

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

1C\_488/2015

Urteil vom 24. August 2016

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,  
Bundesrichter Karlen, Kneubühler,  
Gerichtsschreiber Mistic.

Verfahrensbeteiligte

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Advokat Roman Zeller, Zeller Dettwiler, Advokatur & Notariat,

gegen

B.B. \_\_\_\_\_ und C.B. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,  
beide vertreten durch Advokatin Christine Boldi-Goetschy,

Einwohnergemeinde Muttenz,  
Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft,  
Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft.

Gegenstand  
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil vom 22. April 2015. des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht.

Sachverhalt:

A.

Am 27. März 2013 reichten B.B. \_\_\_\_\_ und C.B. \_\_\_\_\_ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. xxx, Grundbuch Muttenz, ein. Das Grundstück befindet sich gemäss Zonenplan in der Kernzone, wobei die geplante Baute im Hof- resp. Gartenbereich (der sogenannten Hofstatt) zu liegen kommt. Dagegen erhob unter anderem A. \_\_\_\_\_, Eigentümerin der Parzelle yyy, beim Bauinspektorat Einsprache mit dem Begehren, es sei das Baugesuch vollumfänglich abzuweisen. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, das geplante Bauvorhaben im Hofstattbereich der Kernzone stehe in Widerspruch zu den kantonalen und kommunalen Ortschutzbestimmungen.

B.

Mit Entscheid vom 28. November 2013 wies das Bauinspektorat die Einsprache ab. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde von der Baurekurskommission am 29. April 2014 und vom Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, am 22. April 2015 abgewiesen.

C.

Mit Eingabe vom 23. September 2015 erhebt A. \_\_\_\_\_ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und beantragt die Aufhebung des Urteils des Kantonsgerichts Basel-Landschaft. Das Baugesuch sei abzuweisen und die Baubewilligung nicht zu erteilen. Zudem sei die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission zu einer Stellungnahme einzuladen.

Der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung gewährte der Beschwerde am 22. Oktober 2015 die aufschiebende Wirkung.

Das Kantonsgericht und das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft haben auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die Gemeinde Muttenz, Abteilung Hochbau/Planung, beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. Das Bundesamt für Kultur (BAK) hat sich vernehmen lassen. Dazu hat sich die Gemeinde Muttenz (nachfolgend: die Gemeinde) geäußert. Die Beschwerdeführerin hält an ihren Rechtsbegehren fest. Der Beschwerdegegner beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. Am 11. April 2016 reichte die Beschwerdeführerin eine weitere Stellungnahme ein.

Erwägungen:

1.

1.1. Dem angefochtenen Urteil der Vorinstanz liegt eine baurechtliche Streitigkeit und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit zugrunde. Das Bundesgerichtsgesetz enthält auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurecht keinen Ausschlussgrund, weshalb die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a und Art. 83 BGG) grundsätzlich offen steht.

1.2.

1.2.1. Die privaten Beschwerdegegner und die Gemeinde bestreiten die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin. Diese sei keine direkte Anstösserin der Baugesuchsparzelle. Zwischen ihrem Grundstück und der streitbetroffenen Parzelle befänden sich zwei fremde, mit Bäumen und anderen Pflanzen bewachsene Gartenareale. Ein direkter Sichtbezug sei - von einem Aufenthalt weit draussen im Garten abgesehen - nicht vorhanden.

1.2.2. Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b), und zudem ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Verlangt ist neben der formellen Beschwerde (die vorliegend gegeben ist), dass die Beschwerdeführerin über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführerin durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 136 II 281 E. 2.2 S. 284).

1.2.3. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben. Das Beschwerderecht wird in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (BGE 121 II 171 E. 2b S. 174 mit Hinweisen) oder sich in einem Umkreis von bis zu 100 m befindet; bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219). Daneben wird eine besondere Betroffenheit vor allem in den Fällen bejaht, in denen von einer Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit Immissionen auf Nachbargrundstücke ausgehen (BGE 136 II 281 E. 2.3.1 S. 285; 121 II 171 E. 2b S. 174). Das Bundesgericht prüft die Legitimationsvoraussetzungen in einer Gesamtwürdigung anhand der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse. Es stellt nicht schematisch auf einzelne Kriterien (wie z.B. Distanz zum Bauvorhaben, Sichtverbindung etc.) ab (BGE 136 II 281 E. 2.3.2 S. 285 f.).

1.2.4. Das Grundstück der Beschwerdeführerin liegt rund 15 m von der Baugesuchsparzelle bzw. im nordwestlichen Bereich rund 20 m von der geplanten Baute entfernt. Diese unmittelbare räumliche Nähe begründet, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ohne Weiteres eine besondere Betroffenheit der Beschwerdeführerin, zumal von ihrem Garten aus ein Sichtkontakt zum geplanten Neubau besteht und letzterer zu einem gegenüber dem bestehenden Zustand veränderten Erscheinungsbild der Hofstatt führen würde. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz davon ausgegangen ist, dass die Beschwerdeführerin in tatsächlicher Hinsicht stärker als die Allgemeinheit vom Bauvorhaben betroffen ist. Damit ist ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen.

1.3. Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.4. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht werden (Art. 95 lit. a-c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen vor Bundesgericht nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 138 I 49 E. 7.1; je mit Hinweisen).

1.5. Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Bezüglich der Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Das Bundesgericht tritt auf solche Rügen nur ein, wenn sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden sind (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Wird eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246).

Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Baurekurskommission bei der Beurteilung des Bauprojekts ihr Ermessen nicht überschritten habe, ist nicht rechtsgenügend substantiiert. Darauf ist nicht einzutreten. Gleiches gilt für ihr Vorbringen, bei der fraglichen Baute liege eine (nach aussen in Erscheinung tretende) versetzte Geschossbauweise vor, zumal sie es dabei belässt, vor Bundesgericht ihren bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten Einwand zu wiederholen (wonach das maximal zulässige Mass von 2.0 m mit 2.80 m klar überschritten sein soll), ohne darzutun, weshalb die vorinstanzlichen Ausführungen willkürlich sein sollen.

1.6. Da es vorliegend nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe geht, fällt die von der Beschwerdeführerin geforderte obligatorische Begutachtung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ausser Betracht (Art. 7 NHG). Im Übrigen ist die Sachlage ausführlich dokumentiert, so dass auf eine weitere Stellungnahme verzichtet werden kann. Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführerin ist daher abzuweisen.

2.

Bezüglich des Sachverhalts, der von der Beschwerdeführerin nicht bestritten wird, ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid und den Akten Folgendes: Das Bauprojekt liegt gemäss Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz vom 22. November 2005 (ZRS; in Kraft seit 18. März 2008) im Hofstattbereich der Kernzone. Die Gärten der Hofstatt wurden in der Vergangenheit für den Obst- und Gemüseanbau sowie für die Kleintierhaltung genutzt und bildeten einen wichtigen Bestandteil der Nahrungsbeschaffung für die im Kernbautenbereich ansässigen Familien. Vereinzelt befanden sich im Hofstattbereich auch Handwerksbetriebe. Aufgrund der intensiven und vielseitigen Nutzung der Flächen innerhalb des eigentlichen Dorfes wurden in der Hofstatt seit jeher auch kleinere Bauten in Holzbauweise erstellt, die häufigen Veränderungen unterworfen waren (vgl. Stellungnahme der Gemeinde vom 3. März 2016, S. 2). Diese ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten bilden heute einen grünen Trenngürtel zum übrigen Siedlungsgebiet. Von der Hauptstrasse her führen Durchgänge und schmale Gassen in die weitgehend erhaltenen Baumgärten hinter der westlichen Gebäudereihe. Die von dort nordwestlich verlaufenden, langgestreckten Parzellen von rund 80-100 m, die

teilweise ungewöhnlich schmal und nur wenige Meter breit sind (vgl. bereits E. 1.2.4 hiervor), grenzen an die Wohnzone W2. In diesem Bereich der Hofstatt, d.h. am Rand des Trenngürtels im Bereich der Obstgärten (der aber nicht vollkommen frei von Bauten ist, vgl. nachfolgend E. 4.4.1 und 4.5.2), soll das geplante Einfamilienhaus in konstruktivem Holzbau errichtet werden. Die kompakte, schlichte und kubistische Form weist eine "schopartige Typologie" auf und ist "in einer zeitgemässen Architektursprache sorgfältig gestaltet" (vgl. Prüfbericht der Kantonalen Denkmalpflege vom 8. Juli 2013).

3.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanzen hätten die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege "missachtet", und rügt damit zumindest sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV).

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Denkmalpflege sei erst im Beschwerdeverfahren

aufgefordert worden, detailliert zur Frage der erhöhten Anforderungen des Bauens im Ortskern Stellung zu nehmen, findet in den Akten keine Stütze. Vielmehr hatte die Denkmalpflege als kantonale Fachstelle bereits vor Beginn des aktuellen Baubewilligungsverfahrens auf freiwillige Anfrage der Beschwerdegegner hin (im Herbst 2010) und danach im ordentlichen Bewilligungsverfahren mehrmals umfassende und unabhängige Stellungnahmen sowie Empfehlungen abgegeben. Dabei war sie weder im Umfang noch in der Qualität ihrer Prüfung eingeschränkt. Bis zum Verfahren vor der Baurekurskommission ist die Denkmalpflege dabei jedes Mal zum Schluss gekommen, der Eingriff in den bestehenden Hofstattbereich sei zwar massiv, aber zonenkonform und daher bewilligungsfähig.

In ihrer Stellungnahme vom 25. März 2014 vor der Baurekurskommission vollzog die Denkmalpflege einen Meinungsumschwung. Sie führte erstmals aus, dass sich die geplante Baute nicht sorgfältig in seine Umgebung einordne und sich nicht wesentlich von den Bauten in der angrenzenden Wohnzone unterscheide. Das einheitliche Erscheinungsbild der Hofstatt würde erheblich gestört und ihr Charakter geschmälert. Beim streitbetroffenen Gebiet [am Rand des Trenngürtels] handle es sich um eine der letzten unüberbauten Flächen der Hofstatt. Insoweit sei von einem massiven Eingriff auszugehen.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin haben weder die Baurekurskommission noch die Vorinstanz die Einwände der Denkmalpflege unberücksichtigt gelassen, sondern vielmehr im Einzelnen ausführlich begründet, weshalb sie das geplante Bauvorhaben dennoch als bewilligungsfähig erachten. Im Übrigen konnte die Denkmalpflege ihren Standpunkt vor der Vorinstanz anlässlich der Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vor Ort noch einmal ausführen. Von einem "Missachten" kann daher keine Rede sein. Es liegt keine Gehörsverletzung vor.

#### 4.

4.1. Die Beschwerdeführerin rügt in der Hauptsache, die Vorinstanz sei nur ungenügend auf die Schutzziele des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingegangen.

4.2. Die Vorinstanz hat eine Interessenabwägung nach Massgabe der geltenden Zonenordnung vorgenommen, welche, wie sie ausführt, die mit dem ISOS verbundenen Ziele und zu treffenden Schutzmassnahmen bereits umsetze. Dabei ist sie nach eingehender Prüfung des ZRS, insbesondere des Eingliederungsgebots und der Ästhetikvorschriften, zum Ergebnis gelangt, die strittige Baute wahre den Charakter und die Integrität des Hofstattbereichs bestmöglichst, zumal sie am nordwestlichen Rand der Hofstatt erstellt werde und der geforderte Grün- und Trenngürtel somit intakt bleibe. Soweit die Argumentation der Beschwerdeführerin darauf hinauslaufe, Bauten im Hofstattbereich, die der Zonenordnung entsprächen, aus Gründen des Ortsbildschutzes generell die Bewilligungsfähigkeit abzuspochen, könne ihr nicht gefolgt werden. Dies liefe auf eine faktische Ausserkraftsetzung der Zonenordnung hinaus.

4.3. Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass das Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG [SR 451]). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Soweit (wie vorliegend) keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind (BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212 f.; ARNOLD MARTI, in: St. Galler Kommentar BV, 3. Aufl. 2014, Rz. 4 zu Art. 78 BV; NINA DAJCAR/ALAIN GRIFFEL, Basler Kommentar BV, 2015, Rz. 8 ff. zu Art. 78 BV). Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS indes von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-) Planung, zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte

der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (grundlegend: BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212 f.; Urteile des Bundesgerichts 1C\_227/2015 vom 7. Januar 2016 E. 3.1 und 1C\_130/2014 vom 6. Januar 2015 E. 3.2; vgl. auch JÖRG LEIMBACHER, Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheids Rüti [BGE 135 II 209] für das ISOS und das IVS, Rechtsgutachten, 2012, S. 36 ff.), sowie bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts.

#### 4.4.

4.4.1. Die Gemeinde Muttenz, die 1982 mit dem Wakker-Preis für beispielhaften Ortsbildschutz ausgezeichnet wurde, ist als verstädtertes Dorf im Anhang des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung gemäss der entsprechenden Verordnung vom 9. September 1981 (VISOS; SR 451.12) aufgeführt. Als Teilbereich des Muttenzer Dorfkerns wurde die westliche Hofstatt bereits im ISOS 1986 als "noch unverbaut[e]" Umgebungszone (U-Zo II) mit Erhaltungsziel "a" ("Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freiflächen") qualifiziert und der Aufnahmekategorie "a" ("unerlässlicher Teil des Ortsbilds, unverbaut oder mit Baute, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen") zugewiesen. Dem ISOS-Situationsplan von 1986 kann indessen entnommen werden, dass sich bereits damals einige grössere und kleinere freistehende Bauten sowie Anbauten in der Hofstatt befanden.

4.4.2. Wie die Vorinstanz ausführt, wurde die mit dem ISOS verbundenen Ziele und zu treffenden Schutzmassnahmen im Kantonalen Richtplan (Objektblatt S2.2) näher definiert und im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz umgesetzt. In Bezug auf die Hofstatt sind folgende Bestimmungen des ZRS hervorzuheben: Gemäss Ziff. 15 ZRS bezwecken die Kernzonenbestimmungen die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutz traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten und Ensembles sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten hinsichtlich Situierung, Volumen, Gestaltung, Material und Farbe. Der Hofstattbereich umfasst gemäss Ziff. 21.1 ZRS einen Teil des Gebietes der ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegarten (Satz 1). Er bildet als Grün- und Trenngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns (Satz 2). Sein Charakter darf durch die zugelassene bauliche Nutzung und Gestaltung nicht geschmälert werden (Satz 3). Die Bauten sind in Interpretation des Ortskerns mit zeitgemässer Architektur in konstruktivem Holzbau zu realisieren (Satz 4). Die Bauten müssen sich in Gestaltung und im Charakter von der angrenzenden Wohnzone wesentlich unterscheiden (Satz 5). Darüber hinaus enthalten § 104 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG/BL; SGS 400) sowie § 7 des Gesetzes über den Denkmal und Heimatschutz vom 9. April 1992 (DHG/BL; SGS 791) positive Ästhetikklauseln, die jedoch nicht über die in den hier einschlägigen kommunalen Schutzvorschriften statuierten Anforderungen hinausgehen.

4.4.3. Seit dem 1. Juli 2010 verpflichtet Art. 4a VISOS die Kantone, das ISOS bei der Erstellung ihrer Richtpläne zu berücksichtigen. Der Kanton Basel-Landschaft hat in der Folge die Ortsbilder von nationaler Bedeutung, darunter auch das Dorf Muttenz, in die Richtplankarte aufgenommen. Im Objektblatt S2.2, B.c) und d) werden folgende Ziele genannt: "Die erhaltenswerten Ortsbilder sind durch ortsplannerische Massnahmen zu sichern. Gleichzeitig ist eine angemessene Entwicklung des Ortsbilds zu ermöglichen" und "[s]ämtliche Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung weisen einen entsprechenden grundeigentümergebundenen Rahmen für Nutzung und Schutz auf". Des Weiteren enthält der Richtplan folgende Planungsanweisung: "Im Rahmen der Ortsplanung (Ortsbildschutz) überprüfen die Gemeinden insbesondere folgende Inhalte und nehmen sie gegebenenfalls in die Nutzungsplanung auf: Gewährleisten des Aussenraums bzw. des Umgebungsschutzes (...) [der] Hofstattareale (...)" (vgl. Objektblatt S2.2, D.a)). Dieser Richtplaninhalt wurde am 8. September 2010 vom Bundesrat genehmigt. Angesichts der bereits zwei Jahre zuvor erfolgten Normierung des Hofstattbereichs in Ziff. 21 ZRS und mit Blick auf den Grundsatz der Planbeständigkeit sah die Gemeinde keine Veranlassung, ihre Zonenordnung zu revidieren, zumal weder Art. 4a VISOS noch der kantonale Richtplan eine Frist für die kommunale Umsetzung vorsehen.

4.4.4. In der überarbeiteten Fassung des ISOS von 2013/2014 wird die hier interessierende Umgebungszone (mit der neuen Bezeichnung "U-Zo V") als "Grünstreifen, den westlichen Häuserreihen des Mitteldorfs zugehörig, Nutz- und Baumgärten mit Schuppen, Garagen usw." qualifiziert und wiederum dem Erhaltungsziel "a" zugewiesen. Die Aufnahmekategorie "ab" trägt nunmehr dem Umstand Rechnung, dass die Umgebungszone teilweise bebaut ist (zum Ganzen Eidgenössisches Departement des Innern [Hrsg.], ISOS - Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbilder von nationaler Bedeutung: Kanton Basel-Landschaft, Band Orte M-Z, 2013/2014, S. 326). Indessen enthält die aktualisierte ISOS-Fassung eine neue, spezifische Empfehlung, in der hervorgehoben wird, dass die Baumgärten als integraler Bestandteil des Orts gepflegt werden sollen und "kein weiteres Auffüllen mit Kleinbauten oder gar Wohnhäusern" zuzulassen ist (ISOS, a.a.O., S. 333).

4.5.

4.5.1. In ihrer Vernehmlassung vom 28. Januar 2016 führt das Bundesamt für Kultur aus, die bereits bescheidenen Lagequalitäten des historischen Orts würden durch das Bauvorhaben weiter gefährdet, da der bereits kaum mehr von der umliegenden Bebauung isolierte Ortskern mit dem Siedlungsteppich verschmelzen würde, was die heute noch klar ablesbare Entwicklung des Ortsbildes unkenntlich machen würde. Die Gemeinde müsse ihre Nutzungsplanung in Bezug auf den Richtplaninhalt (d.h. auf die im Objektblatt S2.2, D.a) enthaltene Planungsanweisung an die Gemeinden) überprüfen. Bezüglich des Aussenraum- und Umgebungsschutzes des Hofstattbereichs sei das ZRS widersprüchlich: Einerseits hebe es die wertvolle Qualität der Hofstatt deutlich hervor und schreibe Schutzmassnahmen vor. Andererseits bezeichne es den Grüngürtel als Zone, in der unter gewissen Einschränkungen gebaut werden dürfe, was wiederum den Charakter der Hofstatt als unverbauten Trennraum in Frage stelle. Nach Auffassung des BAK hätte in dieser Konstellation die Baubewilligung nach den Grundsätzen des Richtplans (und nicht nach jenen der Zonenordnung) erlassen werden müssen, soweit die Zonenplanung dem Richtplan widerspreche. Dieser Auffassung hat sich die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 10. März 2016 angeschlossen.

4.5.2. Dagegen führt die Gemeinde hauptsächlich aus, der Schutzbedürftigkeit des Hofstattbereichs werde bereits Rechnung getragen und sei in geeigneter Weise in die Nutzungsplanung eingeflossen. Das ZRS sei nicht widersprüchlich. Angesichts des traditionellen Charakters der Hofstatt als bäuerliche und handwerkliche Nutzfläche sei es falsch, davon auszugehen, die Hofstatt könne nur dann ihren Charakter erhalten, wenn sie völlig frei von Bauten sei. Da sie bereits früher mit Bauten belegt gewesen und auch im heutigen Zustand nicht unbebaut sei, müsse auch weiterhin von einer gewissen, zonenrechtlich eingeschränkten Baumasse ausgegangen werden. Das ZRS lege hierfür klar definierte Maximalwerte fest, welche deutlich unter der Baudichte in einer Einfamilienhauszone blieben. Der damalige Gesetzgeber sei davon ausgegangen, dass diese Masse für die Hofstatt verträglich seien und dem Erhaltungsziel der Hofstatt nicht zuwiderlaufen würden. Im Übrigen beschreibe die aktualisierte Fassung des ISOS die Hofstatt selber als "unverbauten", nicht aber als "unbebauten" Trennraum.

4.5.3. Soweit die Beschwerdeführerin und das BAK die Auffassung vertreten, der kantonale Richtplan und das ISOS (und nicht die kommunale Zonenordnung) seien als Entscheidungsgrundlagen für das vorliegend zu beurteilende Baugesuch massgebend, ist ihnen nicht zu folgen. Wie das Bundesgericht ausgeführt hat, kommt dem ISOS seiner Natur nach einem Sachplan und Konzept im Sinne von Art. 13 RPG (SR 700) gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Erst eine derart ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich (BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 213).

4.5.4. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin und des BAK ist der kantonale Richtplan ein Planungsinstrument, das als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden dient und für die Behörden verbindlich ist (§ 9 Abs. 2 und 3 RBG/BL). Erst nach Erstellen der kantonalen Richtpläne kann die weitere raumplanerische Tätigkeit mit dem Ziel, grundeigentümerverbindliche Instrumente zu erlassen, fortgeführt werden (vgl. PIERRE TSCHANNEN, in: Kommentar RPG, Vorbemerkungen zu Art. 6-12 RPG, Rz. 19 ff.; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, Vorbemerkungen zu Art. 6-12 RPG, Rz. 3 ff.; NINA DAJCAR, Natur- und Heimatschutz-Inventare des Bundes, 2011, S. 174 ff.; zum Zusammenhang zwischen Richt- und Nutzungsplänen PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Aufl. 2016, S. 145; vgl., mit zahlreichen Hinweisen, LEIMBACHER, a.a.O., S. 53 ff. [zur Richtplanung] und S. 79 ff. [zur Nutzungsplanung]). Damit fällt auch eine direkte Anwendbarkeit des kantonalen Richtplans in einem Baubewilligungsverfahren ausser Betracht.

4.5.5. Aus dem ISOS und dem kantonalen Richtplan lässt sich nach dem Gesagten für die Gemeinde die Verpflichtung ableiten, den Schutz des Ortsbildes in die Nutzungsplanung zu übernehmen. In Bezug auf die geeigneten Schutzmassnahmen verfügen sie über einen Beurteilungsspielraum (vgl. Eidgenössisches Departement für Umwelt-, Verkehr, Energie und Kommunikation [UVEK] et al. [Hrsg.], Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung vom 15. November 2012, Ziff. 5; BARBARA JUD,

Bundesinventare nach Art. 5 NHG und ihre Tragweite für Bund, Kantone und Gemeinden, in: VLP-ASPLAN, Raum & Umwelt 2011, Nr. 1, S. 14). Das Inventar ist somit nicht als direkt anwendbares Recht zu verstehen (vgl. E. 4.3). Vielmehr hat nach Prüfung der geeigneten Massnahmen eine Umsetzung in die entsprechenden Erlasse zu erfolgen. Erst wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung. Damit ist im vorliegenden Fall das ISOS nur mittelbar, über die kommunale Nutzungsplanung (vgl. LEIMBACHER, a.a.O., S. 40, mit Hinweis auf die Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung, a.a.O., Ziff. 3), nicht aber unmittelbar im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung, zumal keine Situation vorliegt, in welcher die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS geradezu missachtet (vgl. dazu LEIMBACHER, a.a.O., S. 90).

4.5.6. Aus diesen Gründen kann die Beschwerdeführerin und das BAK auch aus der speziellen Empfehlung in der aktualisierten Version des ISOS-Inventars keine unmittelbare grundeigentümergebundenen Wirkung ableiten, die faktisch auf ein Bauverbot im Grünstreifen hinauslaufen würde. In Bezug auf das Erhaltungsziel "a" nennt das ISOS eine Vielzahl praktischer Massnahmen, wie z.B. das Verständnis der Öffentlichkeit wecken, die Bedeutung der Beschaffenheit im Detail abklären, eine geeignete Nutzungszuweisung suchen und spezielle, an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften erlassen oder die Einführung eines Gestaltungsobligatoriums. Die Auszonung und die Bezeichnung als Freihaltegebiet gilt für "die allerwertvollsten Bereiche" und ist "erst nach Versagen sämtlicher anderer Massnahmen" angezeigt (Eidgenössisches Departement des Innern [Hrsg.], ISOS - Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbilder von nationaler Bedeutung: Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt, Übersichtsband, 2013/14, S. 116). Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 3. März 2016 ausführt, ist davon auszugehen, dass die Zonenordnung in nächster Zeit mit Blick auf die Zielsetzungen des Richtplans überprüft und nötigenfalls angepasst wird. Es wird dann die Aufgabe der Gemeinde sein, unter Wahrung der Mitwirkungsrechte der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die geeigneten, vom ISOS geforderten Massnahmen umzusetzen und allenfalls den in der Gemeindeversammlung am 22. November 2005 gefällten Grundsatzentscheid, dass in der Hofstatt gebaut werden darf, in Revision zu ziehen.

4.6. Soweit die weitere Argumentation der Beschwerdeführerin darauf hinausläuft, das geltende ZRS in Bezug auf den strittigen Einzelfall akzessorisch überprüfen zu lassen, ist Folgendes zu bemerken. Wie bereits ausgeführt, konkretisiert die vorliegende kommunale Bauordnung die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes und berücksichtigt damit die Schutzanliegen im Sinne des ISOS. Wie erwähnt, liegt das strittige Bauvorhaben im Hofstattbereich der Kernzone; eine Überbauung ist damit erlaubt. Diese Grundnutzungsordnung ist nicht auf ihre materielle Übereinstimmung mit dem vom ISOS angestrebten Schutz hin zu überprüfen. Nutzungspläne (und in engem Zusammenhang stehende planerische Festlegungen) sind grundsätzlich im Anschluss an deren Erlass anzufechten. Eine spätere akzessorische Überprüfung in einem Anwendungsfall ist nur in Ausnahmesituationen zugelassen, die hier nicht erfüllt sind (vgl. zum Ganzen BGE 135 II 209 E. 5.1 S. 219 mit Hinweisen).

5.

5.1. Nach dem Dargelegten bleibt zu prüfen, ob das Bauvorhaben die zonenrechtlichen Bestimmungen einhält.

5.2. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, diese hätte zur Berechnung des Trenngürtels bzw. Grünstreifens zwischen der Kernbaute (an der Hauptstrasse) und dem Neubau nicht nur die über dem gewachsenen Terrain sichtbaren Hochbauten, sondern insbesondere auch die unterirdischen Bauten, sowie die Bodenversiegelungen, Hartbeläge und "sonstige Beeinträchtigungen" (Abgrabungen und Kiesbeläge) berücksichtigen müssen. Eine solche, von der Beschwerdeführerin behauptete, aber nicht weiter ausgeführte Berechnungsmethode wird vom ZRS jedoch nicht vorgeschrieben. Zudem werden nach Erstellung der Grün- und Gartenanlage die unterirdischen Bauten nicht mehr sichtbar sein. Es ist daher unter dem Blickwinkel der Willkür nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zur Bestimmung des Grüngürtels nur die über dem gewachsenen Terrain sichtbaren Hochbauten berücksichtigt hat. Für das Bundesgericht besteht im Rahmen der Willkürprüfung (BGE 132 I 13 E. 5.1 S. 17 f.; 131 I 467 E. 3.1 S. 473 f., je mit Hinweisen) jedenfalls kein Anlass, von der Beurteilung des Verwaltungsgerichts abzuweichen.

Gestützt auf ihre Berechnungen (und nach Vornahme eines Augenscheins) ist die Vorinstanz zum

Ergebnis gelangt, die Hofstatt weise im Bereich der Baugesuchtsparzelle eine Tiefe von annähernd 60 m auf. Mit der Errichtung der geplanten, 13,4 m langen Baute am nordwestlichen Rand der Parzelle verbleibe somit ein unüberbauter Bereich von knapp 35 m. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen mit der tatsächlichen Situation in einem klaren Widerspruch stehen sollen (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen). Damit erweist sich auch die von der Beschwerdeführerin erhobene Sachverhaltsrüge, die geplante Baute werde "exakt in der Mitte" des Trenngürtels bzw. Grünstreifens zu liegen kommen, als unbegründet.

5.3. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, die Vorinstanz habe bei der Prüfung der Massvorschriften des ZRS das Willkürverbot verletzt, ist ihr aus den folgenden Gründen nicht zu folgen.

Es ist nicht willkürlich, dass die Vorinstanz in ihrem sorgfältig begründeten Entscheid zur Bemessung der Gebäude- und Fassadenhöhe das Terrain an der Fassadenflucht (und nicht - wie die Beschwerdeführerin vorbringt - der Boden der jeweils 2.5 m von den Fassaden entfernten Lichthöfe) für massgebend erachtet hat. Dass sie dabei zum Ergebnis gelangt ist, die Fassaden- und Gebäudehöhe der geplanten Baute unterschreite die gemäss ZRS maximal zulässige Höhe, erscheint nicht offensichtlich unrichtig. Gleiches gilt in Bezug auf die Abgrabungen an der Nordost- bzw. Südwestseite, die das maximal zulässige Mass unterschreiten. Wie die Vorinstanz zudem willkürfrei erkannt hat, sind die bepflanzten Böschungen und die Kiesfläche - im Hinblick auf das Erscheinungsbild - nicht als Hartbelag zu taxieren. Damit ist der Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach die im Baugesuch ausgewiesenen Hartbelagsflächen die zulässigen Masse überschreiten sollen, nicht zu folgen.

5.4. Im Ergebnis erweisen sich die von der Beschwerdeführerin erhobenen Willkürrügen als unbegründet und sind abzuweisen.

6.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese hat den anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegner eine angemessene Parteischädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG). Den kommunalen und kantonalen Behörden steht keine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die privaten Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Muttenz, dem Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft, der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, dem Bundesamt für Umwelt und dem Bundesamt für Kultur schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. August 2016

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Mistic