

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024

AG Verwaltungsgericht, 2024-01-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2023.148

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.148 du 31 janvier 2024

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.148 del 31 gennaio 2024

Erwägungen

E. 3

Dezember 2018, Erw. 7, und WBE.2022.257 vom 28. März 2023, Erw. 3.2).

E. 3.3

Anhand der Pläne zum Baugesuch Nr. [...] (W [...], S-weg [...]) ist ersichtlich, dass sich die fünf nordwestlich an die Bauparzelle angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. eee bis fff im Verhältnis zur Strasse (W) auf erhöhtem Terrain befinden. Es sind

- 7 - mehrere Stufen notwendig, um von der Strasse (W) her auf das Niveau des Erdgeschosses der Reiheneinfamilienhäuser zu gelangen. Auch die über den S-weg zugänglichen Autounterstände befinden sich auf einem erheblich tieferen Niveau als die Reiheneinfamilienhäuser (siehe etwa auf Google Street View abrufbare Bilder [Stand Januar 2024]; AGIS-Online- Karte "Höhenlinie 1m" [Stand Januar 2024]). Die Pläne aus dem Jahr [...] machen deutlich, dass das Gelände zum S-weg hin leicht abschüssig ist, wobei ein flacherer Winkel ausgewiesen wird als in den Plänen der Beschwerdeführerin (vgl. Duplikbeilage 1). Dasselbe ergibt sich aus den Plänen "Fassade Nord" und "Fassade Süd" im Baugesuch Nr. [...] betreffend Umbau des ehemaligen Bauernhauses auf den südöstlich gelegenen Parzellen Nrn. aaa und ggg. Dort wurde zum S-weg hin derselbe abfallende Geländeverlauf eingezeichnet wie in den Plänen aus dem Jahr [...]. Damit steht fest, dass man in den Baugesuchen aus den Jahren [...] vom selben Geländeverlauf ausging. Es ist bei dieser Ausgangslage nicht zu beanstanden, dass sowohl der Gemeinderat als auch die Vorinstanz gestützt auf diese Pläne auf den ursprünglichen, natürlich gewachsenen Geländeverlauf als massgebendes Terrain schlossen. Der Gemeinderat stellte der Beschwerdeführerin zur Ermittlung des massgebenden Terrains diese vorhandenen Pläne des Baugesuchs aus dem Jahr [...] (Baugesuch Nr. [...]) betreffend den Umbau des bestehenden Bauernhauses auf der Parzelle Nr. aaa zur Verfügung. Vergleicht man aber die Pläne aus den Jahren [...] mit den Baugesuchsplänen des vorliegenden Bauvorhabens, wird deutlich, dass der Verlauf des massgebenden Terrains nicht übereinstimmt (vgl. Baugesuchsakten Nrn. [...] und [...]; Beschwerdeantwort, S.19 ff.). Zum selben Ergebnis gelangt man, wenn man einen der älteren Pläne optisch (gespiegelt) über den eingereichten Gesamtplan der Beschwerdeführerin legt. Das von der Beschwerdeführerin eingezeichnete massgebende Terrain verläuft oberhalb des in den älteren Plänen ausgewiesenen bestehenden Terrains und fällt dann steiler ab als in den Plänen aus den Jahren [...] (vgl. Duplikbeilage 1). Weshalb das massgebende Terrain höher verlaufen sollte, legte die Beschwerdeführerin – trotz entsprechender Aufforderung des Gemeinderats – nicht dar. Nicht zu beanstanden ist im Übrigen, dass der Gemeinderat der Beschwerdeführerin nur

einen Plan aus dem Baugesuch Nr. [...] überliess. Dieser stimmt in Bezug auf den Geländeverlauf mit den Plänen aus dem Baugesuch Nr. [...] überein, weshalb der Beschwerdeführerin daraus kein Nachteil entstand. Abweichend eingezeichnet ist nur der Terrainverlauf in den Baugesuchsplänen der Beschwerdeführerin – was diese im Übrigen selbst einräumte (vgl. Beschwerde, S. 8)

- 8 -

E. 3.4

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Anhang 1 Ziff. 5.2 BauV und IVHB). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Anhang 1 Ziff. 3.2 BauV und IVHB). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Anhang 1 Ziff. 3.1 BauV und IVHB). Gemäss § 6 BNO ist die talseitig gemessene Fassadenhöhe bei Flach- und Satteldächern auf maximal 9 m beschränkt. Aus den Baugesuchsplänen ist ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin beim vorliegenden Bauvorhaben die maximale Fassadenhöhe bis auf den letzten Zentimeter ausreizen möchte; sie beträgt exakt 9 m. Dies wäre im Grundsatz zulässig. Die Beschwerdeführerin referenzierte allerdings auf ein – wie oben dargelegt – zu hoch eingezeichnetes Terrain. Da das massgebende Terrain tatsächlich jedoch tiefer liegt, überschreitet das Bauprojekt die gesetzlich vorgeschriebene Fassadenhöhe auf jeden Fall, womit das Baugesuch nicht bewilligungsfähig ist. Nicht nachvollziehbar ist, wie die Beschwerdeführerin zum Schluss kommt, die Fassadenhöhe betrage – entgegen ihren eigenen Baugesuchsplänen – lediglich etwa 7 m. Haltlos ist auch der Vorwurf des überspitzten Formalismus. Überspitzter Formalismus ist nur gegeben, wenn die strikte Anwendung der Formvorschriften durch keine schutzwürdigen Interessen gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder verhindert (vgl. BGE 132 I 249, Erw. 5). Das ist vorliegend klarerweise nicht der Fall.

E. 3.5

Insgesamt ist der von der Vorinstanz bestätigte Bauabschlag aufgrund der Überschreitung der maximal zulässigen Fassadenhöhe rechtmässig. Dementsprechend ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde bereits aus diesem Grund abzuweisen.

E. 4.1

Im Hinblick auf eine allfällige Anpassung des vorliegenden Bauvorhabens ist der angefochtene Entscheid auch in Bezug auf die Einordnung des Bauvorhabens in das Ortsbild zu überprüfen (angefochtener Entscheid, Erw. 5).

- 9 -

E. 4.2.1

Der Gemeinderat erwog in seinem Entscheid, dass die Gemeinde Q._____ im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet sei. Die gute Einpassung von Neubauten in das Ortsbild von Q._____ sei äusserst wichtig, weshalb beim Ortsbildexperten B._____ ein Fachgutachten in Auftrag gegeben worden sei. Dieser habe das Projekt aufgrund der ortsfremden Gestaltung und der

negativen Wirkung auf die Umgebung aus Sicht des Ortsbildschutzes klar abgelehnt. Der Gemeinderat legte seinem Entscheid das Fachgutachten zugrunde und hielt ergänzend fest, der langgestreckte, im westlichen Teil abgeschrägte und im Obergeschoss auskragende Baukörper sei wohl der Parzellenform geschuldet, in seiner Umgebung aber als störend zu bezeichnen. Eine Baute mit der vorgesehenen Dachgestaltung (Flachdach) sei zwar grundsätzlich zulässig, das vorliegende Bauvorhaben verstosse aber eindeutig gegen die gemäss § 50 Abs. 1 lit. f BNO und § 40 Abs. 1 lit. f des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) geforderte gute Gesamtwirkung; eine Beeinträchtigung der Umgebung könne nur durch die Verweigerung der Baubewilligung vermieden werden (Vorakten, act. 4).

E. 4.2.2

Die Vorinstanz schützte den Entscheid des Gemeinderats. Sie führte im Wesentlichen aus, dass – wie von der Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild des BVU, Abteilung Siedlungsentwicklung (im Folgenden: Fachberaterin Ortsbild), anlässlich des Augenscheins vom 20. Dezember 2022 dargelegt – für die Beurteilung der Einordnung nicht die angrenzende Baumschulbauzone, sondern die bereits bestehenden Gebäude in Richtung Dorfzentrum massgebend seien. Es sei zu verhindern, dass der Charakter der Baumschulbauzone mit ihren besonderen Bauten und Anlagen auf die Bauten in der Zone WG2 Einfluss nehme. Ebenfalls Teil der massgebenden Umgebung seien diverse grössere Bauten auf den Parzellen Nrn. kkk, ll und mmm sowie die [...] auf der Parzelle Nr. ddd (vgl. zum Ganzen: angefochtener Entscheid, Erw. 5.7). Die Vorinstanz sah keine Veranlassung von der Einschätzung der Fachberaterin Ortsbild abzuweichen, wonach bei den bestehenden Bauten eine gewisse Einheit bestehe, der Neubau aufgrund der abweichenden Proportionen, der modernen Optik und der Positionierung hingegen hervorstechen würde. Auch die Akten und der Augenschein hätten bestätigt, dass sich das geplante Einfamilienhaus derart deutlich von seiner Umgebung abheben würde, dass insgesamt nicht mehr von einer guten Gesamtwirkung gesprochen werden könne. Das bestehende Gebäudeensemble sei bei der Dorfeinfahrt im Bereich der T-Strasse gut wahrnehmbar, weshalb ihm eine besondere Bedeutung zuzumessen sei. Hinzu komme, dass es sich um die im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von regionaler und lokaler Bedeutung aufgeführten Strecke V._____ – Q._____ –

- 10 - U._____ handle, was ebenfalls in die Beurteilung der massgebenden Umgebung einfließen dürfe. Ausserdem besitze die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, wobei die wesentlichen Eigenschaften auch am Rand des Gemeindegebietes gemäss Erhaltungsziel b zu bewahren seien. Auch der Richtplan des Kantons Aargau schreibe vor, dass ein Gefälle der Siedlungsqualität zwischen Kerngebieten und Aussenquartieren zu vermeiden sei. Die Qualität nicht schutzwürdiger Siedlungsbereiche sei ebenfalls von Bedeutung, weil das Ortsbild in seiner Gesamtheit zu betrachten sei. Im Ergebnis würden die verschiedenen öffentlichen Interessen die Abweisung des Baugesuchs aus ästhetischen Gründen rechtfertigen. Die allgemeine Ästhetikklausel in § 42 BauG genüge als rechtliche Grundlage, da nicht jede zonenkonforme Baute auch hinsichtlich ihrer Einpassung rechtmässig sei. Der Gemeinderat müsse auch bei Bauten, welche die Anforderungen an die Gebäudedimensionen erfüllen, die Möglichkeit haben, bei einer fehlenden guten Gesamtwirkung die Baubewilligung zu verweigern. Eine gute Einordnung könne im vorliegenden Fall durch Auflagen nicht erreicht werden, eine Bebauung der Parzelle sei aber möglich, weshalb der Entscheid verhältnismässig sei (vgl. zum Ganzen angefocht-

tener Entscheid, Erw. 5.8).

E. 4.2.3

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die Einordnung in das Ortsbild sei anhand der Zonenordnung und nicht des Zustands der tatsächlichen Bebauung zu beurteilen. Es fehle an einer gesetzlichen Grundlage für die Verweigerung der Baubewilligung aus Gründen des Ortsbildschutzes. Die in einer bestimmten Zone zulässigen Gebäudemasse und Ausnutzung dürften nicht gestützt auf allgemeine Ästhetikklauseln oder Einordnungsvorschriften verweigert werden. Es sei weder entscheidend, ob sich ein Neubau von der bestehenden Umgebung abhebe, noch sei die Höhe der bestehenden Bauten in der Umgebung massgebend, wenn die Nutzungsordnung höhere Bauten zulasse (Beschwerde, S. 5 f.). Das Vorliegen gewichtiger öffentlicher Interessen an besonderen Schutzvorkehrungen im betreffenden Ortsteil sei zu verneinen, da ansonsten die entsprechenden Regelungen in die Nutzungsordnung Eingang gefunden hätten. Die Ablehnung des Baugesuchs sei ohne sachliche Gründe erfolgt; dass dem Ortsbildexperten und dem Gemeinderat die moderne Architektur missfalle und diese als "unruhig" taxiert werde, genüge nicht. Die stark subjektiv geprägte Betrachtungsweise zeige sich auch darin, dass das im nächsten Umfeld liegende Z nicht zur massgebenden Umgebung gezählt werde. Zudem sei das vom Gemeinderat angeführte öffentliche Interesse zu relativieren, da das vorliegend strittige Projekt deutlich ausserhalb des Dorfkerns liege und der Gemeinderat ohnehin eine inkonsistente Bewilligungspraxis verfolge. So habe er im Jahr 2019 im Ortsteil R._____ in der Dorfzone 2 eine markante Wohnüberbauung mit 14 Wohnungen bewilligt, obwohl diese in prägnanter Weise von der dort vorherrschenden, traditionellen Bauweise abweiche. Das vorliegend geplante Projekt nutze die unförmige Parzelle

- 11 - ideal aus, womit es dem gewichtigen Interesse an der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Verdichtung nach Innen entspreche. Da es vorliegend an einer rechtlichen Grundlage fehle und kein überwiegendes öffentliches Interesse glaubhaft gemacht werden könne, sei der Bauabschlag nicht verhältnismässig, zumal mildere Massnahmen nicht mal geprüft worden seien (vgl. zum Ganzen: Beschwerde, S. 6 ff.).

E. 4.2.4

Der Gemeinderat erachtet die Beschwerde als unbegründet. Er weist darauf hin, dass es sich beim strittigen Bauprojekt gemäss dem beigezogenen Ortsbildexperten um einen "nicht überzeugenden Versuch einer baulichen Verdichtung" handle. Die Frage der Einordnung werde sehr wohl an der tatsächlichen Bebauung gemessen, wobei die Subsidiarität der Ästhetikklausel berücksichtigt worden sei. Ein Bauprojekt könne sich nur in die bestehende Umgebung einordnen, da es keine andere gebe. Das Baugesuch sei abgewiesen worden, weil das Bauvorhaben die maximal zulässige Fassadenhöhe überschreite und sich mit seinem modernen Erscheinungsbild ungenügend in das Ortsbild einordne. Dies bedeute nicht, dass die Zonenvorschriften nicht ausgeschöpft werden dürften. Für die Abweisung des Baugesuchs genüge § 42 BauG als gesetzliche Grundlage. Im Übrigen seien die ISOS-Ziele nicht nur in der Nutzungsplanung zu beachten, sondern auch im Baubewilligungsverfahren.

E. 4.3

Dem Ortsbild von Q._____ (Gemeinde Q._____) wird gemäss Anhang 1 zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 (VISOS; SR 451.12) nationale Bedeutung zuerkannt. Die Bauparzelle befindet sich

gemäss ISOS in der Umgebungszone VII "[...]", wobei sie am nordöstlichen Rand liegt. Der Umgebungszone VII misst das Inventar das Erhaltungsziel b zu. Bei Umgebungszone mit Erhaltungsziel b sollen die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften erhalten werden (vgl. Erläuterungsblatt ISOS). Solche besonderen Schutzvorschriften existieren für die Wohn- und Gewerbezone WG2 nicht. Es gelten nur – aber immerhin – die allgemeinen Anforderungen an die Einordnung von Bauten und Anlagen gemäss den Vorgaben in § 50 BNO. Gemäss dessen Abs. 1 beurteilt der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den folgenden Kriterien: a) Stellung (z.B. Firstrichtung), b) Grösse der Baukörper, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe und h) Terrain- und Umgebungs-gestaltung. Neben dieser kommunalen Bestimmung ist auch die ästhetische Generalklausel gemäss § 42 BauG von Bedeutung, wonach sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bauten und Anlagen, An-schri-f-ten, Bemalungen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Als Bundesinventar im Sinne von Art. 5 des Bundesgesetzes über den Na-tur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) gilt das ISOS bzw. der dadurch gewährleistete Schutz gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise. Soweit – wie vor-liegend – keine Erfüllung einer Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Trotzdem ist das ISOS auch bei der Erfüllung von kantona-len und kommunalen Aufgaben nicht einfach unbeachtlich. Die Pflicht zu ihrer Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung durch die Ausschei-dung von Schutzzonen und die Anordnung von Schutzmassnahmen, zum anderen darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden, was insbeson-dere, aber nicht nur dann der Fall ist, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bun-desgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 7.1, und 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.3). Auch bei der Beurteilung im Rahmen einer ordentlichen Baubewilligung, ob die Einordnung einer Baute in die bauliche und landschaftliche Umgebung nach Massgabe der kantonalen Baugesetz-gebung und des kommunalen Bau- und Zonenrechts gut ist, sind die Erhal-tungsziele des ISOS zu berücksichtigen (vgl. Entscheide des Verwaltungs-ge-richts WBE.2020.329 vom 1. Dezember 2021, Erw. 1.2.2, WBE.2019.368 vom 15. Juli 2020, Erw. 5.2.1, und WBE.2015.179 vom 14. Juni 2016, Erw. 3.3). Deswegen ist beim vorliegend strittigen Bauvor-haben auf der Parzelle Nr. ccc bei der Beurteilung der Einordnung mitzube-rücksichtigen, dass das Baugrundstück gemäss ISOS in der Umge-bungszone VII "[...]" mit dem Erhaltungsziel b ("Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind") liegt.

E. 4.4

Dem Gemeinderat kommt bei der Anwendung von Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zu; hier darf die Gemeinde den verfas-sungsrechtlichen Schutz beanspruchen, der ihr gestützt auf die Gemeinde-autonomie zusteht (§ 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]). Es obliegt in erster Linie den örtlichen Behörden, über den architektonischen Aspekt zu wachen, weshalb

sie diesbezüglich über einen breiten Ermessensspielraum verfügen. Die Rechtsmittelinstanzen haben sich deshalb bei der Überprüfung einschlägiger gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten. Wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse sachlich vertretbar erscheinen, sind die kantonalen Rechtsmittelinstanzen gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht

- 13 - ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen (AGVE 2008, S. 153, Erw. 3.7.1, und 2006, S. 183, Erw. 2.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.362 vom 27. Mai 2016, Erw. 5.4.2; vgl. auch die Urteile des Bundesgerichts 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017, Erw. 3.4, 1C_5/2016 vom 18. Mai 2016, Erw. 5.3, und 1C_629/2013 / 1C_630/2013 vom 5. Mai 2014, Erw. 7.1). Die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie darf jedoch nicht so weit gehen, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken und nur noch sachlich unvertretbare Entscheide korrigieren, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und bei Anwendung von Vorschriften des Raumplanungsgesetzes mit Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) nicht vereinbar wäre (BGE 145 I 52, Erw. 3.6, und 137 I 235, Erw. 2.5.2). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts erscheint eine Korrektur des kommunalen Entscheids durch die Rechtsmittelinstanzen dann als zulässig, wenn sich die Beurteilung der Gemeindebehörden aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzumutbar erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt (AGVE 2008, S. 153, Erw. 3.7.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.362 vom 27. Mai 2016, Erw. 5.4.2).

E. 4.5.1

Das Baugrundstück (Parzelle Nr. ccc) nützt mit seiner ungewöhnlichen Form die unbebaute Fläche zwischen den nordwestlichen und südöstlichen Nachbargrundstücken (Parzellen Nrn. iii bis jjj, aaa, ggg und hhh) aus. Es befindet sich zwischen dem S-weg, W und der X-Strasse am nördlichen Ortseingang von Q._____. Das Bauvorhaben soll am Siedlungsrand und somit an einer exponierten, bei der Einfahrt ins Dorf gut einsehbaren Lage realisiert werden (vgl. angefochtener Entscheid, S. 11). Die BNO enthält für diesen prominenten Standort keine spezifischen Vorgaben, sieht aber vor, dass der Gemeinderat in empfindlicher Umgebung eine Begutachtung verlangen, Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten oder die Baubewilligung verweigern kann, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermeidbar ist (§ 50 Abs. 2 BNO). Da sich die Bauparzelle gemäss ISOS in der Umgebungszone VII eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung befindet, ist bei der Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung ausserdem zu berücksichtigen, dass die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten sind (ISOS-Erhaltungsziel b; siehe vorne Erw. 4.3).

- 14 -

E. 4.5.2

Der Gemeinderat legte das vorliegend umstrittene Baugesuch in Anwendung von § 50 Abs. 2 BNO dem Ortsbildexperten B._____ zur Begutachtung vor. Dieser hielt mit

Bericht vom 28. August 2020 fest, dass auf der einen Seite der Bauparzelle das prägnante, historische und sorgfältig instand gestellte Bauernhaus mit mächtigem Giebeldach eine ortstypische Gestaltung aufweise. Auf der anderen Seite seien die Reiheneinfamilienhäuser W [...] in einer schlichten Gesamtform unter einem Giebeldach zusammengefasst. Diese würden mit dem Bauernhaus einen reizvollen Innenhof bilden. Das Ensemble bilde einen passenden Auftakt zum geschützten Dorfkern von Q._____. Der in diesem Hof geplante, ausgesprochen schlanke und hohe Neubau nehme mit Form, Stellung und Gestaltung keine Rücksicht auf den historischen Bestand. Der geplante kubische Baukörper werde skulptural stark gegliedert und weise zweiseitig Erker und Einschnitte auf, welche ihm ein sehr unruhiges Erscheinungsbild verleihen würden. Es handle sich um einen gestalterischen Fremdkörper, welcher den Bestand des heute gut eingepassten Ensembles von Häuserzeile und Bauernhaus empfindlich störe. Da die Gemeinde über ein Ortsbild von (gemäss ISOS) nationaler Bedeutung verfüge, die Bauparzelle direkt an die Dorfkernzone angrenze und zudem an einer der drei historischen Wegachsen von Q._____ liege, sei der Gestaltung des Neubaus hohe Beachtung zu schenken. Insgesamt störe das Neubauprojekt durch seine Lage in der Nähe der Einfahrtsachse und die ortsfremde Gestaltung das weitere Ortsbild von Q._____ empfindlich (kommunale Akten, Baugesuch-Nr. [...]).

E. 4.5.3

Die Vorinstanz machte sich anlässlich eines Augenscheins vor Ort ein Bild über die örtlichen Verhältnisse. Zur Beurteilung der umstrittenen Einpassung des Bauprojekts zog sie eine Fachberaterin der (kantonalen) Fachstelle Siedlungsentwicklung und Ortsbild bei. Diese erachtete das sogenannte W-Gebiet als für die Beurteilung der Einordnung massgebend. Es umfasse diejenigen Bauten, welche man vom S-weg her sehe, wenn man sich nordwestlich der Bauparzelle befinde, also in der Nähe der T-Strasse. Das für die Beurteilung massgebende Gebiet sei also eher eng zu fassen. Die Fachberaterin Ortsbild charakterisierte die massgebende Umgebung wie folgt: Wie bereits angesprochen, ist Q._____ im ISOS [...] als national bedeutend eingetragen. Wir befinden uns hier in der Umgebung VII [...]. Es gilt das Erhaltungsziel b, wonach die Eigenschaften, die für die angrenzenden schützenswerten Ortsteile wesentlich sind, zu erhalten sind. Das bedeutet zum Beispiel Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten. Der W war sehr lang ein abgelegener und fast unbesiedelter Aussenposten von Q._____. Lange Zeit standen hier nur zwei Gebäude, unter anderem das bereits erwähnte Bauernhaus am S-weg [...]. Das lässt sich auf der Michaelis-Karte erkennen [...]. Der W befindet sich an der Wegkreuzung zweier historischer Wege, welche im IVS [Bundesinventar

- 15 - der historischen Verkehrswege der Schweiz] als regional bedeutend erfasst wurden. Weiter ist die Lage besonders reizvoll und der Gemeinderat legt im ganzen Dorf seit Jahren grossen Wert auf den Ortsbildschutz. In der Folge beurteilte sie das geplante Projekt anhand der Kriterien in § 50 Abs. 1 BNO bzw. § 42 BauG. Zur Stellung und Grösse des geplanten Projekts hielt sie fest: Im Vergleich zur weiteren Umgebung sind die Gebäude hier eher grösser. Es besteht eine gewisse Formeinheit. Diese wurde auch vom neueren Reihenhäuserhaus [W ...] übernommen. Wenn wir uns den S-weg anschauen, sind alle bestehenden Gebäude giebelständig in einer Linie aufgereiht. Diese Sichtlinie bildet einen schönen visuellen Abschluss. Das Bauvorhaben übernimmt zwar die vorhandene Ausrichtung der Bauten, sticht aber aufgrund seiner Stellung direkt am S-weg und der Proportionen hervor. Die Proportionen des Bauvorhabens weichen markant von den Proportionen der bestehenden

Gebäude ab [reicht eine Skizze der Umrisse des Bauvorhabens zu den Akten]. Weiter hielt die Fachberaterin Ortsbild fest, die bestehenden Gebäude seien zurückhaltend gestaltet und würden ruhige Satteldächer aufweisen. Der geplante Neubau hingegen würde mit seiner modernen Optik inmitten der vielen Bauernhäuser mit Holz und muralen Fassaden deutlich hervorstechen. Es würde sich aufgrund seiner auskragenden und rückspringenden Gebäudeteile um einen auffälligen Solitär handeln. Zur Wirkung des geplanten Neubaus im Strassenraum führte die Fachberaterin Ortsbild aus: Von der Zufahrt aus der IVS-Strecke ist das Quartier einsehbar. Diese Strasse ist wichtig. Wir sprechen nicht einfach von einer kleinen Quartierstrasse. Es handelt sich um die Einfahrt ins Dorf. Diese ist viel befahren. Schaut man sich die bestehenden Häuser an, sind sie vom S-weg zurückversetzt, es wird ein klarer Abschluss kreiert. Der Neubau würde direkt an den S-weg angrenzen und schiebt sich in den Vordergrund. Mit der auffälligen Gestaltung im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden wird es den Strassenraum beeinträchtigen. In Bezug auf die Dachform hält die Fachberaterin Ortsbild auf der Bauparzelle auch ein Flachdach für denkbar, die Baute müsse sich aufgrund der besonderen Lage jedoch dem bestehenden Ensemble unterordnen. Der geplante Neubau passe zwar in eine Wohnzone, nicht aber an diese spezifische Lage, da sie aufgrund der bestehenden Gebäude aus ortsbildtechnischer Sicht einen besonderen Schutz genieße (vgl. zum Ganzen: Skizze, Protokoll und Fotos, Vorakten act. 80 ff.).

- 16 -

E. 4.6.1

Sowohl der vom Gemeinderat beigezogene Ortsbildexperte als auch die Fachberaterin Ortsbild der kantonalen Fachstelle erachten die Einordnung der geplanten Baute als ungenügend. Sie erörtern eingehend und differenziert die ortsbauliche Struktur und das Zusammenspiel der bestehenden Bauten in der nahen Umgebung mit dem geplanten Neubau. Sie würdigen das Bauvorhaben sorgfältig und nachvollziehbar. Es kann ihnen beipflichtet werden, dass sich das Bauprojekt aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand in einer empfindlichen Umgebung befindet. Die bestehenden Gebäude bilden aufgrund ihrer gleichmässigen Ausrichtung, der aufeinander abgestimmten Gestaltung und dem einheitlichen Abschluss am S-weg ein ruhiges Erscheinungsbild. Die geplante Baute hingegen würde bei der Einfahrt ins Dorf mit ihrer markanten Kubatur mit auskragenden und rückspringenden Gebäudeteilen, der modernen Architektur und der aufdringlichen Positionierung vor der bestehenden Fassadenflucht auffällig ins Auge stechen (vgl. Skizze und Bauprofile [Vorakten, act. 80 und 89 ff.]). Die Einschätzung der Fachberaterin Ortsbild, wonach das geplante markante Gebäude am Siedlungsrand und im Sichtraum der Dorfeinfahrt als Solitär merklich herausstechen würde, leuchtet ein. Es kann nachvollzogen werden, dass sich der geplante Neubau durch seine Proportionen und die in den Vordergrund gedrängte Lage negativ auf die Fassadenlinie und den Dorfrand auswirken würde, zumal diese geprägt sind von Bauten mit grundsätzlich ortstypischen Bautypologien und Gestaltungselementen. Der Fachberaterin Ortsbild ist beizupflichten, dass es sich bei der Dorfeinfahrt auf der T-Strasse nicht um eine unbedeutende Quartierstrasse handelt, sondern um eine (auch durch die zahlreichen Besucher des Z) hochfrequentierte Strasse, welche überdies im IVS als regional bedeutend eingestuft wurde. Der ortsbauliche Zusammenhang ist wie dargelegt als empfindlich einzustufen, da die Baute am Dorfeingang unweigerlich wahrgenommen wird und die Strasse direkt in den wertvollen Dorfkern von Q. _____ führt (Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS). Entsprechend befindet sich die Bauparzelle in der Umgebungszone VII mit dem

Erhaltungsziel b, wonach die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich Eigenschaften zu erhalten sind. Im Kontext der Umgebung vermögen die gewählte Bautypologie, die Architektursprache und die Dimension des Gebäudes an diesem sensiblen Ort nicht zu überzeugen. Die fachlichen Beurteilungen des Ortsbildexperten und der Fachberaterin Ortsbild der kantonalen Fachstelle beruhen auf einer einleuchtenden und schlüssigen Würdigung. Ihnen kommt aufgrund ihrer besonderen Sachkunde u.a. in Ortsbildfragen ein erhöhtes Gewicht zu. Triftige Gründe, die ein Abweichen von den beiden Stellungnahmen verlangen würden, sind nicht ersichtlich.

- 17 -

E. 4.6.2.1

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es fehle für eine Verweigerung der Baubewilligung an einer genügenden gesetzlichen Grundlage, ist ihr nicht zu folgen. Die Beschwerdeführerin ist in den Schranken der allgemeinen Bauvorschriften und unter Vorbehalt der in § 42 BauG verankerten ästhetischen Generalklausel in der architektonischen Gestaltung ihres Einfamilienhauses zwar frei. Zu beachten ist jedoch das in § 42 Abs. 1 BauG vorgesehene Eingliederungsgebot (sog. positive ästhetische Generalklausel) sowie das Beeinträchtigungsverbot in Abs. 2 (sog. negative ästhetische Generalklausel). Die Bestimmung weist den folgenden Wortlaut auf: 1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. 2 Bauten und Anlagen, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Ästhetische Generalklauseln, die einzig ein Eingliederungsgebot und/oder ein Beeinträchtigungsverbot zum Inhalt haben, ohne eine detaillierte Aussage zur Gestaltungsweise im Einzelfall zu machen, halten trotz der naturgemäss sehr offenen Formulierung vor dem Legalitätsprinzip stand. Allerdings ist deren Subsidiarität zu beachten. Wo das Gesetz besondere Vorschriften aufstellt und beispielsweise in einer bestimmten Zone die zulässige maximale Gebäudehöhe festlegt, dürfen dem Bauherrn nicht gestützt auf die Generalklausel strengere Anforderungen, im genannten Beispiel also die Einhaltung einer geringeren Bauhöhe, aufgezwungen werden. Der Vorrang bei der Rechtsanwendung gebührt stets jener Norm, welche dem Bestimmtheitserfordernis besser gerecht wird (ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, a.a.O., N. 15 f. zu § 42 BauG). Durch die Anwendung der ästhetischen Generalklausel darf nicht generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt werden. Es liefe schon in einem Einzelfall auf eine Aushöhlung der Zonenregelung hinaus, wenn man dem Bauherrn unter Berufung auf die ästhetische Generalklausel die Ausschöpfung der klar vorgegebenen Maximalmasse untersagen würde (vgl. BGE 114 Ia 343, Erw. 4; Urteile des Bundesgerichts 1C_465/2018 vom 18. Februar 2019, Erw. 3.3, und 1C_434/2012 vom 28. März 2013, Erw. 3.3). Positive ästhetische Generalklauseln (Eingliederungsgebote) gehen weiter als blosser Verunstaltungsverbote, bei deren Anwendung in einem Quartier mit fehlender Einheitlichkeit und den verschiedensten Bauformen kein allzu strenger Massstab angelegt werden darf. Eine Gestaltung darf wegen Ver-

- 18 - ungestaltung nur abgelehnt werden, wenn sie nach Massstäben, die "in Anschauungen von einer gewissen Verbreitung und Allgemeingültigkeit gefunden werden", als erheblich störend zu bezeichnen ist. Verlangt hingegen das Gesetz ausdrücklich eine gute Gestaltung

oder Eingliederung zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung, sind die Anforderungen erhöht. Die erhöhten Anforderungen sind sorgfältig zu begründen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten Gestaltung weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (BGE 114 Ia 343, Erw. 4b; Urteile des Bundesgerichts 1C_349/2018 vom 8. Februar 2019, Erw. 4.3, 1C_265/2014 vom 22. April 2015, Erw. 4.1, und 1C_36/2014 vom 16. Dezember 2014, Erw. 3.2). Der entsprechenden Beurteilung unterliegt jede Baute, auch wenn sie den Bau- und Zonenvorschriften massstäblich entspricht (BGE 114 Ia 343, Erw. 4b; Urteil des Bundesgerichts 1C_346/2007 vom 16. Mai 2008, Erw. 3.3.1). Bauten haben nicht nur die geltende Bau- und Zonenordnung einzuhalten, sondern auch allfällige strengere ästhetische Schutzbestimmungen zu erfüllen. Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden (BGE 114 Ia 343, Erw. 4b; Urteile des Bundesgerichts 1C_465/2018 vom 18. Februar 2019, Erw. 3.3, und 1C_434/2012 vom 28. März 2013, Erw. 3.3). Die ästhetische Wirkung eines Bauvorhabens ist einerseits für sich allein im Zusammenhang mit ihrem Umschwung und andererseits unter Einbezug der weiteren baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beurteilen (Urteil des Bundesgerichts 1P.586/2002 vom 27. Februar 2003, Erw. 4.2.2). Ob ein bestimmtes architektonisches Gestaltungselement positiv oder negativ in Betracht fällt, hängt insbesondere von der die Umgebung prägenden Bauart ab (Urteile des Bundesgerichts 1C_264/2020 vom 9. Dezember 2020, Erw. 5.4.3, und 1C_39/2012 vom 2. Mai 2012, Erw. 2.3.3). Die in § 42 Abs. 2 BauG verwendeten Begriffe "Ortsbild", "Quartierbild" und "Strassenbild" bezeichnen den Gesamteindruck, der sich aus dem Zusammenwirken der verschiedenen Gebäude unter sich und mit ihrer Umgebung ergibt; die räumliche Struktur des Ganzen macht das Bild aus. Dazu gehört, was von einem durchschnittlichen Betrachter gleichzeitig überblickt und erlebt werden kann; Schutzziel ist die Erhaltung des "Charakteristischen" und des "Typischen" (AGVE 2010, S. 438, Erw. 3.4, und 1993, S. 378, Erw. 2c/cc/aa mit Hinweisen). Der unbestimmte Begriff der "Beeinträchtigung" darf nicht eng ausgelegt werden. Beeinträchtigt ist ein Schutzobjekt nicht erst dann, wenn ein Bauvorhaben ausgesprochen hässlich oder ärgerlich wirkt. Eine Baute muss jedoch so erheblich stören, dass sich ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit rechtfertigt und die Baubewilligung verweigert werden kann. Das ergibt sich bereits aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip. Die Beeinträchtigung ist immer am Wert des zu schützenden Objekts zu messen. Je höher also der Wert des Ortsbildes ist, umso höher

- 19 - ist seine Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen. Im Einzelfall ist daher eine Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen am Ortsbild und den privaten Interessen vorzunehmen (HÄUPTLI-SCHWALLER, a.a.O., N. 26 zu § 42 BauG). Das Beeinträchtigungsverbot im Sinne von § 42 Abs. 2 BauG verbietet nicht jede Veränderung, die ungewohnt erscheint. Der Gegensatz zum Bestehenden muss erheblich stören (AGVE 2010, S. 438, Erw. 3.4).

E. 4.6.2.2

Die Vorinstanzen wie auch der Ortsbildexperte und die Fachberaterin Ortsbild beurteilten und kritisierten nicht die architektonische Gestaltung des Neubaus an sich, sondern dessen ästhetische Wirkung im Orts- und Strassenbild. Es ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, dass sie dessen Erscheinungsbild mit den kubischen Einschnitten und

auskragenden Gebäudeteilen als unruhig bezeichneten und zum bestehenden harmonischen Gesamtbild des restaurierten Bauernhauses und den giebelständig gleich ausgerichteten Reiheneinfamilienhäusern als unpassend erachteten. Die von der Fachberaterin Ortsbild eingereichte Skizze zeigt, dass der geplante Neubau an diesem Standort als eigentlicher Fremdkörper hervorsticht. Die negative Wirkung wird dadurch verstärkt, dass die Beschwerdeführerin das Einfamilienhaus vor der bestehenden Fassadenlinie positionieren möchte und sie so noch mehr ins Zentrum rücken würde (Vorakten, act. 80; vgl. auch die Fotoaufnahmen der Bauprofile [Vorakten, act. 89 ff.]).

E. 4.6.2.3

Insgesamt ist die Beurteilung des Gemeinderats, wonach mit dem vorliegenden Projekt keine gute Gesamtwirkung im Sinne von § 42 Abs. 1 BauG erzielt werden kann, verständlich und nachvollziehbar. Immerhin handelt es sich um die Umgebungszone eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung (siehe vorne Erw. 4.5.1). Gemäss dem Kantonalen Richtplan ist insbesondere den an die alten Ortskerne grenzenden Quartieren besondere Beachtung zu schenken. Ein Gefälle der Siedlungsqualität zwischen Kerngebieten und Aussenquartieren ist zu vermeiden, das Ortsbild ist in seiner Gesamtheit zu betrachten (Kapitel S 1.5, S. 2 und 4). Auch der Gemeinderat hat mittlerweile in seinem "Masterplan [...]" vom [...] öffentlich zugänglich zum Ausdruck gebracht, dass eine hochwertige Baukultur notwendig sei, damit die Summe an einzelnen baulichen Veränderungen nicht dazu führe, dass das Ortsbild schleichend an Wert verliere. Bauliche Eingriffe seien deshalb so auszuführen, dass sie sich gut in das Ortsbild einfügen würden; es seien Zusammenhänge mit den Nachbarhäusern zu schaffen (vgl. Beilage 4 zur Beschwerdeantwort, S. 23 f.). Der Gemeinderat Q._____ legt zudem grossen Wert auf den Erhalt repräsentativer Ortseingänge, wovon auch der "Masterplan [...]" zeugt, welcher sich auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht. Der Masterplan datiert zwar nach dem vorliegend angefochtenen Bauabschluss, ist aber Be-

- 20 - leg der gelebten Praxis des Gemeinderats zur Pflege des Ortsbildes. Gemäss diesem Masterplan sind die Ortseingänge von besonderer Bedeutung für die einzelnen Ortsteile. Beim vorliegend betroffenen Ortseingang Nord handle es sich mit dem präsent im Strassenraum (W) stehenden Bauernhaus um einen hochwertigen Auftakt ins Ausserdorf (Beilage 4 zur Beschwerdeantwort, S. 12 und 33). Diese Beurteilung ist nachvollziehbar und deckt sich mit jener der Fachberaterin Ortsbild. Es ist unter Berücksichtigung all dieser Umstände nachvollziehbar, dass der Gemeinderat die moderne und kubische Ausgestaltung des projektierten Neubaus am geplanten Standort als unpassend erachtet. Das öffentliche Interesse am Erhalt des bestehenden Quartier- und Strassenbildes darf nicht vernachlässigt werden. Ist der Gemeinderat der Überzeugung, dieses Interesse überwiege das Interesse der Beschwerdeführerin an der Umsetzung des vorliegenden Projekts auf der Bauparzelle Nr. ccc, kann darin keine fehlerhafte Ermessensausübung erblickt werden. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführerin mit der Anwendung der ästhetischen Generalklausel weder die Ausnutzung der zulässigen (im vorliegenden Fall jedoch überschrittenen [siehe vorne Erw. 3]) Fassadenhöhe noch die Anwendung sonstiger Zonenvorschriften verweigert wird. Das Ausbleiben einer guten Gesamtwirkung ist allein dem Umstand geschuldet, dass die architektonische Ausgestaltung mit auskragenden und rückspringenden Gebäudeteilen weder an den gewählten Standort noch in die bestehende Umgebung passt.

E. 4.6.3

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, der Gemeinderat Q._____ habe in R._____ eine markante Wohnüberbauung mit 14 Wohnungen bewilligt, obwohl diese in prägnanter Weise von der dort vorherrschenden, traditionellen Bauweise abweiche. Der Gemeinderat verfolge offenbar eine inkonsistente Bewilligungspraxis. Wie oben ausgeführt legt der Gemeinderat grossen Wert auf den Erhalt des bestehenden Ortsbilds. Dementsprechend hat er sowohl im vorliegenden als auch im von der Beschwerdeführerin angerufenen Baubewilligungsverfahren in R._____ ein Fachgutachten Ortsbild eingeholt. Bis das Projekt in R._____ bewilligt und eine gute Einordnung bejaht werden konnte, musste es mehrfach überarbeitet und zweimal öffentlich aufgelegt werden (vgl. Baugesuchsakten [...]). Abgesehen davon, dass die erwähnte Wohnüberbauung nicht in Q._____, sondern in R._____ realisiert wurde, befindet sie sich – anders als das vorliegende Bauvorhaben – nicht an prominenter Lage am Ortseingang, verfügt nicht über eine moderne Kubatur, sondern passt sich in Form, Gestaltung und Dachkonstruktion (Satteldach) den umliegenden Bauten an. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dem Gemeinderat aufgrund der bewilligten Wohnüberbauung in R._____ eine inkonsistente Bewilligungspraxis vorgeworfen werden könnte.

- 21 -

E. 4.7

Die Baubewilligung wurde im vorliegenden Fall bereits verweigert, weil das Bauvorhaben die Zonenvorschriften nicht einhält (siehe vorne Erw. 3). Der Hinweis, dass die Baubewilligung auch aufgrund einer ungenügenden Einordnung in die Umgebung und einer fehlenden guten Gesamtwirkung gestützt auf § 50 Abs. 2 lit. e BNO und § 42 BauG nicht hätte erteilt werden können, erfolgte aus prozessökonomischen Gründen und ist nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz hat den Entscheid des Gemeinderats zu Recht geschützt.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Gemeinderat Q._____ sei nicht berechtigt gewesen, auf ihre Kosten eine Begutachtung des Baugesuchs in Auftrag zu geben. Eine Kostenaufgabe sei gemäss § 50 Abs. 2 lit. c BNO nur bei Bauvorhaben in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten zulässig. Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht erfüllt (Beschwerde, S. 9). Die Vorinstanz erwog hingegen, das Bauvorhaben liege zwar in der Zone WG2, habe aber aufgrund seiner prominenten Lage inmitten eines Ensembles bestehender Bauten am Ortseingang einen massgebenden Einfluss auf das Ortsbild. Es handle sich um eine empfindliche Lage im Sinne von § 50 Abs. 2 lit. c BNO, weshalb die Begutachtung auf Kosten der Bauherrschaft rechtmässig gewesen sei (angefochtener Entscheid, Erw. 6).

E. 5.2

Gemäss § 50 Abs. 2 lit. c BNO kann der Gemeinderat bei Baugesuchen in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung verlangen. Das Bauvorhaben ist am nördlichen Ortseingang an exponierter Lage geplant, welche den Auftakt zum Dorfkern mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung bildet. Wie vorstehend ausgeführt, wird dem bestehenden Ensemble an Gebäuden am Siedlungsrand und dem Erhalt des Ortsbilds ein hoher Stellenwert beigemessen, womit es sich um ein Bauvorhaben in empfindlicher Umgebung handelt (siehe zum Ganzen vorne Erw. 4.6). Der Gemeinderat war aufgrund des geplanten Standorts ohne Weiteres berechtigt, das Bauprojekt auf Kosten der Bauherrschaft einem Experten zur

Begutachtung zu unterbreiten, zumal der geplante Neubau im Vergleich mit den bestehenden Gebäuden in der näheren Umgebung auch in Kubatur und Gestaltung mit auskragenden und rückspringenden Gebäudeteilen als eher aussergewöhnlich zu qualifizieren ist.

- 22 -

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Mildere Massnahmen als ein Bauabschlag sind nicht ersichtlich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Fassadenhöhe, die in Bezug auf das massgebende Terrain ungenauen Baugesuchspläne und die ungenügende Einordnung des Bauvorhabens in das Ortsbild machen umfassende Anpassungen am projektierten Neubau notwendig, weshalb die Erteilung einer Baubewilligung mit Auflagen nicht in Betracht kam.

E. 7

Ausführungen zu den weiteren Vorbringen betreffend die zulässige Ausnutzung und Erstellung von Pflichtparkplätzen erübrigen sich im vorliegenden Verfahren, da sie ausserhalb des Streitgegenstands liegen. III. 1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat sie dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat, dem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG), die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). 2. Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs. 1 AnwT). Nach § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa). Bei einer Bausumme von Fr. 800'000.00 (vgl. kommunale Vorakten, Baugesuchsdeckel) ergibt sich somit ein Streitwert von Fr. 80'000.00. Bei einem Streitwert zwischen Fr. 50'000.00 und Fr. 100'000.00 beträgt der Rahmen für die Entschädigung Fr. 3'000.00 bis Fr. 10'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Der Streitwert liegt im mittleren Bereich des Streitwertrahmens von § 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT. Der mutmassliche Aufwand des Anwaltes im Beschwerdeverfahren und die Schwierigkeit des Falles waren durchschnittlich. Unter Berücksichtigung

- 23 - sämtlicher Parameter erscheinen Parteikosten in der Höhe von Fr. 6'000.00 (inkl. Mehrwertsteuer und Auslagen) sachgerecht. Das Verwaltungsgericht erkennt:

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