

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00397 vom 22. Oktober 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-10-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00397

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00397 du 22 octobre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00397 del 22 ottobre 2020

Regeste

Baubewilligung | Ausnützungsübertragung; Gestaltungsplan. Interzonale Ausnützungsübertragungen werden im kantonalen Recht nur im Zusammenhang mit Arealüberbauungen erwähnt, nicht aber für die Regelbauweise. Nach ständiger Rechtsprechung wird die Zulässigkeit der Nutzungsübertragung von einer bestimmten Zone auf eine andere Zone mit abweichenden Nutzungsvorschriften verneint (E. 3.2). Liegt bei einer Ausnützungsübertragung eines der beiden Grundstücke in einem Gestaltungsplanperimeter ist zu prüfen, ob der Gestaltungsplan in ausnützungsrechtlicher Hinsicht in einem solchen Mass von der ursprünglichen Regelbauweise abweicht, dass faktisch eine andere Zone vorliegt und somit von einer interzonalen Ausnützungsübertragung und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auszugehen ist (E. 3.3). In casu liegen in Bezug auf die Ausnützungsziffer zwei verschiedene Bauzonen vor (E. 3.4). Das Bauprojekt ordnet sich nicht genügend ein (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00397 Urteil der 1. Kammer vom 22. Oktober 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter André Moser, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen C , Beschwerdegegner, und Ausschuss Bau und Planung des Stadtrates Schlieren, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 23. Oktober 2019 erteilte der Ausschuss Bau und Planung der Stadt Schlieren der A AG die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Aufstockung des Wohnhauses plus Attikageschoss sowie die Erstellung von Parkplätzen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02 in Schlieren. II. Dagegen erhob der Nachbar C am 13. November 2019 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Bewilligung. Mit Entscheid vom 8. Mai 2020 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut und hob den Beschluss des Ausschusses Bau und Planung des Stadtrates Schlieren vom 23. Oktober 2019 auf. III. Hierauf gelangte die A AG mit Beschwerde vom 10. Juni 2020 an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 8. Mai 2020 sowie die Durchführung eines Augenscheins, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 17. Juni 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. C beantragte am 23. Juni 2020 die Bestätigung des baurekursgerichtlichen Entscheids. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins.

E. 1.2.2

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

E. 1.2.3

Die Vorinstanz hat am 11. März 2020 einen Abteilungsaugenschein durchgeführt. Insgesamt ergibt sich der Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten. Auf einen Augenschein kann daher verzichtet werden.

E. 2

bauliche Ausnützung vom im mehrheitlich im Gestaltungsplangebiet "Schlieren West" liegenden Grundstück Kat.-Nr. 04, d.h. von einem Drittgrundstück, beansprucht werden.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Ausnutzungsübertragung sei vorliegend zulässig, da im Endeffekt der Gestaltungsplan die gleich hohe Ausnützung zulasse wie die Bau- und Zonenordnung dies für das strittige Grundstück zulässt.

E. 3.2

Eine Ausnutzungsübertragung liegt vor, wenn ein Bauprojekt nicht nur die sich aus einem einzelnen Baugrundstück ergebende Nutzungsmöglichkeit, sondern auch Nutzungsreserven anderer Grundstücke beansprucht. Die Zulässigkeit von (innerzonalen) Ausnutzungsübertragungen ist im Planungs- und Baugesetz nicht geregelt, wird aber von Rechtsprechung und Lehre unter verschiedenen Voraussetzungen anerkannt (VGr, 19. Dezember 2018, VB.2018.00311, E. 4.1). Interzonale Ausnutzungsübertragungen (also zwischen unterschiedlichen Zonen) werden im kantonalen Recht nur im Zusammenhang mit Arealüberbauungen (§ 72 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]), nicht aber für die Regelbauweise erwähnt. Es ist daher nach ständiger Rechtsprechung unzulässig, die Ausnützung von einer Zone auf die andere zu übertragen. So gesehen sind aber etwa eine Wohnzone W2 einerseits und eine Wohnzone W2 mit Gewerbeberleichterung andererseits nur dann unterschiedliche Zonen, wenn sie auch

abweichende Ausnützungen zulassen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 929 f.). Auch das Bundesgericht hat die Zulässigkeit der Nutzungsübertragung von einer bestimmten Zone auf eine andere Zone mit abweichenden Nutzungsvorschriften in ständiger Rechtsprechung verneint. Dies mit der Begründung, eine interzonale Ausnützungsanrechnung hätte zur Folge, dass für das Gebiet längs der Zonengrenze verschiedene Nutzungsziffern gelten würden und damit Bauten mit unterschiedlicher Ausnutzung des Bodens entstünden, was nicht dem Sinn des Gesetzes entsprechen könne. Es würde zudem bedeuten, dass die vom Zonenplan festgelegten Zonengrenzen missachtet und durch gewöhnliche Verwaltungsverfügung die vom kommunalen Gesetzgeber beschlossene Unterteilung des Baugebiets verändert würden (BGr, 18. Juli 2006, 1P.256/2006, E. 2.5). Eine Besonderheit liegt vor, wenn ein Teil einer Zone von einem Gestaltungsplan überlagert ist. Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Gestaltungspläne als Sondernutzungspläne dienen grundsätzlich den gleichen Zielen wie die Rahmennutzungspläne, indem sie die zulässige Nutzung des Bodens nach den durch die Richtplanung festgelegten Zielen ordnen. Darüber hinaus soll mit einem Gestaltungsplan eine städtebaulich, architektonisch, wohnhygienisch und landschaftlich optimale Überbauung eines bestimmten Gebiets ermöglicht werden. Zu diesem Zweck beinhaltet der Gestaltungsplan für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung (vgl. Stephan Eschmann, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Zürich 1985, S. 54).

E. 3.3

Das sich grösstenteils im Gestaltungsplangebiet befindliche Grundstück Kat.-Nr. 04, von welchem Ausnutzungsreserven beansprucht werden sollen, liegt wie das (ausserhalb des Gestaltungsplangebiets liegende) Baugrundstück in der Wohnzone W4 0.80. Allerdings ist zu prüfen, ob der Gestaltungsplan in ausnutzungsrechtlicher Hinsicht in einem solchen Mass von der ursprünglichen Regelbauweise abweicht, dass faktisch eine andere Zone vorliegt und somit von einer interzonalen Ausnutzungsübertragung und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auszugehen ist. In der Wohnzone W4 0.80 ist eine Ausnutzungsziffer von maximal 0.80 zulässig (Art. 14 BZO). Arealüberbauungen sind bei einer Arealfläche ab 5'000 m² möglich, wobei sich die Ausnutzungsziffer gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht (Art. 24 BZO). Für die Wohnzone W4 0.80 bedeutet dies eine Erhöhung von 0.08, was zu einer Ausnutzungsziffer von 0.88 bei Arealüberbauungen führt. Für die Ausnutzung im Baubereich G (Baubereich für Kat.-Nr. 04) hält der Planungsbericht für den Öffentlichen Gestaltungsplan Schlieren West in Ziffer 4.1 fest, dass die Berechnung der Nutzung von der rechtskräftigen BZO der Stadt Schlieren ausgehe. Berücksichtigt werde zudem der Bonus für Arealüberbauungen sowie die Zusatznutzungen in Attikageschossen. Dies führt zu einer Ausnutzungsziffer von 0.975333 für das Grundstück Kat.-Nr. 04. Während § 255 Abs. 2 PBG für die Regelbauweise vorsieht, dass Flächen in Dachgeschossen nur anrechenbar sind, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, sehen die Gestaltungsplanvorschriften keine solche Begünstigung vor. Nach Art. 7 Abs. 1 GPV sind für die Ausnutzung alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter

Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anwendbar. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Ausnutzungsziffer im Gestaltungsplan für das Attikageschoss um 0.09533 erhöht wird (vgl. Ziffer 4.1 Planungsbericht).

E. 3.4

Im vorliegenden Fall weist das Baugrundstück lediglich ... m² auf und kann somit nicht von einem Arealüberbauungsbonus bei der Ausnutzungsziffer profitieren. Generell sieht der Regelfall in der Wohnzone W4 0.80 bloss eine Ausnutzungsziffer von 0.80 vor, während im Gestaltungsplangebiet eine höhere vom Regelfall abweichende Ausnutzungsziffer vorliegt und auch Grundstücke, welche nicht die Arealfläche von 5'000 m² aufweisen, von einer um 0.08 erhöhten Ausnutzung profitieren können. Sodann könnte auch ein Grundstück Ausnutzungsreserven eines anderen Grundstücks in einer Arealüberbauung nicht übertragen erhalten, wenn es selbst die Vorschriften der Arealüberbauung nicht erfüllt, da dies ebenfalls nicht dem Sinn des Gesetzes entsprechen würde. Im Übrigen sieht auch Art. 24 BZO vor, dass Ausnutzungsübertragungen nur innerhalb der Arealüberbauung möglich sind. Zwar vermögen sich die Regeln der Ausnutzung in Bezug auf das Dach- resp. Attikageschoss ungefähr die Waage zu halten. Allein aufgrund des Ausnutzungsbonus von 0.08 im Gestaltungsplangebiet besteht jedoch bereits eine rund 10-prozentige Abweichung zu der Regelbauweise, wenn keine Arealüberbauung betroffen ist. Demgemäss liegen in Bezug auf die Ausnutzungsziffer zwei verschiedene Bauzonen vor. Schliesslich sieht auch Art. 7 Abs. 4 GPV vor, dass eine Ausnutzungsübertragung nur zwischen den Baubereichen zulässig ist, d.h. der Gestaltungsplan beabsichtigt e contrario eine Ausnutzungsübertragung ebenfalls nur innerhalb des Gestaltungsplangebiets. Dies führt wie von der Vorinstanz zu Recht ausgeführt dazu, dass aufgrund der damit einhergehenden unerwünschten Folgen im vorliegenden konkreten Fall eine Ausnutzungsübertragung nicht rechtmässig ist. Die Beschwerde ist bereits aus diesem Grund abzuweisen.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer rügte weiter, die Baubehörde habe sich ausführlich und sachlich zur Frage der Einordnung geäussert. Indem die Vorinstanz von dieser Einschätzung abgewichen sei, habe sie die Gemeindeautonomie verletzt.

E. 4.2

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind 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, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Aus § 238 PBG folgt, dass ein Gebäude, dessen Volumen sich aus der Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten ist. Das bedeutet jedoch nicht, dass in solchen Fällen mehr als eine befriedigende Einordnung verlangt werden kann (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2 mit Hinweisen). Ist zur Realisierung eines Bauvorhabens eine Ausnutzungsübertragung notwendig, darf diese ausserdem nicht zu einer unerwünschten, § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen. Dabei ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen (VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00784, E. 4.2). Die

Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei sind die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 810 f.; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 4.3

Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst. Das Bundesgericht hielt fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGE 145 I 52 E. 3.6).

E. 4.4

Die Baubehörde führte im Bauentscheid an, durch das sechsgeschossige, nach Westen zurückgestaffelte Siegerprojekt für das Alterszentrum entstehe über die alte und neue D-Strasse und über den E-Platz hinweg ein grosszügiger Raum, der den Stadtpark bis zum F-Gebiet und zur Alterseinrichtung G hin erweitere. In diesen Rahmen eingestreut lägen die kleinmassstäblichen Bauten der ehemaligen länglichen Ensembles D-Strasse 06, 07, 08 (drei Vielzweckbauernhäuser mit ihren Nebenbauten) und 05, 09, 10 (Ensemble H). Sie seien zweigeschossig mit teilweise mächtigen Satteldächern. Die Verbreiterung der D-Strasse in den 1970er Jahren habe die ursprünglich bestehende räumliche Beziehung zwischen den beiden ländlichen Ensembles zerstört und die Bauten nördlich der D-Strasse vom historischen Dorfkern isoliert. Dies könne nun durch die Umgestaltung der alten D-Strasse geheilt werden. Die D-Strasse 02 sei ca. 1930 erstellt worden und bediene sich eines städtischen Gebäudetyps, der von der vorstädtischen Bebauung an der I-Strasse bekannt sei, der hier aber bruchstückhaft bleibe und keine Fortsetzung gefunden habe. Das Gebäude wirke als "Fehler im Gewebe". Bei der Erweiterung sei darauf zu achten, dass das Gebäude nicht noch mächtiger wirke. Dies könne über eine sorgfältige Gliederung und Materialisierung erreicht werden. Die Aufstockung gliedere den voluminösen Baukörper in einen dreigeschossigen Sockel und eine zweigeschossige "Haube", welche mit dem

mächtigen Satteldach des Bauernhauses D-Strasse 08 einen Bezug eingehen könne. Dadurch würden die fünf Geschosse optisch gebrochen. Es werde darauf hingewiesen, dass die neuen Balkone ebenfalls mit Glasgeländern zu versehen seien und auf die Überdachung zu verzichten sei. Die inventarisierten Bauernhäuser im Zentrum, welche sich im Umfeld des Gebäudes D-Strasse 02 befänden, würden Teil der grünen Mitte bzw. des Stadtparks. Der als eigenständiger Aufbau geplante Gebäudekubus spiegle Elemente der umliegenden Bauten und fasse den E-Platz auf der Südseite ein. Klar strukturierte Fassaden führten zu einem eleganten, neuen und trotzdem mit dem Altbau verbundenen Element. Der Baukörper trete wuchtig in Erscheinung und schütze dadurch die feingliedrigen Bauernhäuser im Zentrum. Die geplante Aufstockung wirke, als eigenständiger Aufbau, in keiner Weise überproportioniert. Die Baute fasse den E-Platz auf der Südseite und bilde zusammen mit dem geplanten Altersheim das Eingangstor zum Stadtplatz. Die Ausnützungübertragung führe im vorliegenden Fall nicht dazu, dass der Zweck der Nutzungsziffer illusorisch werde oder eine unerwünschte Konzentrierung der Bausubstanz entstehe. Das Bauvorhaben entspreche grundsätzlich den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG.

E. 4.5

Die Vorinstanz führte an, vor dem Hintergrund, dass die nördlich des alten Verlaufs der D-Strasse situierten Vielzweckbauernhäuser städtebaulich zu den südlich davon situierten Gebäuden der Kernzone samt dem Stadtpark gehörten, könne nicht nachvollzogen werden, inwiefern sich das Bauvorhaben – in nächster Nähe zu den Gebäudeensembles – welches eine massive Aufstockung vorsehe, befriedigend einordne solle. Das Standortgebäude selbst sei aufgrund der trennenden Wirkung der (neuen) D-Strasse im Norden ebenfalls als zum südlichen Gebiet gehörig zu betrachten, wenn auch – wie der Mitbeteiligte zu Recht festhalte – dieses Gebäude als "Fehler im Gewebe" erscheine und mithin schon jetzt nicht recht zu den bäuerlich bzw. ländlich geprägten kleinmassstäblicheren Gebäuden zu passen vermöge. Dieser Umstand stelle aber keinen Grund dar, um unter massiver Erhöhung der Ausnützung einen voluminösen Baukörper in der konkret geplanten Art und Gestalt zu schaffen, welcher einen Bezug zur bestehenden baulichen Umgebung ebenfalls vermissen lasse. Zwar vermindere der alte Verlauf der D-Strasse den Ensemblecharakter der genannten älteren Bauten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens erheblich. Indes führe der Mitbeteiligte selbst aus, dass infolge Verlegung der D-Strasse der Stadtpark nach Norden massiv erweitert werden könne und die inventarisierten Bauernhäuser im Zentrum, welche sich im Umfeld des streitbetroffenen Gebäudes befänden, Teil der grünen Mitte bzw. des Stadtparks werden sollen. Ein Gestaltungswille, der auf diesen Umstand sowie auf die Gebäudeensembles Bezug nehme, sei nicht erkennbar. Die Aufstockung verleihe dem Gebäude ein Übergewicht und wirke im Kontext zu den kleinmassstäblichen Bauten allzu mächtig. Daran vermöge angesichts des entstehenden Volumens die Gliederung des Gebäudes und die von dem Mitbeteiligten angesprochene unterschiedliche Materialisierung von Altbestand und Erweiterung nichts zu ändern. Nicht entscheidend sei sodann, dass die Gesamthöhe des Gebäudes im Vergleich zum heutigen Zustand nur wenig zunehmen würde. Das bestehende Gebäude erscheine mit dem heutigen Walmdach weitaus zurückhaltender als mit der geplanten, fassadenbündigen Aufstockung. Die massive Aufstockung lasse sich auch damit nicht begründen, dass das benachbarte Gebäude D-Strasse 08 selbst ein mächtiges Satteldach aufweise, zumal dessen Trauflinie erheblich tiefer liege und dieses damit nicht besonders voluminös in Erscheinung trete. Demgegenüber spreche sogar der Mitbeteiligte von einer wuchtigen Erscheinung des

Bauvorhabens. Wenn sie zudem gleichzeitig ausführe, dass dieses die feingliedrigen Bauernhäuser im Zentrum schütze, sei dies nicht nachvollziehbar. Ein Schutz dieser Gebäude durch das Bauvorhaben erscheine illusorisch, da die zu schützenden Gebäude durch das Bauvorhaben selbst optisch erdrückt würden. Der Entscheid des Mitbeteiligten sei daher nicht vertretbar.

E. 4.6

Der Mitbeteiligte hielt fest, dass bei einer Erweiterung des Gebäudes darauf zu achten sei, dass das Gebäude nicht noch mächtiger wirke. Dies ist jedoch vorliegend durch das zusätzliche Vollgeschoss sowie das Attikageschoss gerade der Fall. Durch die weitere Erhöhung des Gebäudes und insbesondere die Ersetzung des Walmdaches, welches einen mildernden Effekt hatte, erhärtet sich der Eindruck des "Fehlers im Gewebe" zusätzlich. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte ist nicht nachvollziehbar, inwiefern das Bauprojekt die feingliedrigen Bauernhäuser im Zentrum schützen solle. Weiter kann auch der Eindruck des Mitbeteiligten, wonach der voluminöse Baukörper in einen dreigeschossigen Sockel und eine zweigeschossige "Haube" gegliedert werde, welche mit dem mächtigen Satteldach des Bauernhauses D-Strasse 08 einen Bezug eingehen könne, nicht nachvollzogen werden. Zum einen erfolgt mit dem Attikageschoss eine weitergehende formale Abweichung von der Formsprache des Bauernhauses und zum anderen liegt die Trauflinie des Bauernhauses deutlich tiefer als das geplante Bauvorhaben. Aufgrund dessen, dass sich der Entscheid des Mitbeteiligten mehrfach als nicht mehr nachvollziehbar erwies, hat die Vorinstanz mit ihrer abweichenden Einschätzung der Einordnung die Gemeindeautonomie des Mitbeteiligten nicht verletzt. Die Überlegungen der Vorinstanz erweisen sich als sachlich und es kann auf sie verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Demgemäss ist der vorinstanzliche Entscheid auch unter dem Aspekt der Einordnung nicht zu beanstanden und die Beschwerde auch aus diesem Grund abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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