgenommen habe. Das genannte Vertrauen stütze sich auch auf erteilte Zusicherungen, wonach die gesamte Parzellenfläche für die Berechnung der Bebauungs- und Nutzungsziffer einbezogen werden dürfe. Schliesslich sei dem Beschwerdeführer bei seinem eigenen Baugesuch bei Nichtanrechnung des Grünzonenanteils dieselbe Überschreitung der Bebauungs- und Nutzungsziffer wie im vorliegenden Fall gewährt worden. Wenn er den Nachbarn nunmehr bei gleicher Rechtslage die Bewilligung verweigern wolle, so verstosse er gegen Treu und Glauben und verhalte sich rechtsmissbräuchlich.

4.6.2 Vorab können die Beschwerdegegner aus dem Umstand, dass für die Baugesuchsparzelle eine andere rechtliche Regelung gilt als seinerzeit für die Nachbarparzellen, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Eine Änderung der rechtlichen Grundlagen bzw. der Praxis der Behörden, wie sie im vorliegenden Fall im Verlauf von mehreren Jahrzehnten erfolgte, stellt noch keine Ausnahmesituation dar, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen könnte. Unter den gegebenen Umständen kann auch nicht von einer rechtsmissbräuchlichen Beschwerdeerhebung gesprochen werden. Was die Berufung der Beschwerdegegner auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes anbelangt, so wurde diese Frage im angefochtenen Entscheid offen gelassen. Demgegenüber begründete das Bauinspektorat die Erteilung der Ausnahmegewilligung unter anderem mit dem Vertrauensschutz in behördliche Auskünfte. Es verwies in diesem Zusammenhang auf ein Schreiben der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde G.____ vom 9. September 1986, wonach der Grünzonenanteil der Baugesuchsparzelle bei der Nutzungsberechnung einbezogen werden könne. Die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes seien hinsichtlich dieses Schreibens gegeben. Ferner habe auch die Baubewilligungsbehörde mit ihrer Auskunft an die Beschwerdegegner vom 17. September 2009 Vertrauensschutz begründet, indem sie im Rahmen einer Voranfrage den Miteinbezug der Nutzungsfläche der Grünzone aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde und der in Aussicht gestellten Ausnahmegewilligung als zulässig beurteilte.

4.6.3 Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Voraussetzung für eine Berufung auf Vertrauensschutz ist, dass die betroffene Person sich berechtigterweise auf die Vertrauensgrundlage verlassen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann. Die Berufung auf Treu und Glauben scheitert, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 137 I 69 E. 2.5.1 mit Hinweisen). Auf Vertrauensschutz kann sich sodann nur berufen, wer von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und ihre allfällige Fehlerhaftigkeit nicht kannte und auch nicht hätte kennen sollen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_377/2008 vom 4. Mai 2009 E. 2.7.1).

4.6.4 Vorliegend verwiesen die Beschwerdegegner im Rahmen einer einfachen Anfrage an das Bauinspektorat vom 12. Juni 2009 auf den Brief der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde G.____ vom 9. September 1986, wonach das in der Grünzone liegende Areal der Baugesuchsparzelle in die Nutzungsberechnung einbezogen werden könne. Ein Widerruf dieser schriftlichen Zusage sei in der Zwischenzeit nicht erfolgt, sodass darauf nach dem Grundsatz von Treu und Glauben abgestellt werden dürfe. Weitere Abklärungen des Architekten hätten ergeben, dass die Grünzone trotz dieser Zusicherung durch die Gemeinde nicht in die Nutzungsberechnung einbezogen werden dürfe. Man ersuche deshalb, insbesondere in Würdigung des Grundsatzes von Treu und Glauben, um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Der vom Bauinspektorat zur Stellungnahme aufgeforderte Gemeinderat der Einwohnergemeinde G.____ hielt mit Protokoll der Sitzung vom 4. August 2009 fest, dass Grünzonen keinen Nutzungsanteil besitzen würden. Die Bauverwaltung habe jedoch der Bauherrschaft mit Schreiben vom 9. September 1986 mitgeteilt, dass die Grünzonenfläche bei der Nutzung mitgerechnet werden könne.

Welche Hintergründe zu dieser Zusicherung geführt hätten, könne heute nicht mehr rekonstruiert werden. Aus städtebaulicher Sicht werde eine Ausnahme in Aussicht gestellt. Angesichts der Nutzungszusicherung von 1986 sei davon auszugehen, dass damit kein Präjudiz geschaffen werde. Das Bauinspektorat teilte den Beschwerdegegnern in der Folge mit Schreiben vom 17. September 2009 mit, dass der Miteinbezug der Nutzungsfläche der Grünzone aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde und der in Aussicht gestellten Ausnahmebewilligung als zulässig beurteilt werde.

4.6.5 Zunächst ist festzustellen, dass die von den Beschwerdegegnern im Verfahren vor Kantonsgericht geltend gemachte konstante Bewilligungspraxis in der Einwohnergemeinde G.____ betreffend den Einbezug von Freihalteflächen in die bauliche Nutzung von vornherein nicht als Vertrauensgrundlage in Betracht kommt, zumal in Bezug auf die heute geltenden Zonenvorschriften keine solche Praxis besteht. Zu beurteilen ist daher einzig, ob die im Entscheid des Bauinspektorats angeführten Auskünfte der Gemeinde und des Bauinspektorats eine Berufung auf den Vertrauensschutz zulassen.

4.6.6 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts können bloss dem Bauinteressenten erteilte günstige behördliche Auskünfte beschwerdeberechtigten Dritten, welche sich gegen die Erteilung einer entsprechenden Baubewilligung zur Wehr setzen, nicht entgegengehalten werden. Wer ein Bauvorhaben ausführen will, weiss oder muss wissen, dass dafür ein Bewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage durchzuführen ist und dass berührten Dritten ein Anfechtungsrecht zusteht. Er kann sich nicht gutgläubig darauf verlassen, mit einer behördlichen Auskunft oder Zusage sei auch das Ergebnis eines solchen Anfechtungsverfahrens vorweggenommen. Wenn das Gesetz zur Sicherung der Interessen berührter Dritter formalisierte Mitwirkungs- und Anfechtungsmöglichkeiten statuiert, so bleibt bei der Bewilligung von Bauten für ausserhalb des vorgeschriebenen Verfahrens ergehende Zusicherungen, welche diesen Rechtsschutz ausschalten, kein Raum (vgl. BGE 117 Ia 285 E. 3e mit Hinweisen). Beschwerdeberechtigte Dritte müssen somit sämtliche rechtlichen Argumente ins Verfahren einbringen können, ohne dass ihnen die Verbindlichkeit der Auskunft entgegengehalten werden kann. Die bindende Wirkung der Auskunft versagt mit anderen Worten, sobald Dritte ihre Interessen auf dem Rechtsmittelweg wahrnehmen können (vgl. BEATRICE WEBER-DÜRLER, Falsche Auskünfte von Behörden, in: ZBI 92/1991 S. 17). Gestützt darauf kann dem Beschwerdeführer weder die Auskunft der Gemeinde vom 9. September 1986 noch die Auskunft des Bauinspektorats vom 17. September 2009, welche ohne Publikation im Rahmen einer einfachen Anfrage im Sinne von § 90 RBV erfolgte, entgegengehalten werden. Es liegt damit keine Vertrauensgrundlage vor, welche gegenüber dem Beschwerdeführer Wirkung entfalten könnte. Eine Berufung auf Treu und Glauben im Zusammenhang mit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung - wie im Übrigen auch einer ordentlichen Baubewilligung - fällt unter diesen Umständen ausser Betracht.

4.7 Nach dem Gesagten kann im vorliegenden Fall unter keinem Gesichtspunkt von einer Ausnahmesituation gesprochen werden, welche die Erteilung einer Ausnahmebewilligung rechtfertigen könnte. Auf die weiteren Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung braucht unter diesen Umständen nicht eingegangen zu werden.

5. Für das strittige Baugesuch kann somit weder eine ordentliche Baubewilligung noch eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen.

6. 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). Den kantonalen Behörden und den Gemeinden können in Fällen wie dem vorliegenden keine Verfahrenskosten auferlegt werden (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend ist den unterlegenen Beschwerdegegnern ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 750.-- aufzuerlegen. 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 dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung zuzusprechen, welche zu je einem Drittel der Baurekurskommission, den Beschwerdegegnern und der Beigeladenen aufzuerlegen ist. Ausgehend von dem in der Honorarnote vom 29. Februar 2012 ausgewiesenen Aufwand zuzüglich drei Stunden für die heutige Parteiverhandlung sowie Auslagen in der Höhe von Fr. 158.50 ist diese auf insgesamt Fr. 3'951.-- (inkl. Mehrwertsteuer von 8 %) festzusetzen. Die Baurekurskommission, die Beschwerdegegner sowie die Beigeladene haben dem Beschwerdeführer somit jeweils Fr. 1'317.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer von 8 %) zu bezahlen. Bezüglich der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens ist die Sache zum neuen Entscheid an die Baurekurskommission zurückzuweisen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird gutgeheissen.
 2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft zurückgewiesen.
 3. Den Beschwerdegegnern 2-4 wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 750.-- auferlegt.
Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
 4. Dem Beschwerdeführer wird eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'951.-- (inkl. Auslagen und 8 % MWSt) zugesprochen, welche jeweils zu einem Drittel, d.h. im Umfang von je Fr. 1'317.--, der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, den Beschwerdegegnern 2-4 und der Einwohnergemeinde G.____ auferlegt wird.

Präsidentin

Gerichtsschreiber