

WBE.2022.334 / MW / Iy

(2022-000843)

Art. 38

Urteil vom 12. April 2023

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Dambeck
Verwaltungsrichterin Lang
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde- **A.** _____
führer 1.1

Beschwerde- **B.** _____
führerin 1.2 beide vertreten durch Dr. iur. Beat Ries, Rechtsanwalt,
Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau

gegen

Vorinstanzen **Stadtrat C.** _____

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 29. Juni 2022

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 18. Januar 2021 reichten B. und A. bei der Stadt C. ein Baugesuch für einen offenen Carport (mit Reduit und Unterstand für Gartengeräte und Stützmauern) auf der Parzelle Nr. aaa ein. Während der öffentlichen Auflage vom 22. Januar bis zum 22. Februar 2021 ging keine Einwendung ein. Am 5. Februar 2021 wies das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, das Baugesuch ab. Gestützt darauf wies der Stadtrat C. mit Protokollauszug vom 15. September 2021 ebenfalls ab.

B.

Auf Beschwerde von B. und A. hin fällte der Regierungsrat am 29. Juni 2022 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 253.85, insgesamt Fr. 2'253.85, werden den Beschwerdeführenden B. und A. auferlegt. Abzüglich des bereits geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– haben die Beschwerdeführenden noch Fr. 253.85 zu bezahlen.

3.

Die Ausrichtung einer Parteientschädigung entfällt.

C.

1.

Gegen diesen am 6. Juli 2022 zugestellten Entscheid des Regierungsrats erhoben B. und A. am 25. August 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Der Beschluss des Regierungsrats vom 29. Juni 2022 (Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000843) sei aufzuheben.

Ebenso sei der Entscheid des Stadtrats C. (Art. 257 betr. Baugesuch 2021-03) und der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 5. Februar 2021 (BVUAFB.21.275) aufzuheben.

Es sei die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen.

Eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung und Erteilung der Baubewilligung zurückzuweisen.

2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

2.

Der Stadtrat C. erstattete mit Protokollauszug vom 28. September 2022 (Postaufgabe: 4. Oktober 2022) folgende Beschwerdeantwort:

1.
Der Stadtrat verzichtet auf eine Antragstellung, da in der Beschwerde hauptsächlich rechtliche Rügen im Zuständigkeitsbereich des Kantons geltend gemacht werden.

2.
Der Stadtrat ist nach wie vor der Meinung, dass die Abweisung des Carports aus kommunaler Sicht zu hart ist und verweist – wie bereits mit Beschwerdeantwort im Verfahren vor dem Rechtsdienst Regierungsrat – vollumfänglich auf seine im Entscheid PA Art. 257 vom 15. September 2021 unter Ziffer II Abs. 2 gemachten Ausführungen.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 5. Oktober 2022 beantragte das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, für den Regierungsrat, die Beschwerde sei abzuweisen (UKF).

4.

Die Beschwerdeführer hielten mit Replik vom 31. Oktober 2021 an den Anträgen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vollumfänglich fest.

5.

Mit Duplik vom 5. Dezember 2022 beantragte das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, für den Regierungsrat erneut, die Beschwerde sei abzuweisen (UKF).

6.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 12. April 2023 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3

der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Die Beschwerdeführer beabsichtigen, auf der Parzelle Nr. aaa einen Carport zu erstellen. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Bodenfläche nach Osten. Aufgrund des dort abfallenden Geländes soll unter dieser Bodenfläche aus Beton zudem ein offener Unterstand entstehen, um Gartengeräte lagern zu können. Damit verbunden ist der Abbruch von zwei (bzw. drei) Stützmauern und der Neubau von zwei (Beton-)Stützmauern, wobei im Bereich zwischen den beiden neuen Stützmauern das Terrain abgesenkt werden soll. Die offenen Bereiche der Nord- und Ostseite des Unterstands sollen bis zur Decke mit – soweit aus den Planunterlagen ersichtlich – Stakeuten versehen werden. Der darüber geplante, 2.5 m hohe Carport beansprucht eine Grundfläche von ca. 46 m², wobei das darüber befindliche Flachdach eine Fläche von ca. 53 m² hat. Gemäss Angaben im Baugesuch soll der eigentliche Carport in einer Holzkonstruktion realisiert werden. Auf der nördlichen und östlichen Seite soll er durch 1 m hohe Metallstaketen aus hellem Aluminium begrenzt werden. Auf der dem Wohnhaus Nr. bbb zugewandten Seite sind die Metallstaketen bis an die Dachkante geplant. Im Carport ist neben den Fahrzeugabstellflächen ein separates Abteil (für Fahrräder / Depot Recycling) projektiert, welches mit bis an die Dachkante reichenden Metallstaketen abgegrenzt und ca. 1.2 m abgesetzt von der nördlichen Hausfassade zu stehen kommen soll. Zwischen dem Carport und dem Wohnhaus ist weiter eine Treppe geplant, über die der offene Unterstand unter dem Carport erreicht werden kann (siehe Plan "____, Grundrisse, Schnitte/Ansichten", B-1002, 1:100, vom 23.12.2020 [revidiert: 15.01.2021], in: Vorakten, act. 3; Vorakten, act. 6).

1.2.

Die Parzelle Nr. aaa liegt ausserhalb der Bauzone in der Teilzone B der Spezialzone D. (Kulturlandplan der Stadt C. vom ____). Gemäss Art. 15 Abs. 4 der Nutzungsordnung Kulturland der Stadt C. vom ____ (NO Kulturland) bezweckt die Teilzone B die Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen sowie als Erholungsgebiet. Sie ist von allen diesem Zweck nicht entsprechenden Bauten und Nutzungen freizuhalten. Im Übrigen gelten die Art. 3 und 22 NO Kulturland. Der Ausblick von der X-Strasse nach Osten ist zu erhalten.

2.

2.1.

Die Parzelle Nr. aaa grenzt an die X-Strasse (Kantonsstrasse K____). Gemäss § 111 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) betragen die vom Strassenmark gemessenen Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen 6 m (lit. a), für Einfriedungen bis zu 80 cm gegenüber Kantonsstrassen 1 m (lit. b) und für Einfriedungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe sowie für einzelne Bäume gegenüber Kantonsstrassen 2 m (lit. d). Beim Bauvorhaben handelt es sich fraglos um eine Baute i.S.v. § 6 Abs. 1 lit. a BauG; von einer Einfriedung kann zudem nicht gesprochen werden. Da auch keine anderweitige Regelung i.S.v. § 111 Abs. 2 BauG vorliegt, hat das Bauvorhabens gegenüber der Kantonsstrasse einen Abstand von 6 m einzuhalten (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG).

Seitens der Bauherrschaft wurde im Baubeschrieb vom 21. Januar 2021 zwar zu Recht vom gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand von 6 m gesprochen. Unzutreffend sind dagegen die Ausführungen, wonach das geplante Bauvorhaben diesen Strassenabstand einhalte (vgl. Vorakten, act. 6). Der Strassenabstand ist vom Strassenmark, d.h. von der Grenze zwischen der Strassenparzelle (Nr. ccc) und der Parzelle Nr. aaa, zu messen und nicht etwa vom Fahrbahnrand (Strassenlinie) aus (vgl. Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2021.45 vom 4. Mai 2021, Erw. II/3.2, WBE.2019.232 vom 12. März 2020, Erw. II/2.1, WBE.2018.147 vom 22. Februar 2019, Erw. II/2.1, WBE.2005.317 vom 31. August 2006, Erw. II/3.4). Dabei lässt sich feststellen, dass die nordwestliche Ecke des geplanten Carports den erforderlichen Strassenabstand von 6 m gegenüber dem Strassenmark nicht einhält (siehe Plan, in: Vorakten, act. 3). Das Bauvorhaben entspricht den gesetzlichen Anforderungen insoweit nicht.

2.2.

Hinzuweisen ist weiter, dass bei einer Bauausführung entsprechend dem eingereichten Plan (siehe Vorakten, act. 3) im Carport lediglich ein Auto parkiert werden könnte. Die ausgewiesene Grundfläche ist zwar genügend gross, um zwei Autos unterzubringen, die Platzierung der nordwestlichen Säule lässt ein Parkieren von zwei Autos jedoch nicht zu. Gemäss § 56 Abs. 5 BauG i.V.m. § 44 Abs. 1 BauV und Tabelle 3 der Norm VSS 40 291a "Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen" vom 31. März 2019 beträgt die Breite eines Senkrechtparkfelds der Komfortstufe A mindestens 2.35 m. Zwischen der geplanten südwestlichen und der nordwestlichen Säule beträgt die Distanz 3.8 m, womit dort lediglich ein Parkfeld platziert werden kann. Nördlich der nordwestlichen Säule ist der Platz für ein Parkfeld zudem zu eng. Die nordwestliche Säule müsste an der Westkante des Carports um mindestens 0.9 m in Richtung Norden (in

den Strassenabstand, siehe Erw. II/2.1) verschoben werden, damit im Carport zwei Autos Platz finden. Sollte der Carport im Übrigen nur einem Auto dienen (wovon angesichts der Ausführungen der Beschwerdeführer nicht auszugehen ist), wäre er überdimensioniert.

2.3.

Ob das Bauprojekt hinsichtlich des Strassenabstands und der Platzierung der nordwestlichen Säule des Carports allenfalls mit Auflagen bewilligt werden könnte, kann offenbleiben, da für das Vorhaben – wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt – so oder anders keine Baubewilligung erteilt werden kann.

3.

3.1.

3.1.1.

Die Vorinstanz prüfte, ob das Bauprojekt Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) entspricht. Sie erörterte dabei, dass das Erfordernis der "zeitgemässen Wohnnutzung" restriktiv anzuwenden sei. Besitzer eines gewöhnlichen Einfamilienhauses verfügten in aller Regel nicht über die Möglichkeit, zwei Autos, Velos und diverse Wertstoffe unter einer gedeckten Fläche abzustellen bzw. zu lagern. Im Interesse einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt und unter Berücksichtigung, dass der Gesetzgeber die Anforderungen zur Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens habe erhöhen wollen, könne das zu beurteilende Bauvorhaben nicht als für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig erachtet werden. Daran ändere nichts, wenn die Beschwerdeführer vorbrächten, für berufliche und private Zwecke auf zwei Autos angewiesen zu sein. Auch wenn es komfortabler sein möge, zwei Autos auf einem gedeckten Platz zu parkieren und die Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen zu schützen, bestehe für derartige Sonderansprüche ausserhalb der Bauzonen kein Raum. Das Vorbringen, dass andere Kantone die Bewilligung von Carports unter dem Aspekt der zeitgemässen Wohnnutzung allenfalls anders beurteilten, helfe nicht weiter (angefochtener Entscheid, S. 3 f.).

Der Carport erweise sich im Weiteren auch im Hinblick auf das Erfordernis der Wahrung der Identität als nicht bewilligungsfähig. Aus den früheren Baugesuchsunterlagen ergebe sich, dass es im Rahmen des nachträglich bewilligten Dachstockausbaus zu einer Wohnraumerweiterung und damit auch zu einer Steigerung des Nutzungsmasses gekommen sei. Auch wenn sich die genaue Wohnflächenerweiterung nicht mehr beziffern lasse, müsse davon ausgegangen werden, dass auch der nachträglich bewilligte Kellerausbau zu einer Steigerung des Nutzungsmasses geführt habe. Sodann sei zu beachten, dass die mit dem Bau des Carports einhergehende Erweiterung der Bodenfläche um ca. 3.5 m Richtung Osten die nutzbare

Parkierfläche erweitere und die darunterliegende Fläche zusätzlich als Unterstand für Gartengeräte dienen solle. Auch hinsichtlich dieser zwei Punkte komme es zu einer Zunahme des Nutzungsmasses. Der geplante Autounterstand, dessen Flachdach auf der Traufhöhe des Wohnhauses ansetze und sich 8 m Richtung Norden weiterziehe, führe überdies dazu, dass die fast nahtlos ans Wohnhausdach angrenzende Dachkonstruktion des Carports die Gebäudelänge optisch um mehr als 75 % vergrössere. Ebenso zeigten die approximierten Baukosten von Fr. 120'000.00, dass es beim Bauvorhaben nicht bloss um eine Überdachung von Autos gehen könne. Das Bauvorhaben sei geeignet, die Raumordnung zu beeinträchtigen und eine erhebliche Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds herbeizuführen. Zu berücksichtigen seien bei der Beurteilung der Wahrung der Identität schliesslich die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild, die seit dem massgeblichen Vergleichszustand im Jahr 1972 stattgefunden hätten (insbesondere Kies-/Schotterweg zum Gartenhaus, Luft-Wasser-Wärmepumpe an der Westfassade des Gebäudes Nr. bbb, 16.1 m² grosse Überdeckung zwischen den Gebäuden Nrn. bbb und ddd, welche toleriert worden sei). Die verschiedenen bereits realisierten baulichen Veränderungen und das geplante Bauvorhaben hätten zu Auswirkungen geführt bzw. führten zu Auswirkungen auf die Raumordnung, zu Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds und zur Steigerung des Nutzungsmasses, welche in der Summe den Punkt überschritten, bei dem die Identität der Gesamtanlage als nicht mehr gewahrt gelte. Das Bauvorhaben erweise sich auch in diesem Punkt als nicht bewilligungsfähig. Da der Carport keine alte Baute ersetze, sei im Übrigen nicht erkennbar, inwiefern der Carport die Einpassung in die Landschaft verbessern sollte. Es sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb die beiden Autos der Beschwerdeführer nicht bereits unter den aktuellen Gegebenheiten geordnet abgestellt werden könnten (angefochtener Entscheid, S. 4 ff.). In der Beschwerdeantwort und der Duplik wird an der Beurteilung im angefochtenen Entscheid schliesslich festgehalten.

3.1.2.

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Möglichkeit, zwei Autos, Velos und das Depot Recycling unter einer gedeckten Fläche abzustellen, entspreche dem zeitgemässen Wohnen und sei gesetzlich vorgeschrieben. Die Argumentation der Vorinstanz treffe nicht zu (Beschwerde, S. 6 ff.). Falsch sei auch die Argumentation der Vorinstanz, wonach mit dem Carport das Nutzungsmass zunehme. Mit dem Carport würden keine zusätzlichen Möglichkeiten für das Abstellen von Autos, Velos oder Depot Recycling geschaffen. Die für das Abstellen von Autos, Velos und das Depot Recycling erforderlichen Flächen würden an einem Ort konzentriert zusammengefasst und diese Fläche solle überdacht werden. Weshalb die Vorinstanz auf den bewilligten Dachstockausbau und den bewilligten Kellerausbau verweise, sei im Weiteren unerfindlich. Es gebe auch hier kein Mehr an Wohn- oder anderen Nutzflächen (Beschwerde, S. 8 f.). Es sei unbestritten, dass Nutzungsart und Nutzungsmass, Anzahl Wohneinheiten, Erschliessung und

die wirtschaftliche Zweckbestimmung mit dem vorgesehenen Carport in keiner Art und Weise verändert würden. Diese Aspekte blieben identisch. Dass von einem solchen Carport keine Auswirkungen auf die Raumordnung ausgehen könnten, sei die logische Folge. Es bleibe die Frage nach der Identität des äusseren Erscheinungsbilds. Dieses könne und werde durch die vorgesehene filigrane Konstruktion nicht beeinträchtigt. Die Identität des bestehenden Gebäudes, seiner Umgebung und der Wahrnehmung bleibe unverändert (zum Ganzen: Beschwerde, S. 8 ff.). Zusammenfassend seien die Ausführungen der Vorinstanz, welche zur Abweisung der Beschwerde geführt hätten, nicht zutreffend. Der vorgesehene Carport sei mit Art. 24c RPG vereinbar (Beschwerde, S. 12 f.). In der Replik halten die Beschwerdeführer an den Ausführungen in ihrer Beschwerde fest.

3.1.3.

Der Stadtrat C. setzt sich mit den Argumenten der Vorinstanz und der Beschwerdeführer nicht auseinander und verzichtet auf einen Antrag. Er hält lediglich fest, er sei nach wie vor der Meinung, dass die Abweisung des Carports aus kommunaler Sicht zu hart sei (Beschwerdeantwort Stadtrat).

3.2.

Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Abs. 4). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5). Zum Anwendungsbereich präzisiert Art. 41 RPV, dass Art. 24c RPG auf Bauten und Anlagen anwendbar ist, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen) (Abs. 1). Er ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Abs. 2).

Der Bundesrat hat in Art. 42 RPV die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c RPG weiter konkretisiert. Als Grundregel für alle Bauvorhaben gilt, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben muss, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 43 Abs. 3 Satz 1 RPV). In

Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV sind feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreitung die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt. Des Weiteren bestimmt Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV, dass bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen dürfen.

3.3.

3.3.1.

Die massgebliche Rechtsänderung, welche dazu führt, dass eine Baute oder Anlage im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG nicht mehr zonenkonform ist, ist in der Regel das Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 (statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 1C_469/2019, 1C_483/2019 vom 28. April 2021, Erw. 6.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.42 vom 15. Dezember 2021, Erw. II/2.1.2; je mit Hinweisen). Es ist unbestritten, dass die Gebäude Nrn. bbb und ddd teilweise bereits vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden und die Bewilligungsfähigkeit des Carports deshalb unter dem Titel der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG zu beurteilen ist (angefochtener Entscheid, S. 2).

Hinsichtlich des Bauvorhabens ist zunächst zu prüfen, ob überhaupt eine Änderung des äusseren Erscheinungsbilds zulässig ist. Kann diese Frage bejaht werden, ist in einem nächsten Schritt zu untersuchen, ob die Identität gewahrt bleibt. Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds sind – wie vorne dargelegt – einzig zulässig, wenn sie nötig sind für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung oder für eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft (vgl. Art. 24c Abs. 4 RPG; RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N. 36 zu Art. 24c).

3.3.2.

Für eine energetische Sanierung oder eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft ist das Bauprojekt nicht notwendig. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, mit dem Carport werde das Landschaftsbild weit weniger beeinträchtigt, als wenn die Fahrzeuge längs oder schräg zur X-Strasse parkiert und die Fahrräder und die Container für die verschiedenen Wert- und Abfallstoffe da oder dort, wo es gerade passe, abgestellt würden (vgl. Replik, S. 4 f., 6), kann dem nicht gefolgt werden. Die Verwirklichung des Bauvorhabens würde das Landschaftsbild fraglos stärker beeinträchtigen, als wenn darauf verzichtet würde und die Fahrzeuge wie bisher lediglich auf dem Vorplatz parkiert würden. Die Fahrzeuge sind keine Bauten, sie werden bewegt und stehen nicht immer dort, wie dies beim geplanten Bauvorhaben der Fall wäre. Die Fahrräder und die Wert- und Abfallstoffe können im Übrigen andernorts abgestellt bzw. gelagert werden, ohne dass dadurch das Landschaftsbild beeinträchtigt wird (siehe dazu hinten Erw. II/3.3.3.2). Für eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft ist das Bauprojekt nicht notwendig. Dies bestätigt speziell auch ein Blick

von Osten auf das Bauvorhaben. Namentlich in der unbelaubten Zeit des Jahres wäre das geplante Bauvorhaben auch von der gegenüberliegenden Seite des Kanals (Weg, Fussballfeld, Spielplatz) gut sichtbar (siehe z.B. Fotos in den kantonalen Vorakten BVU.AfB.17.522, act. 23, 30, 37, 45) und führte auch von dort betrachtet klarerweise nicht zu einer Verbesserung der Einpassung in die Landschaft.

3.3.3.

3.3.3.1.

Umstritten ist weiter, ob das geplante Bauvorhaben für eine "zeitgemässe Wohnnutzung" im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG "nötig" ist. Die Vorinstanz erörterte zutreffend, dass es sich beim in Art. 24c Abs. 4 RPG verwendeten Begriff der "zeitgemässen Wohnnutzung" um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Dieser kann von den kantonalen Gerichts- und Verwaltungsbehörden ausgelegt bzw. präzisiert werden (vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016, Erw. 3.1.3). Gemäss den Materialien zur Revision von Art. 24c RPG sollen Änderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung dann zulässig sein, wenn sie erforderlich sind, "um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen". Es solle möglich sein, beispielsweise die Raumhöhen, die Befensterung und Ähnliches den modernen Bedürfnissen anpassen zu können (vgl. Standesinitiative "Bauen ausserhalb der Bauzone", Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats vom 22. August 2011, 08.314, BBI 2011 7090). Die Frage der Notwendigkeit ist dabei objektiv zu verstehen, d.h. auf die individuellen Wohnbedürfnisse kann es nicht ankommen (ALIG/HOFFMANN, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.212). Mit anderen Worten geht es nicht darum, grosszügige und komfortable Lösungen zu erlauben, sondern bloss das tatsächlich objektiv Erforderliche (MUGGLI, a.a.O., N. 36 zu Art. 24c). Aus den Materialien ergibt sich weiter, dass mit Art. 24c Abs. 4 RPG die Anforderungen für die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens erhöht werden sollten. Dies entspreche der Tendenz, Erweiterungen insbesondere auf das bestehende Gebäudevolumen zu konzentrieren (BBI 2011 7090). Die Anforderung, wonach die Veränderung für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig sein muss, ist daher mit der Vorinstanz restriktiv anzuwenden (siehe auch MUGGLI, a.a.O., N. 36 zu Art. 24c; ALIG/HOFFMANN, a.a.O., Rz. 3.212). Dies erscheint auch vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen geboten.

3.3.3.2.

Die Beschwerdeführer vertreten die Ansicht, die Möglichkeit, zwei Autos, Velos und das Depot Recycling unter einer gedeckten Fläche (Carport) abzustellen, entspreche dem zeitgemässen Wohnen und sei gesetzlich vorgeschrieben. Dieser Auffassung kann nicht beigespflichtet werden. Einfami-

lienhäuser verfügen – selbst in den Bauzonen – häufig nicht über die Möglichkeit, zwei Autos, Fahrräder und ein Depot Recycling in einem Carport bzw. in einem darin befindlichen separaten Abteil abzustellen bzw. unterzubringen. Es besteht auch keine gesetzliche Pflicht, solches zu erstellen, selbst bei neuen Einfamilienhäusern nicht. Auch wenn es für die Beschwerdeführer komfortabler wäre, über diese Möglichkeiten zu verfügen, besteht kein Raum für solche Sonderansprüche. Die Liegenschaft befindet sich ausserhalb der Bauzonen und das Bauvorhaben ist nach Massgabe von Art. 24c RPG zu beurteilen. Im Rahmen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann nur das tatsächlich objektiv Erforderliche erlaubt werden, grosszügige und komfortable Lösungen – wie sie hier geplant sind – sind dagegen nicht zulässig. Für eine zeitgemässe Wohnnutzung genügt es, wenn die Beschwerdeführer ihre Fahrzeuge im Freien vor dem Einfamilienhaus abstellen können. Die Errichtung eines Carports für zwei Fahrzeuge ist für eine zeitgemässe Wohnnutzung des Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. aaa somit nicht notwendig. Auch das im geplanten Carport vorgesehene separate Abteil für Fahrräder / Depot Recycling ist für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht erforderlich. Werden Fahrräder nicht benutzt und sollen sie vor Witterung geschützt werden, ist es bei Einfamilienhäusern verbreitet und üblich, dass die Fahrräder z.B. im Keller abgestellt werden. Dies ist auch im vorliegenden Fall möglich und zumutbar. Der Keller ist um das Haus von aussen und ohne Treppen zugänglich. Bisher wurden die Fahrräder offenbar unter der Überdeckung zwischen dem Wohngebäude und der Werkstatt platziert (siehe Akten BVU.AfB.17.522, act. 113 [Fotos Nr. 4 f]), welche Lösung ebenfalls Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Wiederverwertbare Wertstoffe wie Altglas, Alu, Pet etc. (Stichwort: Depot Recycling) werden bei Einfamilienhäusern üblicherweise im Haus gesammelt. Ein separates überdachtes Abteil ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig. Sollten die Beschwerdeführer unter "Depot Recycling" im Übrigen auch den Hausmüll und die Grünabfälle gemeint haben, gilt nichts Anderes. Für eine zeitgemässe Wohnnutzung des Einfamilienhauses genügt ein handelsüblicher Grüngutcontainer und – soweit dies bei einem Einfamilienhaushalt überhaupt erforderlich ist – eine Abfalltonne, welche an einem geeigneten Ort platziert und am Abfuhrtag vor das Haus gestellt werden können. Hinzuweisen ist schliesslich, dass auch der unter dem Carport geplante offene Unterstand mit Staketen (inkl. der zum Unterstand führenden Treppe sowie der für die Erstellung des Unterstands erforderlichen Terrainveränderungen) für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig ist. Gartengeräte eines Einfamilienhauses werden üblicherweise im Keller, im Gartenhaus oder in der Werkstatt gelagert, was auch im vorliegenden Fall möglich und zumutbar ist.

Der Schluss der Vorinstanzen, dass das geplante Bauvorhaben für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig ist und die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG schon aus diesem Grund nicht erfüllt sind, erweist sich

damit als richtig. Daran ändert der bereits vor Vorinstanz vorgebrachte Einwand der Beschwerdeführer, wonach in den angrenzenden Kantonen Zürich, Zug und Luzern Carports zur zeitgemässen Wohnnutzung ausserhalb der Bauzonen gehörten und bewilligungsfähig seien, nichts. Die Vorinstanz hielt zu Recht fest, dass den Behörden des Kantons Aargau bei der Auslegung und Präzisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe in Art. 24c Abs. 4 RPG ein Beurteilungsspielraum zusteht (siehe bereits Erw. II/3.3.3.1) und sie nicht an die Praxis anderer Kantone gebunden sind. Abgesehen davon geht es vorliegend auch nicht ausschliesslich um einen Carport im Sinne einer Überdachung von zwei Parkfeldern, sondern darüber hinaus um das im Carport zusätzlich geplante separate Abteil für Fahrräder / Depot Recycling sowie den unter dem Carport projektierten offenen Unterstand mit Staketen (inkl. zum Unterstand führender Treppe und für die Erstellung des Unterstands erforderlicher Terrainveränderung) für die Lagerung von Gartengeräten. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, ist das geplante Bauprojekt auch bezüglich dem Erfordernis der Wahrung der Identität nicht bewilligungsfähig.

3.4.

3.4.1.

Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV), wobei in jedem Fall die Regeln von Art. 42 Abs. 2 lit. a – c RPV gelten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist im Übrigen darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_480/2019, 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 4.1). In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht (Urteil des Bundesgerichts 1C_312/2016 vom 3. April 2017, Erw. 3.2). Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu. Vielmehr bezieht sich die Identität auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht (Urteil des Bundesgerichts 1C_480/2019, 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 4.1; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_128/2018 vom 28. September 2018, Erw. 5.3).

Massgeblicher Vergleichszustand ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Damit soll sichergestellt werden, dass die maximal zulässigen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zwar möglicherweise in mehreren Etappen, insgesamt aber nur einmal ausgenutzt werden können. Wurden z.B. die nach Art. 42 Abs. 3 RPV höchstens zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten durch eine frühere Baubewilligung ausgeschöpft, sind keine zusätzlichen Erweiterungen mehr möglich (Urteil des Bundesgerichts 1C_480/2019, 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 4.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_49/2019 vom 11. November 2019, Erw. 5 mit Hinweisen).

3.4.2.

Klar und unbestritten ist, dass am massgeblichen Stichtag des 1. Juli 1972 im Bereich des heute geplanten Bauprojekts keine gebäudeähnlichen überdachten Bauten/Unterstände vorhanden waren. Die später im terrassierten Bereich errichteten überdachten Bauten/Unterstände (in den kantonalen Akten BVU.AfB.17.522, act. 39, 42, 43, 45, 49, 69 [Beilage, Übersichtsplan] mit "a", "b" und "e" bezeichnet; siehe auch Pläne und Fotos in den kantonalen Akten BVU.AfB.18.1199) waren ohne Baubewilligung erstellt worden und wurden nach rechtskräftigem Abschluss der Verfahren BVU.AfB.17.522 und BVU.AfB.18.1199 abgebrochen. Von der Westseite (X-Strasse) her betrachtet zeigt sich der geplante Carport als 2.5 m hohe, mit Metallstaketen versehene überdachte Baute. Das Flachdach setzt bei der unteren Dachkante des Wohnhausdachs an und zieht sich 8 m in Richtung Norden weiter. In Richtung Osten krägt der geplante Carport über die dort beginnende Hangkante hinaus, womit die ebene Fläche vor bzw. neben dem Hauseingang entsprechend vergrössert würde. Die praktisch nahtlos an das Wohnhausdach angrenzende Dachkonstruktion des Carports vergrössert bzw. verlängert optisch zudem den Baukubus des Wohngebäudes und wäre von der X-Strasse, der Bahnlinie, dem dahinterliegenden Weg und sogar vom hinter dem Feld liegenden Y-Weg deutlich wahrnehmbar. Daran ändert nichts, dass mittels der Staketenkonstruktion versucht wurde, den Carport möglichst filigran und offen zu gestalten und die Grundfläche des geplanten Carports etwas tiefer liegt als das Niveau der X-Strasse. Die entlang der Hangkante projektierte Baute hätte – unabhängig von der Frage der Verletzung des Aussichtsschutzes gemäss Art. 15 Abs. 4 NO Kulturland – fraglos Auswirkungen auf die Raumordnung. Das äussere Erscheinungsbild und der Charakter der ursprünglichen Bebauung sowie der Umgebung würden sichtbar verändert. Von der Strasse und von Westen her zeigt sich das Wohnhaus mit einer sparsamen Infrastruktur, indem lediglich ein Vorplatz vorhanden ist, um zu parkieren (siehe etwa auf Google Street View abrufbare Bilder [Stand Juni 2021] oder Fotos auf dem Plan, in Vorakten, act. 3). Das Bauvorhaben würde diesen Charakter verändern, wenn die Liegenschaft vor dem Haus mit zusätzlichen (überdach-

ten) Flächen bzw. einer entsprechend komfortablen Infrastruktur ausgerüstet würde (zwei überdeckte Parkplätze auf zusätzlich geschaffener Fläche, separates Abteil im Carport für Fahrräder / Depot Recycling). Schon mit Blick auf die Ebene vor dem Hauseingang erscheint die Identität der bestehenden Bebauung bzw. Umgebung nicht mehr gewahrt. Diese Einschätzung bestätigt und verstärkt sich, wenn das Bauvorhaben von Osten betrachtet wird, wo sich das Konstrukt ab der Oberkante der vorderen (östlichen) Ersatzstützmauer bis zur oberen Dachkante des Carports 3.9 m senkrecht in die Höhe zieht. Zusammen mit der östlichen Ersatzstützmauer ergibt sich in weiten Teilen eine Höhe von insgesamt ca. 6 m (bzw. sogar rund 6.8 m im südlichen Bereich) ab bestehendem Terrain. Die projektierte Baute – vorwiegend bestehend aus Beton und Metallstaketten – tritt auf dieser Seite auffallend, gebäudeähnlich und z.T. hoch in Erscheinung und stellt einen markanten Eingriff in die Umgebung dar. Auf der unteren "Etage" zeigt sich der Unterstand, wobei die gegen Osten und Norden ca. auf "Fensterhöhe" geplanten offenen Bereiche bis zur Decke (d.h. den Carportboden) mit hochgezogenen Staketten versehen werden sollen. Darüber befindet sich in der oberen "Etage" der Carport (siehe Plan, in: Vorakten, act. 3). Die Gesamtbaute hat mit dem "Urzustand" vom 1. Juli 1972 nichts gemein, inwiefern die Identität der bestehenden Bebauung, der Umgebung und die Wahrnehmung in den Wesenszügen gewahrt bliebe, kann nicht erkannt werden.

Bei einer Gesamtbetrachtung kann von einer Änderung bzw. Erweiterung bloss untergeordneter Natur somit nicht die Rede sein. Das Bauvorhaben würde vielmehr zu einer wesentlichen Veränderung führen. Dies zeigt sich nicht zuletzt auch in den veranschlagten Baukosten, welche mit Fr. 120'000.00 (Vorakten, act. 39 [Baugesuchsdeckel]) massiv sind, mit Blick auf die geplante Gesamtkonstruktion jedoch nicht erstaunen. Da die Identität der Bebauung einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen nicht gewahrt bleibt und auch nicht von einer Verbesserung gestalterischer Art gesprochen werden kann, fällt eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG auch aus diesem Grund ausser Betracht. Ob die weiteren Voraussetzungen gemäss Art. 42 Abs. 3 Satz 2 lit. a – c RPV und Art. 24c (namentlich Abs. 5) RPG erfüllt wären, kann offengelassen werden. Ebenso muss nicht weiter geprüft werden, ob das Bauvorhaben mit den Anforderungen von Art. 15 Abs. 4 NO Kulturland (Teilzone B: Bauten, Aussichtsschutz) vereinbar ist.

4.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Es besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 294.00, gesamthaft Fr. 2'794.00, sind von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:
die Beschwerdeführer (Vertreter)
den Stadtrat C.
den Regierungsrat
das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Mitteilung an:
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als

Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 12. April 2023

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi