

BGer 1C 502/2023 vom 20. Dezember 2024

Bundesgericht, 2024-12-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_502_2023

FR: TF 1C 502/2023 du 20 décembre 2024

IT: TF 1C 502/2023 del 20 dicembre 2024

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endentscheid über die Erteilung einer Baubewilligung. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. 1440, die nur durch die Breiterstrasse vom Baugrundstück getrennt liegt, vom angefochtenen Entscheid besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, insbesondere wurde die Beschwerde - entgegen dem Einwand der Beschwerdegegnerin - fristgerecht eingereicht. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten, soweit sie in einer den gesetzlichen Anforderungen genügenden Weise begründet wird (vgl. E. 2 hiernach).

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 142 I 135 E. 1.5). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 143 I 1 E. 1.4; 142 I 99 E. 1.7.2 mit Hinweisen). Das Bundesgericht prüft die Anwendung von kantonalem (inklusive kommunalem) Recht (von hier nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen) als solche nicht frei, sondern im Wesentlichen nur unter dem Blickwinkel der Willkür und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur 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, begründet für sich keine Willkür (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. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diese 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). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 145 IV 154 E. 1.1 ; 143 I 310 E. 2.2; je mit Hinweisen). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Unzulässig sind damit neue Tatsachen, die bereits der Vorinstanz hätten vorgelegt werden können (BGE 143 V 19 E. 1.2; 136 III 123 E. 4.4.3).

E. 3

Die streitbetroffene Bauparzelle Nr. 1579 befindet sich gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Schinznach in der Wohnzone W2. Sie liegt zudem im Perimeter des kommunalen Überbauungsplans Breitem vom 11. September 1986 (Spezialbauvorschriften von der Gemeindeversammlung beschlossen am 19. Juni 1987) sowie im Perimeter der Arealüberbauung. Am 2. November 1993 erteilte der Gemeinderat Schinznach-Dorf der C._____ AG die Baubewilligung für die Arealüberbauung mit 18 Reiheneinfamilienhäusern mit einer Bruttogeschossfläche von 2'744 m². Die Arealüberbauung profitierte von einer höheren Ausnützung, wobei die zulässige Ausnützungsziffer von 0,5 (anstatt 0,4) mit 0,44 nicht vollständig ausgeschöpft wurde. Der Arealüberbauungsperimeter (damals Parzelle Nr. 1439) weist eine Gesamtfläche von 6'233 m² auf und umfasst seit der Parzellierung im Jahr 1994 die heutigen Parzellen Nrn. 1439 sowie 1561 bis 1579. Die streitbetroffene Parzelle Nr. 1579 ist unüberbaut geblieben.

E. 4

Der Beschwerdeführer rügt in mehrfacher Hinsicht eine willkürliche Anwendung des kantonalen Rechts. Dabei steht der Einwand im Vordergrund, die Vorinstanz wende § 50 des Gesetzes des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG/AG; SAR 713.100) i.V.m. § 39 der Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (BauV/AG; SAR 713.121) willkürlich an, indem sie zwischen formellem und materiellem Einbezug einer Parzelle in den Arealüberbauungsperimeter differenziere (E. 4.2 hiernach). Einzugehen ist des Weiteren auf die in diesem Zusammenhang erhobenen Sachverhaltsrügen (E. 4.3 und 4.5 hiernach) und weiteren rechtlichen Rügen (E. 4.4 und 4.5 hiernach).

E. 4.1

Die Vorinstanz hält fest, die nunmehr zu überbauende Parzelle Nr. 1579 sei zwar (formell) Teil der Arealüberbauung. Entsprechend dem seinerzeit bewilligten Projekt sei aber die Fläche der heutigen Parzelle Nr. 1579 nicht in das gestalterische Konzept der Arealüberbauung einbezogen worden. Vielmehr habe dieses Konzept bloss die übrige Fläche des Arealperimeters umfasst. Auf der heutigen Parzelle Nr. 1579 sei nicht nur keine Überbauung, sondern auch keine gemeinsame Erschliessungsanlage oder gemeinschaftliche Einrichtung wie Parkplatz, Spielplatz, Kompost oder dergleichen geplant worden. Die Baugesuchsunterlagen legten nahe, dass der Einbezug der heutigen Parzelle Nr. 1579 allein deshalb erfolgt sei, um die damals für Arealüberbauungen erforderliche Mindestfläche von 6'000 m² zu erreichen (vgl. § 52 Abs. 1 lit. b der Bauordnung der Einwohnergemeinde

Schinznach-Dorf vom 10. Juni 1977). Tatsächlich wäre eine effektive Integration in die Gesamtüberbauung auch aufgrund der Lage, der Topografie und der Form des Grundstücks zumindest nicht naheliegend gewesen.

E. 4.2

Unbestritten ist, dass die Parzelle Nr. 1579 gemäss Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 innerhalb des Perimeters der Arealüberbauung liegt und damit - gemäss vorinstanzlichem Verständnis zumindest formell - Teil der Arealüberbauung ist. Nach der Auffassung der Vorinstanz hat dieser formelle Einbezug in die Arealüberbauung aber nicht automatisch zur Folge, dass auch die materiellen Arealüberbauungsvorschriften (hinsichtlich Gestaltung und Erschliessung) zur Anwendung gelangen würden. Der Beschwerdeführer erachtet diese Sichtweise der Vorinstanz als unhaltbar und damit willkürlich. Mit dem Beschwerdeführer stellt sich zwar durchaus die Frage, ob eine Differenzierung nach formellem und materiellem bzw. qualitativem Einbezug in eine Arealüberbauung tatsächlich sachgerecht ist. Damit Willkür in der Rechtsanwendung bejaht werden kann, ist jedoch erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (vgl. E. 2.1 hiervor). Inwiefern sich diese Unterscheidung nach formellem und materiellem Einbezug aber auch im Ergebnis auf den angefochtenen Entscheid auswirkt und diesen damit auch im Ergebnis als willkürlich erscheinen lässt, ist nicht hinreichend dargetan. Dies ist nicht ersichtlich, zumal die altrechtliche Arealüberbauung nach dem heute geltenden Recht - aufgrund der reduzierten Mindestfläche und der erhöhten Ausnützung - ohne Weiteres auch ohne Einbezug des Baugrundstücks zulässig wäre. Die minimale Arealfläche beträgt gemäss § 41 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schinznach vom 6. März 2015 (nachfolgend: BNO) in der Wohnzone W2 neu 2'000 m² (anstatt früher 6'000 m²). In der Wohnzone W2 gilt zudem nunmehr eine maximale Ausnützungsziffer von 0,5 (§ 6 BNO), die in Anwendung von § 41 Abs. 2 BNO i.V.m. § 39 Abs. 4 lit. c BauV/AG bei Arealüberbauungen um 15 % erhöht werden kann. Mit der vorinstanzlichen Begründung bzw. der Differenzierung zwischen formellem und materiellem Einbezug wird im Ergebnis nichts anderes erreicht, als mit einer Entlassung aus der (altrechtlichen) Arealüberbauung bewirkt werden könnte. Dass eine Entlassung der Bauparzelle aus dem Perimeter der Arealüberbauung nicht möglich sein soll, wird vom Beschwerdeführer allerdings nicht nachvollziehbar dargelegt (zu den Sachverhaltsrügen vgl. E. 4.3 und 4.5 hiernach). Der Beschwerdeführer wies in seiner Beschwerde vor Verwaltungsgericht selbst darauf hin, die Vorinstanzen entliessen die unüberbaute Parzelle Nr. 1579 im Ergebnis aus der rechtskräftigen Arealüberbauungsbewilligung. Er beanstandete jedoch nur, eine Entlassung ohne Widerruf gefährde die Rechtssicherheit und stelle das berechtigte Vertrauen in Arealüberbauungsbewilligungen infrage. Seine Befürchtung ist indes vorliegend insoweit zu relativieren, als weder dargetan noch - mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen - ersichtlich ist, inwiefern die Arealüberbauungsbewilligung dem Bauvorhaben konkret entgegenstehen soll. Die vom Beschwerdeführer gerügten Gestaltungsanforderungen insbesondere betreffend die Firstrichtung ergeben sich nicht aus der Arealüberbauungsbewilligung, sondern aus dem Überbauungsplan Breitem bzw. dessen Gesamtkonzept (vgl. dazu E. 6 hiernach). Auch sonst ist nicht erkennbar, inwieweit sich die Arealüberbauungsbewilligung konkret auf das Bauprojekt auswirken sollte bzw. das Bauprojekt der Arealüberbauungsbewilligung widersprechen könnte. Aus dem Umstand, dass es vorliegend an einer förmlichen Entlassung aus der Arealüberbauung fehlt, kann der Beschwerdeführer unter Willkürgesichtspunkten nichts zu seinen Gunsten ableiten, zumal

hier eine Rückweisung einzig zur formellen Entlassung einem formalistischen Leerlauf gleichkäme.

E. 4.3

Zu prüfen ist weiter, ob der Beschwerdeführer in tatsächlicher Hinsicht Gründe vorzubringen vermag, die für einen materiellen Einbezug in die Arealüberbauung bzw. gegen eine Entlassung aus der (altrechtlichen) Arealüberbauung sprechen würden.

E. 4.3.1

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, diese stelle aktenwidrig fest, die Parzelle Nr. 1579 weise keine gemeinsamen Erschliessungsanlagen auf. Da jedoch mit der Treppe auf der Parzelle Nr. 1579 der in der Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 verlangte Anschluss sämtlicher Häuser an das öffentliche Fusswegnetz im Norden der Überbauung gewährleistet werde, sei eine gemeinsame Erschliessungsanlage vorhanden. Daraus hätte die Vorinstanz schliessen müssen, dass die Bauparzelle Nr. 1579 nicht nur formell, sondern auch materiell als Teil der Arealüberbauung gelte.

E. 4.3.2

In der Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 wurde zwar auflagenweise verfügt, dass der Anschluss sämtlicher Häuser der Arealüberbauung an das öffentliche Fusswegnetz im Norden baulich und grundbuchlich sicherzustellen sei. Wie das BVU in seiner Vernehmlassung vom 1. November 2023 schlüssig aufzeigt, ist die genaue Lage dieser nördlichen Fusswegerschliessung jedoch weder in den Plänen noch in den sonstigen Projektunterlagen genauer definiert und damit auch nicht verpflichtend über die Parzelle Nr. 1579 festgelegt worden. So hätte die gemäss Arealüberbauungsbewilligung unbestimmte Fusswegerschliessung Richtung Norden ebenso gut direkt über die heutige Parzelle Nr. 1439, welche nordöstlich ebenfalls an die Strassenparzelle Nr. 1542 der Breiterstrasse grenzt, erfolgen können. Auch wenn sich nun ein Teilstück der heute bestehenden Treppe auf der Parzelle Nr. 1579 befindet, kann daraus nach dem vertretbaren Verständnis der Vorinstanzen nicht geschlossen werden, die Bauparzelle sei im Rahmen des damaligen Arealüberbauungsprojekts in das qualitative und gestalterische Gesamtkonzept miteinbezogen worden. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz jedenfalls nicht willkürlich, soweit diese mit Blick auf einen materiellen Einbezug der Bauparzelle in die Arealüberbauung festhält, dass im Rahmen der Arealüberbauung auf der heutigen Parzelle Nr. 1579 nicht nur keine Überbauung geplant gewesen sei, sondern auch keine gemeinsame Erschliessungsanlage oder sonst eine gemeinschaftliche Einrichtung wie Parkplatz, Spielplatz, Kompost oder dergleichen. Dass die Vorinstanzen den kleinen Teil der bestehenden Treppe im nördlichsten Zipfel des Baugrundstücks in diesem Zusammenhang als vernachlässigbar erachten und auch einen nachträglichen Einbezug in das gestalterische Gesamtkonzept der Arealüberbauung ablehnen, erscheint nicht offensichtlich unhaltbar. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass in der angefochtenen Baubewilligung vom 10. August 2020 nunmehr verfügt wurde, für das Fusswegrecht über die Parzelle Nr. 1579 sei vor Baubeginn ein Dienstbarkeitsvertrag einzureichen. Die der Fusswegerschliessung dienende Treppe in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstücks fällt im Zusammenhang mit den gemeinschaftlichen (Erschliessungs-) Anlagen der Arealüberbauung kaum ins Gewicht. Dafür sprechen insbesondere folgende Umstände: Wie der Regierungsrat im Entscheid vom 21. September 2022 festgehalten hat, ist auch die strassenmässige Erschliessung der

Parzelle Nr. 1579 nicht (wie bei den anderen Parzellen der Arealüberbauung) über den Johannisweg vorgesehen, sondern soll vielmehr über die östlich gelegene Breiterstrasse erfolgen. Sodann wurde die Bauparzelle gemäss Parzellierungsbegehren vom 14. Juni 1994 - anders als die anderen 18 Parzellen - in keiner Weise an den weiteren Gemeinschaftsflächen der Arealüberbauung wie beispielsweise dem Spielplatz beteiligt. Eine Integration in die Gesamtüberbauung erscheint nach schlüssigem vorinstanzlichem Verständnis auch aufgrund der Lage, der Topografie und der Form des Grundstücks zumindest nicht naheliegend. Der Regierungsrat weist diesbezüglich auf die Höhendifferenz zwischen dem vorliegenden Baugrundstück und der Arealüberbauung von bis zu sechs Metern hin. Vor diesem Hintergrund kann offenbleiben, ob es sich - wie die Beschwerdegegnerin moniert - beim Thema der Fusswegerschliessung um ein unzulässiges Novum im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG handelt (vgl. E. 2.2 hiervor). Nicht nachvollziehbar und nicht weiter zu behandeln ist allerdings der vom Beschwerdeführer erstmals vorgebrachte Einwand, der Anschluss an das öffentliche Fusswegnetz im Norden sei wegen eines Pflichtparkplatzes auf der Parzelle Nr. 1579 nicht mehr gewährleistet bzw. dem strittigen Bauvorhaben fehle ein Pflichtparkplatz.

E. 4.4

Unter Willkürgesichtspunkten ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanz weiter festhält, im Zusammenhang mit dem umstrittenen Bauprojekt erübrige sich eine nachträgliche Einbindung der Parzelle Nr. 1579 in das Gesamtkonzept der Arealüberbauung, zumal aufgrund der erfolgten Rechtsänderung die Mindestfläche für die Arealüberbauung auch ohne dieses Grundstück erreicht werde. Ein Fachbericht nach § 40 BauV/AG sei dementsprechend entbehrlich. Von vornherein zu kurz greift der Einwand des Beschwerdeführers, die einzige Begründung der Vorinstanz für die Entbehrlichkeit des Fachberichts nach § 40 BauV/AG bestehe darin, dass aufgrund der erfolgten Rechtsänderung die Mindestfläche auch ohne die Parzelle Nr. 1579 eingehalten sei. Damit verkennt er, dass nach vorinstanzlichem Verständnis auf einen Fachbericht deshalb verzichtet werden kann, weil die Bauparzelle gerade nicht qualitativer Bestandteil des Arealüberbauungsprojekts bzw. -konzepts sei und sich auch nach den heutigen Arealüberbauungsvorschriften ein Einbezug in die Arealüberbauung erübrige, zumal eine solche aufgrund der reduzierten Mindestfläche für Arealüberbauungen (gemäss § 41 Abs. 3 BNO 2'000 m²) auch ohne das Baugrundstück weiterbestehen könne. Im Ergebnis spricht nach der Sichtweise der Vorinstanz somit nichts gegen eine unabhängige Beurteilung bzw. Entlassung der Bauparzelle aus der Arealüberbauung. Im Rahmen eines Fachberichts nach § 40 BauV/AG wird geprüft, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Dies bedingt aber einen qualitativen Einbezug der Parzelle in das Gesamtkonzept der Arealüberbauung bzw. dass die Parzelle (noch) nicht aus der Arealüberbauung entlassen worden ist. Dass auch im Hinblick auf eine Entlassung aus der Arealüberbauung ein Fachbericht erforderlich sein soll, wird vom Beschwerdeführer nicht vorgebracht. Die Vorinstanz durfte willkürfrei zum Schluss kommen, die Parzelle Nr. 1579 sei auch nachträglich nicht in das Gesamtkonzept der Arealüberbauung einzubinden, sondern unabhängig von der Arealüberbauung zu beurteilen. Es ist daher auch nicht zu beanstanden, dass sie von der Einholung eines Fachberichts gemäss § 40 BauV/AG abgesehen hat.

E. 4.5

Daran ändert auch die Behauptung des Beschwerdeführers nichts, mit einer von der Arealüberbauung unabhängigen Bebauung der Parzelle Nr. 1579 entfallende die bisherige Möglichkeit, den Zubringerdienst zur Arealüberbauung über die Parzelle Nr. 1579 abzuwickeln. Soweit der Beschwerdeführer aus diesem Argument (sinngemäss) einen materiellen Einbezug der Bauparzelle in das Gesamtkonzept der Arealüberbauung herleiten möchte, geht er fehl. Wie das BVU zu Recht ausführt, wurde der heutigen Bauparzelle im Rahmen der Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 gerade keine Funktion zugewiesen, auch nicht diejenige als Wendeplatz oder Verkehrsfläche für den Zubringerdienst. Aus dem Parzellierungsbegehren vom 14. Juni 1994 ergibt sich einzig die Bezeichnung als Bauland und nicht etwa die Ausscheidung als Strassengebiet. Sodann ist es entgegen dem Beschwerdeführer weder erstellt, dass der Zubringerdienst zur Arealüberbauung (beispielsweise für die Ölanlieferung) bisher einzig über die Parzelle Nr. 1579 - mithin einer grünen Wiese - abgewickelt worden wäre, noch ersichtlich, weshalb keine alternative Anlieferungsmöglichkeit über die südwestlich gelegene Breiterstrasse und - wie in der Baubewilligung vom 10. August 2020 angemerkt - über den Johannisweg 1-9 bestehen soll. Ebenso wenig ergibt sich aus dem von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhalt, dass der Johannisweg 1-9 die Zugänglichkeit für Lastwagen oder Anhängerzüge nicht sicherstellen soll. Vielmehr geht aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 21. September 2022 hervor, die Dimensionierung des Johanniswegs 1-9 (zwischen 4 und 9 m) gewährleiste ohne Weiteres auch die Zugänglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste, wie beispielsweise Rettungsfahrzeuge. Es liegt somit keine willkürliche Anwendung von § 55 Abs. 1 BauG/AG vor, wenn die Vorinstanz auf dem Baugrundstück keine Verkehrsflächen für die Ölanlieferung und für den sonstigen Zubringerdienst ausgeschieden hat. Damit erweist sich auch die in diesem Zusammenhang geltend gemachte willkürliche Anwendung von § 40 Abs. 1 BauV/AG durch den Verzicht auf einen Fachbericht als unbegründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Arealüberbauung mit Bezug auf den Zubringerdienst eine ungenügende Qualität aufweisen würde. Daraus ergibt sich somit entgegen dem Beschwerdeführer auch kein zwingendes Erfordernis zur Einholung eines Fachberichts gemäss § 40 Abs. 1 BauV/AG. Vor diesem Hintergrund erübrigt es sich, auf die von der Beschwerdegegnerin aufgeworfene Frage einzugehen, ob es sich bei diesen - zumindest vor dem Verwaltungsgericht nicht vorgebrachten - Einwänden des Beschwerdeführers überhaupt um zulässige Noven im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG handelt oder nicht (vgl. E. 2.2 hiavor).

E. 4.6

Nach dem Gesagten ist es - jedenfalls im Ergebnis - nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz vorliegend zum Schluss gelangt, mit dem aktuellen Bauprojekt werde das der Arealüberbauung zugrunde liegende Konzept betreffend Bebauung, Erschliessung, gemeinschaftliche Anlagen, haushälterische Bodennutzung etc. nicht tangiert. Nach willkürfreiem Verständnis der Vorinstanz sprechen nicht nur die Umstände zum Zeitpunkt der Arealüberbauungsbewilligung, sondern auch die heutige Situation gegen einen Einbezug in das gestalterische Gesamtkonzept der Arealüberbauung. Der Beschwerdeführer vermag mit seinen Ausführungen denn auch nicht nachvollziehbar zu begründen, dass die Parzelle Nr. 1579 in das gestalterische Gesamtkonzept der Arealüberbauung einbezogen worden bzw. weiterhin einzubeziehen sei und damit eine unabhängige Beurteilung bzw. eine Entlassung des Baugrundstücks aus der Arealüberbauung nicht zulässig sein soll. Daran ändern auch seine Sachverhaltsrügen nichts. Weder mit dem Argument der Fusswegerschliessung über die Treppe in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstücks

noch mit der angeblichen Verwendung der Bauparzelle als Wendefläche für den Zubringerdienst vermag er die diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen als offensichtlich unhaltbar in Frage zu stellen.

E. 5

Weiter wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz eine willkürliche Anwendung des kantonalen Rechts (§ 32 Abs. 4 und 5 BauV/AG) bei der Ermittlung der Ausnutzungsreserven einerseits (E. 5.1 hiernach) und bei deren Verteilung andererseits (E. 5.2 hiernach) vor.

E. 5.1

Zu prüfen ist in einem ersten Schritt, ob die Vorinstanz den Johannisweg 10-18 als Hauszufahrt qualifizieren durfte und die entsprechende Fläche (915 m²) bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht von der anrechenbaren Grundstücksfläche in Abzug bringen musste.

E. 5.1.1

Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 32 Abs. 1 BauV/AG). 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/AG).

E. 5.1.2

Die Vorinstanz hält hierzu fest, die Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 1561 bis 1578 und zu sämtlichen Gebäuden der Arealüberbauung erfolge über den im kommunalen Verkehrsrichtplan verzeichneten Johannisweg 1-9. Dort befänden sich auch die Garagen und die Treppen zum Johannisweg 10-18. Die Qualifikation des Johanniswegs 1-9 als Anlage der Feinerschliessung ist somit unstrittig. Weiter führt die Vorinstanz aus, der Johannisweg 10-18 sei demgegenüber nicht im kommunalen Verkehrsrichtplan verzeichnet, was als Indiz zu werten sei, dass eine Hauszufahrt und keine Verkehrsanlage vorliege. Primär sei aber auf die konkrete tatsächliche Nutzung und Funktion einer Verkehrsfläche abzustellen, die nicht in jedem Fall mit der (kommunalen) Erschliessungsplanung übereinzustimmen bräuchte. Im vorliegenden Fall sei der Johannisweg 10-18 nicht parzelliert und dessen Benützung werde mittels Dienstbarkeitsverträgen geregelt, weshalb eine Erschliessung über den Johannisweg 10-18 rechtlich weniger gesichert sei als beim Johannisweg 1-9. Die Parzelle Nr. 1439, welche den Johannisweg 1-9, den Spielplatz sowie Besucherparkplätze umfasse, befinde sich im Miteigentum der Eigentümerinnen und Eigentümer der Liegenschaften Nrn. 1561 bis 1578. Ausserdem spreche auch die Ausgestaltung bzw. Dimensionierung des Johanniswegs 10-18 gegen das Vorliegen einer Strasse der Feinerschliessung. Während der Johannisweg 1-9 bei einer Länge von ca. 85 m eine Breite zwischen 4 und 9 m aufweise, sei der Johannisweg 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 Geschwindigkeit gestellt würden, nicht erfüllen (vgl. § 41 Abs. 1 BauV/AG i.V.m. VSS-Normen SN 640 045 und SN 640 201). Nachdem die Liegenschaften Nrn. 1561 bis 1569 bereits über den Johannisweg 1-9 strassenmässig hinreichend erschlossen würden und sich dort ihre Garagenzufahrten befänden, sei der Johannisweg 10-18 in erster Linie als

zusätzliche Zufahrt zu den betreffenden Liegenschaften zu betrachten. Dabei handle es sich um eine alternative Zufahrt mit beschränkter Kapazität, worüber insbesondere Besucherparkplätze erreicht werden könnten. Diesbezüglich sei von Hauszufahrten auszugehen.

E. 5.1.3

Soweit sich der Beschwerdeführer mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen überhaupt rechtsgenügend auseinandersetzt (zu den qualifizierten Rüge- und Begründungsanforderungen vgl. E. 2.1 hiervor), erweisen sich seine Vorbringen als unbegründet. Er macht im Wesentlichen nur geltend, der Johannisweg 10-18 diene dem Gemeingebrauch und erschliesse Besucherparkplätze, weshalb diese Stichstrasse eine Verkehrsanlage der Feinerschliessung und keine Hauszufahrt darstelle. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, kann die Unterscheidung zwischen Hauszufahrt und Feinerschliessung schwierig sein, insbesondere wenn eine Hauszufahrt über ein Grundstück führt, welches im Eigentum eines Dritten steht. Vorliegend unterscheidet sich die Situation jedoch von anderen Fällen, da der Johannisweg 10-18 für die strassenmässige Erschliessung der Liegenschaften der Arealüberbauung nicht erforderlich ist, sondern in erster Linie eine alternative Zufahrt zu den bereits erschlossenen Parzellen bietet. Ihm kommt keine bzw. aufgrund der Besucherparkplätze höchstens eine untergeordnete Erschliessungsfunktion zu. Die vorinstanzliche Rechtsanwendung bzw. Qualifikation des Johanniswegs 10-18 als Hauszufahrt erweist sich damit nicht als offensichtlich unhaltbar. Die Vorinstanz durfte gemäss § 32 Abs. 4 BauV/AG die betreffende Wegfläche bei der anrechenbaren Grundstücksfläche berücksichtigen, ohne in Willkür zu verfallen.

E. 5.2

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Kritik des Beschwerdeführers berechtigt ist, die Vorinstanz habe die für die Arealüberbauung vorhandene Ausnutzungsreserve zu Unrecht gesamthaft der Bauparzelle zugeteilt und nicht anteilmässig auf die Parzellen innerhalb der Arealüberbauung verteilt. Damit wende sie nicht nur § 32 Abs. 5 BauV/AG willkürlich an, sondern verletze auch das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV).

E. 5.2.1

§ 32 Abs. 5 BauV/AG sieht vor, dass bei Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten ist, ohne Aufteilung des Baugrundstücks in Einzelparzellen.

E. 5.2.2

Die Vorinstanz führt hierzu aus, aus der Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 gehe hervor, dass bei allfälligen Abparzellierungen und späteren Baugesuchen für die Berechnung der Ausnutzungsziffer die gesamte Perimeterfläche von 6'233 m² massgebend bleibe. Dies gelte es auch im Zusammenhang mit dem vorliegend umstrittenen Bauprojekt zu beachten, zumal in Bezug auf die erwähnte Bestimmung der Arealüberbauungsbewilligung nie ein Widerruf erfolgt sei bzw. die Parzelle Nr. 1579 nie formell aus der Arealüberbauung "entlassen" worden sei. Bestehe für das gesamte Areal eine Ausnutzungsreserve, komme diese grundsätzlich den einzelnen Grundstücken nach Massgabe ihrer Fläche im Verhältnis zur Fläche des gesamten Areals zugute. Mit Arealüberbauungen werde regelmässig eine punktuelle bauliche Verdichtung in einzelnen Bereichen des Areals zugunsten von Verdünnungen an anderen Orten desselben Areals angestrebt. Die hieraus resultierende arealüberbauungstypische, qualifizierte

Überbauungsstruktur sei grundsätzlich auch bei der Ausschöpfung der Ausnutzungsreserven zu wahren. Im vorliegenden Fall sei es jedoch angezeigt, von dieser Regel ausnahmsweise abzuweichen, da die bis anhin unüberbaute Parzelle Nr. 1579 der Arealüberbauung nicht als Verdünnung bzw. Ausgleichsfläche diene, sondern gänzlich "aussen vor" gelassen worden sei. Mit dem aktuellen Bauprojekt werde das der Arealüberbauung zugrunde liegende Konzept betreffend Bebauung, Erschliessung, gemeinschaftliche Anlagen, haushälterische Bodennutzung etc. in keiner Art und Weise tangiert. Insofern sei nicht zu beanstanden, wenn die für die Arealüberbauung vorhandene Ausnutzungsreserve vorab der Parzelle Nr. 1579 zugeteilt werde. Dies gelte jedenfalls insofern, als die Gesamtausnutzung innerhalb des Perimeters nicht überschritten werde (Verbot der mehrfachen Ausnutzung einer Parzelle) und die Parzelle auch nach der Regelbauweise entsprechend überbaut werden könnte (ein Ausnutzungsbonus für Arealüberbauungen gemäss § 41 Abs. 2 BNO i.V.m. § 39 Abs. 4 lit. c BauV/AG rechtfertige sich für die Parzelle mangels Einbindung ins Gesamtkonzept nicht).

E. 5.2.3

Vorab ist auf den Vorwurf des Beschwerdeführers einzugehen, die Vorinstanz argumentiere widersprüchlich, indem sie bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer erwäge, die Fläche der Parzelle Nr. 1579 sei Teil der Arealüberbauung, beim Erfordernis eines Fachberichts (§ 40 Abs. 1 BauV/AG) dagegen zum Schluss gelange, die Parzelle Nr. 1579 sei nicht Teil der Arealüberbauung. Auch wenn die Formulierung der Vorinstanz, die Parzelle Nr. 1579 sei nie formell aus der Arealüberbauung "entlassen" worden, etwas unglücklich gewählt sein mag und allenfalls zu Missverständnissen Anlass geben könnte, erweist sich der angefochtene Entscheid in dieser Hinsicht dennoch nicht als willkürlich. Wenn die Vorinstanz die Bauparzelle bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht ausschliesslich als eigenständiges Grundstück, sondern als (formellen) Teil der Arealüberbauung berücksichtigt, ist dies nicht willkürlich, sondern mit Blick auf das Verbot der mehrfachen Ausnutzung durchaus sachgerecht. Sobald ein Grundstück irgendwann einmal Bestandteil des Arealüberbauungsperimeters war, gilt das Verbot der mehrfachen Ausnutzung und zwar unabhängig davon, ob die Parzelle auch materiell in das Arealüberbauungsprojekt mit einbezogen bzw. nachträglich aus der Arealüberbauung entlassen worden ist. Anders verhält es sich bei der Einholung eines Fachberichts nach § 40 Abs. 1 BauV/AG; diese bedingt einen qualitativen Einbezug der Parzelle in das Gesamtkonzept der Arealüberbauung bzw. dass die Parzelle (noch) nicht aus der Arealüberbauung entlassen worden ist (vgl. E. 4.4 hiervor). Ein diesbezüglicher Widerspruch ist entgegen dem Beschwerdeführer nicht erkennbar. Im Übrigen geht die Vorinstanz davon aus, das Bauvorhaben sei hinsichtlich der Ausnutzung sowohl bei einer Gesamtbetrachtung unter Einbezug sämtlicher Arealüberbauungs-Parzellen als auch bei einer Einzelbetrachtung als unabhängiges Grundstück zulässig. Sodann hält sie fest, es ergäbe sich im Arealperimeter unter Einbezug des Bauprojekts eine Ausnutzungsziffer von 0,4477 (2'495.80 m² / 5'575 m²), wenn die Ausnutzungsreserve wie erläutert vorab der Parzelle Nr. 1579 zugewiesen werde. Diese entspreche sowohl der Arealüberbauungsbewilligung vom 2. November 1993 als auch den aktuellen Vorgaben der Regelbauweise in der Wohnzone W2 (gemäss § 6 BNO maximale Ausnutzungsziffer von 0,5).

E. 5.2.4

Es bleibt zu prüfen, ob es auch vor dem Willkürverbot standhält, wenn die Vorinstanz die vorhandene Ausnutzungsreserve der Arealüberbauung nicht nur anteilmässig, sondern

vorab dem Baugrundstück zuweist. Mit Blick auf das Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) erscheint durchaus fraglich, ob es gerechtfertigt ist, dass ein einzelnes Grundstück im Arealüberbauungsperimeter vollumfänglich - und nicht nur anteilmässig - von der verbleibenden Ausnutzungsreserve profitieren soll. Im zu beurteilenden Fall liegt jedoch mit der Vorinstanz eine besondere Situation vor. Die starre Anwendung einer gleichmässigen Aufteilung der Ausnutzungsreserve würde hier dazu führen, dass eine Überbauung der in der Bauzone gelegenen Parzelle Nr. 1579, die als eigentliche Baulücke in Erscheinung tritt, verwehrt bliebe. Bei anteilmässiger Aufteilung der Ausnutzungsreserve würden für die Bauparzelle nämlich nur rund 50 m² bzw. nach der Berechnung des Beschwerdeführers nur 33,96 m² verbleiben, womit eine vernünftige Überbauung ausgeschlossen wäre. Es erscheint nicht willkürlich, wenn die Vorinstanzen davon ausgehen, dass dies nicht der Absicht der Planungsbehörden bei Erlass der damaligen Arealüberbauung entsprochen habe. Diese habe - wie bereits der Überbauungsplan Breitem aus dem Jahr 1986 - eine spätere Überbauung der Parzelle Nr. 1579 - wenn auch nicht im Rahmen der Arealüberbauungsbewilligung selbst - vorgesehen. Entsprechend wurde die Parzelle Nr. 1579 im Parzellierungsbegehren vom 14. Juni 1994 auch als "Bauland, Feldschen" bezeichnet. Der Beschwerdeführer befürchtet eine allfällige Benachteiligung der benachbarten Arealüberbauungs-Parzellen, da ihnen für eine Aufstockung bzw. Erweiterung ihrer Reiheneinfamilienhäuser keine bzw. weniger Ausnutzungsreserven verblieben. Dieser Einwand ist insofern zu relativieren, als diese Grundstücke nur durch den damaligen Einbezug des Baugrundstücks vom Ausnutzungsbonus (0,5 anstatt 0,4) profitieren konnten. Wie die Vorinstanz willkürfrei festgestellt hat, legen die Baugesuchsunterlagen denn auch nahe, dass der Einbezug allein deshalb erfolgte, um die damals für Arealüberbauungen erforderliche Mindestfläche von 6'000 m² zu erreichen. Ausserdem würde die bestehende Ausnutzungsreserve (rund 531 m², ohne Ausnutzungsbonus) nach der Realisierung des Bauvorhabens (240,38 m²) nicht vollumfänglich aufgebraucht (verbleibende Restausnutzung von 291,475 m²). Das Bauvorhaben soll mit anderen Worten nicht sämtliche noch verbleibenden Ausnutzungsreserven der Arealüberbauung zulasten der übrigen Grundeigentümerinnen und -eigentümer der Arealüberbauung konsumieren.

E. 5.2.5

Nach dem Gesagten erweist sich ein ausnahmsweises Abweichen von der anteilmässigen Verteilung der Ausnutzungsreserven vorliegend als sachgerecht. Es liegt damit auch kein Verstoss gegen das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) vor.

E. 6

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe zu Unrecht unberücksichtigt gelassen, dass die Hauptfirstrichtung nach § 2 der Spezialbauvorschriften der Gemeinde Schinznach-Dorf und der darauf beruhenden Ziffer 18 des Gesamtkonzepts in nord-südliche Richtung verlaufen müsse. Damit habe sie nicht nur die kommunalen Bestimmungen in willkürlicher Weise nicht angewendet, sondern auch das Legalitätsprinzip verletzt (Art. 5 BV).

E. 6.1

Der kommunale Überbauungsplan Breitem (ehemals Parzellen Nrn. 1439 und 1440) umfasst heute den Arealüberbauungsperimeter sowie die Parzellen Nrn. 1490, 1521 f., 1555 f., 1440, 1536-1540 und 1542. Mit dem Überbauungsplan wurden von der

Gemeindeversammlung am 19. Juni 1987 folgende Spezialbauvorschriften beschlossen: § 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 Einordnung 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. Am 7. Mai 1991 genehmigte der Gemeinderat ein Gesamtkonzept, das gestützt auf § 2 der Spezialbauvorschriften erlassen wurde und die "Auslegung der Spezialbauvorschriften" regelt (Ziffer 1 des Gesamtkonzepts). Gemäss Ziffer 18 des Gesamtkonzepts hat die Hauptfirstrichtung von Wohnbauten 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.

E. 6.2

Vorliegend ist unstrittig, dass das Bauprojekt den Vorgaben betreffend Firstrichtung nicht entspricht. Die Vorinstanz hält hierzu im Wesentlichen fest, Ziffer 18 des Gesamtkonzepts konkretisiere die Einpassungsvorgaben insbesondere von § 3 der Spezialbauvorschriften im Sinne von Leitlinien und solle insofern zu einer einheitlichen Handhabung der Ästhetikvorschriften beitragen. Mit Blick auf die Ausnahmegewilligung nach § 67 Abs. 1 BauG/AG führt sie aus, vorliegend weiche der Gemeinderat nicht von der kommunalen Nutzungsplanung bzw. von verbindlichen Rechtssätzen ab, sondern lediglich von sich selber auferlegten Auslegungsregeln für einen letztlich geringen Teil des Baugebiets. Die Voraussetzungen für ein derartiges Abweichen seien entsprechend weniger hoch anzusetzen als bei der Ausnahmegewilligung gemäss § 67 Abs. 1 BauG/AG. Da die Parzellenform eine Firstrichtung West-Ost nahelege und auch so die massgebenden ästhetischen Vorschriften eingehalten werden könnten, erscheine die Abweichung gerechtfertigt. Dies gelte umso mehr, als ein öffentliches Interesse an der Überbauung der Parzelle Nr. 1579 bestehe (aktuell werde sie als Baulücke wahrgenommen) und nicht ersichtlich sei, inwiefern private Interessen entgegenstehen würden. Hinzu komme, dass vorliegend dem Ermessensspielraum des Gemeinderats sowie der Gemeindeautonomie eine erhebliche Bedeutung beizumessen sei.

E. 6.3

Diese vorinstanzlichen Ausführungen vermag der Beschwerdeführer nicht als willkürlich umzustossen. Er zeigt nicht auf, inwiefern es nicht vor dem Willkürverbot standhalten soll, dass die Vorinstanz das Gesamtkonzept nicht als grundeigentümerverbindlichen (Sonder-) Nutzungsplan oder verbindlichen Rechtssatz qualifiziert, sondern diesem nur beschränkte rechtliche Wirkung zuspricht. Es erscheint auch nicht unhaltbar, das Gesamtkonzept nicht als grundeigentümerverbindliche Festlegung bzw. kommunalen Nutzungsplan im Sinne von § 67 Abs. 1 BauG/AG, sondern als "Auslegungsregeln" bzw. Richtlinien für die einheitliche Anwendung der Spezialbauvorschriften zu qualifizieren (zu den Richtlinien vgl. BGE 122 II 274 E. 3b; 118 Ib 614 E. 4b). Ebenso wenig ist dargetan oder ersichtlich, inwiefern es willkürlich sein soll, für ein Abweichen von einem solchen Gesamtkonzept weniger strenge Anforderungen anzusetzen als für eine Ausnahmegewilligung nach § 67 Abs. 2 BauG/AG. Da die Vorinstanz ohne Willkür ernsthafte Gründe für eine Abweichung von der im Gesamtkonzept vorgesehenen Firstrichtung bejahte, erweist sich auch die Kritik des Beschwerdeführers, die Nichtanwendung dieser Festlegung verstosse gegen das

Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV), ohne Weiteres als unbegründet.

E. 7

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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