

AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2025-000214 vom 22. Januar 2024

Ag Regierungsrat, 2024-01-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_regierungsrat_RRB Nr. 2025-000214](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_regierungsrat_RRB_Nr.2025-000214)

FR: AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2025-000214 du 22 janvier 2024

IT: AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2025-000214 del 22 gennaio 2024

Erwägungen

E. 1

Institutioneller Ausstand Wird der Entscheid eines Departements beim Regierungsrat angefochten, hat das dem Departement vorstehende Regierungsratsmitglied beratende Stimme (sogenannter institutioneller Ausstand; § 16 Abs. 2 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Demzufolge hat der Vorsteher des BVU vorliegend lediglich beratende Stimme beziehungsweise befindet sich im institutionellen Ausstand.

E. 2

Bauvorhaben Die Bauherrschaft plant, auf Parzelle aaa ein Mehrfamilienhaus als Arealüberbauung zu erstellen. Die Bauparzelle befindet sich gemäss aktueller Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Q._____ (beschlossen von der Gemeindeversammlung am [...] und genehmigt durch den Regierungsrat am [...]) grösstenteils in der Wohn- und Gewerbezone WG3 (gemäss Gemeinderat 2'250,33 m²); der südlichste Teil der Parzelle (gemäss Gemeinderat 205,12 m²) befindet sich in der Wohnzone W2. Geplant ist eine reine Wohnnutzung mit 13 Wohneinheiten womit die Bestimmungen der Wohnzone W3 gelten (vgl. § 6 Abs. 2 BNO). Das Gebäude soll durch einen "Knick in der Mitte" in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert werden. Das projektierte Gebäude besteht im nördlichen Teil aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Attikageschoss. Im südlichen Teil sind zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Attikageschoss projektiert (vgl. angefochtenen Entscheid, S. 6, act. 38). Die Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen, welche über die bereits bestehende Tiefgarage der Nachbarliegenschaft auf den Parzellen ccc und bbb erschlossen werden soll.

E. 3

Anwendbares Recht Gemäss § 64 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 passen die Gemeinden ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung dieser Verordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 an. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994. Die Gemeinde Q._____ hat ihre allgemeine Nutzungsplanung noch nicht an die IVHB angepasst, weshalb die Bestimmungen der ABauV zur Anwendung kommen. Daran ändert auch nichts, dass die 10-Jahresfrist zur Anpassung der Nutzungspläne bereits abgelaufen ist. Bei der 10-Jahresfrist gemäss § 64 Abs. 1 BauV handelt es sich lediglich um eine Ordnungsfrist,

deren Verstreichen allenfalls eine Ersatzvornahme nach § 14 BauG auslösen könnte. Solange eine solche aber – wie im vorliegenden Fall – nicht ergriffen wird, sind, selbst wenn die 10-Jahresfrist abgelaufen ist, weiterhin die Vorschriften der ABauV anwendbar (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_607/2019 vom 26. August 2020 E. 3.2; RRB Nr. 2023-000313 vom 27. März 2023 E. 3.2.2).

E. 4

Rechtliches Gehör

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Gemeinderat habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem dieser ihre Stellungnahme vom 13. Dezember 2023 nicht berücksichtigt habe. So sei die vom Gemeinderat gesetzte Frist zur Stellungnahme am 13. Dezember 2023 abgelaufen. Die Stellungnahme sei tags darauf, das heisst am 14. Dezember 2023, beim Gemeinderat eingegangen. Die Sitzung des Gemeinderats, anlässlich welcher über das Baugesuch entschieden wurde, habe jedoch ebenfalls am 14. Dezember 2023 – vermutlich abends – stattgefunden. Der Entscheid habe daher offensichtlich bereits im Entwurf vorgelegen, obwohl noch gleichentags mit dem Eingang einer Stellungnahme der Beschwerdeführenden habe gerechnet werden müssen. Diese sei dann auch nicht berücksichtigt worden, sondern es sei lediglich ergänzt worden, dass durch die Bauherrschaft ein kohärenter Plansatz einzureichen sei (vgl. Beschwerde, S. 5 f., act. 68 f.; Replik, S. 4, act. 146).

E. 4.2

Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 sowie § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau (Kantonsverfassung, KV) vom 25. Juni 1980 haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung einer Person eingreift. Dazu gehört insbesondere deren Recht, sich vor Erlass des in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisansprüchen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 135 I 187 E. 2.2; REGINA KIENER/BERNHARD RÜTSCHKE/MATHIAS KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2015, N 229).

E. 4.3

Der Gemeinderat bestätigt, dass bereits der Entwurf des Entscheids vorgelegen habe, als die Stellungnahme der Beschwerdeführenden eingegangen sei. Die Stellungnahme der Beschwerdeführenden sei jedoch anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2023 geprüft worden. Da 2 von 10

keine inhaltliche Kritik an den Plänen geübt worden sei, habe der Gemeinderat jedoch keine Veranlassung gehabt, vom in diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Entscheidungsentwurf abzuweichen (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 6 f., act. 120 f.). Der Anspruch auf rechtliches Gehör vermittelt einen Anspruch darauf, dass die Entscheidbehörden die eingereichten Stellungnahmen zur Kenntnis nehmen und sich mit den darin enthaltenen,

entscheidungsrelevanten Vorbringen auseinandersetzen. Dass bereits ein Entscheidentwurf vorliegt, ist nichts Aussergewöhnliches. Ebenso ist nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat sich bereits vor Eingang der Stellungnahme der Beschwerdeführenden eine vorläufige Meinung über das Baugesuch und die hierzu ergangene Einwendung gebildet hat. Entscheidend ist einzig, dass die Behörde von den jeweiligen Stellungnahmen tatsächlich Kenntnis nimmt und die darin enthaltenen Ausführungen – soweit sie denn entscheidungsrelevant sind – bei seiner Entscheidungsfindung mitberücksichtigt. Dies ist vorliegend erfolgt. Die Beschwerdeführenden machten in ihrer Stellungnahme vom 13. Dezember 2023 im Wesentlichen geltend, es liege kein kongruenter Plansatz vor (vgl. Eingabe der Beschwerdeführenden vom 13. Dezember 2023 in den kommunalen Vorakten). Diesem Vorbringen begegnete der Gemeinderat mit der Auflage, die Bauherrschaft habe vor Baubeginn angepasste Planunterlagen einzureichen. Das Vorgehen des Gemeinderats ist daher nicht zu beanstanden, da dieser die Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 13. Dezember 2023 offenkundig nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern diese bei seiner Entscheidungsfindung mitberücksichtigt hat. Das Vorbringen der Beschwerdeführenden wurde somit gehört und eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör ist nicht ersichtlich.

E. 5

Gewässerraum

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, da in der Gemeinde Q._____ der Gewässerraum in der Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt sei, gelte der Gewässerabstand von 8 m plus die Gerinnesohlebreite. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Bewilligung gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. abis der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 seien nicht erfüllt. Der Gewässerraum sei nicht langfristig eingeeignet, es würden Aufwertungsmöglichkeiten bestehen und eine sinnvolle Nutzung des Baugrundstücks könne auch ohne Inanspruchnahme des Gewässerraums erfolgen. Es würde weder sachlich noch objektiv ein Bedürfnis an der Beanspruchung des Gewässerraums bestehen. Eine Baulücke bestehe nicht, da das Baugrundstück überbaut sei und erst nach Rückbau der bestehenden Gebäude eine unüberbaute Parzelle vorliegen würde. Eine teilweise Überbauung liege ebenfalls nicht vor. Der künftige Gewässerraum habe indes nur eine negative, nicht jedoch eine positive Vorwirkung; eine Ausnahmegewilligung könne folglich nicht deshalb erteilt werden, weil der geschätzte künftige Gewässerraum weniger breit ausfallen würde. Mit der Übergangsbestimmung von Art. 41c Abs. 1 GSchV werde eine Planungszone festgelegt, welche gelte, bis neue Vorschriften diese ablösen (vgl. Beschwerde, S. 23 ff., act. 50 ff., Replik, S. 15 ff., act. 135 ff.).

E. 5.2

Es ist unbestritten, dass der Gewässerraum in Q._____ noch nicht gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 umgesetzt worden ist. Massgeblich sind daher weiterhin die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung zur Änderung vom 4. Mai 2011. Gemäss diesen ist entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite beidseitig ein Gewässerabstand von 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle einzuhalten. Da die Gerinnesohlebreite des Dorfbachs 2 m beträgt, haben Bauten und Anlagen nach den massgeblichen Übergangsbestimmungen demnach gegenüber diesem

einen beidseitigen Abstand von je 10 m einzuhalten. Dies ist zwischen den Parteien unbestritten. Wie den Plänen zu entnehmen ist, wird dieser Gewässerabstand durch die nordwestliche 3 von 10

Ecke des geplanten Gebäudes um 2,75 m unterschritten. Auch dies ist zwischen den Parteien nicht umstritten. Gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. abis GSchV können zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen im Gewässerraum bewilligt werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Anwendung dieser Bestimmung auch bei teilweise überbauten Grundstücken möglich (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_217/2018 vom 11. April 2019 E. 3.6). Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung ist es, eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine aus Sicht der Raumplanung erwünschte städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen (vgl. Erläuternder Bericht des BAFU vom 20. April 2011, Parlamentarische Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer [07.492]; Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung, S. 15). In Bezug auf den Gewässerraum unterscheidet sich das nun zu beurteilende Projekt nicht von dem Projekt, das dem Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2022-001535 vom 30. November 2022 zugrunde lag. Gleich wie das nun projektierte Mehrfamilienhaus unterschritt auch das damals projektierte Mehrfamilienhaus den Übergangsrechtlich einzuhaltenden beidseitigen Gewässerabstand von

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden bestreiten zunächst, der Baubereich würde innerhalb einer Reihe von bereits überbauten Parzellen liegen, welche den Gewässerraum langfristig einengen würden (vgl. Beschwerde, S. 25, act. 48). Dieser Behauptung, welche im Übrigen unsubstantiiert bleibt, kann nicht gefolgt werden. Die Bauparzelle liegt inmitten überbauter Parzellen. Der Dorfbach ist im fraglichen Bereich offensichtlich stark eingengt. So befinden sich auf den Parzellen ddd, ggg, hhh, iii und eee mehrere Gebäude, welche keinerlei Gewässerabstand einhalten; weitere Gebäude auf diesen Parzellen halten lediglich einen Gewässerabstand von 0,5 m bis 3,75 m ein und unterschreiten den Gewässerabstand damit beträchtlich. Gebäude Nr. 34 auf Parzelle eee wurde sogar über den Bach hinweg gebaut. Die erst zwischen 2015 und 2018 erstellte Überbauung auf Parzelle fff hält ebenfalls keinen Gewässerabstand von 10 m ein, sondern unterschreitet diesen mit einem Abstand von 3,75 m bis 8,5 m teils deutlich. Ebenfalls unterschreitet das derzeit auf Parzelle aaa bestehende Gebäude Nr. 31 mit einem Gewässerabstand von nur rund 2 m die gesetzlichen Anforderungen deutlich. Die Situation des Dorfbachs kann im fraglichen Bereich daher entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ohne Weiteres als eingengt bezeichnet werden. Soweit die Beschwerdeführenden überdies geltend machen, es liege keine Baulücke vor, da die Bauparzelle bereits überbaut sei (vgl. Beschwerde, S. 25, act. 48), ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmebestimmung von Art. 41c Abs. 1 Bst. abis GSchV gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch bei teilweise überbauten Parzellen Anwendung finden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_217/2018 vom 11. April 2019 E.3.6.). Im westlichen Bereich von Parzelle aaa befindet sich zwischen der Parzellengrenze und den Gebäuden Nr. 30 und 31 eine freie Fläche von gut 700 m², was ohne Zweifel der Dimensionierung einer Einzelparzelle entspricht. So entsteht optisch der Eindruck einer unüberbauten Parzelle zwischen den Gebäuden Nr. 30 und 31. Die Bauparzelle kann daher ohne Weiteres als nur teilweise überbaut angesehen

werden, womit die Ausnahmebestimmung von Art. 41c Abs. 1 Bst. abis GSchV entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden vorliegend anwendbar ist. Im Übrigen vermag auch deren Vorbringen, die Baulücke entstehe erst 4 von 10

durch den Abbruch der bestehenden Gebäude, nicht zu überzeugen. Die Gebäude, welche abgebrochen werden sollen, entsprechen nicht der zonengemäss gewünschten Ausnutzung. Im Rahmen des verdichteten Bauens gegen Innen ist es als sinnvoll anzusehen, solche bestehenden Gebäude durch Gebäude zu ersetzen, welche die in der jeweiligen Zone zulässigen Masse besser ausschöpfen. Der vorgesehene Abbruch erfüllt daher einen gewünschten Zweck und die Gebäude werden mitunter nicht einzig abgebrochen, um eine Baulücke zu schaffen und so gezielt von der Ausnahmeregelung zu profitieren. Vorliegend stehen der Unterschreitung des Gewässerabstands von 10 m zudem keine überwiegenden Interessen entgegen. Wie die Abteilung Landschaft und Gewässer BVU überzeugend ausführt, ist im betroffenen Bereich des Dorfbachs lediglich von einem eingeschränkten Hochwasserschutz auszugehen, da die Hochwassergefährdung beim künstlich angelegten Dorfbach verglichen mit einem natürlichen Gewässer weniger hoch ist (vgl. Stellungnahme Abteilung Landschaft und Gewässer BVU, S. 4, act. 79). Eine Revitalisierung kommt nach überzeugender Ansicht der Abteilung Landschaft und Gewässer BVU beim Dorfbach aufgrund der verbauten Situation zudem nur abschnittsweise in Betracht, weshalb der Fokus auf einer Aufwertung des Uferbereichs liegen würde und eine vorsorgliche Freihaltung eines überbreiten beidseitigen Streifens von 10 m unverhältnismässig sei (vgl. Stellungnahme Abteilung Landschaft und Gewässer, S. 2 f., act. 80 f.). Darüber hinaus wurde der tatsächlich erforderliche Gewässerraum vorliegend nicht nur für das konkrete Bauprojekt berechnet, sondern dieser ist bereits im Entwurf der gesamtrevidierten Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ enthalten. Dieser wurde zweimal durch die zuständigen kantonalen Stellen geprüft, wobei der vorgesehene Gewässerabstand für den Dorfbach von 7,25 m zu keinem Zeitpunkt infrage gestellt wurde (vgl. Stellungnahme Abteilung Landschaft und Gewässer BVU, S. 3, act. 79). Es besteht mit anderen Worten kein Interesse daran, einen Gewässerabstand von 10 m einzuhalten, da dieser aufgrund der konkreten Situation überdimensioniert ist. Würde im jetzigen Zeitpunkt die Einhaltung eines grösseren Gewässerabstands gefordert, würde faktisch ein zu grosser Gewässerraum resultieren. Dies würde dem Ziel des verdichteten Bauens zuwiderlaufen. In diesem Umstand können die vom Bundesgericht geforderten objektiven und sachlichen Bedürfnisse gesehen werden, welche eine Unterschreitung des Gewässerabstands rechtfertigen (vgl. BGE 139 II 470 E. 4.5). Ob eine angemessene Überbauung der Parzelle ohne Eingriff in den Gewässerraum möglich wäre, kann daher offenbleiben. Dieses Erfordernis ergibt sich aus dem Grundsatz, dass der Gewässerraum möglichst wenig in Anspruch genommen werden soll. Vorliegend ist der tatsächlich erforderliche Gewässerraum bereits bekannt, jedoch kommunal noch nicht verbindlich umgesetzt, woraus sich die Situation ergibt, dass zwar in den nach den subsidiären Bestimmungen anzuwendenden Gewässerraum eingegriffen wird, nicht jedoch in den bereits berechneten, tatsächlich erforderlichen Gewässerabstand. Die Ausnahmegewilligung kann somit erteilt werden.

E. 5.4

Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass die Vorinstanz für die Unterschreitung des übergangsrechtlichen Gewässerabstands zurecht eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. abis GSchV erteilt hat. 6.

Geschossigkeit 6.1 Die Beschwerdeführenden machen geltend, nur bei gestaffelten und terrassierten Bauten am Hang würden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen (§ 12 Abs. 3 ABauV). Es müsse daher einerseits eine Hanglage bestehen und andererseits eine Staffelung. Die Hanglage sei definiert als eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10 % (§ 12a ABauV), wobei der gesamte Gebäudegrundriss diese Neigung aufweisen müsse. Eine Staffelung liege vor, wenn der betreffende Bauteil oder Baukörper sich in einem gewissen Masse optisch 5 von 10 verselbstständigt habe. Vorliegend weise nicht der gesamte Grundriss eine Neigung von mehr als

E. 10

von 10

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