

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. April 2023

Versand: 28. April 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000443

A.____, Q.____; Beschwerde vom 21. Dezember 2021 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats R.____ vom 26. April 2021/29. November 2021 betreffend Baugesuch von C.____ für Fassaden- und Dachsanierung, Aussensitzplatz sowie Rückbau Balkon auf Parzelle Nr. aaa, in der Landwirtschaftszone und im Perimeter des Lägernschutzdekrets; teilweise Gutheissung

Sachverhalt

(...)

Erwägungen

1. Ausgangslage

Die Bauherrschaft plant auf der Parzelle Nr. aaa in R. nebst anderen baulichen Massnahmen den Rückbau des Balkons an der Südseite des Wohnhauses Nr. xy und die Erstellung eines Aussensitzplatzes westlich des Wohnhauses Nr. xy. Die Sitzplatzfläche beträgt knapp 25 m² (Plan Grundriss Erdgeschoss vom 19. Februar 2021 bewilligt durch den Gemeinderat am 29. November 2021) und soll ebenerdig ausgeführt werden. Damit der Sitzplatz vom rund 76 cm höher liegenden Erdgeschoss des Wohnhauses erreicht werden kann, wird eine Treppe errichtet und das linke Fenster der Westfassade durch eine Balkontüre ersetzt (Plan Längsschnitt L-1 vom 19. Februar 2021 bewilligt durch den Gemeinderat am 29. November 2021). Rund um den Sitzplatz ist ein betonierter Sockel vorgesehen, auf dem ein Raumgerüst aus Holzbalken erstellt werden soll. Die Oberseite des Sitzplatzes soll mit beweglichen Horizontalmarkisen, die Seiten teilweise mit beweglichen Vertikalmarkisen geschlossen werden können (vgl. Unterlagenergänzung der Bauherrschaft vom 19. Februar 2021, S. 2, act. 30). Die Parzelle Nr. aaa befindet sich gemäss der geltenden Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde R. (beschlossen vom Einwohnerrat am [...]) und genehmigt durch den Regierungsrat am [...] sowie dazugehörigem Kulturlandplan/Natur- und Heimatschutzplan in der Landwirtschaftszone I (Fruchtfolgefläche 1 und 2) ausserhalb der Bauzone. Die Parzelle Nr. aaa ist zudem von einer Landschaftsschutzzone überlagert, wobei der engere Hofbereich davon ausgenommen ist ("Siedlungsei"; Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 26. April 2021, S. 1, act. 43). Schliesslich befindet sich die Parzelle Nr. aaa gemäss Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret) vom 13. Dezember 1977 und dazugehörigem Plan R. (vom Grossen Rat ebenfalls beschlossen am [...]) in der Zone II (Schutzzone) des Lägernschutzdekrets.

2. Formelle Rüge

2.1

Der Beschwerdeführer macht in formeller Hinsicht sinngemäss geltend, das Projekt habe seit der öffentlichen Auflage eine wesentliche Änderung im Sinne von § 52 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 erfahren, weshalb zwingend eine erneute öffentliche Auflage durchzuführen gewesen wäre. Gegenüber dem publizierten und öffentlich aufgelegten Projekt sei die Ausrichtung des Sitzplatzes nämlich im Rahmen der Unterlagenergänzung vom 19. Februar 2021 um 90 Grad gedreht worden, sodass die Längsseite neu parallel zur Fassade verlaufe (vgl. Replik vom 11. Mai 2022, act. 110).

2.2

Der Gemeinderat hat seinen Entscheid vom 5. Juli 2021 in Wiedererwägung gezogen, da darin irrtümlicherweise der Plansatz vom 1. April 2020 und nicht der revidierte, von der Bauherrschaft im Rahmen der Unterlagenergänzung eingereichte Plansatz genehmigt wurde. Zudem hat es der Gemeinderat vor dem Entscheid vom 5. Juli 2021 unterlassen, dem Beschwerdeführer (damals noch Einwender) diesen revidierten Plansatz zuzustellen (vgl. Baubewilligung vom 29. November 2021, S. 1, act. 75; Schreiben der Abteilung Bau und Planung vom 21. Oktober 2021, act. 71). Vor der Wiedererwägung des Entscheids vom 5. Juli 2021 hat der Gemeinderat daher dem Beschwerdeführer die revidierten Pläne zugestellt, worauf der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 2. November 2021 erneut Einwendung gegen das Bauvorhaben einreichte (vgl. Baubewilligung vom 29. November 2021, S. 2, act. 75).

Nach dem Gesagten erhielt der Beschwerdeführer offensichtlich die Möglichkeit, von der Projektänderung Kenntnis zu nehmen und Einwendung zu erheben. Aus dem Umstand, dass der Gemeinderat die Projektänderung nicht erneut publiziert und öffentlich aufgelegt hat, ist dem Beschwerdeführer kein Nachteil erwachsen. Sein rechtliches Gehör wurde nicht verletzt und damit ist auch nicht ersichtlich, welchen praktischen Nutzen er aus einer erneuten Bekanntmachung ziehen könnte. Dies wird vom Beschwerdeführer zu Recht auch nicht behauptet. Der Beschwerdeführer zielt mit seiner Rüge offenkundig vielmehr darauf ab, dass prozessuale Rechte Dritter verletzt worden seien. Ob der Beschwerdeführer legitimiert ist, sich auf die Verletzung von prozessualen Rechten Dritter zu berufen, hängt gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung davon ab, ob der behauptete Verfahrensmangel die Nichtigkeit oder die blosser Anfechtbarkeit des angeblich fehlerhaften Akts zur Folge hätte. Bestünde die Folge in der Nichtigkeit der Verfügung, könnte der Mangel von jedermann, also auch vom davon nicht unmittelbar betroffenen Beschwerdeführer geltend gemacht werden. Würde der Verfahrensfehler dagegen lediglich die Anfechtbarkeit der mangelhaften Verfügung bewirken, wäre die Legitimation des Beschwerdeführers nur dann zu bejahen, wenn er vom Verfahrensfehler betroffen wäre (Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.3 vom 7. Dezember 2022 S. 9 E. 3.2; zur Bedeutung der Nichtigkeit und Anfechtbarkeit vgl. auch ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N 1090).

Während der Auflagefrist des geplanten Sitzplatzes hat nur der Beschwerdeführer Einwendung erhoben. Im Rahmen der Unterlagenergänzung wurde die Ausrichtung des gedeckten Aussensitzplatzes um 90 Grad geändert, sodass dieser neu mit seiner Längsseite parallel zur Westfassade des Wohnhauses angeordnet werden soll, wodurch eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft resultieren würde. Zudem sind im überarbeiteten Projekt anstelle einer Fassadenschalung teilweise bewegliche Vertikalmarkisen vorgesehen, was zur Folge hat, dass der Sitzplatz bei eingefahrenen Markisen gegen aussen weniger voluminös in Erscheinung treten würde. Die räumlichen Folgen haben sich durch die Projektänderung demnach reduziert, weshalb sich der Kreis der zur Einwendung Legitimierten nicht vergrössert hat. Ob die Projektänderung nach dem Gesagten hätte öffentlich aufgelegt werden müssen, ist zumindest fraglich. Dass die Baubewilligung an einem derart offensichtli-

chen und schweren Mangel leiden würde, der die Nichtigkeit zur Folge hätte, ist jedenfalls nicht erkennbar. Entsprechend ist auf diese Verfahrensrüge nicht einzutreten (vgl. dazu auch Urteil des Bundesgerichts 1C_440/2010 vom 8. März 2011 E. 3).

3. Balkon

3.1

In materieller Hinsicht strittig ist zunächst, ob der Abriss des Balkons zu Recht bewilligt wurde. Der Beschwerdeführer verneint dies und macht im Wesentlichen geltend, der Balkon stelle ein zentrales Element des mit Charme in die Landschaft eingebetteten Bauernhauses dar. Mit Blumen geschmückt sei der Balkon eine Zierde und bilde den Mittelpunkt des Bauernhauses. Ein Abriss des Balkons beeinträchtige das Erscheinungsbild massiv, entstelle die Front des Hofes und wäre als grosser architektonischer Verlust zu qualifizieren (vgl. Beschwerde, act. 80; Replik, act. 111).

3.2

Gemäss § 42 BauG haben sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1); Bauten und Anlagen dürfen insbesondere die Landschaft sowie das Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Nach § 64 Abs. 1 lit. a–h BNO beurteilt der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien Stellung (Firstrichtung), Grösse der Baukörper, Wirkung im Strassenraum und in der Landschaft, Form/Staffelung/Gliederung der Baumasse, Dachform/Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl/Farbe sowie Terrain- und Umgebungsgestaltung/Einfriedigungen.

Dem Gemeinderat steht bei der Anwendung des kommunalen Rechts ein erheblicher Ermessensspielraum zu; die Gemeinde darf den verfassungsrechtlichen Schutz (vgl. § 106 Abs. 1 Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980) beanspruchen, der ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie zusteht. Es obliegt in erster Linie den örtlichen Behörden, über den architektonischen Aspekt zu wachen, weshalb sie diesbezüglich über einen breiten Ermessensspielraum verfügen. Die Rechtsmittelinstanzen haben sich deshalb bei der Überprüfung einschlägiger gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten. Wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar erscheinen, sind die kantonalen Rechtsmittelinstanzen gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2020.43 vom 20. Oktober 2021 S. 10 E. 4.3).

3.3

Der Gemeinderat argumentiert sinngemäss, dass keine eindeutigen Hinweise dafür bestünden, dass es sich beim Balkon um ein traditionelles Element der in der Umgebung vorhandenen Bauernhäuser handle. In der Region gäbe es sowohl Bauernhäuser mit Balkon als auch ohne Balkon. Die Fassade des vorliegend zu beurteilenden Bauernhauses sei auch ohne Balkon sehr schön. Zudem käme der Erker nach Auffassung des Gemeinderats ohne Balkon besser zur Geltung (vgl. Stellungnahme vom 10. Februar 2022, S. 2, act. 93).

Die Fachstelle Siedlungsentwicklung und Ortsbild der Abteilung Raumentwicklung BVU äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 26. Januar 2022 (S. 2, act. 85) zum Rückbau des Balkons folgendermassen:

"Aus fachlicher Sicht ist der Rückbau des Balkons im vorliegenden Fall als kleiner Eingriff in die Fassadengliederung zu beurteilen, der die Gesamtwirkung des Ensembles in der Qualität nicht beeinträchtigt. Der Balkon spielt nicht nur im ortsbaulichen Zusammenhang keine relevante Rolle, er ist auch für das betreffende Wohnhaus kein wesentlich prägendes charakteristisches Merkmal. Er kann als untergeordnetes gestalterisches Element bezeichnet werden."

Die Ausführungen des Gemeinderats und der Abteilung für Raumentwicklung BVU sind nicht zu beanstanden. Von Bedeutung ist insbesondere, dass der Balkon gemäss der Feststellung der Abteilung Raumentwicklung BVU kein wesentlich prägendes charakteristisches Merkmal darstellt. Zumal die Fassade des Wohnhauses mit dem Erker, dem heiligen E. und der Holzschalung ganz unterschiedliche Elemente aufweist. Nachdem der Balkon also nicht als prägendes Element zu qualifizieren ist, würde mit seinem Abriss auch nicht – wie der Beschwerdeführer behauptet – ein grosser architektonischer Verlust einhergehen. Überdies ist das Ortsbild von Q. in der Gemeinde R. weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen, noch handelt es sich beim Wohnhaus um ein geschütztes Objekt. Entsprechend beschränkt sich das öffentliche Interesse am Ortsbild auf den lokalen Bereich. Die Gemeinde verfügt daher über eine grosse Entscheidungsfreiheit (vgl. ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 20 zu § 42). Wie die Fachstelle Siedlungsentwicklung und Ortsbild der Abteilung Raumentwicklung BVU zutreffend feststellte, haben das Wohnhaus und die übrigen Gebäude des Ensembles keinen erhöhten ortsbaulichen Einpassungsvorschriften zu genügen (vgl. Stellungnahme vom 26. Januar 2022, act. 84), weshalb das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz auch nicht allzu hoch zu gewichten ist. In Anbetracht dessen sieht der Regierungsrat keinen Anlass, in Bezug auf den Abriss des Balkons korrigierend einzugreifen. Das Einordnungsgebot beziehungsweise das Beeinträchtigungsverbot gemäss § 42 BauG wird mit dem geplanten Abriss des Balkons nicht verletzt.

4. Sitzplatz

4.1

Des Weiteren ist strittig, ob der Bauherrschaft zu Recht die Baubewilligung für den parallel zur Westfassade des Wohnhauses angrenzenden (teil-)überdeckten Sitzplatz erteilt wurde. Der Beschwerdeführer verneint dies mit Verweis auf die kantonale Bewilligungspraxis. Es stehe bereits ein gedeckter Sitzplatz in Form eines Gartenhauses in nächster Nähe des Wohnhauses zur Verfügung (vgl. Beschwerde, act. 80).

4.2

Gemäss kantonalen Praxis, die bereits in der Vergangenheit vom Regierungsrat bestätigt wurde (vgl. Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000468 vom 6. April 2022, S. 5, E. 2.3), ist bei Wohnhäusern ausserhalb der Bauzone pro Wohneinheit grundsätzlich ein ungedeckter Sitzplatz von maximal 25 m² bewilligungsfähig. Ein gedeckter Sitzplatz wird im Anwendungsbereich von Art. 16a RPG des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 nur noch für Betriebsleiterwohnungen bewilligt und auch dann nur bei guter Einpassung (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 11. Februar 2022, act. 97).

Soweit der Beschwerdeführer nun geltend macht, die Bewilligung des vorliegend umstrittenen gedeckten Sitzplatzes verstosse gegen die kantonale Bewilligungspraxis, ist ihm Recht zu geben. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU stimmte dem zusätzlichen gedeckten Sitzplatz in ihrem (Teil-)Entscheid vom 26. April 2021 nur zu, weil sie vom bereits bestehenden gedeckten Sitzplatz in der Nähe des Wohnhauses keine Kenntnis hatte (vgl. Beschwerdeantwort vom 11. Februar 2022, act. 97). Da auf der Parzelle der Bauherrschaft zwei Wohneinheiten existieren, sind auch zwei Sitzplätze von je 25 m² bewilligungsfähig, nicht jedoch zwei gedeckte Sitzplätze. Dies bedeutet für den umstrittenen Sitzplatz, dass die Bewilligung in Bezug auf die knapp 25 m² grosse Sitzplatzfläche, die zum Erdgeschoss des Wohnhauses führende Treppe und die Ersetzung des Fensters durch eine Balkontüre nicht zu beanstanden, im Hinblick auf das Raumgerüst aus Holzbalken und die beweglichen Horizontal- und Vertikalmarkisen jedoch aufzuheben ist. Die Beschwerde ist in diesem Punkt teilweise gutzuheissen.

4.3

Der Beschwerdeführer rügt weiter, dass der geplante Bau des Sitzplatzes in aller Form gegen § 3 Lägerenschutzdekret verstosse (vgl. Beschwerde, act. 80).

Gemäss § 3 Abs. 1 Lägerenschutzdekret sind in der Schutzzone nur Bauten und Anlagen zulässig, die der ordentlichen Bewirtschaftung von Feld und Wald, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen sowie der Futterproduktion dienen. Sie haben sich der Umgebung anzupassen und in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen. Störende Bauten sind in geeigneter Weise mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu umpflanzen.

Zu den Bauten und Anlagen, die zur ordentlichen Bewirtschaftung von Feld und Wald, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen sowie der Futterproduktion dienen, gehören nicht nur Ökonomiebauten und dergleichen, sondern auch Wohnbauten, sofern diese gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 als zonenkonform zu qualifiziert sind. Ist ein dauerndes Verweilen auf dem Landwirtschaftsbetrieb erforderlich, weil beispielsweise ein grösserer Tierbestand überwacht werden muss, dient Wohnraum in diesem Fall nämlich ohne Weiteres der ordentlichen Bewirtschaftung eines Landwirtschaftsbetriebs und entsprechende Bauten und Anlagen verstossen nicht gegen § 3 Lägerenschutzdekret. Das ist vorliegend der Fall. Nachdem der ungedeckte Sitzplatz nach kantonaler Praxis unter die zonenkonforme Wohnnutzung gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 3 RPV subsumiert werden kann (vgl. vorne, E. 4.1), dient dieser indirekt ebenfalls der ordentlichen Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebs, weshalb kein Verstoß gegen § 3 Lägerenschutzdekret vorliegt.

4.4

Auf die Rüge des Beschwerdeführers, wonach der Aussensitzplatz mit dem fixen Anbau die Front des Bauernhauses und damit das Erscheinungsbild des ganzen Bauernhofs zerstöre, die Fenster im Parterre der Westfront des Bauernhauses grösstenteils verdeckt würden und die Konstruktion der Markisen störend, wie ein Fremdkörper wirke (vgl. Beschwerde, act. 80), muss nicht mehr eingegangen werden, da die Holzkonstruktion mit den beweglichen Markisen nicht bewilligungsfähig ist (vgl. vorne, E. 4.1). Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Wohnhauses fällt demnach ausser Betracht.

5. Zusammenfassung und Kostenverlegung

Im Ergebnis erweisen sich die Rügen des Beschwerdeführers überwiegend als unbegründet. Der Beschwerdeführer dringt mit seiner Argumentation lediglich bezüglich der Holzkonstruktion und der beweglichen Markisen durch. Nachdem der Beschwerdeführer sowohl hinsichtlich des Balkons als auch des Sitzplatzes die sinngemässe Aufhebung des angefochtenen Entscheids beantragte und diesem Ersuchen mit vorliegendem Beschluss nur in untergeordnetem Umfang entsprochen wird, resultiert eine teilweise Gutheissung der Beschwerde.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Da den Behörden kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen werden kann, rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten dem Verfahrensausgang entsprechend zu $\frac{3}{4}$ dem Beschwerdeführer und zu $\frac{1}{4}$ der Bauherrschaft aufzuerlegen.

Eine Parteientschädigung fällt mangels anwaltlicher Vertretung der Beteiligten von vorneherein ausser Betracht (§§ 29 und 32 VRPG).

Beschluss

1.

a)

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats R. vom 26. April 2021/29. November 2021 aufzuheben, soweit damit das Raumgerüst aus Holzbalken sowie die beweglichen Horizontal- und Vertikalmarkisen zur Abschirmung des Sitzplatzes bewilligt wurden.

b)

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigegebühr und den Auslagen von Fr. 446.10, insgesamt Fr. 2'446.10, sind zu $\frac{3}{4}$, das heisst mit Fr. 1'834.60, dem Beschwerdeführer A. und zu $\frac{1}{4}$, das heisst mit Fr. 611.50, der Bauherrschaft C. aufzuerlegen.

Der durch den Beschwerdeführer A. geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– wird diesem im Umfang von Fr. 165.40 aus der Staatskasse zurückerstattet.

3.

Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet.