

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.22.494

ENTSCHEID vom 6. Juni 2023

A._____ und B._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats C._____ vom 22. August 2022 betreffend Baugesuch der D._____ für Arealüberbauung mit 11 Einfamilienhäusern auf Parzelle H (Baugesuch 2021-17); Gutheissung

Erwägungen

3. Rechtliches Gehör

3.1

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Sie machen geltend, der Gemeinderat nehme zu ihren in der Einwendung vorgebrachten Rügen mit keinem Wort Stellung, sondern verweise pauschal auf den Fachbericht der E. vom 16. November 2021 (im Folgenden: Fachbericht). Der blosser Verweis auf ein Fachgutachten genüge aber nicht. Eine Baubehörde habe sich mit den jeweils zu beurteilenden Kriterien einer Arealüberbauung im Einzelnen auseinanderzusetzen. Ein Fachbericht könne dazu lediglich eine Hilfeleistung bieten. Die Entscheid- und Begründungspflicht bleibe jedoch weiterhin beim Gemeinderat. Auch habe sich der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort zu der von ihnen vorgebrachten Rüge, wonach die Fassadenhöhe nicht eingehalten sei, auseinandergesetzt. Auch damit habe er ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Und auch zum Kriterium gemäss § 39 Abs. 2 lit. f BauV, welches letztlich ein gestalterisches Element darstelle, welches von der Baubehörde selbst zu beurteilen und im Entscheid zu begründen sei, äussere sich der Gemeinderat nicht. Bereits deshalb sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen.

3.2

Der verfassungsmässig geschützte Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, der in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101] sowie § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]). Die Parteien haben – als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs – Anspruch auf Begründung des Entscheids durch die Behörde. Diese zeigt den Parteien, ob sich die Behörde mit ihren Argumenten auseinandergesetzt hat, und erlaubt ihnen eine sachgerechte Anfechtung. Die Begründung ist Bestandteil einer korrekten Eröffnung der Verfügung (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 1038 mit Hinweisen). Die Betroffenen haben Anspruch darauf, dass die Behörde ihr Vorbringen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 136 I 236). Die Begründung einer Verfügung genügt den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in

die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1071; KASPAR PLÜSS, in: ALAIN GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Auflage 2014, § 10 N 25). An die Begründung werden höhere Anforderungen gestellt, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum und je komplexer die Sach- und Rechtslage ist (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1072; GEROLD STEINMANN, in: BERNHARD EHRENZELLER/BENJAMIN SCHINDLER/RAINER J. SCHWEIZER/KLAUS A. VALLENDER [Hrsg.], in: Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Auflage 2014, Art. 29 N 49). Im streitigen Verwaltungsverfahren muss die Begründung grundsätzlich sorgfältiger sein als im nichtstreitigen (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1987, S. 319 ff.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1070 ff. mit Hinweisen).

3.3

Vorliegend zeigt sich, dass sich der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid in der Tat mit keinem Wort zu den bereits in der Einwendung vorgebrachten Rügen der Beschwerdeführenden hinsichtlich der fehlenden Erfüllung verschiedener Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen geäußert hat. Er begnügt sich diesbezüglich mit einem pauschalen Verweis auf das Fachgutachten. Dies ist in zweierlei Hinsicht unzureichend: Zum einen genügen allgemeine Verweisungen auf den eingeholten Fachbericht in der Regel nicht, sondern der Gemeinderat hat sich in seinem Baubewilligungsentscheid – auch wenn nur kurz – selbst mit den vorgebrachten Rügen auseinanderzusetzen (vgl. Regierungsratsbeschluss [RRB] 2007-000603 vom 9. Mai 2007, Erw. 2.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 19. Juli 2022 [WBE.2021.362], Erw. II/3.6 [in Bezug auf den Ortsbildschutz]). Dies gilt insbesondere in jenen Fragen, in welchen ihm ein Entscheidungsspielraum (Ermessen) zukommt, was in Bezug auf einzelne der gerügten Kriterien von § 39 Abs. 2 BauV klar der Fall ist. Zum andern äussert sich der Fachbericht auch nicht zu allen von den Beschwerdeführenden gerügten Mängeln an der Arealüberbauung. Insbesondere lässt sich weder dem angefochtenen Entscheid noch dem Fachbericht entnehmen, weshalb auf das Kriterium der gemeinsamen Autoabstellanlagen verzichtet wurde oder weshalb das Erfordernis ausreichender Spielflächen mit der vorliegenden Überbauung als erfüllt erachtet wurde. Beides rügten die Beschwerdeführenden bereits in ihrer Einwendung explizit. Indem sich der Gemeinderat mit diesen Rügen nicht auseinandergesetzt hat, hat er den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt.

3.4

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Praxis des Bundesgerichts formeller Natur; seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht vereinbar wäre. Wird die Heilungsmöglichkeit bejaht, so ist die Gehörsverletzung jedenfalls beim Kostenentscheid zu berücksichtigen (BGE 137 I 195, 197 f.; AGVE 2002, S. 416 f.; 2004, S. 161; 2003, S. 169; VGE vom 19. Februar 2020 [WBE.2019.212], S. 8; VGE vom 7. Juli 2016 [WBE.2015.373], S. 9).

Die Voraussetzungen einer Heilung sind vorliegend erfüllt. Zum einen hat sich der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort eingehend mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt, sodass die Beschwerdeinstanz in voller Kenntnis aller Umstände einen Entscheid fällen kann. Es wäre den Beschwerdeführenden auch freigestanden, sich dazu zu äussern, sie verzichteten jedoch auf diese Möglichkeit. Zum andern kommt der Beschwerdeinstanz auch vollumfängliche Kognition zu, sodass den Beschwerdeführenden hieraus kein Nachteil erwächst. Auch wenn die Gehörsverletzung vorliegend nicht als geradezu unbedeutend zu beurteilen ist, liefe eine Rückweisung vorliegend auf einen formalistischen Leerlauf hinaus, weshalb hierauf zu verzichten ist. Die Gehörsverletzung ist aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

4. Ausgangslage

4.1

Die Beschwerdegegnerin plant im Ortsteil Q. von R. (vormals Gemeinde Q.) die Erstellung der Arealüberbauung "S." mit elf Einfamilienhäusern. In dem vom Gemeinderat F. in Auftrag gegebenen Fachbericht gemäss § 40 BauV wird das Bauvorhaben und dessen Lage wie folgt umschrieben (vgl. Fachbericht, S. 3):

"Das insgesamt 0,46 ha grosse Areal befindet sich nordwestlich des Ortszentrums von Q. an der I und stösst am nördlichen Parzellenrand an die J an. Das Terrain der heutigen grossen Wiesenfläche mit schönem Hochstamm-Baumbestand fällt von der westlichen zur östlichen Parzellengrenze um ca. 5,0 m ab. Es besteht eine ausgeprägte Hanglage mit ca. 25 % Neigung.

Die heute bestehende, das Quartier prägende Überbauung, entlang der I im Osten, sowie der K im Westen der Parzelle, wird fast ausschliesslich durch Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Baustilen gebildet. Insbesondere entlang der I in Richtung Zentrum sind die Parzellen sehr klein und mit Reihen- oder Doppel-einfamilienhäuser aus den 1940er und -50er Jahren überbaut.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die I, die als Quartiersammelstrasse klassiert ist. Das Ortszentrum mit der Schule, Restaurants und der Bushaltestelle L kann in wenigen Minuten zu Fuss erreicht werden. Die Erreichbarkeit des Areals mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der ÖV Güteklasse D (ausreichende Versorgung) eingestuft.

Geplant sind 11 Einfamilienhäuser mit je 6 Zimmern und einem disponiblen Raum im Sockel. Die Überbauung wird durch unterschiedliche Haustypen der G. gebildet. Die Haustypen A1 und D11 fallen mit je ca. 204 m² anrechenbarer Geschossfläche etwas grösser aus als die Haustypen B2–B4 und C5–C10 mit je ca. 190 m².

Aufgrund der Länge und der geringen Tiefe der Parzelle, ist die Erschliessung der Einfamilienhäuser einseitig, über einen neuen Erschliessungsweg, geplant.

An der Zufahrt zum Areal sind 4 Häuser mit Satteldach vorgesehen (Haustypen A1 sowie B02–B04), die giebelständig zum Erschliessungsweg angeordnet sind. Anschliessend reihen sich sieben Flachdachgebäude (Haustypen C05–C10 und D11) mit der Längsseite zur Strasse, mit leichten Vor- und Rücksprüngen zueinander, auf.

Die Bewohnerparkierung ist in den Einfamilienhäusern im Sockelgeschoss vorgesehen. Jedes Einfamilienhaus verfügt über eine Garage mit zwei Stellplätzen. Jedem Einfamilienhaus ist zusätzlich ein Besucherparkfeld zugeordnet, das sich entweder vor den Garagenzufahrten befindet oder entlang der Strasse angeordnet wird.

Neben der Begrünung der Privatstrasse mit Hochstammbäumen, ökologischen Ausgleichflächen und einer Gemeinschaftsfläche, prägen private Gärten die Umgebungsgestaltung der Überbauung."

4.2

Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W2, die gemäss § 14 Abs. 1 BNO dem Wohnen dient; nicht störendes in Wohnzonen passendes Gewerbe ist zugelassen. In der Wohnzone W2 gilt eine Ausnutzungsziffer von 0,4, eine Fassadenhöhe von 8,00 m am Hang bzw. 7,5 m in der Ebene, eine Gesamthöhe von 11,0 m sowie ein Grenzabstand von 4 m (vgl. § 11 Abs. 1 BNO).

Für Arealüberbauung wie die vorliegende ist zudem § 37 BNO zu beachten, wonach solche in den Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen zulässig sind, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist (Abs. 1), was vorliegend unbestrittenermassen der Fall ist. Gemäss § 37 Abs. 2 BNO ist bei Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Die Fassadenhöhe (nicht aber die Gesamthöhe) kann gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um maximal 3,0 m erhöht werden.

5. Arealüberbauung

5.1

5.1.1

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst, das Bauvorhaben erfülle in verschiedenen Punkten die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung nicht, weshalb in der Folge die zonengemässe Ausnutzungsziffer sowie die zulässige Fassadenhöhe überschritten würden. So rügen sie unter dem Titel der haushälterischen Bodennutzung (§ 39 Abs. 2 lit. a BauV) zunächst, mit dem Bauvorhaben werde keine einheitliche, städtebaulich und architektonisch sowie infrastrukturmassig überdurchschnittliche Lösung erzielt. Es würden elf gewöhnliche Einfamilienhäuser, welche in Reih und Glied zu stehen kommen sollen, geplant. Für solche sei keine Arealüberbauung erforderlich. Mit dem Instrument der Arealüberbauung solle vorliegend lediglich der wirtschaftliche Ertrag maximiert werden, ohne der Öffentlichkeit oder der Ortsplanung einen Mehrwert zu geben. Auch die Voraussetzung einer sorgfältigen und rationellen Erschliessung und einer gemeinsamen Autoabstellanlage werde nicht erfüllt. Gemäss Baugesuchsunterlagen seien einzig hausinterne Garagen sowie jeweils ein vorgelagerter Besucherparkplatz pro Einfamilienhaus geplant. Weder der Gemeinderat noch das Fachgutachten äusserten sich dazu. Hierbei handle es sich aber um eine zwingende Bewilligungsvoraussetzung für eine Arealüberbauung. Indem die Bauherrschaft pro Einfamilienhaus jeweils eine eigene Garage sowie einen vorgelagerten Parkplatz plane, unterlasse sie die Projektierung einer gemeinsamen Autoabstellanlage. Damit sei auch die Voraussetzung gemäss § 39 Abs. 2 lit. d BauV für eine Arealüberbauung nicht erfüllt. Und letztlich sei auch die Voraussetzung von § 39 Abs. 2 lit. f BauV (gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen) nicht erfüllt. Das Baugesuch sehe vor, Erschliessungsflächen (also die Zufahrtsstrasse) mit Erholungsflächen/ökologischen Ausgleichsflächen zu kombinieren. Mit anderen Worten solle die Tempo 20-Strasse sowohl als Erschliessungsstrasse für Autos als auch als Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlage sowie ökologische Ausgleichsfläche dienen. Strassenflächen vermöchten die qualitativ hohen Ansprüche an eine gute Erholungs- und Ausgleichsfläche nicht zu erfüllen. Andernfalls würde beinahe jeder Bauherr die genannten Flächen durch Erschliessungsflächen ersetzen. Eine Fläche könne nur entweder der Erschliessung oder aber der Erholung resp. dem ökologischen Ausgleich dienen. Diene die Fläche der Erholung/dem ökologischen Ausgleich dürfe sie konsequenterweise nicht vom motorisierten Verkehr befahren werden.

5.1.2

Der Gemeinderat hält dem entgegen, die 4'630 m² grosse Bauparzelle sei ausserordentlich lang (Nord-Süd-Länge rund 207 m) und vorwiegend sehr schmal (bis zu 22 m). In Richtung West-Ost weise sie eine Hangneigung von rund 25 % auf. Dank dem Instrument Arealüberbauung könne eine einheitliche

und auf die örtliche Situation bezogene, rationelle Überbauung, erreicht werden, die sich an der umgebenden Überbauung orientiere. Die elf Einfamilienhäuser seien raumsparend in den Hang integriert – Sockel auf Strassenebene, geschickt kombiniert mit der Zufahrtsstrasse, darüber EG-Ebene mit Bezug zum privaten Aussenraum – und es gebe flexibel nutzbare Räume (z.B. für Büro, Dienstleistung, Homeoffice). Auch weil die Einwohnerdichte einen hohen Wert von 60 bis 90 E/ha erreichen könne, werde das Kriterium "haushälterische Nutzung des Bodens" an der vorliegenden, landschaftlich exponierten Lage in zweckmässiger Art erfüllt.

Zum Kriterium der gemeinsamen Autoabstellanlagen hält der Gemeinderat fest, dass eine solche aufgrund der sehr langen, schmalen Parzelle mit der Konsequenz der Aufreihung der Gebäude längs dieser Strasse sowie der Topografie als nicht zwingend erachtet worden sei. Für die Besucher würden auf der Zufahrtsstrasse gemeinsam nutzbare Abstellplätze vorgesehen. Die Bewohnerabstellplätze würden platzsparend im Sockelgeschoss der Einfamilienhäuser im Hang angeordnet. Die Zufahrten erfolgten ebenfalls platzsparend über die gemeinsame Erschliessungsstrasse. Die Flächen ab dem EG-Niveau der Gebäude seien autofrei. Ein grosser Gewinn bei dieser massgeschneiderten Lösung sei, dass die Strassenebene dank dem nur von den Anstössern ausgelösten, sehr geringen Verkehrsaufkommen multifunktional auch als Spielfläche genutzt werden könne, analog einer Begegnungszone Tempo 20. Bei einer Unterbauung der Parzelle mit einer gemeinsamen Tiefgarage würde ein hoher Unterbauungsgrad der Fläche resultieren. Durch die gewählte Lösung mittels Parkierung in den jeweiligen Sockelgeschossen blieben grosse Flächen mit natürlichem Bodenbezug erhalten. Das trage zur ökologischen Wertigkeit der Flächen bei. Aus diesen Gründen ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass mit der gewählten Parkierungslösung das Kriterium erfüllt werde.

Zum Kriterium der guten Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie ökologischen Ausgleichsflächen verweist der Gemeinderat zunächst auf das Fachgutachten, in welchem die naturnahe Begrünung entlang der Erschliessungsstrasse und die Baumreihe mit insgesamt elf Hochstammbäumen (Kirschblütenbäume) als besondere Qualität erwähnt werde. Es entstehe eine raumprägende Bepflanzung, dank der ein identitätsstiftender Strassenraum entstehe. Der ökologische Ausgleich entstehe neben der Strasse. Auch für die Erholung werde eine gemeinsam nutzbare, attraktive Fläche mit Retentionsweiher am Eingang zum Areal ausgeschieden. Die Erschliessungsstrasse eigne sich wegen des geringen Anstösserverkehrs zum Spielen und ebenso die gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsfläche. Mehrfachnutzungen bilden ein gewichtiges Merkmal bei der Bewertung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Jedem Gebäude seien Erholungs- und Gartenanlagen zugeordnet, was im vorliegenden, ländlich geprägten Quartier als zweckmässig beurteilt werde. Die Überbauung werde sich namentlich wegen den Aussenraumqualitäten von einer durchschnittlichen Einfamilienhausüberbauung abheben.

5.1.3

Die Beschwerdegegnerin weist diesbezüglich zunächst darauf hin, dass die Vorteile, die aus der Ausgestaltung als Arealüberbauung resultierten, keineswegs profitorientiert seien, sondern ausschliesslich der guten architektonischen Gestaltung, der Eingliederung in die Umgebung und der Einpassung ins Gelände sowie dem Bestreben dienen, ein ansprechendes, optimiertes, wirtschaftliches Daheim für die Bauherren zu bieten. Zur Parkierung hält sie fest, dass aufgrund der steilen Hanglage und der schmalen, länglichen Parzelle eine sinnvolle gemeinsame Einstellhalle nicht möglich und auch nicht zielführend sei. Eine unterirdische Sammelgarage könne zwar vom Gemeinderat verlangt werden, sei gemäss gesetzlicher Regelung aber keineswegs zwingend. Des Weiteren sei unter gemeinsamen Autoabstellanlagen nicht definiert, in welchem Ausmass die Abstellplätze vereint werden müssen. Beim bewilligten Projekt seien Abstellplätze jeder Gebäudeeinheit durchaus kompakt zusammengehalten und es bestehe keine willkürliche Platzierung. Eine Garage im Untergeschoss jeder Einheit sei bei diesem Grundstück die optimale Lösung. Jedoch sei aufgrund der Hanglage sowie der gesetzlichen Gegebenheiten zur Geschossigkeit des Untergeschosses das talseitige Freilegen einer Doppelgarage in Regelbauweise nicht möglich. Auch einen Hauszugang auf Zufahrtsebene hätte man nicht zusätzlich abgraben dürfen. Es sei keineswegs beabsichtigt, mit dem durch die Arealüberbauung gestatteten

zusätzlichen Vollgeschoss ein zusätzliches Obergeschoss oder mehr Ausnützung zu erlangen, sondern dies ermögliche eine sinnvolle Nutzung des Untergeschosses. Mit dem Nutzungsbonus von 15 % werde auch keine weitere Einheit geplant, sondern auch dies ermögliche den Ausbau eines flexiblen Arbeitsraums sowie des Hauszugangs auf Strassenniveau. Zur Frage der haushälterischen Nutzung des Bodens verweist die Beschwerdegegnerin auf den Fachbericht, der belege, dass dieses Kriterium bestens erfüllt sei. Die Themen der Gestaltung, Platzierung, etc. würden in den anderen Abschnitten des Fachberichts ausführlich behandelt. Dass die sorgfältige und rationelle Erschliessung mit dem gewählten Einbahnregime gewährleistet werde, stehe sodann sowohl im Fachgutachten als auch in der Beschwerde ausser Frage. Und zum Kriterium der guten Spiel-, Freizeit, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen hält die Beschwerdegegnerin schliesslich fest, die Beschwerdeführenden würden offensichtlich das Prinzip einer Spielstrasse nicht kennen. Für Kinder des Wohnquartiers würden Erschliessungsflächen auch zum Spiel- und Freizeitbereich. Der Erschliessungsbereich in seiner Gesamtheit enthalte die besagten Spiel-, Freizeit-, Erholungsanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen. Die befahrbare Erschliessungsfläche sei Teil dieses Konzepts und nicht zu verwechseln mit Flächen für Erholung oder ökologischen Ausgleich.

Sodann weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass sich die Ausgangslage für die Beschwerdeführenden mit einem Verzicht auf die Arealüberbauung zugunsten einer Regelbauweise ihrer Ansicht nach keineswegs verbessern würde. Im Gegenteil würde aufgrund des Verlusts eines ausgebauten Untergeschosses ein Attikageschoss (oder Dachgeschoss) realisiert, was die Gebäude- und Firsthöhen erhöhen und die Weitsicht der Beschwerdeführenden wesentlich einschränken würde.

5.2

Das Bauvorhaben ist unbestrittenermassen in der vorliegenden Form nur zulässig, wenn es die Voraussetzungen der Arealüberbauung erfüllt, andernfalls sowohl die Ausnützungsziffer als auch die Fassadenhöhe überschritten wären. Das Institut der Arealüberbauung schöpft seinen Sinn aus den Mängeln der Regelbauweise, die sich an die vorhandene und aus der Sicht der Planung zufällige, meist kleinräumige Grundstückseinteilung halten muss und daher tendenziell zu einer monotonen, gestalterisch wenig hervorstechenden Überbauung, zu einer unzureichenden Ausnützung des Bodens und zu einem mittelmässigen Standard der Infrastrukturanlagen führt. Mit der Arealüberbauung soll und kann dagegen auf einem grösseren Areal, das die Ausmasse der gewöhnlichen Einzelparzellen überschreitet, eine einheitliche, städtebaulich und architektonisch sowie infrastrukturell überdurchschnittliche Lösung mit guter, d.h. rationeller und funktionsgerechter Ausnutzung des Bodens erreicht werden (AGVE 2006, S. 475; 2002, S. 255; ferner: CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 50 N 72).

Arealüberbauungen müssen eine gesamthaft bessere Lösung bieten (vgl. § 50 Abs. 1 BauG). Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen sind gemäss § 39 Abs. 2 BauV:

- a) *haushälterische Nutzung des Bodens,*
- b) *gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,*
- c) *gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,*
- d) *sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen,*
- e) *energieeffiziente Gebäude, welche*
 - 1. *den MINERGIE®-Standard erreichen oder*
 - 2. *höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken,*
- f) *gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen,*
- g) *gemeinsame Entsorgungseinrichtungen."*

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist der Nachweis für eine gesamthaft bessere Lösung im Sinne von § 50 Abs. 1 BauG erbracht und das Projekt kann die gesetzlich vorgesehenen Nutzungsprivilegien einer Arealüberbauung (z.B. Bonus bezüglich der zulässigen Ausnutzung) in Anspruch nehmen. Einer

zusätzlichen Gesamtwürdigung der Qualitätsziele bedarf es nicht (vgl. VGE vom 16. November 2011 [WBE.2010.267], S. 9 [zum damals noch geltenden § 21 Abs. 2 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 [ABauV], siehe dazu auch Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C_98/2012 vom 7. August 2012, Erw. 7.2 und 7.3). Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen (§ 40 BauV).

5.3

Die Beschwerdeführenden kritisieren zunächst, das Kriterium der haushälterischen Bodennutzung (§ 39 Abs. 2 lit. a BauV) sei nicht erfüllt. Hinter dem Kriterium der haushälterischen Bodennutzung steht die Forderung nach einem sparsamen und nachhaltigen Bodenverbrauch, was – neben der ersten Bewilligungsvoraussetzung für eine Arealüberbauung – auch eine zentrale Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]); vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 1 N 12 ff.) ist. Unter dem Begriff der "haushälterischen Bodennutzung" wird in quantitativer Hinsicht die Eindämmung des Flächenverbrauchs, d.h. die Pflicht, nach Möglichkeiten einer sparsamen Bodenverwendung zu suchen, verstanden. Qualitativ zielt die haushälterische Nutzung auf optimale räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen ab (vgl. PIERRE TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, EspaceSuisse, Art. 1 N 15). Im Fachbericht wird dazu Folgendes ausgeführt:

"Grundsätzlich hat sich den Gutachtenden die Frage gestellt, ob eine reine Einfamilienhausüberbauung die Voraussetzungen als Arealüberbauung erfüllen kann. Dabei ist entscheidend, in welcher Art die Einfamilienhäuser konzipiert sind, um dem Kriterium der haushälterischen Nutzung des Bodens zu genügen.

Mit der vorgesehenen, anrechenbaren Geschossfläche von 2'122 m² wird eine Ausnützungsziffer von 0.46 erreicht. Damit wird die gesamte zur Verfügung stehende Geschossfläche inklusive Arealüberbauungsbonus von 15 % konsumiert. Es entsteht eine verdichtete Einfamilienhausüberbauung die durch die flexible Nutzungsmöglichkeit des Untergeschosses (Büro, Dienstleistung) ergänzt wird. Vgl. die Darstellungen im Plan 'Optionen der flexiblen Raumeinteilungen'.

Bei der Berechnung der zukünftigen Einwohner über die durchschnittliche Wohnfläche pro Person (50 m²/E) werden zukünftig ca. 43 Personen in der Überbauung wohnen. Das entspricht einer Einwohnerdichte von ca. 90 E/ha, was einen hohen Wert darstellt. Zum Vergleich: im kantonalen Richtplan wird als Zielwert für unüberbaute Flächen mit 60 E/ha gerechnet. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte pro Gebäude von 2.5 Personen hingegen würden nur 28 Personen im Areal wohnen, das entspricht ziemlich genau dem Zielwert gemäss kantonalen Richtplan. Die tatsächliche Einwohnerzahl wird demnach zwischen 35 und 45 Personen liegen.

Trotz der reinen Einfamilienhausüberbauung kann mit dem Projekt eine hohe Dichte erreicht werden. Mit der Option zur zusätzlichen Nutzung der flexiblen Räume im EG bestehen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Büro, Dienstleistung, Homeoffice). Damit wird das Areal haushälterisch genutzt.

Das Kriterium a) ist daher bestens erfüllt."

Die Beschwerdeinstanz kann sich diesen Ausführungen anschliessen. Mit der vorliegenden, für eine ländliche Gemeinde wie R. erreichten hohen Einwohnerdichte von ca. 90 E/ha entspricht das Bauvorhaben dem Kriterium der haushälterischen Bodennutzung ohne Weiteres, auch wenn die Errichtung einer Arealüberbauung mit Einfamilienhäusern nicht dem Standard entspricht. Dies wird von den Beschwerdeführenden denn auch – zu Recht – nicht infrage gestellt. Soweit die Beschwerdeführenden das Kriterium der haushälterischen Bodennutzung allerdings in einem weiteren Sinn verstehen, wonach hierdurch sichergestellt werden soll, dass mit der Arealüberbauung eine einheitliche, städtebaulich und architektonisch sowie infrastrukturmässig überdurchschnittliche Lösung erzielt werden soll,

kann ihnen nicht gefolgt werden. Eine derart weitgehende Auslegung von § 39 Abs. 1 lit. a BauV im Sinne eines allgemeinen Qualitätskriteriums lässt sich der Bestimmung nicht entnehmen. Diesbezüglich verhält es sich nach konstanter Rechtsprechung im Übrigen so, dass wenn alle der in lit. a–g von § 39 Abs. 2 BauV umschriebenen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt sind, der Nachweis einer gesamthaft besseren Lösung im Sinn von § 50 Abs. 1 BauG bereits erbracht ist und das Projekt die gesetzlich vorgesehenen Nutzungsprivilegien einer Arealüberbauung in Anspruch nehmen kann. Einer zusätzlichen Gesamtwürdigung der Qualitätsziele bedarf es nicht (vgl. VGE vom 14. Dezember 2017 [WBE.2017.269], Erw. 1.2; VGE vom 16. November 2011 [WBE.2010.267], S. 9 [zum damals noch geltenden § 21 Abs. 2 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 [ABauV], siehe dazu auch BGer 1C_98/2012 vom 7. August 2012, Erw. 7.2 und 7.3). Somit ist das Erreichen einer gesamthaft besseren Lösung nicht ein zusätzliches Kriterium, das mit der Arealüberbauung erreicht werden muss, sondern mit der Erfüllung sämtlicher Bewilligungsvoraussetzungen ist die gesamthaft bessere Lösung bereits gewährleistet. Andererseits muss die Überbauung aber *alle* Bewilligungsvoraussetzungen erfüllen, um von den Privilegien einer Arealüberbauung profitieren zu können. Eine Gewichtung einzelner Voraussetzungen zu Gunsten oder zu Lasten anderer erfolgt hierbei nicht. Ein Verzicht auf die Erfüllung einzelner der Bewilligungsvoraussetzungen kommt damit selbst dann nicht infrage, wenn hierdurch andere Kriterien in höherem Masse erfüllt werden können.

Bezüglich des Kriteriums der haushälterischen Bodennutzung ist damit zusammenfassend festzuhalten, dass dieses mit der vorliegenden Überbauung mit einer Ausnützung von 0,46 und einer Einwohnerdichte von 90 E/ha unzweifelhaft erfüllt wird. Die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführenden zielen an der Sache vorbei.

5.4

Die Beschwerdeführenden stellen weiter in Abrede, dass das Ziel gemäss § 39 Abs. 2 lit. d BauG, nämlich der sorgfältigen und rationellen Erschliessung und gemeinsamer Autoabstellanlagen, mit der vorliegenden Überbauung erfüllt wird.

Diesbezüglich ist zunächst ebenso offensichtlich wie unbestritten, dass die vorliegende Überbauung über keine gemeinsame Autoabstellanlage verfügt. Die Parkierung ist vorliegend so gelöst, dass jedes der elf Einfamilienhäuser im sogenannten Untergeschoss über eine Doppelgarage sowie einen Besucherabstellplatz vor dem Haus verfügt. Eine gemeinsame Parkierung ist in der gesamten Überbauung nirgends vorgesehen. Das Vorbringen der Beschwerdegegnerin, wonach die Bauverordnung nicht vorgebe, in welchem Ausmass die Abstellplätze vereint werden müssten und die Abstellplätze jeder Gebäudeeinheit durchaus kompakt zusammengehalten würden, vermag hieran nichts zu ändern. Dass es sich bei den bei den jeweiligen Einfamilienhäusern dezentral, sowohl räumlich wie funktionell separierter Anordnung nicht um eine gemeinsame Autoabstellanlage der Überbauung im Sinn von § 39 Abs. 2 lit. d BauG handelt, ist offensichtlich, das gegenteilige Vorbringen der Beschwerdeführerin ist geradezu abwegig und liesse das entsprechende Kriterium zum toten Buchstaben verkommen. Um dem Kriterium der gemeinsamen Autoabstellanlage zu genügen, müsste zumindest in irgendeiner Form eine Zusammenfassung der Parkierungsanlagen der einzelnen Wohneinheiten der Überbauung erfolgen, was vorliegend in keiner Weise der Fall ist. Der Fachbericht äussert sich – wie die Beschwerdeführenden zu Recht kritisieren – dazu bezeichnenderweise nicht. Es wird lediglich festgehalten, dass die Parkierung in Doppelgaragen der gewählten Gebäudetypologie entspreche, was aufgrund der Integration der Abstellplätze in die Gebäudekubatur vertretbar sei. Dies ist in Bezug auf das fragliche Kriterium allerdings nicht der ausschlaggebende Punkt. Das Kriterium ist vorliegend offensichtlich nicht erfüllt.

Dass das Erfordernis der gemeinsamen Autoabstellanlage angesichts der schwierigen topografischen Verhältnisse, kombiniert mit der schmalen Parzellenform – worauf der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerin verweisen –, vorliegend kaum realisierbar ist, ist zwar nachvollziehbar. Das berechtigt al-

lerdings nicht, auf die Erfüllung dieses Kriteriums zu verzichten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin und des Gemeinderats steht die Erfüllung dieses Kriteriums auch nicht im Ermessen des Gemeinderats, sondern es handelt sich – ebenso wie die Erfüllung der anderen Bewilligungsvoraussetzungen – um ein zwingendes Kriterium. Der Wortlaut von § 39 Abs. 2 BauV ist diesbezüglich eindeutig. Wie vorstehend ausgeführt, muss eine Arealüberbauung *jede einzelne* der Bewilligungsvoraussetzungen erfüllen, um von den entsprechenden Privilegien profitieren zu können. Können einzelne Kriterien aufgrund der spezifischen Lage oder anderweitiger Schwierigkeiten nicht erfüllt werden, so scheidet die Realisierung einer Arealüberbauung aus und die Parzelle ist nur in Regelbauweise überbaubar. Dass dies vorliegend nicht möglich wäre, wird von der Beschwerdegegnerin zu Recht nicht geltend gemacht, im Gegenteil verweist sie ausdrücklich auf die Überbaumungsmöglichkeit in Regelbauweise. Dass letztere gegenüber der Arealüberbauung mit gewissen Nachteilen verbunden sein könnte, ist für die Beurteilung unmassgeblich und befreit nicht von der Erfüllung einzelner der Bewilligungsvoraussetzungen einer Arealüberbauung.

Im Übrigen hat das Erfordernis einer gemeinsamen Autoabstellanlage durchaus auch inhaltlich seine Berechtigung, führt dies doch dazu, dass die Erschliessungsflächen ebenfalls zusammengefasst werden können und die entsprechenden, nicht hierfür in Anspruch genommenen Flächen für eine qualitätsvolle Gestaltung der Überbauung zur Verfügung stehen. Dies zeigt sich gerade auch in der vorliegenden Überbauung, in welcher die für die Erschliessungsstrasse verwendeten Flächen für anderweitige, qualitätsstiftende Nutzungen – wie Spiel- und Erholungs- oder ökologische Ausgleichsflächen – nicht mehr zur Verfügung stehen, hierfür aber benötigt würden (vgl. dazu nachfolgend).

Nachdem das Kriterium gemäss § 39 Abs. 2 lit. d BauV vorliegend somit nicht erfüllt ist, ist der angefochtene Entscheid bereits aus diesem Grund aufzuheben. Einzugehen ist nachfolgend noch auf das von den Beschwerdeführenden ebenfalls gerügte Kriterium gemäss § 39 Abs. 2 lit. f BauV (gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen).

5.5

5.5.1

Im Fachbericht wird zu diesem Kriterium Folgendes ausgeführt:

"Es sind verschiedene Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten geplant. Über die Gestaltung der privaten Gärten werden im Umgebungsplan keine Aussagen gemacht; hier wird die individuelle Gestaltung im Vordergrund stehen.

Die Begrünung entlang der Erschliessungsstrassen sieht vor, Hochstammbäume (Kirschblütenbäume) zwischen den Häusern mit grosszügigen Beeten, die mit Magerwiesen dem ökologischen Ausgleich dienen, zu pflanzen. Mit dieser Baumreihe (insgesamt 11 Bäume) entsteht eine besonders wirksame, raumprägende Bepflanzung, mit der ein identitätsstiftender Strassenraum entsteht.

Am Eingang zum Areal wird eine grosszügige, gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsfläche geplant. Auf der Wiesenfläche kann ein bestehender Baum erhalten werden. Mit der darunter platzierten Sitzgelegenheit wird ein schöner Treffpunkt entstehen. Ein Retentionsweiher sorgt für die Aufnahme des anfallenden Regenwassers und dient damit zur Verbesserung des Kleinklimas an heissen Tagen. Gleichzeitig wertet der Teich, gestaltet als kleines Biotop, die Fläche zusätzlich auf.

Zusammen mit dem Gemeinschaftsplatz bildet die Neupflanzung eines grosszügigen Baumes auf der gegenüberliegenden Seite einen gelungenen Auftakt zum Areal.

Das Kriterium f) wird ansprechend erfüllt."

5.5.2

Die Beschwerdeinstanz kann sich dem Fachgutachten insoweit anschliessen, als insbesondere im Bereich des Biotops und mit der vorgesehenen Baumreihe entlang der Erschliessungsstrasse ansprechende Flächen für den ökologischen Ausgleich sowie als Freizeit- und Erholungsbereich vorgesehen

werden. Ob diese Flächen alleine angesichts der ansonsten weitgehend der individuellen Gestaltung in den Privatbereichen der elf Einfamilienhäuser überlassenen Umgebungsgestaltung insgesamt als ausreichend bewertet werden können, vermag vorliegend angesichts der ohnehin aufzuhebenden Baubewilligung offen zu bleiben. Festzuhalten ist hingegen, dass ein weiteres Kriterium – jenes der hinreichenden Spielflächen – vorliegend ebenfalls nicht erfüllt ist. Das Fachgutachten äussert sich auch zu diesem Punkt mit keinem Wort. Die Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat halten demgegenüber dafür, dass diese Flächen auf der Erschliessungsstrasse im Sinne einer sogenannten Spielstrasse realisiert würden. Dies vermag den Anforderungen an gute Spielflächen indes offensichtlich nicht zu genügen.

Zwar kommt dem Gemeinderat bei der Anwendung von § 39 Abs. 2 lit. f BauV, der anhand der jeweils gegebenen örtlichen Verhältnisse, des Zwecks der betreffenden Zone und der geplanten Nutzung der Gebäude zu konkretisieren ist, ein gewisser Entscheidungsspielraum zu. Entsprechend auferlegen sich Rechtsmittelinstanzen bei der Überprüfung diesbezüglicher kommunaler Entscheide eine gewisse Zurückhaltung. Jedenfalls hat der Gemeinderat bei der Auslegung dieser kantonalen Vorschrift aber auch die Regelung in § 51 Abs. 1 BNO zu beachten (vgl. RRB 2007-000603 vom 9. Mai 2007, Erw. 3.7). Die im angefochtenen Entscheid geäusserte Auffassung des Gemeinderats, wonach diese Bestimmung lediglich bei Mehrfamilienhäusern Anwendung finde, lässt sich der Bestimmung selbst so nicht entnehmen, auch wenn in der entsprechenden Fussnote ein Verweis auf § 54 BauG – der sich auf Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern bezieht – gemacht wird. Vielmehr enthält die Bestimmung allgemeine Anforderungen, die bei der Gestaltung von Spiel- und Erholungsflächen zu berücksichtigen sind. Es ist nicht einsehbar, weshalb in Bezug auf Spielflächen von Arealüberbauungen, die nach dem Gesagten eine gesamthaft bessere Lösung darstellen müssen, geringere Anforderungen gelten sollten als für Mehrfamilienhäuser in Regelbauweise, die nicht von den Privilegien einer Arealüberbauung profitieren. Insofern ist § 51 Abs. 1 BNO zumindest sinngemäss ebenfalls beizuziehen. Nach dieser Bestimmung hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsbereiche gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zum Wohnen zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Eine Spielstrasse alleine vermag den Anforderungen an eine Ausgestaltung nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder offensichtlich nicht zu genügen. Vielmehr weist eine Spielstrasse gar keine Ausgestaltung auf. Dem Erfordernis einer guten Spielfläche vermag diese Ausgestaltung jedenfalls in keiner Weise gerecht zu werden, womit auch das Kriterium von § 39 Abs. 2 lit. f BauV vorliegend nicht erfüllt ist.

6. Fazit

Insgesamt ist somit festzustellen, dass das Bauvorhaben die Anforderungen von § 39 Abs. 2 lit. d und f BauV nicht erfüllt, womit es nicht als Arealüberbauung bewilligt werden kann. Damit werden sowohl die zonengemässe Ausnützung als auch die Fassadenhöhe überschritten und das Bauvorhaben erweist sich in der vorliegenden Form als nicht bewilligungsfähig. Die Baubewilligung ist in vollumfänglicher Gutheissung der Beschwerde somit aufzuheben. Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden (Strassenabstand, Garagenvorplätze, Fassadenhöhe) braucht aus diesem Grund nicht weiter eingegangen zu werden.

[...]