

93 Arealüberbauung

- **Zonenkonformität der Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums; massgebende Nettoladenflächen (Erw. 1).**
- **Sinn und Zweck dieser besonderen Überbauungsform (Erw. 4.1.)**
- **Der Energieeffizienz-Nachweis ist spätestens vor Baubeginn zu erbringen (Erw. 4.4.).**
- **Qualitative Anforderungen an Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen (Erw. 4.5.).**

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 16. August 2006 i.S. R.S. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt/Gemeinderates F.

*Aus den Erwägungen***1. Zonenkonformität**

1.1. Die Bauherrschaft plant den Bau von zwei viergeschossigen Wohn- sowie eines Wohn-/Gewerbegebäudes mit insgesamt 29 Eigentumswohnungen, einer Tiefgarage mit 255 Parkplätzen, eines Marktplatzes und eines Spielplatzes. Die geplante, gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt den Bauplänen zufolge insgesamt 2'116 m². Davon werden 368 m² als Anlieferungs- und Lagerraum benötigt, 1'036 m² durch die Migros und 100 m² bzw. 612 m² durch weitere Ladengeschäfte als Verkaufsfläche, d.h. den Kunden zugängliche Fläche genutzt.

Das Bauvorhaben liegt gemäss dem geltenden Zonenplan der Gemeinde F. (von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2003 beschlossen und vom Regierungsrat am 14. Januar 2004 genehmigt) in der Kernzone (KN). Nach § 6 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde F. ist die Kernzone für private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Praxen, Restaurants) und Wohnungen bestimmt. Mässig störende Betriebe sind zulässig (§ 6 Abs. 6 BNO). Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Handwerks- und Öffnungszeiten beschränkt sind

und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend (§ 24 Abs. 2 BNO). Die in dieser Formulierung enthaltenen Kriterien der „Herkömmlichkeit“ und der „Üblichkeit“ verweisen dabei auf einen Massstab, der in der breiten Bevölkerung aufgrund einer längeren Übung auf Akzeptanz stösst. Da bereits zum heutigen Zeitpunkt in der Kernzone sowohl die Migros und die Coop ein Lebensmittelgeschäft betreiben, ist davon auszugehen, dass auch das geplante Vorhaben, insbesondere die beabsichtigte Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche, als zonenkonform gilt (vgl. auch den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 30. März 2005 [BE.2004.00160-K3] i.S. C.H.-P. und F.J., Erw. 2). Dass das projektierte Bauvorhaben bzw. die geplanten Nutzungen in Anbetracht des genannten Zonenzwecks als zonenkonform einzustufen ist, bestreitet auch der Beschwerdeführer nicht in grundsätzlicher Weise; jedoch benötigt die strittige Arealüberbauung eine besondere Grundlage im kommunalen Zonenplan, da die Nettoladen- bzw. Verkaufsfläche des gesamten Zentrums „G.“ mit der Realisierung der geplanten Erweiterung die ohne eine besondere planerische Grundlage zulässige Nettoladenfläche von 3'000 m² überschreite.

1.2.

1.2.1. § 13 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 sieht vor, dass Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt wie grosse Einkaufszentren und grosse Materialabbaustellen einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan bedürfen. Diese Gesetzesvorschrift wird in Kapitel S 4.3 Ziff. 1.2 des geltenden Richtplanbeschlusses („Einkaufszentren, Fachmärkte und weitere Bauten mit grossem Publikumsverkehr“) konkretisiert. Danach benötigen Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000 m² eine besondere Grundlage im kommunalen Nutzungsplan.

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt definiert auf S. 5 in der von ihr herausgegebenen Vollzugshilfe „Einkaufszentren und Fachmärkte“ vom Mai 2005 (fortan Vollzugshilfe) den Begriff „Einkaufszentrum“ wie folgt:

„Einkaufszentren sind ein oder mehrere Verkaufsgeschäfte und/oder Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Reisebüros und Restaurants, die in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen. Sie bilden unter sich eine bauliche oder planerische Einheit, welche in der Regel eine gemeinsame Erschliessung und gemeinsame Parkplätze enthält. Einkaufszentren bieten in der Regel vor allem Güter und Dienstleistungen des täglichen (z.B. Lebensmittel) und periodischen (z.B. Textilien) Bedarfs an. Es können aber auch Güter des aperiodischen Bedarfs (Fachmarktartikel) angeboten werden. Die Güter werden an Selbstverbraucher verkauft.“ Güter oder Dienstleistungen des täglichen oder periodischen Bedarfs werden vom Verbraucher alltäglich oder mit einer gewissen Regelmässigkeit wiederkehrend benötigt (Lebensmittel, Kioskwaren, Verbrauchsmaterial im Haushalt, Artikel von Drogerien und Apotheken, Coiffeur, Post, Bank usw.). Güter des aperiodischen Bedarfs werden nur sehr unregelmässig benötigt (Autos, Möbel, Elektronik- und Gartengeräte, Do-it-yourself-Artikel, Bau- und Hobbyartikel [Vollzugshilfe, S. 5]).

Der Begriff „Nettoladenfläche“ entspricht dem unter Nr. 80.5 des Anhangs zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“. Als Verkaufsfläche in diesem Sinne gelten nicht sämtliche gewerblich genutzten Flächen wie Büro-, Lagerräume oder dergleichen, sondern nur die dem Kunden zugänglichen Flächen (inkl. Lager mit Selbstbedienung, Treppen, Verkehrsflächen und Kunden-WC) sowie Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen; unabhängig davon, ob sie überdacht sind oder nicht, oder ob sie zeitlich beschränkt nur dem saisonalen Verkauf dienen (Vollzugshilfe, S. 6).

1.2.2. Es ist offensichtlich und von den Verfahrensbeteiligten unbestritten, dass das Zentrum „G“, in welchem u.a. die Migros, ein Blumen- und Kleiderladen, das Restaurant „G.“ sowie eine Bank und eine Poststelle ansässig sind, sowie dessen geplante Erweiterung als Einkaufszentrum im umschriebenen Sinn zu verstehen sind. Zu klären ist jedoch, welche Verkaufsgeschäfte bzw. Dienstleistungsbetriebe aufgrund der von ihnen angebotenen Produkte und Dienstleistungen die in raumplanerischer Hinsicht relevante, für ein Einkaufszentrum charakteristische Publikumsintensität (wie Banken, Restau-

rants und Reisebüros) aufweisen und wegen ihrer baulichen oder planerischen Einheit als Bestandteil des Zentrums „G.“ aufzufassen sind bzw. welche massgebende Nettoladen- bzw. Verkaufsfläche das Zentrum „G.“ aufweist.

Anlässlich der Augenscheinsverhandlung reichte die Bauherrschaft eine planlich ausgewiesene Berechnung der nach ihrer Auffassung massgebenden Nettoladenflächen (NLF) im Umfang von 1'656 m² zu den Akten. Dies mit der Begründung, dass die Baupläne die BGF und nicht die vorliegend zu beachtenden Nettoladenflächen enthielten. Der Gemeinderat legte seiner Beurteilung für die Berechnung der interessierenden Verkaufsflächen demzufolge die auf den Bauplänen eingetragene BGF zugrunde. Grundsätzlich sind dem Entscheid des Regierungsrats die durch den Gemeinderat aufgelegten Baupläne zu Grunde zu legen. Vorliegend kann die Frage, welche Planangaben der Regierungsrat zu berücksichtigen hat, offen gelassen werden, da – wie nachfolgend dargelegt wird – auch unter Berücksichtigung der in den Bauplänen angegebenen BGF die im vorliegenden Beschwerdeverfahren massgebende Nettoladen- bzw. Verkaufsfläche unter 3'000 m² liegt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren folglich auf den in den Bauplänen ausgewiesenen BGF.

1.2.3. Unbestritten ist, dass die für die Kunden zugänglichen Verkaufsflächen von 1'748 m² im geplanten Erweiterungsbau (Migros 1'036 m², andere Ladengeschäfte 100 m² bzw. 612 m²) sowie die öffentlich zugänglichen Verkaufsflächen des bestehenden Zentrums „G.“ (Migros [435 m²], Blumenladen [56 m²], Apotheke [83 m²], Kleiderladen [116 m²], Restaurant „G.“ [210 m²]) in die Berechnung der massgebenden Nettoladenfläche des Einkaufszentrums „G.“ mit einzubeziehen sind. Denn die geplante Erweiterung und das bestehende Zentrum „G.“ weisen die für ein Einkaufszentrum charakteristische bauliche und planerische Einheit im eingangs erwähnten Sinn auf; insbesondere verfügen sie über eine gemeinsame Erschliessung und eine gemeinsame Parkieranlage. Entgegen der Ansicht des Gemeinderates sind die den Kunden zugänglichen Ladenflächen der Post (32 m²) und der Bank (42 m²) im Zentrum „G.“ ebenfalls zu beachten (vgl. Vollzugshilfe, S. 5; Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung [...]), da auch diese Dienstleistungsbe-

triebe die für ein Einkaufszentrum typische Publikumsintensität aufweisen. Diese Beurteilung wird denn auch durch die Bauherrschaft nicht bestritten.

1.2.4.

Der Beschwerdeführer beanstandet, dass der Gemeinderat auch die Innenhoffläche des Zentrums „G.“ hätte berücksichtigen müssen, da sie sowohl von der Migros, dem Blumenladen als auch der Post als dem Kunden zugängliche Aussenverkaufsfläche genutzt würde.

Der Ansicht des Beschwerdeführers ist insofern zuzustimmen, als auch eine Innenhoffläche bei der Berechnung der Verkaufsfläche zu berücksichtigen sein kann; dafür ist jedoch vorauszusetzen, dass eine solche denn auch tatsächlich als Aussenverkaufsfläche genutzt wird. Andernfalls liegen keine sachlichen Gründe vor, die eine Gleichbehandlung mit Verkaufsflächen im Ladeninnern zu rechtfertigen vermögen. Reine Verkehrsflächen gelten somit nicht als Verkaufsflächen. Die Bauherrschaft bestreitet nicht, dass ein Teil der Innenhoffläche durch die Migros, den Blumenladen, die Post (Postfächer, Postomat) sowie das Restaurant „G.“ für den Verkauf ihrer Waren bzw. das Erbringen ihrer Dienstleistungen genutzt werde; die Nutzung durch das Restaurant „G.“ sei indessen nur vorübergehender Natur und falle mit dem Abschluss des Restaurantumbaus wieder dahin.

Aufgrund des bei den genannten Verkaufsgeschäften wechselnden Warenangebots ist eine genaue Bestimmung der Aussenverkaufsfläche kaum möglich; zumal die Migros mit der Fertigstellung der Erweiterung über genügende Verkaufsinnenflächen verfügt, so dass eine Nutzung des Innenhofs als Aussenverkaufsfläche wegfallen wird. Hinzu kommt, dass der Innenhof mit einem öffentlichen Wegrecht belegt ist, welches nach seiner Zweckbestimmung einer Nutzung des gesamten Innenhofs als Aussenverkaufsfläche ebenfalls entgegensteht. Die Bauverwaltung F. veranschlagte in Anbetracht dieser Gründe die Aussenverkaufsflächen auf rund 30 m² (Migros) bzw. 8 m² (Blumenladen) bzw. 4 m² (Post), wobei die Nutzung durch das Restaurant „G.“ mit gutem Recht unberücksichtigt blieb (Berechnung der Bauverwaltung, kommunale Vorakten). Diese Festlegung erscheint auch dem Regierungsrat aufgrund der anlässlich der

Augenscheinsverhandlung gewonnen Erkenntnisse und in Anbetracht der besonderen Kenntnisse der örtlichen Begebenheiten der Bauverwaltung als plausibel. Der Auffassung des Beschwerdeführers kann im Lichte dieser Ausführungen jedenfalls nicht beigespflichtet werden.

1.2.5.

Nach der Ansicht des Beschwerdeführers sind auch die Büroflächen der im bestehenden Zentrum „G.“ ansässigen Massage- und Ernährungsberatungspraxis (Erdgeschoss) sowie der Physiotherapie-, Arzt- und Zahnarztpraxen (Obergeschoss) als Verkaufsflächen des Einkaufszentrums zu veranschlagen.

Es trifft zwar zu, dass diese Dienstleistungsbetriebe ihre Geschäftsniederlassung im Zentrum „G.“ haben und demzufolge mit den übrigen Verkaufsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben die für ein Einkaufszentrum typische, enge räumliche Beziehung aufweisen. Wie bereits oben ausgeführt, sind jedoch nicht sämtliche gewerblich genutzten Flächen als Verkaufsfläche im Sinne der Vollzugshilfe zu verstehen. Vielmehr sind nur jene Gewerbeflächen bei der Berechnung der vorliegend interessierenden Nettoladen- bzw. Verkaufsfläche zu berücksichtigen, die dem Kunden ohne Weiteres zugänglich sind (Erw. 1.2.1.). Dementsprechend sind bei der Bank und der Post nur die während der Öffnungszeiten allgemein zugänglichen Flächen (z.B. Schalterhalle) nicht jedoch die nur einem beschränkten Benutzerkreis offen stehenden Büroflächen mit in die Berechnung einzubeziehen. Im Unterschied zu den in der Vollzugshilfe (S. 5) exemplifikativ genannten Banken, Reisebüros und Restaurants fehlt es bei den hier strittigen Dienstleistungsbetrieben bzw. den von diesen genutzten Gewerbeflächen gerade an dieser allgemeinen Zugänglichkeit. Diesem Gedanken folgend sind nach der Begriffsdefinition der Vollzugshilfe (S. 5) denn auch nicht sämtliche Dienstleistungsbetriebe für Einkaufszentren typisch und folglich bei der Berechnung der Nettoladenfläche zu berücksichtigen. Vielmehr müssen sie qualitativ den beispielhaft genannten Banken, Reisebüros und Restaurants entsprechen. Solche den genannten Betrieben qualitativ gleichartige Betriebe sind durch ihre allgemeine Zugänglichkeit typisiert und erbringen analog den Verkaufsgeschäften Dienstleistungen des tägli-

chen und periodischen Bedarfs und werden daher vom Verbraucher mit einer gewissen Regelmässigkeit wiederkehrend benötigt (Vollzugshilfe, S. 5). Hinzu kommt, dass sie sich im Wesentlichen durch ihre Publikumsintensität, ihre Laufkundschaft sowie ihre funktionelle Nähe zu den ein Einkaufszentrum charakterisierenden Verkaufsgeschäften auszeichnen. Im Lichte dieser Ausführungen erweist sich die Auffassung des Beschwerdeführers als unzutreffend. Folglich hat der Gemeinderat F. die Massage- und Ernährungsberatungspraxis sowie die Physiotherapie-, Arzt- und Zahnarztpraxen zu Recht bei der Berechnung der massgebenden Verkaufsfläche des Zentrums „G.“ nicht berücksichtigt.

(...)

4. Anforderungen an Arealüberbauungen

4.1. 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 Ausnützung des Bodens erreicht werden (AGVE 2002, S. 255 m.w.H.). Diese Qualitätsziele sind in § 21 Abs. 2 ABauV detailliert aufgelistet. Die Bauherrschaft, die sich ihnen unterzieht, darf regelmässig einen Bonus, etwa hinsichtlich der zulässigen Ausnützung, der Gebäudehöhe oder der Anzahl Geschosse in Anspruch nehmen (§ 21 Abs. 4 und 5 ABauV, § 33 BNO).

(...)

4.4.

4.4.1. Der Beschwerdeführer bemängelt weiter, dass die Bauherrschaft den gemäss § 21 Abs. 2 lit. e ABauV erforderlichen Energieeffizienz-Nachweis nicht erbracht habe, so dass die Baubewilligung schon deswegen aufzuheben sei.

4.4.2. Gemäss § 21 Abs. 2 lit. e ABauV ist die Erstellung von energieeffizienten Bauten, welche den MINERGIE-Standard erreichen oder den zulässigen Wärmebedarf gemäss § 7 Abs. 1 der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung, ESaV) vom 15. Oktober 2003 um mindestens 20% unterschreiten und höchstens 64% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken (§ 7 Abs. 2 ESaV) oder nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen, eine Bewilligungsvoraussetzung für Arealüberbauungen. Demgegenüber verpflichtet Auflageziffer 6 der Baubewilligung vom 6. März 2006 die Bauherrschaft, den Nachweis über die Einhaltung der Wärmeschutzvorschriften erst vor Baubeginn zu erbringen.

Der Argumentation des Beschwerdeführers ist insofern beizupflichten, als die Regelung in § 21 Abs. 2 lit. e ABauV, wonach der Energieeffizienz-Nachweis durch die Bauherrschaft eine Bewilligungsvoraussetzung für Arealüberbauungen bildet, aufgrund des Gesetzeswortlauts nicht weiter auslegungsbedürftig erscheint. Der Gemeinderat macht demgegenüber geltend, dass es üblich sei, den Nachweis über die Einhaltung der Wärmeschutzvorschriften erst vor Baubeginn zu verlangen. Denn die Bauherrschaft könne einen solchen Nachweis nur dann korrekt und ohne besonderen Aufwand erbringen, wenn sie auch Kenntnis von allen das Bauvorhaben und allenfalls die Wärmedämmung beeinflussenden Auflagen habe. Da mit der Erteilung der Baubewilligung die Aussenmasse der geplanten Bauten in einer für die Bauherrschaft verbindlichen Weise festgelegt würden, könnten für den Fall, dass zur Einhaltung des gesetzlichen Wärmenachweises bauliche Änderungen (z.B. eine zusätzliche Isolation) notwendig würden, solche nur zu Lasten der Gestaltung der Innenräume erfolgen. Der Vertreter der Fachstelle Energie des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erachtet die vom Gemeinderat gehandhabte Praxis aus fachspezifischer Sicht und in Anbetracht der dargelegten Begründung als üblich und tolerierbar; zumal vorliegend keine Anzeichen vorhanden seien, wonach die Wärmeschutzvorschriften nicht eingehalten werden könnten.

Die Materialien äussern sich nicht zur Frage, zu welchem Zeitpunkt der Energieeffizienz-Nachweis zu erbringen ist. Folglich ist nach dem Sinn und Zweck dieser Verordnungsvorschrift zu fragen und damit zu klären, ob das Rechtsschutzinteresse des legitimierten Nachbarn oder die mit dieser Vorschrift verfolgten umweltschützerischen und energiepolitischen Interessen der kommunalen Praxis entgegensteht. Da die Bauherrschaft zur Einhaltung der Wärmeschutzvorschriften nicht ohne die Durchführung eines erneuten Baubewilligungsverfahrens in jenen Punkten wesentlich von den bewilligten Plänen abweichen darf, welche auch die Interessen der Nachbarn wahrnehmen (z.B. hinsichtlich Gebäudehöhe und -länge sowie des Grenz- oder Gebäudeabstandes), steht das Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers der vom Gemeinderat F. gehandhabten Praxis nicht entgegen. Denn letztlich trägt die Bauherrschaft das Risiko, wenn zur Einhaltung der Energieeffizienzbestimmungen nachträglich eine baubewilligungspflichtige Projektänderung erforderlich wird. Den umweltschützerischen und energiepolitischen Interessen an der Erstellung energieeffizienter Bauten kann unter den gegebenen Umständen durch die vom Gemeinderat getroffene Auflage genügend Rechnung getragen werden, so dass der Nachweis über die Einhaltung der Wärmeschutzvorschriften nicht bereits im Zeitpunkt der Bewilligung eines Baugesuches vorzuliegen hat. Somit erscheint die vorliegend strittige kommunale Praxis, auch wenn sie sich nicht ohne Weiteres aus dem Wortlaut der Verordnungsvorschrift ergibt, durchaus zulässig. Folglich erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet.

4.5.

4.5.1. Der Beschwerdeführer vertritt die Meinung, dass in den Bauplänen weder Erholungs-, Grün- noch ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen seien. Solche zu schaffen sei auch gar nicht mehr möglich, da die Bauparzellen bereits zu weitgehend ausgenützt und überbaut seien.

4.5.2. Der Umgebungsplan weist neben einem Spielplatz mit 461 m² Grundfläche, etliche Grünflächen, einige Hecken sowie private Gärten aus. Zudem soll ein asphaltierter und mit Natursteineinlagen versehener, verschiedenen Funktionen zugänglicher Markt-

platz, dessen konkrete Gestaltung noch mit dem Gemeinderat abzusprechen ist, gebaut werden. Überdies hat der Gemeinderat zur Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen angeordnet, dass die Dächer extensiv zu begrünen seien. Dem Beschwerdeführer ist zu Gute zu halten, dass eine Angabe in den Bauplänen darüber, wie die ökologischen Ausgleichsflächen konkret gestaltet werden sollten, wünschenswert gewesen wäre. Deswegen aber die Baubewilligung aufzuheben oder eine ergänzende Anordnung zu treffen, erscheint jedoch unverhältnismässig, da – wie nachfolgend dargelegt wird – den gesetzlichen Anforderungen Genüge getan wird.

Nach § 21 Abs. 2 lit. f ABauV sind das Vorliegen guter Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologischer Ausgleichsflächen eine weitere Bewilligungsvoraussetzung für Arealüberbauungen. Bei der Anwendung dieser Vorschrift, die anhand der jeweils gegebenen örtlichen Verhältnisse, des Zwecks der betreffenden Zone und der geplanten Nutzung der Gebäude, zu konkretisieren ist, kommt der Baubewilligungsbehörde 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 auch die Regelung in § 42 Abs. 2 BNO zu beachten, wonach die Grundfläche der Kinderspielflächen und Spielflächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen hat. Diese Voraussetzung ist nach Auffassung des Gemeinderates durch das strittige Bauvorhaben erfüllt. Die konkrete Gestaltung des Spielplatzes bzw. die geplanten Spielgeräte ist zudem im Bauplan „Sockelgeschoss“ aufgezeigt.

Die vom Gemeinderat verlangte extensive Begrünung der Dachflächen zur Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen erscheint in der vorliegenden Kernzone, die sich durch eine relativ dichte Bebauungsstruktur auszeichnet und neben Wohn- auch Gewerbebezwecken dienen soll, zweckmässig und sinnvoll. Der Wortlaut von § 21 Abs. 2 lit. f ABauV verlangt denn auch nicht, dass die ökologischen Ausgleichsflächen auf dem gewachsenen Terrain auszuweisen sind. Im Lichte der vorliegenden Zonierung und der geplanten Nutzung der geplanten Bauten vermag die Argumentation

des Beschwerdeführers deshalb nicht zu überzeugen. Die übrigen Freiräume – Marktplatz, Spielplatz, Grün- und Gartenflächen – sind ihrer Funktion nach sinnvoll angeordnet und gut proportioniert. Mit der im nördlichen Teil der Arealüberbauung konzentrierten Erschliessungs-/Anlieferungsanlage wird ein sehr attraktiver Marktplatz im südlichen Teil ermöglicht. Dieser auf dem Erdgeschossniveau geplante Marktplatz kann für verschiedene Spiel-, Freizeit- und Erholungsaktivitäten genutzt werden. Da an dessen südlichem Rand zudem eine Baumreihe gepflanzt werden soll, wird eine klare Zäsur gegenüber der südlich gelegenen Parzelle 570 geschaffen und die Attraktivität des Marktplatzes gesteigert. Der im Süden, Westen und Osten im Bereich der Wohnbauten der Arealüberbauung geplante Grünflächen- und Gartengürtel mit einzelnen Hecken und einer durchschnittlichen Breite von rund 5.5 bis 8 m Breite bildet einen gut formulierten und ansprechenden Übergang zu den in den angrenzenden Wohnzonen gelegenen Parzellen.

Der Regierungsrat gelangt somit zur Auffassung, dass das strittige Bauvorhaben im Lichte des Entscheidungsspielraums des Gemeinderates und in Anbetracht der bestehenden Bebauungsstruktur und des Zonenzwecks die Anforderungen von § 21 Abs. 2 lit. f ABauV erfüllt. Somit erweisen sich die Behauptungen des Beschwerdeführers als unzutreffend und die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

94 Bewilligungsentscheid für ein Strassenbauprojekt

- **Bei Einsprachen gegen ein Strassenbauprojekt (§ 95 BauG) muss die Bewilligungsbehörde nicht nur die Einsprachen beurteilen, sondern gleichzeitig und ausdrücklich auch über die Projektgenehmigung entscheiden.**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 20. Februar 2006 i.S. Erbgemeinschaft B. gegen Gemeinderat Oftringen