

BGer 1C_501/2021 vom 19. September 2023

Bundesgericht, 2023-09-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_501_2021

FR: TF 1C_501/2021 du 19 septembre 2023

IT: TF 1C_501/2021 del 19 settembre 2023

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid im Bereich des Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin hat zudem am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als unterliegende Baugesuchstellerin zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann vorbehältlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht, namentlich das Willkürverbot nach Art. 9 BV (BGE 141 I 36 E. 1.3 ; 138 I 143 E. 2). Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebegründung (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 144 V 388 E. 2). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es zudem nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht; Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 ; 139 I 229 E. 2.2).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht prüft die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts nur, soweit sie in der Beschwerde explizit vorgebracht und substantiiert begründet worden ist (BGE 147 IV 73 E. 4.1.2 mit Hinweisen).

E. 2.3

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen vor Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt. Neue Begehren sind unzulässig (Art. 99 Abs. 1 und 2 BGG).

E. 2.3.1

Die Beschwerdeführerin beantragt vor Bundesgericht erstmals im Rahmen eines zusätzlichen Begehrens, alternativ sei die Bewilligungsbehörde anzuweisen, eine Ergänzung des Fachgutachtens zu verlangen. Mit dem sinngemässen Eventualbegehren stellt die Beschwerdeführerin faktisch einen Rückweisungsantrag für den Fall der Abweisung des Primärbegehrens. Damit wird der Streitgegenstand weder ausgeweitet noch geändert, weshalb es sich insofern um kein unzulässiges neues Begehren im Sinne von Art. 99 Abs. 2 BGG handelt (vgl. BGE 143 V 19 E. 1.2 mit Hinweisen).

E. 2.3.2

Der Beschwerdegegner moniert in mehrfacher Hinsicht, die Beschwerdeführerin würde in der Beschwerde unzulässige neue Tatsachen und Beweismittel (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG) in das Verfahren einbringen.

Nicht zu beanstanden ist, dass sich die Beschwerdeführerin auf Dokumente bezieht, die bereits Bestandteil der Akten sind und darin gewisse Textstellen hervorhebt, auf die sie zuvor noch nicht explizit Bezug genommen hat. Eine Tatsache, die sich aus den vorinstanzlichen Akten ergibt, ist nicht neu (BGE 136 V 362 E. 3.3.1 mit Hinweisen). Dies gilt namentlich für das Zitieren aus dem Fachgutachten, dem Protokoll zum Augenschein oder die Bezugnahme auf den in den Projektunterlagen abgebildeten Schwarzplan. Ebenfalls um kein Novum handelt es sich sodann, wenn die Beschwerdeführerin gestützt auf die bereits vor der Vorinstanz festgestellten Tatsachen Argumente anders formuliert. Was die von der Beschwerdeführerin im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vor der Vorinstanz eingereichte Visualisierung des Bauprojekts anbelangt, so wurde diese von der Vorinstanz im angefochtenen Urteil bereits berücksichtigt. Insofern ist das Beweismittel vor Bundesgericht nicht neu und handelt es sich somit ebenfalls um kein Novum im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG .

E. 3.1

Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69-73 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 des Kantons Zürich (PBG/ZH; LS 700.1) sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten, in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG /ZH). Sie dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosshöhe und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG). Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur macht von dieser Möglichkeit Gebrauch. Gemäss Art. 25 ff. der Bau- und Zonenordnung vom 19. März 2010 der Gemeinde Maur (nachfolgend: BZO) gelten für Arealüberbauungen Erleichterungen hinsichtlich der Geschosshöhe, der Ausnützung, der Gebäudelänge und der Ausnützungsverschiebungen.

Als Ausgleich für die nach § 72 Abs. 1 PBG /ZH möglichen erheblichen Privilegierungen stellt § 71 PBG /ZH besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung von Arealüberbauungen, die über das hinausgehen, was gemäss § 238 Abs. 1 PBG /ZH für die Regelbauweise gilt. Während nach letzterer Bestimmung Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, verlangt § 71 Abs. 1 PBG /ZH als *lex specialis*, Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssten besonders gut gestaltet sowie zweckmässig

ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind nach § 71 Abs. 2 PBG /ZH (in der hier massgeblichen Fassung vom 1. September 1991; vgl. Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 i.V.m. Anhang PBG/ZH) insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

§ 71 Abs. 1 PBG /ZH eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, der durch § 71 Abs. 2 PBG /ZH insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, ist mit anderen Worten anhand der in § 71 Abs. 2 PBG /ZH genannten und allfälliger weiterer Kriterien zu beurteilen (vgl. Urteile 1C_466/2019 vom 31. August 2020 E. 6.2; 1C_313/2015 vom 10. August 2016 E. 4.1).

E. 3.2

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Erweiterung der bestehenden Arealüberbauung "Chridler" aus dem Jahr 1983 auf den Grundstücken Kat.-Nr. 5566, 6153, 5953, 8792 und 8793 an der V._____strasse. Die bisherige Arealüberbauung besteht aus fünf Mehrfamilienhäusern mit Schrägdächern, wovon ein Mehrfamilienhaus freisteht (V._____strasse 6a), während die anderen Mehrfamilienhäuser (V_____strasse 2a und 2b sowie Strasse V._____strasse 4a und 4b) jeweils zu zweit zusammengebaut sind. Die bestehenden Bauten bilden folglich insgesamt drei Häuserzeilen, die mit ihrer Giebelseite parallel zur V._____strasse platziert sind. Diese Überbauung soll mit den Häusern A, B und D ergänzt werden (das zusätzlich geplante Reiheneinfamilienhaus C gehört nicht zur Arealüberbauung). Die mit einem Flachdach ausgestatteten, zusammengebauten Häuser A und B sind dreigeschossig, in der Höhe versetzt und in der Fassade gestaffelt. Sie stehen leicht abgewinkelt zu den Bestandesbauten. Das ebenfalls mit einem Flachdach ausgestattete Haus D weist ein Vollgeschoss auf und steht abgewinkelt mit der Gebäudelängsseite zu den bestehenden Bauten.

E. 3.3

Das Baurekursgericht gelangte in seinem Entscheid zum Schluss, dass es den neu geplanten drei Häusern A, B und D an der erforderlichen besonders guten Einordnung in die bestehende Arealüberbauung fehle. Für das Haus D erkannte es, mit Ausnahme der Lage, keine Berührungspunkte zu den bestehenden Arealbauten. Das Haus übernehme weder die Geschossigkeit noch die räumliche Ausrichtung der bestehenden Bauten, verfüge über ein Flachdach, verzichte auf auskragende Balkone und wirke konzeptlos platziert. Das durch die Gemeinde eingeholte Fachgutachten erachtete es als lückenhaft, weil es sich kaum mit dem Bezug des Hauses D zur bestehenden Arealüberbauung auseinandersetze. Für die Häuser A und B beanstandete das Baurekursgericht namentlich die abgewinkelte Platzierung zu den bestehenden Bauten sowie den fehlenden Bezug der unruhigen Fassaden zu den klar und einheitlich gestalteten Südfassaden der bestehenden Bauten; ein Zusammenhang der gesamten im Arealperimeter liegenden Überbauung sei kaum erkennbar. Von einer besonders guten Einordnung der Häuser A und B in die bestehende Arealüberbauung könne daher nicht gesprochen werden. Schliesslich beanstandete das Baurekursgericht auch die vorgesehene Umgebungsgestaltung. Insgesamt sei die Beurteilung der Gemeinde, wonach das Bauvorhaben die Anforderungen von § 71 Abs. 1

und 2 PBG /ZH erfülle, nicht nachvollziehbar.

E. 3.4

Die Vorinstanz schützte im angefochtenen Urteil die Beurteilung des Baurekursgerichts. Konkret hielt diese für das Haus D fest, eine gute Einordnung und Gestaltung mit Bezug auf die bestehende Arealüberbauung könne weder durch die Projektunterlagen noch das Fachgutachten aufgezeigt werden und sei solches auch anderweitig nicht ersichtlich. Auch die mit der Replik eingereichte Visualisierung vermöge einen gelungenen Bezug zur bestehenden Arealüberbauung nicht aufzuzeigen. Hinsichtlich des von der Gemeinde eingeholten Fachgutachtens hielt die Vorinstanz in Übereinstimmung mit dem Baurekursgericht weiter fest, dass dieses lückenhaft sei und deshalb ein Grund für ein Abweichen davon vorliege. Da die durch die Gemeinde vorgenommene Beurteilung der Gestaltung unmittelbar auf der unzutreffenden und nicht nachvollziehbaren Schlussfolgerung des Fachgutachtens basiere, dass die Harmonie mit der bestehenden Arealüberbauung positiv beurteilt werden könne, habe sie dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung für Arealüberbauungen zu Unrecht und in Überschreitung ihres Ermessens attestiert.

E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt eine willkürliche Anwendung von § 71 PBG /ZH.

E. 4.1

Ein Entscheid ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

E. 4.2

Nach der Vorinstanz und dem Baurekursgericht müssen bei Arealüberbauungen, die neu und alt kombinieren, die Neubauten sowohl in einen baulichen Bezug zu den übrigen bestehenden Bauten der Arealüberbauung als auch zu den umliegenden Regelüberbauungen gebracht werden. Dies wird auch von der Beschwerdeführerin nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Sie ist jedoch der Auffassung, dass die Arealüberbauung als Ganzes besonders gut gestaltet sein müsse und somit bei der Beurteilung der besonders guten Gestaltung nicht nur auf das Haus D abgestellt werden dürfe. Zudem kritisiert sie die inhaltliche Beurteilung der Vorinstanz hinsichtlich der (ungenügenden) Beziehung des Hauses D zur bestehenden Arealüberbauung.

E. 4.3

Angesichts dessen, dass bei einer Erweiterung einer Arealüberbauung die neu zu erstellenden Bauten einen baulichen Bezug zu der bestehenden Überbauung aufweisen müssen, ist es nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz massgeblich aufgrund der unzureichenden Beziehung des Hauses D zu der bestehenden Arealüberbauung eine besonders gute Gestaltung der Arealüberbauung verneinte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung von Arealüberbauungen

nach der kantonalen Rechtsprechung über das hinausgehen, was für die Regelbauweise gilt. Es soll gerade nicht ausreichen, wenn mit der Gestaltung von Bauten, Anlagen und dem Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Vielmehr wird nach dem massgebenden kantonalen Recht verlangt, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (vgl. § 71 Abs. 1 PBG /ZH; vgl. E. 3.1 hiervor). Insofern ist es nicht unhaltbar, wenn insgesamt eine besonders gute Gestaltung der Arealüberbauung verneint wird, weil einzelne geplante Arealbauten, wie vorliegend das Haus D, keine gute Einordnung zu der bestehenden Arealüberbauung aufweisen.

Wie bereits erläutert wurde, hat die Vorinstanz mit dem Baurekursgericht aufgrund des fehlenden baulichen Bezugs der neu geplanten Bauten zu den bestehenden Arealbauten eine besonders gute Gestaltung der Arealüberbauung im Sinne von § 71 Abs. 1 PBG /ZH verneint (vgl. E. 3.3 und 3.4 hiervor). Die diesbezügliche Einschätzung kann nicht als willkürlich betrachtet werden: Selbst wenn, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, die geringere Geschossigkeit des Hauses D auf den Geländeverlauf zurückzuführen ist, so ändert dies nichts an der Tatsache, dass sich dessen Gestaltung massgeblich von den bestehenden Bauten unterscheidet und nicht zu einer besonders guten Gestaltung der Arealüberbauung beiträgt. Nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermag die Beschwerdeführerin ferner aus dem Vorbringen, das Haus D sei ein ideales Bindeglied zwischen den bestehenden Arealbauten und den Überbauungen in der näheren Umgebung. Wie die Vorinstanz willkürfrei festhielt, ist eine Rücksichtnahme auf die weitere Umgebung zwar bei einer Arealüberbauung auch eine notwendige Voraussetzung, macht die gelungene Gestaltung der Arealüberbauung selbst aber nicht überflüssig. Auch ein allfälliges öffentliches Interesse an der optimalen Verdichtung des Areals befreit die Bauherrschaft schliesslich nicht von der Berücksichtigung der Kriterien nach § 71 Abs. 2 PBG /ZH.

Eine willkürliche Anwendung von § 71 PBG /ZH ist somit zu verneinen.

E. 5

Die Beschwerdeführerin rügt ferner eine Verletzung der Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 BV). Ein Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde dürfe nur aufgehoben werden, wenn diese ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten habe, das heisst ihr Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall gewesen.

E. 5.1

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts können sich nicht nur die Gemeinde, sondern auch andere Beschwerdeführende auf die Verletzung der Gemeindeautonomie berufen, soweit diese Garantie eine Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann (BGE 143 II 120 E. 7.1 ; 141 I 36 E. 1.2.4 mit Hinweisen; Urteil 1C_323/2022 vom 9. Mai 2023 E. 7.2). Dies ist vorliegend der Fall, weshalb die Beschwerdeführerin grundsätzlich befugt ist, eine Verletzung der Gemeindeautonomie geltend zu machen.

E. 5.2

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen Rechts betreffen. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 147 I 433 E. 4.1 ; 146 I 36 E. 3.1 ; 145 I 52 E. 3.1; je mit Hinweisen).

Kommt einer Gemeinde im Raumplanungs- und Baurecht Autonomie zu, hat sich die kantonale Rechtsmittelbehörde auch dann Zurückhaltung aufzuerlegen, wenn sie nach Art. 33 Abs. 2 und Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids prüft. Der den Gemeinden zustehende Spielraum wird gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht nur überschritten, wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist, sondern namentlich auch dann, wenn sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (BGE 145 I 52 E. 3.6; Urteil 1C_113/2021 vom 1. September 2022 E. 4.2.1). Das Bundesgericht prüft dabei frei, ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat (BGE 145 I 52 E. 3.1 ; 141 I 36 E. 5.4 mit Hinweisen). Es kann aber die Auslegung des kantonalen Rechts durch die kantonalen Behörden nur auf Willkür hin kontrollieren (1C_314/2018 vom 1. April 2019 E. 3.2).

E. 5.3

Art. 85 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV/ZH; SR 131.211) garantiert in allgemeiner Weise die Autonomie der zürcherischen Gemeinden. Was die vorliegend interessierende Bestimmung von § 71 PBG /ZH anbelangt, so dürfen die kommunalen Behörden von Gesetzes wegen eine Arealüberbauung nur bewilligen, wenn diese selbst sowie ihr Umschwung besonders gut gestaltet sind, was anhand der in § 71 Abs. 2 PBG /ZH genannten Kriterien zu prüfen ist; insofern verfügen die Gemeinden über keinerlei Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall eingehalten sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser Spielraum zu. Bei den im Gesetz genannten Beurteilungskriterien handelt es sich weitgehend um unbestimmte Rechtsbegriffe, die eine Wertung durch die kommunale Baubewilligungsbehörde erlauben. Die Gerichte haben daher eine vertretbare Einschätzung hinsichtlich der Beziehung einer geplanten Arealüberbauung zum Ortsbild, hinsichtlich der Qualität der Bauten, der Umgebungsanlagen usw. zu respektieren und dürfen nicht ihre eigene Einschätzung an die Stelle einer mit dem Gesetzeszweck ebenfalls zu vereinbarenden Lösung setzen (Urteil 1C_92/2018 vom 9. Juli 2018 E. 3.5).

E. 5.4.1

Die Gemeinde Maur hat in der Baubewilligung vom 7. September 2020 für die streitgegenständliche Arealüberbauung festgehalten, im von ihr in Auftrag gegebenen Fachgutachten vom 22. Januar 2020 werde dem Bauvorhaben "eine gute Einordnung im Sinne von § 71 PBG /ZH grundsätzlich attestiert". Dem Fachgutachten hat sie sich explizit

angeschlossen, ohne eine zusätzliche Auseinandersetzung mit den Bestimmungen zu den Arealüberbauungen vorzunehmen. Der Inhalt des Fachgutachtens kann daher gleichzeitig als Beurteilung der Gemeinde Maur hinsichtlich der Kriterien von § 71 Abs. 2 PBG /ZH betrachtet werden.

E. 5.4.2

Das Fachgutachten befasste sich in einzelnen Kapiteln mit den jeweiligen Kriterien nach § 71 Abs. 2 PBG /ZH und setzte sich dabei auch mit der "Beziehung der geplanten Bauten zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung" auseinander. Hinsichtlich der Dachgestaltung wurde festgehalten, dass eine Weiterführung von Schrägdächern nicht als zwingend betrachtet werde, da in der Umgebung bereits mehrere Flachdächer vorhanden seien und auch bereits im Zeitpunkt der Erstellung der bestehenden Arealüberbauung im Jahr 1983 vorhanden gewesen seien. Die neuen Baukörper seien, gemessen am heutigen baulichen Bestand der Umgebung, in ihrer Massstäblichkeit verträglich und eher von untergeordneter Wirkung. Anschliessend nahm das Gutachten in erster Linie Bezug auf die Häuser A und B, wenn es die Geschossigkeit, die Länge und Staffelung der Gebäudeflucht, die Fassadenausbildung sowie die Orientierung als mit der bestehenden Arealüberbauung grösstenteils übereinstimmend qualifizierte. Bei der Feststellung, dass sich die geplante Bebauung stark dem Konzept der Arealüberbauung aus dem Jahre 1983 angleicht, schien es sich wiederum auf sämtliche Gebäude zu beziehen, ohne dies jedoch näher zu erläutern. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass die Spiel- und Ruheflächen vergrössert werden, wobei die Anlage westlich von Haus C, auch dank der teilweisen Einebnung des heutigen "Walls", eine zentrale Bedeutung als Begegnungsraum erhalte, welche auch die Zugehörigkeit der Häuser C und D zur Siedlung manifestiere. Zusammenfassend ergebe sich, dass sich das Projekt grundsätzlich gut in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung integriere. Unter dem Kriterium "Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude" führte das Gutachten ferner für alle geplanten Gebäude und damit auch für das Haus D aus, die Bebauung wirke eher traditionell und einfach, was wesentlich zur baulichen Harmonie des gesamten Areals beitrage.

E. 5.4.3

Aus dem Fachgutachten wird ersichtlich, dass sich dieses zwar stellenweise auch mit der Beziehung der Arealüberbauung mit der Umgebung befasst, sich jedoch kaum mit dem Bezug des Hauses D zu der bestehenden Arealüberbauung auseinandersetzt. An denjenigen Stellen, an denen die neuen mit den bestehenden Arealbauten verglichen werden, ist das Gutachten sehr allgemein gehalten oder bezieht sich primär auf die Häuser A und B. Wie im Gutachten dennoch zum Schluss gelangt wird, dass die Harmonie mit der bestehenden Arealüberbauung insgesamt positiv zu beurteilen ist, erschliesst sich nicht ohne Weiteres aus den Ausführungen im Gutachten. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz mit dem Baurekursgericht das Fachgutachten als lückenhaft erachtete und die Beziehung der neu geplanten Gebäude zu den bestehenden Arealbauten eigens untersuchte (vgl. BGE 136 II 539 E. 3.2 mit Hinweisen). Anhand der in den Akten gelegenen Pläne und Unterlagen war eine solche Beurteilung durch die Vorinstanzen möglich, ohne dass dazu eine Ergänzung des Gutachtens hätte eingeholt werden müssen. Insofern besteht auch im vorliegenden bundesgerichtlichen Verfahren kein Anlass dazu, die Angelegenheit zur Einholung eines ergänzenden Gutachtens an die Gemeinde zurückzuweisen, wie dies die Beschwerdeführerin beantragt. Indem die Vorinstanzen somit die besonders gute Gestaltung der Arealüberbauung vor dem Hintergrund des Bezugs des Hauses D mit der

bestehenden Arealüberbauung überprüfte, setzten sie nicht ihre eigene Einschätzung an die Stelle einer mit dem Gesetzeszweck ebenfalls vertretbaren Lösung der Gemeinde, sondern setzten sie sich vielmehr mit einem Aspekt auseinander, der von der Gemeinde nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Dies liegt innerhalb der Überprüfungsbefugnis der Vorinstanzen (vgl. auch Urteil 1C_92/2018 vom 9. Juli 2019 E. 3.6). Unter diesen Umständen liegt auch keine Verletzung der Gemeindeautonomie vor.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat dem Beschwerdegegner zudem für das bundesgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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