

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.422 vom 10. August 2023

AG Verwaltungsgericht, 2023-08-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2022.422

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.422 du 10 août 2023

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.422 del 10 agosto 2023

Erwägungen

E. 3

In der Beschwerdeantwort vom 6. Dezember 2022 beantragte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, namens des Regierungsrats die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 4

Die B. AG stellte in der Beschwerdeantwort vom 7. Dezember 2022 folgende Anträge: 1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen. 2. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).

E. 4.1

Der Beschwerdeführer beanstandet eine unzureichende Einpassung des Bauvorhabens. Hinsichtlich der Firstrichtung verstosse es gegen Vorgaben des kommunalen Überbauungsplans S. vom 11. September 1986. Gestützt auf § 2 und § 3 der Spezialbauvorschriften habe der Gemeinderat das verbindliche Gesamtkonzept vom 7. Mai 1991 vorgelegt. Das Bauprojekt widerspreche der damit vorgegebenen nord-südlichen Hauptfirstrichtung. Bei den betreffenden Konzeptvorschriften handle es sich nicht lediglich um eine Auslegung der Spezialbauvorschriften oder um unverbindliche Leitlinien. Wenn der Fachgutachter das vorgeschlagene Walmdach als "akzeptablen Kompromiss" bezeichne, könne dies den kantonalen und kommunalen Ästhetikvorschriften nicht genügen. Irrelevant sei, ob der First durch ein Walmdach unauffälliger erscheine oder besser kaschiert werde (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 50 ff.).

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerin führt aus, der kommunale Überbauungsplan S. vom 11. September 1986 enthalte keine Vorschrift zur Firstausrichtung. Das Gesamtkonzept des Gemeinderats vom 7. Mai 1991 sei keine genügende gesetzliche Grundlage für eine Eigentumsbeschränkung. Gemäss § 3 der Spezialbauvorschriften sei die sorgfältige Einpassung zu prüfen. Die beigezogenen Fachpersonen hätten die gute Einordnung unter Beachtung der projektierten Firstrichtung bestätigt. Dem Gemeinderat komme in Bezug auf Einordnungsfragen ein erhebliches Ermessen zu (Beschwerdeantwort, Rz. 36 ff.).

E. 4.3

Die Vorinstanz erwog, gestalterische Anforderungen an eine Überbauung stellten einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Sie bedürften daher einer genügenden gesetzlichen Grundlage und müssten im öffentlichen Interesse liegen sowie verhältnismässig sein. Um dem Gesetzeserfordernis zu entsprechen, müsste § 2 der Spezialbauvorschriften eine Gesetzesdelegation enthalten, was in Bezug auf Gestaltungsvorschriften wie der Firstrich-

tung nicht der Fall sei. § 2 der Sonderbauvorschriften sähe einzig vor, dass ein verbindliches Gesamtkonzept in Bezug auf eine zweckmässige interne Erschliessung, Überbauung und Parzellierung des Gebiets zu erstellen sei. Massgebend sei § 3 der Spezialbauvorschriften, wonach sich Gebäude,

- 15 - entsprechend der exponierten Dorfrandlage, sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzupassen hätten. Die Konzeptvorgaben stellten eine Auslegung der Spezialbauvorschriften dar und seien als Leitlinien zur Dachgestaltung und Firstrichtung zu verstehen, die Anhaltspunkte für die Überbauung der Parzellen gäben. Verbindliche Gestaltungs- vorschriften lägen damit aber nicht vor. Im Überbauungsplan S. sei eine Hauptfirstrichtung in nord-südlicher Richtung nicht vorgesehen und es bestehe keine Bindung des Gemeinderats an seine frühere Auslegung der Spezialbauvorschriften. Bei der Handhabung kommunaler Ästhetik- und Zonenvorschriften stehe ihm ein erheblicher Ermessensspielraum zu und sei die Gemeindeautonomie zu beachten. Der Gemeinderat sei von seiner ursprünglichen Auslegung der Spezialbauvorschriften abgewichen und habe auf die Parzellenform, Strassenabstände und Ausführungen des kommunalen Ortsbildexperten Bezug genommen. Entsprechend den Ausführungen der kantonalen Fachperson passe sich das Bauprojekt harmonisch und sorgfältig in die Umgebung ein. Danach sei die exponierte Lage am Dorfrand berücksichtigt worden und werde der Dachfirst zweckmässig kassiert. Das Gebäude abzuwinkeln erlaube eine optimale Ausnutzung der Parzelle und sinnvolle Einbettung in die Umgebung. Die betreffenden Ausführungen erschienen schlüssig, nachvollziehbar und überzeugend. Mit dem Bauprojekt werde § 3 der Spezialbauvorschriften entsprochen (angefochtener Entscheid, Erw. 5).

E. 4.4

Der kommunale Überbauungsplan S. (beschlossen am 19. Juni 1987, genehmigt vom Grossen Rat am 21. Februar 1989 [Vorakten 71]) umfasst die damaligen Parzellen Nrn. ccc und bbb. Dies entspricht heute dem Arealperimeter sowie den Parzellen Nrn. fff. Die Plankarte ist im Aargauischen Geographischen Informationssystem (AGIS) abrufbar. Mit dem Überbauungsplan wurden folgende Spezialbauvorschriften erlassen: § 2 Gesamtkonzept Zusätzlich zu den Bestimmungen von § 29 BO ist vor der Umwandlung in das definitive Baugebiet ein verbindliches Gesamtkonzept vorzulegen, welches eine zweckmässige interne Erschliessung, Überbauung und Parzellierung sicherstellt. § 3 Einpassung Die Gebäude sind – der exponierten Dorfrandlage entsprechend – sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzupassen. § 4 Verhältnis zur Bauordnung Soweit durch die Spezialvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der BO. Gestützt auf § 2 der Spezialbauvorschriften genehmigte der Gemeinderat am 7. Mai 1991 ein Gesamtkonzept, unter anderem mit folgendem Inhalt (Vorakten 73):

- 16 - 17 Dachformen Zulässig bei Wohnbauten sind: ■ Gleichschenklige Satteldächer; ■ Reine Walmdächer; Nicht zulässig bei Wohnbauten sind: ■ Flachdächer; ■ Pultdächer; ■ Ungleichschenklige Sattel- und Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer; Die Dachneigung bei Wohnbauten darf minimal 20 Grad und maximal 35 Grad betragen. 18 Firstrichtungen Die Hauptfirstrichtung von Wohnbauten haben in nord-südlicher Richtung zu verlaufen. Kreuz-, Quer- und/oder abgewinkelte Firste dürfen in andere Richtungen verlaufen, sofern sie als Nebenfirst nicht länger als der Hauptfirst sind. Mit den Spezialbauvorschriften erklärte der Gemeinderat am 7. Mai 1991 auch den Gestaltungsplan vom 26. Januar 1990 bezüglich Parzellierung und Erschliessung einer allfälligen

Gesamtüberbauung als verbindlich (Vorakten 72 ff., lit. B).

E. 4.5

Die vorgegebene Hauptfirstrichtung in nord-südlicher Richtung ist nicht in den kommunalen Spezialbauvorschriften festgehalten. Die entsprechende Vorgabe findet sich vielmehr in Ziffer 18 des erwähnten Gesamtkonzepts, das gestützt auf § 2 der Spezialbauvorschriften erlassen wurde und die "Auslegung der Spezialbauvorschriften" regelt (Ziffer 1 des Gesamtkonzepts). Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass Ziffer 18 des Gesamtkonzepts die Einpassungsvorgaben insbesondere von § 3 der Spezialbauvorschriften im Sinne von Leitlinien konkretisiert und insofern zu einer einheitlichen Handhabung der Ästhetikvorschriften beitragen soll.

E. 4.6.1

Der Gemeinderat wich im Beschluss vom 10. August 2020 von der bisherigen Auslegung der Spezialbauvorschriften bzw. von seinem Gesamtkonzept ab, wonach der Dachfirst eine nord-südliche Ausrichtung aufzuweisen hatte. Er verwies darauf, dass die Gebäude an der Y-Strasse 32 und 34 der Vorgabe ebenfalls nicht entsprächen und auch jene an der Y-Strasse 2, 4a, 6, 8, 15 und 21 nicht entsprechend ausgerichtet seien. Diese Darstellung ist zu relativieren: Die Gebäude innerhalb des kommunalen Überbauungsplans S. halten sich vorwiegend an das Gesamtkonzept; einzig das Haus auf der Parzelle Nr. bbb des Beschwerdeführers weicht – wenn auch nur in beschränktem Ausmass – davon ab (bei den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. ggg [= Y-Strasse 34] und hhh

- 17 - [= Y-Strasse 21] ist der Nebenfirst nicht länger als der Hauptfirst; die anderen genannten Liegenschaften liegen ausserhalb des Überbauungsplans).

E. 4.6.2

Der Gemeinderat begründete sein Abweichen vom Gesamtkonzept im Weiteren damit, dass aufgrund der Parzellenform und der Strassenabstände für eine rechteckige Gebäudeform eine ost-westliche Ausrichtung des Grundrisses sinnvoll sei (Vorakten 45). Diese Einschätzung deckt sich mit derjenigen des kommunalen Ortsbildexperten (vgl. dessen E-Mail vom 4. Juli 2019, bei den kommunalen Baubewilligungsakten). Auch die kantonale Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild anerkannte, dass die spezielle Parzellenform durch die geänderte Ausrichtung des Gebäudes besser bebaut werden könne (Vorakten 190). Die damit verbundene Abweichung von der im Gesamtkonzept vorgesehenen Firstrichtung lässt sich insofern auf ernsthafte Gründe stützen. In Bezug auf die ästhetischen Auswirkungen der geänderten Firstrichtung hat die Vorinstanz auf die Ausführungen des kommunalen Ortsbildexperten verwiesen, der die gewählte Lösung mit einem Walmdach in ost-westlicher Ausrichtung als akzeptablen Kompromiss bezeichnete, der sich gut in die Umgebung einfüge (angefochtener Entscheid, Erw. 5.3; Vorakten 6, 68). Weiter hat sie ausführlich auf die Einschätzung der kantonalen Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild Bezug genommen (angefochtener Entscheid, Erw. 5.4). Diese hat sich anlässlich des Augenscheins vom 21. April 2021 eingehend zur Einpassung des Bauprojekts geäußert. Dabei hat sie insbesondere die Gestaltung des Wohnquartiers am Siedlungsrand und die Umgebungsrichtung des geschützten Ortsbilds einbezogen. Ein Walmdach hielt die Fachperson für sinnvoll, zumal dadurch der First weniger auffällig erscheine und die Ausrichtung des Gebäudes relativiert werde. Es kaschiere den First zweckmässig und sinnvoll und passe das Gebäude entsprechend harmonisch in die umliegenden Bauten ein. Das Bauprojekt ordne sich gut in die Umgebung ein. Es handle

sich um eine sorgfältige Einpassung (Vorakten 188 ff.). Diesen Ausführungen ist der Regierungsrat zu Recht gefolgt. Aus den Darlegungen der Fachberaterin ergibt sich hinreichend, dass das Projekt mit der vorgesehenen Dachgestaltung sowohl den kantonalen Ästhetikvorschriften von § 42 BauG als auch den kommunalen Einpassungsvorgaben von § 50 BNO und § 3 der Spezialbauvorschriften genügt.

E. 4.6.3

Gemäss § 67 Abs. 1 BauG kann der Gemeinderat bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen gestatten, wenn es a) mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtsätze

- 18 - vereinbar ist und b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre. Vorliegend weicht der Gemeinderat nicht von der kommunalen Nutzungsplanung bzw. von verbindlichen Rechtsätzen ab, sondern lediglich von sich selber auferlegten Auslegungsregeln für einen letztlich geringen Teil des Baugebiets. Die Voraussetzungen für ein derartiges Abweichen sind entsprechend weniger hoch anzusetzen. Da die Parzellenform eine Firstrichtung West-Ost nahelegt und auch so die massgebenden ästhetischen Vorschriften eingehalten werden können, erscheint die Abweichung gerechtfertigt. Dies gilt umso mehr, als ein öffentliches Interesse an der Überbauung der Parzelle Nr. aaa besteht (aktuell wird sie als Baulücke wahrgenommen) und nicht ersichtlich ist, inwiefern private Interessen entgegenstehen würden. Hinzu kommt, dass vorliegend dem Ermessensspielraum des Gemeinderats sowie der Gemeindeautonomie eine erhebliche Bedeutung beizumessen ist. 5. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. III. 1. Entsprechend dem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die verwaltungsgerichtlichen Kosten zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Bedeutung der Sache auf Fr. 6'000.00 festgelegt (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 1 lit. c des Dekrets über die Verfahrenskosten vom 24. November 1987 [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150]). Für die Kanzleigebühr und die Auslagen wird auf §§ 25 ff. VKD verwiesen. 2. 2.1. Bei diesem Ergebnis hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 29 i.V.m. § 32 Abs. 2 VRPG). 2.2. Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Die Vorinstanz hat einen Streitwert von Fr. 68'500.00 ermittelt, der nicht in Frage gestellt wurde (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2). Wird von einem mittleren Aufwand und einer durchschnittlichen Schwierigkeit ausgegangen, ergibt sich für ein vollständig durchgeführtes Verfahren eine Grundentschädigung von Fr. 5'600.00 (vgl. § 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 3 und § 8a Abs. 2 AnwT). Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entstanden insofern reduzierte Aufwendungen, als nur eine umfangmässig beschränk-

- 19 - te Beschwerdeantwort erstattet wurde, keine Duplik erfolgte und keine Verhandlung bzw. kein Augenschein stattfand. Insgesamt rechtfertigt sich nach Massgabe von § 8 AnwT ein Parteikostenersatz von Fr. 5'000.00 (inkl. Auslagen und MWSt). Davon ist die MWSt abzuziehen, da die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist (AGVE 2011, S. 465 f.). Dies führt zu einem Betrag von gerundet Fr. 4'650.00. Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 5

Der Beschwerdeführer hielt in der Replik vom 22. Februar 2023 an seinen Anträgen fest.

E. 6

Die Beschwerdegegnerin verzichtete am 2. März 2023 auf eine Duplik.

E. 7

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 10. August 2023 beraten und entschieden.

- 4 - Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Gegen Entscheide des Gemeinderats in Anwendung der Baugesetzgebung kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) Beschwerde geführt werden (§ 61 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Beruht der Entscheid des Gemeinderats auf einem Teilentscheid eines Departements und richtet sich der Beschwerdeantrag gegen diesen Teilentscheid, ist der Regierungsrat zuständig (§ 61 Abs. 2 BauV). Dies ist vorliegend der Fall, da das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), Kantonsarchäologie, am

E. 10

Januar 2020 die Zustimmung zur Baubewilligung erteilt hatte (Vorakten 260). Der Beschwerdeentscheid des Regierungsrats ist beim Verwaltungsgericht anfechtbar (§ 61 Abs. 3 BauV). 2. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer von Parzelle Nr. bbb. Mit dem angefochtenen Beschwerdeentscheid wird die Baubewilligung für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf der Nachbarparzelle Nr. aaa bestätigt. Dadurch ist der Beschwerdeführer in schutzwürdigen eigenen Interessen betroffen und somit zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (vgl. § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] i.V.m. § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). 3. Die übrigen Beschwerde Voraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist einzutreten. 4. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden, einschliesslich Ermessensüberschreitung, Ermessensunterschreitung und Ermessensmissbrauch (§ 55 Abs. 1 VRPG; vgl. ULRICH HÄFELIN/ GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 442). Die Rüge der Unangemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). 5. Das BVU, Rechtsabteilung, hat mit Verfügung vom 18. September 2020 die Eigentümerin der Parzelle Nr. aaa zum Verfahren beigeladen (Vorakten 75 ff.). Beigeladene haben gemäss § 12 Abs. 2 VRPG Parteistellung und die damit verbundenen Rechte und Pflichten, und zwar unabhängig

- 5 - davon, ob sie sich am Verfahren aktiv beteiligen oder nicht (die Frage der aktiven Teilnahme hat lediglich Konsequenzen bezüglich der Kostentragung, § 12 Abs. 3 VRPG). Die in der erwähnten Verfügung des BVU, Rechtsabteilung, enthaltenen Ausführungen, wonach nur eine aktive Teilnahme Parteistellung begründe, treffen nicht zu. Ebenso war es nicht korrekt, dass die Grundeigentümerin vom BVU, Rechtsabteilung, nicht mit den verfahrensleitenden Anordnungen sowie den Eingaben der Verfahrensbeteiligten bedient wurde und dass die Beiladung im vorinstanzlichen Entscheid gänzlich unerwähnt blieb. Letzteres hatte zur Folge, dass im Rahmen der Instruktion des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens die Stellung der Grundeigentümerin als Beigeladene nicht erkannt bzw. sie nicht von Anfang an in das vorliegende Verfahren einbezogen wurde. Da aber ihre

Interessen mit denjenigen der Beschwerdegegnerin identisch sind und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen ist (vgl. Erw. II hienach), er- übrigte es sich, die Grundeigentümerin nach Abschluss des Schriftenwech- sels noch ins Verfahren einzubeziehen. II. 1. 1.1. Der Beschwerdeführer verweist darauf, dass Parzelle Nr. aaa in die Areal- überbauungsbewilligung vom 2. November 1993 einbezogen wurde. Die Arealüberbauung umfasse die Parzellen Nrn. ccc sowie ddd bis aaa mit einer Gesamtfläche von 6'233 m². Aufgrund des Einbezugs von Parzelle Nr. aaa habe die Arealüberbauung von einer höheren Ausnützung profitiert (mit einer Ausnützungsziffer von damals 0,5 anstatt 0,4). Es überzeuge nicht, wenn die Vorinstanz nunmehr argumentiere, Parzelle Nr. aaa sei lediglich "formell" in den Arealperimeter einbezogen worden, bilde aber in qualitativer Hinsicht nicht Teil der Arealüberbauung. Entsprechend dieser Argumentation wäre bei einem späteren Baugesuch innerhalb eines Areals jeweils zu prüfen, ob die betroffene Parzelle "materiell vom Gestal- tungswillen des Arealüberbauungsperimeters erfasst" werde. Im Ergebnis entlasse die Vorinstanz Parzelle Nr. aaa aus der rechtskräftigen Areal- überbauungsbewilligung, ohne diese zu widerrufen. Dies sei problema- tisch, gefährde die Rechtssicherheit und stelle das berechtigte Vertrauen in Arealüberbauungsbewilligungen infrage. Das Bauprojekt auf Parzelle Nr. aaa müsse den erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung ge- nügen. Ansonsten könnten Arealüberbauungsvorschriften nachträglich um- gangen werden, was öffentlichen und privaten Interessen widerspreche. Die von der Vorinstanz herangezogene Rechtsprechung sei nicht einschlä- gig. Parzelle Nr. aaa bilde Teil der Arealüberbauung, unabhängig von den aktuell geltenden Vorgaben bezüglich Mindestfläche und Ausnützung. Das Bauprojekt genüge den erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung nicht (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 6 ff., 13 ff.).

- 6 - 1.2. Die Beschwerdegegnerin argumentiert, das Bauprojekt auf Parzelle Nr. aaa müsse sich nicht an den materiellen Vorgaben der Arealüberbau- ung messen lassen. Im Jahre 1993 seien daran andere Anforderungen ge- stellt worden als heute. Die Verhältnisse hätten sich seither derart verän- dert, dass es nicht sachgerecht wäre, den Neubau an damaligen Massstä- ben auszurichten. Im Jahre 1993 sei auf Parzelle Nr. aaa keine Baute er- richtet worden, weshalb keine Baubewilligung widerrufen werden müsse. Es müsse auch kein Vertrauen von Eigentümern im Arealüberbauungs- perimeter geschützt werden. Zusammenhänge zwischen der Arealüber- bauung und Parzelle Nr. aaa bestünden einzig in der Abhängigkeit bezüg- lich Mindestarealfläche und Ausnützung, nicht aber in baulicher Hinsicht. Es wäre verfehlt, wenn das Einfamilienhaus auf Parzelle Nr. aaa die sei- nerzeitigen, heute nicht mehr geltenden Anforderungen an die Arealüber- bauung einhalten müsste. Die Mindestfläche für Arealüberbauungen be- trage gemäss geltendem Recht 2'000 m² und werde eingehalten (Be- schwerdeantwort, Rz. 14 ff.). 1.3. Der Regierungsrat erwog, die Zugehörigkeit einer Parzelle zur Arealüber- bauungsfläche setze zum einen voraus, dass jene formell (im Rahmen der Baubewilligung) in den Arealüberbauungsperimeter einbezogen werde; zum anderen müsse sie auch in qualitativer Hinsicht Teil der Arealüberbau- ung sein, d.h. materiell deren Bestandteil darstellen. Massgebend sei dabei nicht die sachenrechtliche Konstellation, sondern ein qualitatives Kriterium, nämlich die Einheitlichkeit der Überbauung, die haushälterische Planung der Erschliessung (einschliesslich Autoabstellplätze) und weiterer gemein- samer Anlagen wie Spielplätze (angefochtener Entscheid, Erw. 4.2.1 mit Verweisen auf Rechtsprechung und Literatur). Parzelle Nr. aaa sei zwar formell in den Arealüberbauungsperimeter einbezogen worden, wofür am 2. November 1993 die Arealüberbauungsbewilligung erteilt worden sei, hin-

gegen sei sie nie in qualitativer Hinsicht in die Arealüberbauung eingebunden gewesen (weder hinsichtlich der Bauten/Anlagen noch der Umgebungsgestaltung). Eine gemeinsame strassenmässige Erschliessung sei nicht vorgesehen. Der Gebäudeumriss des Projekts weise im Gegensatz zur Arealüberbauung keine Ost-West-Ausrichtung auf; ein optischer Zusammenhang sei nicht feststellbar. Da die Bauparzelle qualitativ nicht Bestandteil der Arealüberbauung sei, bestehe kein öffentliches Interesse daran, dass das Bauprojekt den erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung genüge. Der Verzicht auf den Einbezug setze lediglich voraus, dass die bestehende Arealüberbauung unter Beachtung der geltenden Vorschriften nicht rechtswidrig werde (angefochtener Entscheid, Erw. 4.2.2 ff.).

- 7 - 1.4. Die Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 wurde vor dem Inkrafttreten des BauG am 1. April 1994 erteilt. Unter der Geltung des Baugesetzes vom 2. Februar 1971 (aBauG) konnten die kommunalen Bauordnungen die Möglichkeit von Gesamt-(Areal-)überbauungen vorsehen. Von der Regelbauweise durfte bei der Bewilligung von Gesamtüberbauungen abgewichen werden, wenn für ein grösseres, die Ausmasse der gewöhnlichen Einzelparzellen überschreitendes Areal eine ihr gegenüber qualitativ bessere Überbauung ermöglicht wurde (ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 145 N 5a mit Verweis auf Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1977, S. 234 ff.). Der Gemeinderat Q. erteilte der D.-AG, R., am 2. November 1993 die Baubewilligung für eine Arealüberbauung mit 18 Reiheneinfamilienhäusern. Der erhöhten Ausnutzung wurden eine Bruttogeschossfläche von 2'744 m² und eine anrechenbare Landfläche von 6'233 m² zu Grunde gelegt. Die für die Arealüberbauung zulässige Ausnutzungsziffer von 0,5 wurde mit 0,44 nicht vollständig ausgeschöpft (vgl. Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 [Vorakten 97]). Der Arealperimeter (damalige Parzelle Nr. ccc) umfasste die heutigen Parzellen Nrn. ccc und ddd bis aaa. Damit ist die nunmehr zu überbauende Parzelle Nr. aaa Teil der Arealüberbauung. Entsprechend dem seinerzeit bewilligten Projekt wurde indessen die Fläche der heutigen Parzelle Nr. aaa nicht in das gestalterische Konzept der Arealüberbauung einbezogen. Vielmehr umfasste dieses Konzept bloss die übrige Fläche des Arealperimeters. Auf der heutigen Parzelle Nr. aaa war nicht nur keine Überbauung geplant, sondern auch keine gemeinsame Erschliessungsanlage oder sonst eine gemeinschaftliche Einrichtung wie Parkplatz, Spielplatz, Kompost oder dergleichen. Dies folgt insbesondere aus dem für die Arealüberbauungsbewilligung massgebenden Situationsplan; der dort auf der heutigen Parzelle Nr. aaa eingezeichnete Gebäudeumriss schliesst jeden qualitativen Zusammenhang der betreffenden Teilfläche mit der eigentlichen Arealüberbauung aus (Situationsplan, genehmigt vom Gemeinderat am 2. November 1993 [Vorakten 261]; vgl. zudem auch den seinerzeitigen Umgebungsplan). Die Baugesuchsakten legen – wie die Vorinstanz zu Recht erwog (angefochtener Entscheid, Erw. 4.3) – nahe, dass der Einbezug der heutigen Parzelle Nr. aaa allein deshalb erfolgte, um die damals für Arealüberbauungen erforderliche Mindestfläche von 6'000 m² zu erreichen (vgl. § 52 Abs. 1 lit. b der Bauordnung der Einwohnergemeinde Q. vom 10. Juni 1977). Tatsächlich war eine effektive Integration in die Gesamtüberbauung namentlich aufgrund der Lage, der Topographie und der Form des Grundstücks zumindest nicht naheliegend.

- 8 - 1.5. Die aktuellen Vorschriften für Arealüberbauungen sind anders ausgestaltet als diejenigen, die im Jahre 1993 massgebend waren. Sie beinhalten bezüglich der

Mindestfläche geringere Anforderungen und lassen eine weiter- gehende Ausnützung zu: Die minimale Arealfläche beträgt gemäss § 41 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Q. vom 6. März 2015 in der Wohnzone W2 neu 2'000 m². In der W2 gilt zudem nunmehr eine maximale Ausnutzungsziffer von 0,5 (§ 6 BNO), die in Anwendung von § 41 Abs. 2 BNO i.V.m. § 39 Abs. 4 lit. c BauV bei Arealüber- bauungen um 15 % erhöht werden kann. Ziffer 26 der Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 sieht vor, dass bei allfälligen Abparzellierungen und späteren Baugesuchen für die Berechnung der Ausnutzungsziffer die gesamte Perimeterfläche von 6'233 m² massgebend bleibt (Vorakten 99). Dies gilt es auch im Zusam- menhang mit dem vorliegend umstrittenen Bauprojekt zu beachten, zumal in Bezug auf die erwähnte Bestimmung der Arealüberbauungsbewilligung nie ein Widerruf erfolgte bzw. die Parzelle Nr. aaa nie formell aus der Are- alüberbauung "entlassen" wurde. Für aktuelle Bauprojekte auf dem Arealperimeter sind die geltenden Aus- nützungsvorschriften massgeblich. Nachträgliche Bauvorhaben dürfen aber nicht dazu führen, dass die zulässige Gesamtausnutzung innerhalb des Arealperimeters überschritten wird. Mit anderen Worten darf ein ein- zelnes Grundstück, das für sich betrachtet noch Ausnutzungsreserven auf- weist, nicht weiter ausgenutzt werden, wenn die zulässige Gesamtausnüt- zung der Arealfläche bereits vollständig konsumiert ist. Es gilt das Verbot der mehrfachen Ausnutzung einer Parzelle, das auch dort zum Tragen kommt, wo ein Arealüberbauungsgrundstück parzelliert wird (Entscheid des Zürcher Baurekursgerichts vom 2. September 2008, Erw. 5.2.2, in: Baurechtsentscheide Kanton Zürich [BEZ] 2008 Nr. 57, S. 54 f.). Das Ver- bot besteht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und bedarf zu seiner Gültigkeit keiner Eintragung im Grundbuch (Entscheid des Verwal- tungsgerichts WBE.2004.389 vom 15. Februar 2006, Erw. II/2.1.2). Besteht für das gesamte Areal eine Ausnutzungsreserve, kommt diese grundsätzlich den einzelnen Grundstücken nach Massgabe ihrer Fläche im Verhältnis zur Fläche des gesamten Areals zu Gute. Mit Arealüberbauun- gen wird regelmässig eine punktuelle bauliche Verdichtung in einzelnen Bereichen des Areals zu Gunsten von Verdünnungen an anderen Orten desselben Areals angestrebt. Die hieraus resultierende arealüberbauungs- typische, qualifizierte Überbauungsstruktur ist auch bei der Ausschöpfung der Ausnutzungsreserven zu wahren (vgl. Entscheid des Zürcher Baure- kursgerichts vom 2. September 2008, Erw. 5.2.2, in: BEZ 2008 Nr. 57, S. 54 f.). Im vorliegenden Fall ist es jedoch angezeigt, von dieser Regel ausnahmsweise abzuweichen, da die bis anhin unüberbaute Parzelle

- 9 - Nr. aaa der Arealüberbauung nicht als Verdünnung bzw. Ausgleichsfläche dient, sondern gänzlich "ausser vor" gelassen wurde. Mit dem aktuellen Bauprojekt wird das der Arealüberbauung zu Grunde liegende Konzept be- treffend Bebauung, Erschliessung, gemeinschaftliche Anlagen, haushälte- rische Bodennutzung etc. in keiner Art und Weise tangiert. Insofern lässt es sich nicht beanstanden, wenn die für die Arealüberbauung vorhandene Ausnutzungsreserve vorab der Parzelle Nr. aaa zugeteilt wird. Dies gilt jedenfalls insofern, als die Gesamtausnutzung innerhalb des Perimeters nicht überschritten wird und die Parzelle auch nach der Regelbauweise ent- sprechend überbaut werden könnte (ein Ausnutzungsbonus für Arealüber- bauungen gemäss § 41 Abs. 2 BNO i.V.m. § 39 Abs. 4 lit. c BauV rechtfen- tigt sich für die Parzelle mangels Einbindung ins Gesamtkonzept nicht). Die vorliegende Situation ist nicht vergleichbar mit den vom Beschwerdeführer zitierten Urteilen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 42); dort ging es nicht um Flächen innerhalb des Arealperimeters, die nicht in das gestalte- rische Konzept der Arealüberbauung einbezogen waren. Im Zusammenhang mit dem umstrittenen Bauprojekt

erübrigt sich eine nachträgliche Einbindung der Parzelle Nr. aaa in das Gesamtkonzept der Arealüberbauung, zumal aufgrund der erfolgten Rechtsänderung die Min- destfläche für die Arealüberbauung auch ohne dieses Grundstück erreicht wird. Ein Fachbericht nach § 40 BauV ist dementsprechend entbehrlich. Aufgrund der singulären Ausgangslage kann keine Gefährdung der Rechtssicherheit vorliegen und befürchtet der Beschwerdeführer zu Unrecht eine unerwünschte Präjudizierung für andere Arealüberbauungen. Schliesslich besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer adä- quaten Überbauung von Parzelle Nr. aaa, die gegenwärtig ähnlich wie eine Baulücke in Erscheinung tritt. 2. 2.1. Der Beschwerdeführer beanstandet eine ungenügende Ausnutzungsre- serve der Arealüberbauung. Bei der anrechenbaren Grundstücksfläche habe die Vorinstanz einen Erschliessungsflächenabzug von lediglich 520 m² vorgenommen. Es sei nicht nur der X-Weg 1-9 als Feiner- schliessung, sondern auch der X-Weg 10-18 als solche (und nicht als Hauszufahrt) zu betrachten. Damit seien zusätzlich 915 m² von der an- rechenbaren Grundstücksfläche in Abzug zu bringen. Aus Dienstbarkeiten zwischen den einzelnen Wohneinheiten könne nicht auf eine Hauszufahrt geschlossen werden. Für das Vorliegen einer öffentlichen Strasse werde nicht auf das sachenrechtliche Eigentum abgestellt. Die Länge des X- Wegs 10-18 von 106 m sowie die Zahl der erschlossenen Parzellen spreche klar für die Qualifikation als Feinerschliessung. Nicht entscheidend sei, wenn der Zugang für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste nicht möglich sei. Das Verwaltungsgericht habe eine vergleichbare private Strasse im

- 10 - Entscheid WBE.2015.110 vom 23. Februar 2016 als Feinerschliessung qualifiziert. Dass der X-Weg 10-18 nicht gesondert im kommunalen Verkehrsrichtplan ausgewiesen werde und die Parzellen Nrn. ddd-eee auch über den X-Weg 1-9 erschlossen würden, bedeute nicht, dass ersterem keine Erschliessungsfunktion zukomme. Er stehe der Öffentlich- keit zur Benützung offen und dort befänden sich Besucherparkplätze. Beim X-Weg 10-18 handle es sich nicht um eine blossе Hauszufahrt, weshalb die betreffende Fläche von der anrechenbaren Grundstücksfläche in Abzug zu bringen sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 34 ff.). 2.2. Die Vorinstanz bestimmte die Ausnutzungsreserve der Arealüberbauung, indem sie den X-Weg 1-9 als Erschliessungsfläche betrachtete und entsprechend § 32 Abs. 4 BauV von der anrechenbaren Grundstücksfläche in Abzug brachte. Der X-Weg 1-9 weise eine Länge von ca. 85 m und eine Breite zwischen 4 und 9 m auf. Er diene Anwohnern und Besuchern als direkter Zugang zu den westlich gelegenen neun Wohneinheiten und einigen Besucherparkplätzen der Arealüberbauung. Weiter gewährleiste er die Zugänglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste wie Rettungs- fahrzeuge. Darüber erfolge die Erschliessung aller Garagen der Arealüber- bauung. Der X-Weg 1-9 sei im kommunalen Verkehrsrichtplan als "Feinerschliessung, PS Privatstrasse" verzeichnet. Es könne aber nicht die gesamte Fläche der Parzelle Nr. ccc von der anrechenbaren Grund- stücksfläche in Abzug gebracht werden, da die Flächen des Spielplatzes der Arealüberbauung, der Grünrabatten und der Besucherparkplätze nicht abzuziehen seien. Abzuziehen sei eine Erschliessungsfläche von rund 520 m². Der X-Weg 10-18 sei nicht ausparzelliert und dessen Benützung mittels Dienstbarkeitsverträgen zwischen den einzelnen Wohneinheiten geregelt. Er weise eine Länge von rund 106 m sowie eine Breite von unter 2,9 m auf. Die Fläche dürfte lediglich einer beschränkten Öffentlichkeit offenstehen und die verkehrsmässige Haupteerschliessung aller Wohn- einheiten erfolge über den X-Weg 1-9. Für einen Zugang für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste sei der X-Weg 10-18 nicht dimensioniert. Dieser sei schliesslich nicht gesondert im kommunalen Verkehrsrichtplan

ausgewiesen. Die Qualifikation des X-Wegs 10-18 als Hauszufahrt erscheine nachvollziehbar (angefochtener Entscheid, Erw. 4.4.4). 2.3. Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) (§ 32 Abs. 1 BauV). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden demgegenüber die Flächen bestehender oder projektierte Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (§ 32 Abs. 4 BauV).

- 11 - 2.4. 2.4.1. Zu prüfen ist somit, ob die Vorinstanz den X-Weg 10-18 als Hauszufahrt im Sinne von § 32 Abs. 4 BauV qualifizieren durfte. 2.4.2. Als Erschliessung wird im Allgemeinen die Gesamtheit aller Einrichtungen bezeichnet, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 N 4). Die Begriffe der Grob- und Feinerschliessung entstammen Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843). Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen (Art. 4 Abs. 1 WEG). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen (Art. 4 Abs. 2 WEG). Von der Feinerschliessung abzugrenzen sind die sog. Hausanschlüsse, also die Zu- und Wegfahrten sowie die Zu- und Wegleitungen, die nicht mehr Bestand der Erschliessung bilden (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 5). Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung stellt eine Strasse oder ein Weg, die bzw. der dem Gemeindegebrauch dient und somit dem reinen Privatgebrauch entzogen ist, keine anrechenbare Grundstücksfläche dar. Es wäre systemwidrig, die betreffende Verkehrsanlage als Grundstücksteil einzuordnen, der vom Eigentümer ausgenutzt werden dürfte. Die Verkehrsanlage stellt im Unterschied zur Hauszufahrt oder zum Hauszugang keinen Bestandteil der baulichen Ausnutzung eines Grundstücks durch dessen Eigentümer dar (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.385 vom 4. Juni 2020, Erw. II/3.3 = AGVE 2020, S. 273 ff.). 2.4.3. Der X-Weg 1-9 ist im kommunalen Verkehrsrichtplan verzeichnet. Entsprechende Verkehrsanlagen gehören regelmässig nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche, da die betroffenen Flächen für eine bauliche Ausnutzung nicht zur Verfügung stehen und die jeweiligen Strassen dem Gemeindegebrauch dienen (vgl. CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Auflage 2019, S. 925). Im kommunalen Verkehrsrichtplan wird der X-Weg 1-9 explizit als "Feinerschliessung" bezeichnet, was dessen Erschliessungsfunktion nahelegt. Die betreffende Fläche ist in der amtlichen Vermessung als (Weg-)Parzelle Nr. ccc ausgeschieden, die allerdings weitere Flächen umfasst. Die konkrete Nutzung spricht klar für das Vorliegen einer Erschliessungsanlage:

- 12 - Die Zufahrt zu den Parzellen Nrn. ddd bis eee und zu sämtlichen Gebäuden der Arealüberbauung erfolgt über den X-Weg 1-9. Dort befinden sich die Garagen und die Treppen zum X-Weg 10-18 (Vorakten 186, 197). Die Vorinstanz verweist zu Recht auf die Zugänglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste wie Rettungsfahrzeuge. Wegstrecken mit Feinerschliessungsfunktion gewähren den Benützern einer Baute und den

Fahrzeugen der öffentlichen Dienste einen sicheren, ungehinderten Zugang bis zum Baugrundstück (AGVE 2020, S. 274; 2004, S. 177). Die Parzelle Nr. ccc, umfassend den X-Weg 1-9, den Spielplatz sowie Besucherparkplätze, hat eine Gesamtfläche von 913 m². Wie die Vorinstanz richtig erwog, waren der Spielplatz, die Grünrabatten und die Besucherparkplätze nicht als Erschliessungsanlagen zu betrachten. Der Spielplatz und die Grünrabatten stehen der Arealüberbauung als Nutzungs- oder Ausgleichsfläche zur Verfügung und sind daher für die Ausnützung relevant. Die Besucherparkplätze sind eher den Hauszufahrten bzw. Hauszueingängen zuzuordnen als der verkehrsmässigen Erschliessung und daher ebenfalls anrechenbar (§ 32 Abs. 4 BauV). Entsprechend hat die Vorinstanz den X-Weg 1-9 zu Recht als nicht anrechenbare Grundstücksfläche betrachtet, aber die Flächen für den Spielplatz, die Grünrabatten und die Besucherparkplätze berücksichtigt. 2.4.4. Der X-Weg 10-18 ist demgegenüber nicht im kommunalen Verkehrsrichtplan verzeichnet. Dies ist als Indiz dafür zu werten, dass Hauszufahrten vorliegen und keine Verkehrsanlage. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts würde es aber zu kurz greifen, sämtliche Strassen und Wege, die – bewusst oder versehentlich – nicht in der kommunalen Erschliessungsplanung aufgeführt sind, als anrechenbare Grundstücksfläche im Sinne von § 32 Abs. 4 BauV gelten zu lassen. Vielmehr ist auf die konkrete tatsächliche Nutzung und Funktion einer Verkehrsfläche abzustellen, die nicht in jedem Fall mit der Erschliessungsplanung übereinzustimmen braucht (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.385 vom 4. Juni 2020, Erw. II/3.3 = AGVE 2020, S. 273 ff.). Der X-Weg 10-18 ist nicht parzelliert und dessen Benützung wird mittels Dienstbarkeitsverträgen geregelt. Insofern besteht im Hinblick auf eine strassenmässige Erschliessung zwar eine gewisse rechtliche Sicherung. Diese ist indessen nicht gleich stark wie bei Parzelle Nr. ccc, die sich im Miteigentum der Eigentümer der Liegenschaften ddd bis eee befindet (Vorakten 118 ff.). Insofern wäre eine Erschliessung über den X-Weg 10-18 rechtlich weniger gesichert als beim X-Weg 1-9. Unterschiede zeigen sich auch in der Dimensionierung der Wegabschnitte. Während der X-Weg 1-9 bei einer Länge von ca. 85 m eine Breite zwischen 4 und 9 m aufweist, ist der X-Weg 10-18 rund 106 m lang und unter 2,9 m breit. Damit dürfte letzterer die Anforderungen, die an Zufahrtswege bzw. an den dafür vorausgesetzten Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter

- 13 - Geschwindigkeit gestellt werden, nicht erfüllen (vgl. § 41 Abs.1 BauV i.V.m. VSS-Normen SN 640 045 und SN 640 201; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.179 vom 28. März 2022, Erw. II/3.4.2 f.). Die Ausgestaltung des X-Wegs 10-18 spricht somit gegen das Vorliegen einer Strasse der Feinerschliessung. Nachdem die Liegenschaften ddd bis eee bereits über den X-Weg 1-9 strassenmässig hinreichend erschlossen werden und sich dort ihre Garagenzufahrten befinden, ist der X-Weg 10-18 in erster Linie als zusätzliche Zufahrt zu den betreffenden Liegenschaften zu betrachten. Dabei handelt es sich um eine alternative Zufahrt mit beschränkter Kapazität, worüber insbesondere Besucherparkplätze erreicht werden können. Diesbezüglich ist von Hauszufahrten auszugehen. Das Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 23. Februar 2016 eine private Strasse mit einer Länge von ca. 150 m und einer Breite von 3 m als geringfügige Erschliessungsmassnahme betrachtet (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.110 vom 23. Februar 2016, Erw. II/3.2.2). Im Einzelfall kann die Unterscheidung zwischen Hauszufahrt und Feinerschliessung schwierig sein, was vor allem dann der Fall ist, wenn eine Hauszufahrt über ein Grundstück führt, welches im Eigentum eines Dritten steht (CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons

Aargau, Bern 2013, § 32 N 19). Im erwähnten Entscheid war der betreffende private Weg unentbehrlich für die strassenmässige Erschliessung mehrerer Liegenschaften. Insofern unterscheidet sich die Situation vom vorliegenden Fall, in dem der X-Weg 10-18 in erster Linie eine alternative Zufahrt zu bereits hinreichend erschlossenen Parzellen bietet. Unmittelbare Rückschlüsse für den vorliegenden Fall können aus dem Urteil vom 23. Februar 2016 somit nicht gezogen werden. 2.4.5. Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den X-Weg 10-18 als Hauszufahrt und nicht als Strasse der Feinerschliessung betrachtete. Entsprechend § 32 Abs. 4 BauV war die betreffende Wegfläche bei der anrechenbaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen. 3. Die Ausnützung für die Arealüberbauung wird wie folgt bestimmt (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 4.4.4 ff.): Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 5'575 m² (6'233 m² [Arealperimeter] - 520 m² [Erschliessungsfläche X-Weg] - 138 m² [Verbreiterung Y-Strasse]). Die anrechenbare Geschossfläche ist auf 2'255,42 m² festzulegen (2'744,34 m² [anrechenbare Geschossfläche gemäss Arealüberbauungsbewilligung] - 554,72 m² [Abzug Dachgeschosse] - 69,48 m² [Abzug Treppenhäuser] + 135,28 m² [Wintergärten]). Daraus ergibt sich eine Ausnützung von 0,4046 (2'255,42 m² / 5'575 m²).

- 14 - Das vorliegende Bauprojekt weist eine Geschossfläche von 240,38 m² auf (angefochtener Entscheid, Erw. 4.4.6). Wird die Ausnutzungsreserve der Arealüberbauung – wie erläutert (vgl. vorne Erw. 1.5) – vorab der Parzelle Nr. aaa zugewiesen, ergibt sich im Arealperimeter unter Einbezug des Bauprojekts eine Ausnutzungsziffer von 0,4477 (2'495,80 m² / 5'575 m²). Diese entspricht sowohl der Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 als auch den aktuellen Vorgaben der Regelbauweise in der W2. 4.

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