

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2015.502 vom 17. August 2016

AG Verwaltungsgericht, 2016-08-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2015.502

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2015.502 du 17 août 2016

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2015.502 del 17 agosto 2016

Regeste

Gebäudelänge gemäss § 11 ABauV - Die Frage, ob die Gebäudelänge (gemäss § 11 ABauV) zweier Baukörper je einzeln oder zusammen zu messen ist, beurteilt sich in erster Linie nach dem optischen Erscheinungsbild. - Die Gebäudelänge (gemäss § 11 ABauV) wird im Grundriss ermittelt: Massgebend ist die Länge an der Seite des kleinsten Rechtecks (unter Weglassung von Anbauten und vorspringenden Gebäudeteilen). Die vertikale Gliederung von Gebäuden wird nicht berücksichtigt. Eine Privilegierung für terrassierte Bauten, indem die Gebäudelänge für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen würde, besteht nicht. - Anwendungsfall zweier nebeneinander liegender Terrassenhäuser, die über einen Zwischentrakt miteinander verbunden sind.

Volltext

der Raumplanung an einer verdichteten Bauweise. Dieses Interesse ist indessen zu relativieren. Ausgehend vom bestehenden, unter nutzten Bebauungszustand führt praktisch jedes Neubauprojekt zu einer höheren Ausnutzung und damit Verdichtung auf der streitbetroffenen Parzelle. Den privaten Interessen kommt deutlich weniger Gewicht zu, da eine ortsbildverträgliche massvolle Verdichtung ohne Weiteres möglich erscheint. Die Parzelle Nr. X. kann unbestrittener massen baulich genutzt werden, es entfällt lediglich die "Maximal variante". Bei der Interessenabwägung überwiegt demnach das Ortsbildschutzinteresse die genannten gegenläufigen Interessen. Mit der Bewilligung des Bauvorhabens überschritt der Stadtrat das ihm zu stehende, aufgrund der nationalen Schutzinteressen jedoch eingeschränkte Beurteilungsermassen. Die Baubewilligung, welche den Zielen des ISOS sowie den Vorgaben der kommunalen Nutzungsplanung (§§7 Abs.1 und 58 BNO) widerspricht, ist rechtsfehlerhaft, weshalb die Vorinstanz die Baubewilligung nicht hätte schützen dürfen. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und der angefochtene Entscheid sowie die Baubewilligung vom 25. Februar 2013 sind aufzuheben. 27 Gebäudelänge gemäss §11 ABauV Die Frage, ob die Gebäudelänge (gemäss §11 ABauV) zweier Baukörper je einzeln oder zusammen zu messen ist, beurteilt sich in erster Linie nach dem optischen Erscheinungsbild. Die Gebäudelänge (gemäss §11 ABauV) wird im Grundriss ermittelt: Massgebend ist die Länge an der Seite des kleinsten Rechtecks (unter Weglassung von Anbauten und vorspringenden Gebäudeteilen). Die vertikale Gliederung von Gebäuden wird nicht berücksichtigt. Eine Privilegierung für terrassierte Bauten, indem die Gebäude länge für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen würde, besteht nicht. Anwendungsfall zweier nebeneinander liegender Terrassenhäuser, die über einen Zwischentrakt miteinander verbunden sind.

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3.Kammer, vom 17. August 2016 in Sachen A. AG, B. GmbH und C. AG gegen Departement Bau, Verkehr und Umwelt sowie Gemeinderat D.

(WBE.2015.502, Beschwerdeverfahren I) und in Sachen Einwohnergemeinde D. gegen Departement Bau, Verkehr und Umwelt sowie Gemeinderat D. (WBE.2015.503, Beschwerdeverfahren II). Aus den Erwägungen I. 1.–4. (...) 5. (...) Nach dem übergangsrechtlichen Regime der BauV sind dementsprechend nicht die Bestimmungen im 3. Titel der BauV (Baubegriffe und Messweisen), sondern die in Anhang 3 zur BauV aufgeführten Bestimmungen der ABauV anwendbar (§64 Abs.1 BauV). II. 1. Gemäss Bauprojekt soll auf der Parzelle Nr.539 (bzw. der künftigen abparzellierten Parzelle Nr.1005) ein Terrassenhaus mit Einstellhalle und Solaranlage erstellt werden, beinhaltend zwei Terrassenhäuser mit je acht Wohnungen, wobei die beiden Häuser über einen Zwischentrakt, in dem sich u.a. auch der gemeinsame Lift befindet, miteinander verbunden sind. Die Parzelle Nr.539 ist im massgeblichen Bereich (künftige Parzelle Nr.1005) der Wohnzone W2 zugewiesen, der übrige Parzellenteil befindet sich ausserhalb der Bauzone (Bauzonenplan der Gemeinde D. vom [...] [Bauzonenplan]). Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Bis zu vier übereinander liegende Terrassenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind gestattet (§7 Abs.2 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde D. vom [...] [BNO]). Es ist ein kleiner Grenzabstand von 4m und ein grosser Grenzabstand von 6m einzuhalten (§4 Abs.1 BNO). Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7m (§4 Abs.1 BNO), wobei diese bei Hanglage um 0.5 m erhöht werden darf (§4 Abs.4 BNO). Die maximale Firsthöhe be

trägt 10.5m (§4 Abs.1 BNO). Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 25m (§4 Abs.1 BNO). Gemäss §31 BNO gilt gegenüber dem Bauzonenrand für Gebäude schliesslich ein minimaler Abstand von 2m, der in Ausnahmefällen reduziert werden kann. (...) 2. 2.1.–2.2. (...) 2.3. Gemäss §4 Abs.1 BNO ist in der Wohnzone W2 eine Gebäudelänge von maximal 25m zulässig. Der Begriff der Gebäudelänge ist im kantonalen Recht abschliessend definiert: Die Gebäudelänge wird an der Seite des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst; Anbauten und vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt (§11 ABauV). Damit ist die Messweise der Gebäudelänge geregelt. Die Frage, ob die Gebäudelänge zweier Baukörper je einzeln oder zusammen zu messen sind, beurteilt sich praxisgemäss in erster Linie nach dem Erscheinungsbild (vgl. AGVE2008, S.483ff. mit Hinweisen; VGEIII/147 vom 19.Dezember 2013 [WBE.2012.373, 374], S.8f [vgl. hierzu auch Urteil des Bundesgerichts vom 1.September 2014 [1C_76/2014], Erw.2.2 und 2.3]). Die Vorinstanz legte zutreffend dar, dass die geplante Überbauung aus zwei auf einer Einstellhalle angeordneten Häusern besteht – mit je acht, auf vier Geschossebenen angeordneten Wohnungen. Zwischen den beiden Häusern ist ein rund 15m langer, abgestufter Zwischentrakt projektiert, welcher die beiden Häuser auf allen Geschossebenen konstruktiv verbindet. Der Zwischentrakt weist hangseitig eine Rückwand bis zum Dach der Häuser auf und verfügt mit den beiden Häusern über ein gemeinsames Dach. Der Zwischentrakt ist nur nach Nordwesten hin offen. Im Zwischentrakt befindet sich (in der Mitte zwischen den beiden Häusern) der vertikale Liftturm, und der Zwischentrakt dient den jeweiligen Geschossebenen der beiden Häuser als Erschliessung mit Lift, als Terrasse und Garten. Mit Blick auf die Planunterlagen kann der Vorinstanz beige pflichtet werden, dass sich das aufgezeigte Gebilde, bestehend aus den beiden Häusern mit dem Zwischentrakt sowohl funktionell als

auch optisch als einheitlicher U-förmiger Baukörper präsentiert, und zwar unabhängig von der Ausgestaltung der darunter befindlichen (gemeinsamen) Einstellhalle mit Nebenräumen (vgl. ferner auch VGEIII/55 vom 31.August 2006 [WBE.2005.289], S.12). Daran ändert im

Übrigen nichts, dass der Zwischentrakt nicht bündig mit den Nord West Fassaden der beiden Häuser, sondern zurückversetzt ist, da selbst bei Annahme einer gestaffelten Baute sich dies gemäss §12 Abs.3 ABauV nur auf die Messweise von Gebäudehöhe, First höhe und Geschosszahl, nicht jedoch auf die Gebäudelänge auswirkt. Die Vorinstanz legte auch zutreffend dar, dass beim Zwischentrakt nicht von einer (Klein oder) Anbaute im Sinne von §18 Abs.1 ABauV gesprochen werden kann (die von der Gebäudelänge ausge schlossen wäre), da sowohl die maximal zulässige Grundfläche (40m²) als auch die zulässige Gebäudehöhe (3m zuzüglich die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses) klar überschritten werden. Insgesamt kann der Zwischentrakt somit nicht als selbstständige Baute qualifiziert werden, vielmehr ist der U für mige Baukörper (d.h. die beiden Häuser mit dem verbindenden Zwi schentrakt) unter dem Gesichtspunkt der Gebäudelänge als ein einzi ges Gebäude zu behandeln, womit sich schon in dieser Hinsicht eine Gebäudelänge von rund 65m ergibt. Ob darüber hinaus auch die seitlich an die beiden Häuser anschliessenden, in den Hang eingebet teten Terrassen zur Gebäudelänge hinzuzurechnen sind, kann letzt lich offen bleiben, da das maximal zulässige Mass von 25m so oder anders weit überschritten wird. Schon aus diesem Grund ist das Bau vorhaben daher nicht bewilligungsfähig. Selbst wenn man die beiden Häuser hinsichtlich der Gebäude länge je separat betrachten wollte (was, wie die vorstehenden Darle gungen zeigen, jedoch nicht korrekt ist), wäre im Übrigen festzustel len, dass die maximal zulässige Gebäudelänge von 25m überschrit ten wäre. Das Verwaltungsgericht hielt in einem Entscheid vom 27.September 2006 fest, gemäss §11 ABauV werde die Gebäude länge im Grundriss ermittelt: Massgebend sei die Länge an der Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasse (unter Weglassung von Anbauten und vorspringenden Gebäudeteilen). Die vertikale Gliederung von Gebäuden werde nicht berücksichtigt. Eine

Privilegierung für terrassierte Bauten kenne das kantonale Recht nur bezüglich Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl in dem Sinne, dass diese für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen würden (§12 Abs.3 ABauV), nicht aber bezüglich Gebäudelänge (VGE III/74 vom 27.September 2006 [WBE.2005.29], S.9). Was den vorliegen den Fall anbelangt, weisen die Häuser von der Südostfassade bis zur Nordwestfassade eine Länge von rund 26m auf, womit die maximal zulässigen 25m überschritten werden. Es kann offen bleiben, ob darüber hinaus auch noch das Dach der Einstellhalle, welches den Erdgeschosswohnungen als Terrasse dient, der Gebäudelänge ange rechnet werden müsste.

28 Wassernutzung: Konzession und Projektgenehmigung Je separate Zuständigkeit der beteiligten Kantone zur Konzessionie rung und Bewilligung von Wasserkraftwerken bei interkantonaler Gewässernutzung Das aargauische Recht sieht für Wasserkraftwerke grundsätzlich ein einstufiges Konzessions und Projektgenehmigungsverfahren vor, in welchem die Umweltverträglichkeitsprüfung und die Koordination erfolgen. Massnahmen zum Fischschutz (d.h. für Fischauf und abstieg), wel che sich auf gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse abstützen und technisch machbar sind, sind notwendiger Bestandteil der Projektge nehmigung; es besteht keine Pflicht, Massnahmen, deren Eignung und Realisierbarkeit aufgrund des aktuellen Forschungsstandes nicht nachgewiesen sind, im Umweltverträglichkeitsbericht zu prü fen; in Bereichen, wo Forschungsbedarf besteht und in den nächsten Jahren mit Ergebnissen und verbesserten Lösungen zu rechnen ist, sind Vorbehalte in der Konzession zu prüfen. Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 23.August 2016 in Sa chen A. und weitere gegen B. AG und Regierungsrat (WBE.2015.131).

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