

# **AG\_DEPARTEMENT\_BVU EBVU 22.494 vom 6. Juni 2023**

Ag Departement Bvu, 2023-06-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_departement\\_bvu\\_EBVU\\_22.494](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_departement_bvu_EBVU_22.494)

FR: AG\_DEPARTEMENT\_BVU EBVU 22.494 du 6 juin 2023

IT: AG\_DEPARTEMENT\_BVU EBVU 22.494 del 6 giugno 2023

## **Regeste**

Rechtliches Gehör, Arealüberbauung - Allgemeine Verweisungen auf einen Fachbericht genügen dem Begründungserfordernis in der Regel nicht; der Gemeinderat hat sich in seinem Baubewilligungsentscheid – auch wenn nur kurz – selbst mit den vorgebrachten Rügen auseinanderzusetzen. Dies gilt insbesondere in jenen Fragen, in welchen dem Gemeinderat ein Entscheidungsspielraum (Ermessen) zukommt. - Das Erreichen einer gesamthaft besseren Lösung ist nicht ein zusätzliches Kriterium, das mit der Arealüberbauung erreicht werden muss, sondern mit der Erfüllung sämtlicher Bewilligungsvoraussetzungen von § 39 Abs. 2 BauV ist die gesamthaft bessere Lösung gewährleistet. Andererseits muss die Überbauung sämtliche Bewilligungsvoraussetzungen erfüllen; eine Gewichtung einzelner Voraussetzungen zu Gunsten oder zu Lasten anderer erfolgt nicht. Ein Verzicht auf die Erfüllung einzelner der Bewilligungsvoraussetzungen kommt selbst dann nicht infrage, wenn hierdurch andere Kriterien in höherem Masse erfüllt werden können. - Eine Erschliessungsstrasse, die auch zum Spielen genutzt werden kann (Spielstrasse), genügt für sich alleine nicht zur Erfüllung des Kriteriums der guten Spielflächen (§ 39 Abs. 2 lit. f BauV).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Rechtliches Gehör

#### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Sie machen geltend, der Gemeinderat nehme zu ihren in der Einwendung vorgebrachten Rügen mit keinem Wort Stellung, sondern verweise pauschal auf den Fachbericht der E. vom 16. November 2021 (im Folgenden: Fachbericht). Der blosser Verweis auf ein Fachgutachten genüge aber nicht. Eine Baubehörde habe sich mit den jeweils zu beurteilenden Kriterien einer Arealüberbauung im Einzelnen auseinanderzusetzen. Ein Fachbericht könne dazu lediglich eine Hilfeleistung bieten. Die Entscheidungs- und Begründungspflicht bleibe jedoch weiterhin beim Gemeinderat. Auch habe sich der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort zu der von ihnen vorgebrachten Rüge, wonach die Fassadenhöhe nicht eingehalten sei, auseinandergesetzt. Auch damit habe er ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Und auch zum Kriterium gemäss § 39 Abs. 2 lit. f BauV, welches letztlich ein gestalterisches Element darstelle, welches von der Baubehörde selbst zu beurteilen und im Entscheid zu begründen sei, äussere sich der Gemeinderat nicht. Bereits deshalb sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen.

#### **E. 3.2**

Der verfassungsmässig geschützte Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, der in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101] sowie § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]). Die Parteien haben – als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs – Anspruch auf Begründung des Entscheids durch die Behörde. Diese zeigt den Parteien, ob sich die Behörde mit ihren Argumenten auseinandergesetzt hat, und erlaubt ihnen eine sachgerechte Anfechtung. Die Begründung ist Bestandteil einer korrekten Eröffnung der Verfügung (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht,

### **E. 3.3**

Vorliegend zeigt sich, dass sich der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid in der Tat mit keinem Wort zu den bereits in der Einwendung vorgebrachten Rügen der Beschwerdeführenden hinsichtlich der fehlenden Erfüllung verschiedener Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen geäußert hat. Er begnügt sich diesbezüglich mit einem pauschalen Verweis auf das Fachgutachten. Dies ist in zweierlei Hinsicht unzureichend: Zum einen genügen allgemeine Verweisungen auf den eingeholten Fachbericht in der Regel nicht, sondern der Gemeinderat hat sich in seinem Baubewilligungsentscheid – auch wenn nur kurz – selbst mit den vorgebrachten Rügen auseinanderzusetzen (vgl. Regierungsratsbeschluss [RRB] 2007-000603 vom 9. Mai 2007, Erw. 2.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 19. Juli 2022 [WBE.2021.362], Erw. II/3.6 [in Bezug auf den Ortsbildschutz]). Dies gilt insbesondere in jenen Fragen, in welchen ihm ein Entscheidungsspielraum (Ermessen) zukommt, was in Bezug auf einzelne der gerügten Kriterien von § 39 Abs. 2 BauV klar der Fall ist. Zum andern äussert sich der Fachbericht auch nicht zu allen von den Beschwerdeführenden gerügten Mängeln an der Arealüberbauung. Insbesondere lässt sich weder dem angefochtenen Entscheid noch dem Fachbericht entnehmen, weshalb auf das Kriterium der gemeinsamen Autoabstellanlagen verzichtet wurde oder weshalb das Erfordernis ausreichender Spielflächen mit der vorliegenden Überbauung als erfüllt erachtet wurde. Beides rügten die Beschwerdeführenden bereits in ihrer Einwendung explizit. Indem sich der Gemeinderat mit diesen Rügen nicht auseinandergesetzt hat, hat er den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt.

### **E. 3.4**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Praxis des Bundesgerichts formeller Natur; seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht vereinbar wäre. Wird die Heilungsmöglichkeit

bejaht, so ist die Gehörsverletzung jedenfalls beim Kostenentscheid zu berücksichtigen (BGE 137 I 195, 197 f.; AGVE 2002, S. 416 f.; 2004, S. 161; 2003, S. 169; VGE vom 19. Februar 2020 [WBE.2019.212], S. 8; VGE vom 7. Juli 2016 [WBE.2015.373], S. 9). 2 von 10

Die Voraussetzungen einer Heilung sind vorliegend erfüllt. Zum einen hat sich der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort eingehend mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt, sodass die Beschwerdeinstanz in voller Kenntnis aller Umstände einen Entscheid fällen kann. Es wäre den Beschwerdeführenden auch freigestanden, sich dazu zu äussern, sie verzichteten jedoch auf diese Möglichkeit. Zum andern kommt der Beschwerdeinstanz auch vollumfängliche Kognition zu, sodass den Beschwerdeführenden hieraus kein Nachteil erwächst. Auch wenn die Gehörsverletzung vorliegend nicht als geradezu unbedeutend zu beurteilen ist, liefe eine Rückweisung vorliegend auf einen formalistischen Leerlauf hinaus, weshalb hierauf zu verzichten ist. Die Gehörsverletzung ist aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen. 4. Ausgangslage 4.1 Die Beschwerdegegnerin plant im Ortsteil Q. von R. (vormals Gemeinde Q.) die Erstellung der Arealüberbauung "S." mit elf Einfamilienhäusern. In dem vom Gemeinderat F. in Auftrag gegebenen Fachbericht gemäss § 40 BauV wird das Bauvorhaben und dessen Lage wie folgt umschrieben (vgl. Fachbericht, S. 3): "Das insgesamt 0,46 ha grosse Areal befindet sich nordwestlich des Ortszentrums von Q. an der I und stösst am nördlichen Parzellenrand an die J an. Das Terrain der heutigen grossen Wiesenfläche mit schönem Hochstamm-Baumbestand fällt von der westlichen zur östlichen Parzellengrenze um ca. 5,0 m ab. Es besteht eine ausgeprägte Hanglage mit ca. 25 % Neigung. Die heute bestehende, das Quartier prägende Überbauung, entlang der I im Osten, sowie der K im Westen der Parzelle, wird fast ausschliesslich durch Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Baustilen gebildet. Insbesondere entlang der I in Richtung Zentrum sind die Parzellen sehr klein und mit Reihen- oder Doppeleinfamilienhäuser aus den 1940er und -50er Jahren überbaut. Die Erschliessung des Areals erfolgt über die I, die als Quartiersammelstrasse klassiert ist. Das Ortszentrum mit der Schule, Restaurants und der Bushaltestelle L kann in wenigen Minuten zu Fuss erreicht werden. Die Erreichbarkeit des Areals mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der ÖV Güteklasse D (ausreichende Versorgung) eingestuft. Geplant sind 11 Einfamilienhäuser mit je 6 Zimmern und einem disponiblen Raum im Sockel. Die Überbauung wird durch unterschiedliche Haustypen der G. gebildet. Die Haustypen A1 und D11 fallen mit je ca. 204 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche etwas grösser aus als die Haustypen B2–B4 und C5–C10 mit je ca. 190 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Länge und der geringen Tiefe der Parzelle, ist die Erschliessung der Einfamilienhäuser einseitig, über einen neuen Erschliessungsweg, geplant. An der Zufahrt zum Areal sind 4 Häuser mit Satteldach vorgesehen (Haustypen A1 sowie B02–B04), die giebelständig zum Erschliessungsweg angeordnet sind. Anschliessend reihen sich sieben Flachdachgebäude (Haustypen C05–C10 und D11) mit der Längsseite zur Strasse, mit leichten Vor- und Rücksprüngen zueinander, auf. Die Bewohnerparkierung ist in den Einfamilienhäusern im Sockelgeschoss vorgesehen. Jedes Einfamilienhaus verfügt über eine Garage mit zwei Stellplätzen. Jedem Einfamilienhaus ist zusätzlich ein Besucherparkfeld zugeordnet, das sich entweder vor den Garagenzufahrten befindet oder entlang der Strasse angeordnet wird. Neben der Begrünung der Privatstrasse mit Hochstammbäumen, ökologischen Ausgleichflächen und einer Gemeinschaftsfläche, prägen private Gärten die Umgebungsgestaltung der Überbauung." 3 von 10

4.2 Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W2, die gemäss § 14 Abs. 1 BNO dem Wohnen dient; nicht störendes in Wohnzonen passendes Gewerbe ist zugelassen. In der Wohnzone W2 gilt eine Ausnützungsziffer von 0,4, eine Fassadenhöhe von 8,00 m am Hang bzw. 7,5 m in der Ebene, eine Gesamthöhe von 11,0 m sowie ein Grenzabstand von 4 m (vgl. § 11 Abs. 1 BNO). Für Arealüberbauung wie die vorliegende ist zudem § 37 BNO zu beachten, wonach solche in den Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen zulässig sind, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m<sup>2</sup> aufweist (Abs. 1), was vorliegend unbestrittenermassen der Fall ist. Gemäss § 37 Abs. 2 BNO ist bei Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Die Fassadenhöhe (nicht aber die Gesamthöhe) kann gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um maximal 3,0 m erhöht werden.

5. Arealüberbauung

5.1 5.1.1 Die Beschwerdeführenden rügen zunächst, das Bauvorhaben erfülle in verschiedenen Punkten die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung nicht, weshalb in der Folge die zonengemässe Ausnützungsziffer sowie die zulässige Fassadenhöhe überschritten würden. So rügen sie unter dem Titel der häuslicher Bodennutzung (§ 39 Abs. 2 lit. a BauV) zunächst, mit dem Bauvorhaben werde keine einheitliche, städtebaulich und architektonisch sowie infrastrukturmässig überdurchschnittliche Lösung erzielt. Es würden elf gewöhnliche Einfamilienhäuser, welche in Reih und Glied zu stehen kommen sollen, geplant. Für solche sei keine Arealüberbauung erforderlich. Mit dem Instrument der Arealüberbauung solle vorliegend lediglich der wirtschaftliche Ertrag maximiert werden, ohne der Öffentlichkeit oder der Ortsplanung einen Mehrwert zu geben. Auch die Voraussetzung einer sorgfältigen und rationellen Erschliessung und einer gemeinsamen Autoabstellanlage werde nicht erfüllt. Gemäss Bauge- suchsunterlagen seien einzig hausinterne Garagen sowie jeweils ein vorgelagerter Besucherparkplatz pro Einfamilienhaus geplant. Weder der Gemeinderat noch das Fachgutachten äusserten sich dazu. Hierbei handle es sich aber um eine zwingende Bewilligungsvoraussetzung für eine Arealüberbauung. Indem die Bauherrschaft pro Einfamilienhaus jeweils eine eigene Garage sowie einen vorgelagerten Parkplatz plane, unterlasse sie die Projektierung einer gemeinsamen Autoabstellanlage. Damit sei auch die Voraussetzung gemäss § 39 Abs. 2 lit. d BauV für eine Arealüberbauung nicht erfüllt. Und letztlich sei auch die Voraussetzung von § 39 Abs. 2 lit. f BauV (gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen) nicht erfüllt. Das Bauge- such sehe vor, Erschliessungsflächen (also die Zufahrtsstrasse) mit Erholungsflächen/ökologischen Ausgleichsflächen zu kombinieren. Mit anderen Worten solle die Tempo 20-Strasse sowohl als Erschliessungsstrasse für Autos als auch als Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlage sowie ökologische Ausgleichsfläche dienen. Strassenflächen vermöchten die qualitativ hohen Ansprüche an eine gute Erholungs- und Ausgleichsfläche nicht zu erfüllen. Andernfalls würde beinahe jeder Bauherr die genannten Flächen durch Erschliessungsflächen ersetzen. Eine Fläche könne nur entweder der Erschliessung oder aber der Erholung resp. dem ökologischen Ausgleich dienen. Diene die Fläche der Erholung/dem ökologischen Ausgleich dürfe sie konsequenterweise nicht vom motorisierten Verkehr befahren werden.

5.1.2 Der Gemeinderat hält dem entgegen, die 4'630 m<sup>2</sup> grosse Bauparzelle sei ausserordentlich lang (Nord-Süd-Länge rund 207 m) und vorwiegend sehr schmal (bis zu 22 m). In Richtung West-Ost weise sie eine Hangneigung von rund 25 % auf. Dank dem Instrument Arealüberbauung könne eine einheitliche 4 von

und auf die örtliche Situation bezogene, rationelle Überbauung, erreicht werden, die sich an der umgebenden Überbauung orientiere. Die elf Einfamilienhäuser seien raumsparend in den Hang integriert – Sockel auf Strassenebene, geschickt kombiniert mit der Zufahrtsstrasse, darüber EG-Ebene mit Bezug zum privaten Aussenraum – und es gebe flexibel nutzbare Räume (z.B. für Büro, Dienstleistung, Homeoffice). Auch weil die Einwohnerdichte einen hohen Wert von 60 bis 90 E/ha erreichen könne, werde das Kriterium "haushälterische Nutzung des Bodens" an der vorliegenden, landschaftlich exponierten Lage in zweckmässiger Art erfüllt. Zum Kriterium der gemeinsamen Autoabstellanlagen hält der Gemeinderat fest, dass eine solche aufgrund der sehr langen, schmalen Parzelle mit der Konsequenz der Aufreihung der Gebäude längs dieser Strasse sowie der Topografie als nicht zwingend erachtet worden sei. Für die Besucher würden auf der Zufahrtsstrasse gemeinsam nutzbare Abstellplätze vorgesehen. Die Bewohnerabstellplätze würden platzsparend im Sockelgeschoss der Einfamilienhäuser im Hang angeordnet. Die Zufahrten erfolgten ebenfalls platzsparend über die gemeinsame Erschliessungsstrasse. Die Flächen ab dem EG-Niveau der Gebäude seien autofrei. Ein grosser Gewinn bei dieser massgeschneiderten Lösung sei, dass die Strassenebene dank dem nur von den Anstössern ausgelösten, sehr geringen Verkehrsaufkommen multifunktional auch als Spielfläche genutzt werden könne, analog einer Begegnungszone Tempo 20. Bei einer Unterbauung der Parzelle mit einer gemeinsamen Tiefgarage würde ein hoher Unterbauungsgrad der Fläche resultieren. Durch die gewählte Lösung mittels Parkierung in den jeweiligen Sockelgeschossen blieben grosse Flächen mit natürlichem Bodenbezug erhalten. Das trage zur ökologischen Wertigkeit der Flächen bei.

## **E. 8**

Auflage 2020, Rz. 1038 mit Hinweisen). Die Betroffenen haben Anspruch darauf, dass die Behörde ihr Vorbringen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 136 I 236). Die Begründung einer Verfügung genügt den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in

die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1071; KASPAR PLÜSS, in: ALAIN GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Auflage 2014, § 10 N 25). An die Begründung werden höhere Anforderungen gestellt, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum und je komplexer die Sach- und Rechtslage ist (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1072; GEROLD STEINMANN, in: BERNHARD EHRENZELLER/BENJAMIN SCHINDLER/RAINER J. SCHWEIZER/KLAUS A. VALLENDER [Hrsg.], in: Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Auflage 2014, Art. 29 N 49). Im streitigen Verwaltungsverfahren muss die Begründung grundsätzlich sorgfältiger sein als im nichtstreitigen (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1987, S. 319 ff.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1070 ff. mit Hinweisen).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.