

# **BGer 1C 504/2022 vom 29. Juni 2023**

Bundesgericht, 2023-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_504\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_504_2022)

FR: TF 1C 504/2022 du 29 juin 2023

IT: TF 1C 504/2022 del 29 giugno 2023

## **Regeste**

Baubewilligung (Projektänderung) | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Angefochten ist ein kantonaler letztinstanzlicher Entscheid im Bereich des öffentlichen Baurechts. 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 Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Als Baugesuchstellerin, der die nachträgliche Bewilligung für die in Abweichung zur ursprünglichen Baubewilligung ausgeführte Parkierungsanlage verweigert wurde, ist die Beschwerdeführerin vom angefochtenen Entscheid besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist somit einzutreten.

### **E. 2**

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 vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, dass 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). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es aber nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 142 I 99 E. 1.7.2; 139 I 229 E. 2.2). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, deren Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung nach Art. 97 Abs. 1 BGG kann nur erhoben werden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen).

### **E. 3**

In formeller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) geltend. Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid ausreichend dar, weshalb sie die Voraussetzungen für die Erteilung einer

erleichterten Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG/AG für sämtliche Parkplätze sowie die Stützbaute im Unterabstand zu den beiden Kantonsstrassen als nicht erfüllt einstufte. Dass sie sich nicht im Einzelnen mit den zehn Parkplätzen entlang der Seetalstrasse, die in Missachtung des bewilligten Unterabstands noch näher an der Seetalstrasse errichtet wurden, auseinandergesetzt hat, begründet noch keine Gehörsverletzung. Sie beschränkte sich in diesem Zusammenhang zwar darauf, die Begründung des Regierungsrates wiederzugeben, folgte damit aber auch implizit den darin geäusserten Überlegungen (vgl. E. 5.4.2 hiernach). Der Beschwerdeführerin war es ohne Weiteres möglich, den angefochtenen Entscheid sachgerecht vor dem Bundesgericht anzufechten, was sie auch gemacht hat. Die Vorinstanzen durften vor diesem Hintergrund auch auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten. Die Vorinstanz begründete weiter, weshalb sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für angezeigt erachtete. Dass sie sich nicht explizit zum Bewilligungserfordernis der Stützbaute (Steinquader) äusserte, kann ihr in diesem Zusammenhang nicht zum Vorwurf gemacht werden (vgl. dazu E. 6.2 hiernach). Es genügt, wenn sich die Vorinstanz mit den wesentlichen Anliegen der Beschwerdeführerin auseinandersetzt und im angefochtenen Entscheid wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 142 II 49 E. 9.2 ; 136 I 229 E. 5.2; je mit Hinweisen). Diesen Anforderungen genügt der vorinstanzliche Entscheid.

#### **E. 4**

In materieller Hinsicht streitig und zu prüfen ist zunächst die Frage, wie viele Parkfelder als Pflichtparkfelder angerechnet werden können.

##### **E. 4.1**

Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin sei bei der Erstellung der Parkfelder vom bewilligten Parkfeldkonzept abgewichen. Von den 38 als Pflichtparkfelder bewilligten Parkfeldern gemäss Plan vom 5. April 2019 habe sie nur deren 26 tatsächlich erstellt und zwar die im Plan "Umgebung/definitive Ausführung" vom 4. Dezember 2019 als PP03-PP25, P28, PP35-P36 bezeichneten Parkfelder, wobei die letzten beiden - im Vergleich zu den im Plan vom 5. April 2019 als P29 und P30 bezeichneten Parkfelder - rund 1.40 m in Richtung Westen verschoben worden seien. Die restlichen 28 der 54 erstellten Parkfelder hielten allesamt den gesetzlichen Strassenabstand zu den Kantonsstrassen (Aarauerstrasse bzw. Seetalstrasse) bzw. die Baulinie entlang des Dammwegs nicht ein. Die im Plan "Pflichtparkplätze überlagert" vom 9. September 2021 mit oranger Farbe eingetragenen Parkfelder seien nicht real erstellt bzw. markiert. Da mindestens 34 Pflichtparkfelder erforderlich wären, bestehe ein Manko von acht Pflichtparkfeldern.

##### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang eine mangelhafte Sachverhaltsfeststellung ( Art. 97 Abs. 1 BGG ) vor. Sie macht geltend, es sei der Vorinstanz bekannt, dass die Hartflächen inklusive Deckbeläge der Pflichtparkplätze tatsächlich erstellt seien. Die Pflichtparkplätze PP26-40 seien heute zwar nicht so markiert, wie im Plan "Pflichtparkplätze überlagert" vom 9. September 2021 mit oranger Farbe dargestellt. Die Markierung sei entsprechend dem Ausführungsplan vom 4. Dezember 2019 vollzogen worden. Auf dem Luftbild und den Plänen sei jedoch klar ersichtlich, dass die Belagsflächen für alle Pflichtparkplätze gemäss Plan vom 9. September 2021 erstellt seien.

Das Verwaltungsgericht erhebe zu Unrecht die Parkplatzmarkierung zum Kriterium dafür, ob ein Pflichtparkplatz erstellt sei oder nicht. Diese Markierung sei bei sich überlagernden Parkfeldern in der Praxis gar nicht möglich, ansonsten auf der gleichen Teilfläche zwei (teilweise überlagernde) Parkfelder markiert würden. Diese Markierungsverpflichtung sei realitäts- und zweckfremd und damit willkürlich ( Art. 9 BV ) und entbehre jeglicher Rechtsgrundlage. Das Kriterium der "Markierung" stehe im klaren Widerspruch zur ständigen Verwaltungspraxis des BVU und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach im Rahmen von § 67a BauG/AG Pflichtparkfelder nur zugelassen werden könnten, wenn im Fall eines erforderlichen Abbruchs eine Ersatzlösung garantiert sei. Die Vorinstanz verlange zu Unrecht eine definitive Markierung der Pflichtparkplätze und nicht bloss eine garantierte Ersatzlösung. Damit habe die Vorinstanz gegenüber der Beschwerdeführerin auch den Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung ( Art. 8 BV ) verletzt. Die Feststellung der Vorinstanz, es seien lediglich 26 Pflichtparkplätze erstellt und es würden deshalb acht Pflichtparkplätze fehlen, sei vor den Grundsätzen der bisherigen Rechtsprechung zu § 67a BauG/AG unhaltbar; es sei belegt, dass für 38 Pflichtparkplätze Belagsflächen erstellt seien und diese im Enteignungsfall nur neu markiert werden müssten. Die Vorinstanz ziehe aus den festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen, was das Willkürverbot nach Art. 9 BV verletze.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, inwiefern die von ihr als offensichtlich unrichtig gerügte vorinstanzliche Feststellung des Sachverhalts bzw. Würdigung des Sachverhalts für den Ausgang des Verfahrens massgebend sein sollte (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG ; E. 2 hiervor). Dies ist auch nicht ersichtlich. Soweit sie davon ausgehen sollte, dass die Anerkennung als Pflichtparkfeld vom Erfordernis zur Einholung einer Ausnahmegewilligung entbinden sollte, gehen ihre Ausführungen von vornherein fehl. Diejenigen Parkplätze, die sich im Unterabstand zu einer Strasse befinden, bedürfen in jedem Fall einer erleichterten Ausnahmegewilligung nach § 67a BauG/AG, ob es sich dabei nun um Pflichtparkplätze handelt oder nicht. Es ist nicht als willkürlich zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Frage, wie viele der erstellten Parkfelder (ohne Ausnahmegewilligung) als Pflichtparkfelder angerechnet werden können, von derjenigen abgrenzt, ob die Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung nach § 67a BauG/AG erfüllt sind. Darin liegt auch keine willkürliche Anwendung bzw. Auslegung des kantonalen Rechts. Die Vorinstanz durfte als anrechenbare Pflichtparkplätze - für welche keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist - nur die real erstellten bzw. tatsächlich markierten Parkplätze berücksichtigen, ohne in Willkür zu verfallen. Daran ändert auch nichts, dass die Hartflächen inklusive Deckbeläge der Pflichtparkplätze gemäss Angabe der Beschwerdeführerin tatsächlich erstellt sein sollen und einzig noch die Markierung fehle und damit eine allfällige Ersatzlösung garantiert wäre. Ob Ersatzlösungen garantiert sind, prüft das Verwaltungsgericht erst bei der Beurteilung, ob eine erleichterte Ausnahmegewilligung nach § 67a BauG/AG möglich ist. Gemäss ständiger - und vorliegend nicht bestrittener - kantonaler Praxis zu § 67a BauG/AG können Pflichtparkfelder nur dann als ungeordnete Bauten betrachtet werden, wenn im Fall eines erforderlichen Abbruchs eine Ersatzlösung garantiert ist (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts Aargau WBE.2013.537 vom 19. September 2014 E. II/3.3.2; WBE.2010.383 vom 15. Dezember 2011 E. II/4.6.2; WBE.2007.390 vom 29. November 2010 E. II/3.1). Es hält mithin vor dem Willkürverbot stand, dass die Vorinstanz erst in einem zweiten Schritt geprüft hat, ob für die im Unterabstand erstellten Parkfelder eine

Ausnahmebewilligung nach § 67a BauG/AG erteilt werden kann. Die Beschwerdeführerin scheint diesbezüglich zu übersehen, dass die Vorinstanz die erleichterte Ausnahmebewilligung nicht deshalb verweigert hat, weil keine Ersatzlösungen für die Pflichtparkplätze garantiert wären. Vielmehr begründete sie die Ablehnung damit, dass mit der Baubewilligung vom 30. Oktober 2017 gestützt auf § 67a BauG/AG bereits zwölf Parkfelder im Unterabstand zu den Kantonsstrassen Aarauer- und Seetalstrasse bewilligt worden seien, weshalb sich die zusätzliche Vergrösserung der Parkfläche im Unterabstand aufgrund der vorzunehmenden Gesamtwürdigung als nicht mehr bewilligungsfähig erweise. Sie verneinte damit die erste Voraussetzung gemäss § 67a BauG/AG, wonach eine "untergeordnete" Baute oder Anlage vorliegen muss (zu den Voraussetzungen gemäss § 67a BauG/AG vgl. E. 5 hiernach). Die Vorinstanz durfte die "Ersatzlösungen" bei der Beurteilung, wie viele Parkfelder (ohne Ausnahmebewilligung) als Pflichtparkfelder angerechnet werden können, willkürfrei ausser Acht lassen. Damit wich sie nicht von ihrer eigenen, ständigen Rechtsprechung ab, weshalb auch die Rüge der Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots unbegründet ist. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin verlangte die Vorinstanz auch nicht eine "geradezu unmögliche 'doppelte' Einzeichnung" der Pflichtparkplätze. Der angefochtene Entscheid erweist sich in diesem Zusammenhang weder als widersprüchlich noch als willkürlich.

## **E. 5**

Weiter rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe die Voraussetzungen von § 67a BauG/AG zu Unrecht als nicht erfüllt betrachtet.

### **E. 5.1**

Gemäss § 67a Abs. 1 BauG/AG kann für untergeordnete Bauten und Anlagen, wie namentlich Klein- und Anbauten, eine erleichterte Ausnahmebewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht. Bauten und Anlagen, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werkes es erfordern. In der Baubewilligung ist dies zur Auflage zu machen (§ 67a Abs. 2 BauG/AG).

### **E. 5.2**

Wie bereits dargelegt (E. 4.3 hiervor), kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die erste Voraussetzung gemäss § 67a BauG/AG nicht erfüllt sei, wonach für "untergeordnete" Bauten und Anlagen eine erleichterte Ausnahmebewilligung im Unterabstand von Strassen oder Baulinien erteilt werden kann. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts seien bei der Beurteilung, ob eine Baute untergeordneter Natur sei, sowohl die Beseitigungskosten als auch andere mit der Beseitigung einhergehende wirtschaftliche Nachteile der Bauherrschaft zu berücksichtigen und nicht nur die Charakterisierung als Klein- und Anbaute. Gemessen an den Aufwendungen für die Errichtung des zu beseitigenden Bauwerks, die mit der Beseitigung nutzlos würden, könnten die Beseitigungskosten relativ bescheiden ausfallen und in den Hintergrund treten. In diesem Fall seien es vor allem die nutzlos werdenden Aufwendungen für die Errichtung des Bauwerks, die den Widerstand der Bauherrschaft gegen eine Beseitigungsanordnung begründeten, und nicht in erster Linie die Beseitigungskosten. Die Vorinstanz erachtete die Auffassung des Gemeinderats Schafisheim und des BVU, Abteilung für Baubewilligungen,

wonach bei mehreren untergeordneten Bauten auf einer Parzelle grundsätzlich eine Gesamtwürdigung zu erfolgen habe, mit Blick auf den Sinngehalt von § 67a BauG/AG als folgerichtig und konsequent. Andernfalls hätte es die Bauherrschaft in der Hand, zeitlich etappiert eine untergeordnete Baute an die andere zu reihen und so im Laufe der Zeit aus einzelnen untergeordneten Vorhaben eine gewichtige Baute bzw. Anlage im Unterabstand zu verwirklichen. Dies führte letztlich zu einer Aushöhlung von § 67a BauG/AG, was zu vermeiden sei. Eine Gesamtwürdigung sei dann vorzunehmen, wenn mehrere, für sich alleine betrachtet zwar je untergeordnete Bauten ein untrennbares Ganzes bildeten und im Bedarfsfall unweigerlich gemeinsam zu beseitigen wären. Eine Gesamtwürdigung sei auch dann angezeigt, wenn nicht ausgeschlossen werden könne, dass von einem allfälligen künftigen Strassenbauprojekt mehrere untergeordnete Bauten bzw. Anlagen auf einer Parzelle, die zwar kein untrennbares Ganzes bildeten, gemeinsam betroffen sein könnten. Von den 54 erstellten Parkfeldern hielten 28 Parkfelder den Kantonsstrassenabstand (zur Aarauer- und Seetalstrasse) und/oder die Baulinie entlang des Dammwegs nicht ein. Für die Beurteilung von Bedeutung sei vorab, dass mit der Baubewilligung vom 30. Oktober 2017 gestützt auf § 67a BauG/AG bereits zwölf Parkfelder im Unterabstand zu den Kantonsstrassen bewilligt worden seien. Über § 67a BauG/AG seien auch die Hartflächen zwischen den Längsparkfelder entlang der Seetalstrasse und der internen Erschliessung bewilligt worden. Bei einer Gesamtwürdigung seien bereits diese am 30. Oktober 2017 im Kantonsstrassenabstand bewilligten baulichen Vorkehrungen - zwölf Parkfelder sowie weitere Hartflächen - als grosszügig zu bezeichnen; sie reizten das zulässige Mass von § 67a BauG/AG ("untergeordnete" Bauten bzw. Anlagen) vollumfänglich aus, wenn man die gesamten Beseitigungskosten, die mit einer Beseitigung einhergehenden wirtschaftlichen Nachteile der Bauherrschaft (wie der nutzlos gewordenen Baukosten der zwölf Parkfelder sowie der weiteren Hartflächen) sowie die von den baulichen Vorkehrungen im Kantonsstrassenabstand beanspruchten Flächen vor Augen halte. Vor diesem Hintergrund sei es nur folgerichtig, dass die Vorinstanzen im Kantonsstrassenabstand keine (zwölf) weiteren Parkfelder, keine ausgedehnteren Hartflächen und auch keine zusätzliche Stützbaute (Steinquader) gestützt auf § 67a BauG/AG bewilligt haben.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dem Gesetzeswortlaut von § 67a BauG/AG könne nicht entnommen werden, dass eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen wäre. Ebenso wenig gehe aus dem Wortlaut hervor, dass die wirtschaftlichen Nachteile für die Bauherrschaft im Fall einer Beseitigung relevant sein sollten. Ihrer Auffassung nach fehle ein messbares Kriterium für die Gesamtwürdigung bzw. die wirtschaftlichen Nachteile bei der Beseitigung. Als denkbare Kriterien schlägt sie etwa das Verhältnis zur Geschossfläche der erschlossenen Gebäude, das Verhältnis zur Gesamtfläche der Parzelle oder das Verhältnis zu den Pflichtparkplätzen vor. Wie nachfolgend dargelegt wird, vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen nicht hinreichend aufzuzeigen, inwiefern die vorinstanzliche Anwendung bzw. Auslegung von § 67a BauG/AG geradezu willkürlich sein sollte. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, begründet für sich keine Willkür (vgl. BGE 148 III 95 E. 4.1 ; 144 I 113 E. 7.1).

#### **E. 5.3.1**

Die Beschwerdeführerin legt nicht nachvollziehbar dar, inwiefern die Vorinstanz von einem grundlegend falschen Verständnis zu § 67a BauG/AG ausgeht, das in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft, und eine Gesamtwürdigung offensichtlich nicht mit

dem Gesetzeszweck von § 67a BauG/AG vereinbar sein sollte. Dies ist auch nicht ersichtlich. Der Umstand, dass das Kriterium der Gesamtwürdigung nicht dem Wortlaut von § 67a BauG/AG entnommen werden kann, sondern durch die Rechtsprechung entwickelt worden ist, lässt den vorinstanzlichen Entscheid jedenfalls nicht als offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich erscheinen. Auch der raumplanungsrechtliche Grundsatz der verdichteten Nutzung des vorhandenen Baulands (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG [SR 700]) steht entgegen dem Einwand der Beschwerdeführerin einer Gesamtwürdigung nicht entgegen.

### **E. 5.3.2**

Die Vorinstanz bestätigte den Entscheid des Regierungsrates, welcher feststellte, dass die 16 nach § 67a BauG/AG bereits im Unterabstand zur Seefeldstrasse und zum Dammweg bewilligten Parkplätze und die zwölf ohne Baubewilligung im Unterabstand erstellten Parkplätze eine Parkfläche von insgesamt ca. 392 m<sup>2</sup> darstellten. Eine Parkfläche in dieser Grösse könne offensichtlich nicht als eine untergeordnete Baute bzw. Anlage qualifiziert werden. Die Vorinstanz hält in der Vernehmlassung vom 10. Oktober 2022 schliesslich fest, knapp ein Viertel aller Parkplätze seien als Ausnahme bewilligt worden. Sie kam zur willkürfreien Schlussfolgerung, dass es bei einer Gesamtwürdigung den Rahmen von § 67a BauG/AG sprengen würde, die weiteren zwölf (noch nicht bewilligten) Parkplätze, die ausgedehnten Hartflächen und die Stützbaute (Steinquader) nachträglich als Ausnahme zu bewilligen. Knapp die Hälfte des Parkraumkonzepts der Beschwerdeführerin würde dann auf einer Ausnahme gründen. Der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach die Gesamtwürdigung auf keinerlei messbaren Grundlagen beruhe, erweist sich damit als unbegründet, soweit er überhaupt den qualifizierten Rüge- und Begründungsanforderungen genügt ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. E. 2 hiervor).

### **E. 5.3.3**

Soweit sich die Beschwerdeführerin gegen das in der kantonalen Rechtsprechung vor wenigen Jahren entwickelte Kriterium der Gesamtwürdigung stellt, vermag sie auch nicht rechtsgenügend aufzuzeigen, weshalb in diesem Zusammenhang das Rechtsgleichheitsgebot ( Art. 8 Abs. 1 BV ) verletzt sein sollte. Sie erwähnt pauschal andere Standorte, an denen ebenfalls Parkplätze bis unmittelbar an die Kantonsstrasse bewilligt worden seien; ob diese mit dem vorliegend zu beurteilenden Fall vergleichbar und zeitlich nach der präzisierten bzw. weiterentwickelten Praxis des Regierungsrates vom 27. Juni 2018 (Regierungsratsbeschluss 2018-000774 E. 2.5.3), in welcher die Gesamtwürdigung (erstmalig) als massgeblich bezeichnet wurde, ergangen sind, legt die Beschwerdeführerin auch im bundesgerichtlichen Verfahren nicht dar. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführerin keine konkreten Beispiele, geschweige denn eine eigentliche Praxis, vorbringe, in denen zeitlich nach der präzisierten Rechtsprechung von der darin als massgeblich bezeichneten Gesamtwürdigung abgewichen worden wäre, ist somit nicht offensichtlich falsch. Dass die Ausgangslage im von ihr zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2022 (WBE.2021.179), in welchem drei Parkplätze im Unterabstand Gegenstand der Beurteilung waren, mit der vorliegenden vergleichbar sein soll, legt sie nicht nachvollziehbar dar. Es ist im Übrigen auch nicht ersichtlich, dass jener Entscheid im klaren Widerspruch zum angefochtenen Entscheid stehen soll und die Beschwerdeführerin daraus etwas zu ihren Gunsten ableiten könnte. Nach dem Gesagten vermag die Beschwerdeführerin nicht hinreichend aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz von ihrer bisherigen Rechtsprechung abgewichen sein soll. Auch ihre Ausführungen zur

Gleichbehandlung im Unrecht gehen an der Sache vorbei.

#### **E. 5.3.4**

Es hält zudem vor dem Willkürverbot stand, wenn die Vorinstanz bei der Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage untergeordneter Natur ist, neben den Beseitigungskosten auch andere mit der Beseitigung einhergehende wirtschaftliche Nachteile der Bauherrschaft mitberücksichtigt. Inwieweit dies willkürlich sein soll, vermag die Beschwerdeführerin nicht plausibel aufzuzeigen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Vorinstanz die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Bauherrschaft nicht genau beziffert hat. Es ist vorliegend davon auszugehen, dass die nutzlos werdenden Aufwendungen für die Errichtung der im Unterabstand liegenden Parkfelder bei einer Anzahl von 28 Parkfeldern, ausgedehnten Hartflächen und Steinquadern nicht unbedeutend gewesen sind. So führt denn auch die Beschwerdeführerin in ihrer Begründung zur aufschiebenden Wirkung aus, dass für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einige Fr. 10'000.-- erforderlich wären. Auch aus dem von der Beschwerdeführerin zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2022 (WBE.2021.179) kann sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Soweit dieser überhaupt mit dem vorliegend zu beurteilenden Fall vergleichbar ist (vgl. E. 5.3.3 hiervor), ergibt sich daraus - entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin - nicht, dass das Kriterium der wirtschaftlichen Auswirkungen einer Beseitigung nicht mehr relevant sein soll.

#### **E. 5.4**

In Bezug auf die zehn Parkfelder entlang der Seetalstrasse (PP37-38 und PP37-44) ist zu berücksichtigen, dass die Zustimmung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, zum Parkierungsprojekt vom 19. September 2017 unter anderem eine Ausnahmewilligung nach § 67a BauG/AG für diese zehn Parkplätze im Unterabstand zur Seetalstrasse umfasst hat. Diese wurde mit der Baubewilligung vom 30. Oktober 2017 bestätigt. Die Bauherrschaft hat zwar 10 Parkplätze im Unterabstand zur Seetalstrasse erstellt. Diese Parkfelder (PP37-38 und PP37-44) befinden sich jedoch noch näher an der Seetalstrasse, als dies im Jahr 2017 bewilligt worden ist.

##### **E. 5.4.1**

Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Vorinstanz sei mit keinem Wort darauf eingegangen, weshalb diese Parkplätze nicht mit einem reduzierten Abstand von 70 cm einer Ausnahmewilligung zugänglich gewesen seien, sondern auf die (bereits bewilligten) 80 cm zur Seetalstrasse zurückgebaut werden müssten. Darin erblickt sie eine Verletzung der Begründungspflicht. Zudem werde der Augenschein wie bereits im Verfahren vor Regierungsrat verweigert. Auch darin liege eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV .

##### **E. 5.4.2**

Die Vorinstanz gab die Erwägungen des Regierungsrates zutreffend wieder, wonach unter Berücksichtigung der erheblichen Grösse der bestehenden Parkfläche die zusätzliche, weitere Unterschreitung des Strassenabstands zur Seetalstrasse nur aus gewichtigen Gründen in Betracht gezogen werden könne. Da solche Gründe im zu beurteilenden Fall nicht vorliegen würden, habe der Regierungsrat die Voraussetzungen für die Erteilung einer erleichterten Ausnahmewilligung bereits aus diesem Grund verneint. Es sei deshalb nicht erforderlich gewesen, dass sich der Regierungsrat weiter mit der Frage auseinandersetze, ob mit der gepflanzten Hecke allenfalls die Sicherheit der Fussgänger gewährleistet werden

könnte. Vor diesem Hintergrund verneinte die Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. angefochtener Entscheid E. 4.3.2). Die Vorinstanz beschränkte sich zwar darauf, die Begründung des Regierungsrats im Zusammenhang mit der Verletzung des rechtlichen Gehörs wiederzugeben. Damit folgte sie aber auch implizit den darin geäusserten Überlegungen, weshalb ihr keine Verletzung der Begründungspflicht angelastet werden kann. Vor diesem Hintergrund durften die Vorinstanzen auch auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) liegt nicht vor (vgl. E. 3 hiervor).

### **E. 5.4.3**

Im Übrigen zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern die Vorinstanzen das kantonale Recht offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich angewendet haben sollten und der angefochtene Entscheid im Ergebnis willkürlich sein sollte. Sie legt sodann nicht dar, inwieweit gewichtige Gründe für die zusätzliche Unterschreitung des Strassenabstands zur Seetalstrasse vorliegen sollten. Die Beschwerdeführerin begnügt sich mit dem Vorbringen, die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid ihre zutreffenden Überlegungen in der Verfügung betreffend aufschiebende Wirkung begründungslos geändert. Dieser Einwand ist unzutreffend. In der Verfügung vom 21. Dezember 2021 betreffend aufschiebende Wirkung hielt die Vorinstanz fest, die derzeitige Situation gefährde die Verkehrssicherheit nicht derart akut, dass die Nutzung möglichst rasch eingestellt werden müsste. Aus diesem Grund stellte sie die entzogene aufschiebende Wirkung bezüglich des angeordneten Nutzungsverbots betreffend die Parkfelder PP37-38 und PP37-44 wieder her. Inwieweit diesbezüglich eine Meinungsänderung vorliegen sollte, ist nicht ersichtlich. Selbst wenn die Verkehrssicherheit auch mit den bestehenden zehn Parkplätzen im Unterabstand zur Seetalstrasse gewährleistet sein sollte, begründet dies noch keine gewichtigen Gründe, die eine zusätzliche Unterschreitung des Strassenabstands rechtfertigen könnten. Davon ging auch die Vorinstanz aus, indem sie es nicht für erforderlich hielt, dass sich der Regierungsrat mit der Frage auseinandersetze, ob mit der gepflanzten Hecke allenfalls die Sicherheit der Fussgänger gewährleistet werden könnte (E. 5.4.2 hiervor). Es ist somit weder hinreichend dargetan noch ersichtlich, weshalb der angefochtene Entscheid in dieser Hinsicht willkürlich sein sollte.

### **E. 5.5**

Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz somit willkürfrei davon ausgehen, dass im zu beurteilenden Fall nicht mehr von einer untergeordneten Baute im Sinne von § 67a BauG/AG auszugehen ist. Damit erübrigte sich auch eine Prüfung, ob der Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung darüber hinaus überwiegende, aktuelle öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. § 67a BauG/AG). Der angefochtene Entscheid bezüglich der Verweigerung einer erleichterten Ausnahmegewilligung für die Parkfelder entlang der beiden Kantonsstrassen hält vor dem Willkürverbot stand. Dies gilt nicht nur für die zwölf Parkplätze PP33-34 und PP45-54, die ohne jegliche Bewilligung im Unterabstand zu den Kantonsstrassen erstellt wurden, sondern auch für die zehn Parkplätze entlang der Seetalstrasse (PP37-38 und PP37-44). Darüber hinaus halten auch die gestützt darauf angeordneten Nutzungsverbote vor dem Willkürverbot stand.

### **E. 6**

Schliesslich ist die Rüge der Beschwerdeführerin zu prüfen, wonach die Vorinstanz zu Unrecht den angeordneten Rückbau der Stützbaute mit Steinquader geschützt habe.

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, beim Steinquader mit einer Höhe und Breite von bloss 40 cm handle es sich nicht um eine bewilligungspflichtige Baute. Terrainveränderungen bis zu 80 cm und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe seien gemäss § 49 Abs. 1 lit. i und Abs. 2 lit. a der Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (BauV/AG; SAR 713.121) von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Mit der Rückbauanordnung werde im Ergebnis eine bewilligungsfreie Baute einer Bewilligungspflicht unterzogen. Die Vorinstanz habe sich mit diesen bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Einwänden mit keinem Wort auseinandergesetzt und damit ihre Begründungspflicht verletzt.

### **E. 6.2**

Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, hielt in der Verfügung vom 17. März 2020 fest, mit der Stützbaute sei der gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG/AG zur Kantonsstrasse geforderte Abstand von 6 m nicht eingehalten, womit sie auf eine Ausnahmegewilligung nach § 67 oder § 67a BauG/AG angewiesen sei. Davon ging auch die Vorinstanz aus, indem sie es für rechtmässig erachtete, dass die Vorinstanzen die zusätzliche Stützbaute (Steinquader) im Kantonsstrassenabstand nicht gestützt auf § 67a BauG/AG bewilligt haben. Dass sie sich nicht explizit mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die Stützbaute als solche keine bewilligungspflichtige Baute darstelle, auseinandergesetzt hat, ist nicht zu beanstanden. Das Gericht muss sich nicht mit sämtlichen Vorbringen auseinandersetzen, sondern kann sich auf die entscheidungswesentlichen Punkte beschränken (vgl. E. 3 hiervor). Der Beschwerdeführerin war es ohne Weiteres möglich, den angefochtenen Entscheid sachgerecht vor dem Bundesgericht anzufechten, was sie auch gemacht hat. Die Gehörsrüge der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem angeordneten Rückbau der Stützbaute (Steinquader) geht somit fehl.

### **E. 6.3**

Die Beschwerdeführerin zeigt sodann nicht auf, inwiefern die Vorinstanz kantonales Recht willkürlich angewendet bzw. ausgelegt haben sollte. Dies ist auch nicht ersichtlich. § 67a BauG/AG unterstellt bei Unterschreitung des Strassenabstands "untergeordnete" Bauten und Anlagen einer (erleichterten) Ausnahmegewilligung. Dass davon nur an sich baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen erfasst sein sollen, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. So sieht denn auch § 49 Abs. 4 BauV/AG vor, dass die in § 49 Abs. 1 bis 3 BauV/AG von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauvorhaben u.a. bewilligungspflichtig sind, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Abstandsvorschriften, nicht eingehalten werden. Im Übrigen waren die Steinblöcke im Unterabstand zur Kantonsstrasse nach unbestrittener Feststellung des Regierungsrates aus Gründen der Verkehrssicherheit nur deshalb erforderlich, weil die Parkplätze PP48-54 senkrecht zur Aarauerstrasse erstellt worden sind. Er kam - wie bereits das BVU - zum Schluss, dass sich die erstellten Parkplätze PP48-54 nicht als bewilligungsfähig erwiesen, weshalb die mit diesen Parkplätzen in funktionalem Zusammenhang stehenden Steinblöcke ebenfalls nicht bewilligungsfähig seien (Beschluss des Regierungsrates vom 11. August 2021, S. 16; vgl. Verfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 17. März 2020, S. 3). Diesen Entscheid des Regierungsrates durfte die Vorinstanz schützen, ohne in Willkür zu verfallen.

### **E. 7**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 BGG ).  
Parteienschädigungen sind nicht geschuldet ( Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 BGG ).

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