

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Rechtsabteilung

BVURA.23.490

**ENTSCHEID** vom 6. Juni 2024

**A.\_\_\_\_; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q.\_\_\_\_ vom 7. August 2023 betreffend Baugesuch der B.\_\_\_\_ AG für ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen inklusive Tiefgarage auf Parzelle aaa (Baugesuch bbb); Gutheissung**

---

## **Erwägungen**

### **1. Zuständigkeit und Befugnis zur Beschwerdeführung**

(...)

#### **1.2 Befugnis zur Beschwerdeführung**

##### **1.2.1**

Gemäss § 42 Abs. 1 lit. a VRPG ist zur Beschwerde befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat. Diese Voraussetzung ist beim Beschwerdeführer, dessen Liegenschaft Nr. ddd in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens liegt, und der somit als Anstösser vom Bauvorhaben betroffen ist, ohne weiteres erfüllt.

##### **1.2.2**

Die Beschwerdelegitimation setzt neben der materiellen Beschwer aber auch eine solche im formellen, prozessualen Sinne voraus. Der Gemeinderat stellt dies in Bezug auf den Beschwerdeführer insofern in Abrede, als in der Beschwerde diverse Themen aufgeführt würden, welche weder Bestandteil der Einwendung noch der Einwendungsverhandlung gewesen seien.

Formell beschwert ist eine Person, die formell richtig am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt war (passive Seite) und dort ihre Antrags- und Beschwerdemöglichkeiten formell richtig ausgeschöpft hat (aktive Seite), aber mit ihren Anträgen nicht oder zumindest nicht vollständig durchgedrungen ist (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2016, S. 395; 2007, S. 438). Einwendungen sind schriftlich einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Wer es unterlässt, Einwendungen zu erheben, obwohl Anlass dazu bestanden hätte, kann den ergehenden Entscheid nicht anfechten (§ 4 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BauG).

Die im Einwendungsverfahren fristgerecht gestellten Anträge bestimmen sodann auch den Streitgegenstand im Beschwerdeverfahren; eine spätere Erweiterung der Anträge ist nicht mehr möglich (vgl. § 60 Abs. 2 BauV). Zulässig ist allerdings das Vorbringen neuer Rügegründe, soweit sich diese innerhalb des mit den Einwendungsanträgen umschriebenen Streitgegenstands befinden. Mit andern Worten ausgedrückt: Wer in seiner Einwendung fordert, dass die Baubewilligung mit einer bestimmten Auflage zu ergänzen ist, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr die Verweigerung der Baubewilligung beantragen; wer dagegen in der Einwendung die Verweigerung der Baubewilligung verlangt, darf

später im Beschwerdeverfahren weitere, in der Einwendungsbegründung noch nicht erwähnte Gründe vorbringen, die gegen die Erteilung einer Baubewilligung sprechen (vgl. AGVE 2017, S. 428; 2016, S. 396).

### 1.2.3

Vorliegend stellte der heutige Beschwerdeführer, der im Zeitpunkt der Erhebung seiner Einwendung noch nicht anwaltlich vertreten war, in seiner Einwendung vom 27. Februar 2023 keinen expliziten Antrag. Er hielt in seiner Eingabe einzig fest, dass er "Einspruch" gegen das vorliegende Bauvorhaben erhebe und begründete dies mit der durch das Bauvorhaben bewirkten Beschattung seiner Solaranlage. Anlässlich der Einwendungsverhandlung vom 7. Juli 2023 wurden durch den mittlerweile beigezogenen Rechtsanwalt zudem weitere Themen kritisiert (Terrain, Höhe des Gebäudes, Anordnung Besucherparkfelder) bzw. vorbehalten (Ausnützung, Geschosshöhen) und nunmehr der explizite Antrag formuliert, das Baugesuch sei vollumfänglich abzuweisen (vgl. Aktennotiz der Einwendungsverhandlung vom 14. Juli 2023; Präsentation von D.\_\_\_\_\_ vom 7. Juli 2023).

In Anbetracht dessen kann vorliegend nicht von einer Erweiterung der Anträge gegenüber dem Einwendungsverfahren ausgegangen werden, auch wenn in der Beschwerde Rügen vorgebracht werden, die im vorinstanzlichen Verfahren noch nicht Thema waren. Bei Eingaben von juristischen Laien werden nach der Rechtsprechung (vgl. AGVE 2007, S. 234) keine allzu hohen Anforderungen an die formellen Voraussetzungen gestellt, und die Praxis lässt es genügen, wenn sich das Einwendungsbegehren wenigstens sinngemäss aus der Begründung entnehmen lässt. Dasselbe muss auch für den Antrag gelten, der im erstinstanzlichen Verfahren unter Berücksichtigung seiner Bedeutung für die Festlegung des Streitgegenstands eines allfälligen späteren Beschwerdeverfahrens nicht allzu eng ausgelegt werden darf. Lässt sich dem Antrag – insbesondere bei Eingaben von juristischen Laien – nicht eine eindeutige Beschränkung auf einen oder mehrere Teilaspekte des Bauvorhabens entnehmen, ist im Zweifel von einem umfassenden Antrag auszugehen. Dies ist auch vorliegend der Fall, zumal der Einwender seine Rügen bereits im vorinstanzlichen Verfahren materiell ergänzte und den Antrag noch im Verlauf des Einwendungsverfahrens explizit als umfassenden Antrag auf Abweisung des Baugesuchs ausformulierte. Im angefochtenen Entscheid ging der Gemeinderat denn auch auf die weiteren der im Rahmen der Einwendungsverhandlung seitens des Einwenders vorgebrachten Rügen ein. Die im Beschwerdeverfahren zusätzlich aufgegriffenen Rügen bewegen sich ebenfalls noch innerhalb des im Einwendungsverfahren demgemäss umfassend umschriebenen Streitgegenstands, weshalb auch unter diesem Aspekt auf die Beschwerde und sämtliche darin vorgebrachten Rügen einzutreten ist.

### 1.3 Fazit

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

## 2. Ausgangslage

Gegenstand des vorliegenden Bauvorhabens bildet der Abbruch des bestehenden Gebäudes Nr. eee und der Neubau eines Mehrfamilienhauses für 13 Wohneinheiten und mit einer Tiefgarage für 16 Parkfelder auf Parzelle aaa in Q.\_\_\_\_\_. Das Gebäude ist als länglicher Baukörper entlang der R-Strasse, an die die Bauparzelle nordwestlich angrenzt, vorgesehen. Nordöstlich grenzt die Bauparzelle an den S-Weg, entlang welchem zwei oberirdische Besucherparkfelder (davon einer rollstuhlgerecht) vorgesehen sind, im Südwesten begrenzt die T-Strasse, über welche die Zufahrt zu der Tiefgarage vorgesehen ist, das Baugrundstück. Das geplante Gebäude soll drei Vollgeschosse und ein unter einem Satteldach liegendes Dachgeschoss aufweisen.

Das Baugrundstück liegt in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3), die in diesem Bereich lediglich eine Bautiefe umfasst. Die umgebenden Liegenschaften im Südwesten liegen in der Dorfzone D, die grosse Parzelle ccc nordöstlich des S-Wegs in der Arbeitszone und die nordwestlich der R-Strasse liegenden Liegenschaften, darunter auch jene des Beschwerdeführers, in der Wohnzone 2 (W2).

In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind gemäss § 8 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ vom 12. Juni 2008 (BNO) drei Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 11,00 m sowie einer maximalen Gesamthöhe von 14,00 m für Schrägdächer bzw. 13,40 m für Flachdächer zugelassen. Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0,65. Es ist ein kleiner Grenzabstand von 5,00 m und ein grosser Grenzabstand von 9,00 m einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 40,00 m.

(...)

#### **4. Massgebendes Terrain**

##### **4.1 Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat im angefochtenen Entscheid das massgebende Terrain abweichend von natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt, indem er für die Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens von einem auf Kote 432,00 m ü.M. begradigten Terrainverlauf ausging. Der Gemeinderat stützte sich dabei auf Ziffer 1.1 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; Anhang 1 BauV) wonach aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann. Zur Begründung führte der Gemeinderat an, dass die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains erfolge, um eine gute Einordnung des neuen Gebäudes ins Ortsbild zu erzielen. Dies sei in Zusammenarbeit mit dem Fachberater Ortsbild erfolgt und gründe in der Lage des neuen Gebäudes (parallel zur R-Strasse) und in der Dachform (Satteldach), beides analog dem Bestand und in Anwendung des im Oktober 2022 verabschiedeten, behördenverbindlichen Räumlichen Entwicklungsleitbilds für Q.\_\_\_\_\_.

(...)

##### **4.2 Parteistandpunkte**

###### **4.2.1**

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, die vorliegend erfolgte abweichende Festlegung des massgebenden Terrains sei unzulässig. Er macht im Wesentlichen geltend, gemäss den Materialien werde das Abweichen vom natürlichen Geländeverlauf und die Neufestlegung des massgebenden Terrains im Baubewilligungsverfahren als äusserst heikel angesehen, weshalb nur zurückhaltend von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht werden solle. Die Kompetenz zur abweichenden Festlegung des massgebenden Terrains sei auf klare Ausnahmefälle beschränkt worden, wobei ein solcher Fall hier nicht vorliege. Mit einem Flachdach oder einer anderen Gebäudeanordnung könnten die Höhen ohne weiteres eingehalten werden.

###### **4.2.2**

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, die heutigen Fabrikareale im nördlichen Teil ihres Grundstücks (heutiges Gebiet der Firma C.\_\_\_\_\_, Parzelle ccc) werde u.a. neu verplant und geordnet. Die Firma C.\_\_\_\_\_ werde wegziehen und erstelle im Moment neue Fabrikationshallen in U.\_\_\_\_\_ auf. Auch die Beschwerdegegnerin stehe heute schon im Einflussbereich dieser Planung. Sie dürfe nicht mehr alles bauen, was gemäss aktueller BNO möglich wäre, z.B. Flachdächer. Die vorliegend erfolgte Festlegung des massgebenden Terrains sei durch die Gemeinde hinsichtlich der Fassaden- und Firsthöhe festgelegt worden, in ausführlicher Absprache zwischen der Bauherrschaft, dem Architekten und der Gemeindebehörde, unter Beizug des kommunalen Ortsbildexperten. Es gehe darum, über einen kompakten Baukörper, dessen Positionierung ebenfalls in Absprache festgelegt worden sei, die von der Gemeinde gewünschte Gestaltung mit Schrägdach zu ermöglichen. Die volumetrische Gestaltung entspreche nun den Anforderungen der Gemeinde an die Einordnung ins Dorfbild. Die einfache Gebäudeform werde explizit gewünscht. Höhenversätze im Baukörper böten sich demnach als alternative Lösung nicht an. Die Ausnutzung entspreche dem in der BNO vorgesehenen Mass. Es dürfe davon

ausgegangen werden, dass die resultierende Dichte den ortsbildnerischen Vorgaben gemäss Zonenplan und BNO entspreche.

Mit einer Flachdachlösung, inklusive Attika, wären die Höhenvorgaben der BNO eingehalten. Diese Lösung sei vom Architekten in einer Vorstudie vorgeschlagen und von der Gemeinde aufgrund der Dachgestaltung zurückgewiesen worden. Den weiteren Kriterien der Ortsbildung und der Positionierung des Baukörpers hätte jedoch in der Folge entsprochen werden können. Dabei sei der Bau von der R-Strasse abgerückt worden, zum Vorteil des Beschwerdeführers. Dies ergebe einen erheblich grösseren Abstand zur betroffenen Nachbarparzelle, welcher gemäss dem Strassenabstand nicht erforderlich sei.

Der Schattenwurf sei entgegen der entsprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers sodann keineswegs übermässig, was in einem Schattendiagramm nachgewiesen worden sei. Unabhängig davon, dass die Begründung einer Beschwerde mit einem Schattenwurf auf einem Bau in zweiter Bautiefe auf der gegenüberliegenden Strassenseite seltsam anmute, bestehe eine Beschattung der Solaranlage nur für kurze Zeit im zeitlichen Bereich der winterlichen Sonnenwende.

#### 4.2.3

Der Gemeinderat macht geltend, die Bauparzelle grenze unmittelbar an die Dorfzone. Auf der Parzelle stehe heute ein grosses altes Bauernhaus, parallel zur R-Strasse mit Satteldach. Im Räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde Q. \_\_\_\_\_ sei denn auch für den Gemeinderat verbindlich festgehalten, unter anderem diese Parzelle an den Ortskern anzubinden.

Unter den genannten Vorgaben und unter Anwendung von § 42 Abs. 1 BauG bzw. § 15e BauV und § 3 Abs. 1 und 3 BNO sei mit dem Ortsbildberater und der Bauherrschaft die Lage, Dachform und das massgebende Terrain festgelegt worden. Letzteres sei keineswegs willkürlich festgelegt worden, sondern gemäss Darlegung in der Baubewilligung mathematisch ermittelt. Mit der Festlegung der Kote auf 432,00 m ü.M. konnte sowohl ein zonenkonformer Bau als auch eine dem Ortsbild Rechnung tragende Lösung gefunden werden. Es gelte weiter zu erwähnen, dass das Gebäude einen übermässig grossen Abstand zur R-Strasse einhalte, nämlich einen grösseren Abstand, als es die Regelbauweise vorschreiben würde.

Der Gemeinderat sei daher klar der Auffassung, dass die Anwendung des genannten gesetzlichen Rahmens dazu beitrage, das Ortsbild zu wahren und er nehme diese Aufgabe pflichtbewusst wahr. Die beschriebene besondere Lage in Kombination mit der speziellen Topografie des Baugrundstücks begründe klar den Ausnahmefall zur Anwendung von § 42 BauG und Festlegung des Terrains gemäss Ziff. 1.1 Anhang 1 BauV. Das massgebende Terrain sei somit vom Gemeinderat korrekt festgelegt worden.

### 4.3 Beurteilung

#### 4.3.1

Das massgebende Terrain ist im öffentlichen Baurecht eine Referenzgrösse für die Bestimmung zahlreicher wichtiger Gebäudeparameter. § 16 BauV i.V.m. Anhang 1 Ziffer 1.1 BauV definiert das massgebende Terrain wie folgt:

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Den Erläuterungen zur IVHB vom 3. September 2013 (im Folgenden: IVHB-Erläuterungen; im Internet: [www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baurecht > Baubegriffe – IVHB), die ein wichtiges Instrument zur Auslegung der Begriffe und Messweisen der IVHB sind, kann diesbezüglich entnommen werden, dass es sich bei der

Möglichkeit zur abweichenden Festlegung des massgebenden Terrains um ein ausnahmsweise in Anspruch zu nehmendes Instrument handelt. Das Konkordat nennt dafür planerische oder erschliessungstechnische Gründe. Gründe des Hochwasserschutzes können beispielsweise verlangen, dass dauernd auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf gebaut wird, weil das natürliche Terrainniveau gefährdet ist. Auch eine vernünftige, mit vertretbaren Steigungen arbeitende Erschliessung kann es nötig machen, dass nicht der natürlich gewachsene Geländeverlauf für eine Baubewilligung massgebend ist, sondern ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild. Die Behörden werden dann in einer anfechtbaren Entscheidung – sei das im Baubewilligungs- oder im Planerlassverfahren – das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festsetzen. Selbstverständlich müssen die Behörden bei solchen Festlegungen des massgebenden Terrains die öffentlichen und privaten Interessen beispielsweise des Ortsbildschutzes und der Nachbarn berücksichtigen. Auch darf die Rechtssicherheit nicht gefährdet werden. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren sollte sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden; denn die Begriffsdefinitionen sollen nicht das Instrument der Ausnahmegewilligung des jeweiligen kantonalen Rechts ersetzen (vgl. zum Ganzen: IVHB-Erläuterungen, S. 2, Ziff. 7).

In dieselbe Richtung zielte auch der Regierungsrat im Rahmen der Beantwortung einer Motion, mit der die Schaffung eines Verfahrens zur rechtsverbindlichen Festlegung des massgebenden Terrains nach IVHB (Geschäfts-Nr. 22.261, S. 2) gefordert wurde. Der Regierungsrat hielt dabei fest, dass ein Abweichen vom natürlichen Geländeverlauf und die Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren als heikel anzusehen sei. Aus Rechtssicherheitsgründen seien solche abweichenden Festlegungen für bestimmte Gebiete grundsätzlich in einem Planungsverfahren (allgemeines Nutzungsplanverfahren oder Sondernutzungsplanverfahren) zu treffen (vgl. Stellungnahme des Regierungsrats vom 23. November 2022, S. 2). Ein derartiges Verfahren erweist sich i.d.R. auch deshalb als zweckmässiger, weil die eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains bedingenden Umstände sich kaum an der eher zufälligen Parzelleneinteilung ausrichten und es daher i.d.R. angezeigt sein dürfte, die Terrainverhältnisse in einer über die einzelne Bauparzelle hinausgehenden Betrachtungsweise zu beurteilen und gegebenenfalls abweichend festzulegen. Das i.d.R. einzelne Parzellen betreffende Baubewilligungsverfahren erscheint auch diesbezüglich wenig geeignet für eine solche Gesamtschau.

Dennoch ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains auch im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens erfolgen kann. Dabei können u.a. auch – wie vorliegend geltend gemacht – Gründe des Ortsbildschutzes für eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains sprechen. Evident ist allerdings, dass es sich dabei um ästhetische Gründe handeln muss, die ihren Ursprung in den spezifischen örtlichen (Terrain-)Verhältnissen haben. Die für den abweichenden Terrainverlauf angeführten Gründe müssen mit anderen Worten – auch wenn sie letztlich ästhetisch motiviert sind – einen spezifischen Bezug zum örtlichen Terrainverlauf haben. Da von der Möglichkeit einer abweichenden Festlegung des massgebenden Terrains sodann nach dem Gesagten nur sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden kann, müssen diese spezifischen örtlichen Terrainverhältnisse derart besonders sein, dass eine den ästhetischen Anforderungen genügende Überbauung aufgrund der Terrainverhältnisse im Rahmen einer auch die Umgebung einbeziehenden Gesamtschau kaum möglich ist. Zu denken ist dabei beispielsweise an ein bereits weitgehend überbautes Gebiet, in dem das heute vorhandene Terrain gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf derart stark verändert wurde, dass dieses heute nicht mehr (oder nur noch) ansatzweise erkennbar ist, so dass eine (Neu-)Bebauung einzelner Parzellen basierend auf dem historischen Terrainverlauf zu offensichtlich unbefriedigenden Ergebnissen führen würde. Anderweitige Gründe allgemeinen ästhetischen Charakters, die sich auch in anderen Situationen gleichermaßen anführen liessen, vermögen keine hinreichenden Gründe für eine abweichende Festlegung des Terrainverlaufs zu begründen.

#### 4.3.2

Aus diesen Ausführungen erhellt, dass die vom Gemeinderat vorliegend vorgenommene abweichende Festlegung des Terrainverlaufs einer rechtlichen Überprüfung offensichtlich nicht standhält.

Zum einen nimmt die seitens des Gemeinderats vorgebrachte Begründung nicht hinreichend Bezug auf den bestehenden Terrainverlauf. Worin die vom Gemeinderat geltend gemachte "spezielle Topographie" liegen soll, erschliesst sich der Beschwerdeinstanz nicht, kann hiervon doch allein aufgrund des Vorliegens einer (leichten) Hanglage keinesfalls gesprochen werden. Auch der Umstand, dass der Gemeinderat einen parallel zur R-Strasse angeordneten Baukörper bevorzugt, vermag – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Hanglage – die durch den Gemeinderat vorgenommene abweichende Festlegung des massgebenden Terrains nicht zu begründen, existieren doch diverse Möglichkeiten, wie architektonisch zufriedenstellend und rechtlich einwandfrei auf eine solche Situation reagiert werden kann.

Dass die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains vorliegend ohne jeglichen Bezug zu den effektiven Terrainverhältnissen erfolgte, zeigt sich auch im Umstand, dass der Terrainverlauf der Umgebung in keiner Weise in die Überlegungen Eingang gefunden hat, vielmehr erfolgte eine hypothetische Begründung des Terrainverlaufs offensichtlich einzig und allein aus dem Grund heraus, die ansonsten resultierende Überschreitung der Gesamthöhe im Bereich des Firsts des Satteldachs auszuräumen. Die dabei angestellten Überlegungen resultieren mithin nicht aus dem besonderen Geländeverlauf. Dies zeigt sich auch darin, dass keinerlei Überlegungen zum Übergang des abweichend festgelegten Terrains zum natürlichen Terrain in der Umgebung angestellt wurden. Es ist nicht einmal klar, in welchem Bereich das massgebende Terrain effektiv abweichend festgelegt wurde. So lassen sich den bewilligten Plänen Geländesprünge im Bereich der Parzellengrenzen von bis zu 3,5 m (nordwestlicher Grenzbereich [vgl. Plan Südostfassade] zum angrenzenden massgebenden Terrain entnehmen. Das umliegende Terrain wurde in die Überlegungen in keiner Weise miteinbezogen; ein Bezug zum Terrainverlauf in der Umgebung wird denn auch noch nicht einmal geltend gemacht.

Aber auch der angebliche Bezug zum Terrainverlauf auf der Bauparzelle selbst ist konstruiert und führt zu einem nahezu willkürlich festgelegten Terrainverlauf, der keinerlei sachlichen Bezug zum vorhandenen Terrain auf der Bauparzelle nimmt. Der Gemeinderat macht denn auch keinen Hehl daraus, dass die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains erfolgte, um der Bauherrschaft die Erstellung des vom Gemeinderat erwünschten Satteldachs schmackhaft zu machen. Eine solche Begründung vermag aber keinesfalls für die Begründung eines abweichenden Terrainverlaufs zu genügen. Aus dem Umstand, dass von der Bauherrschaft andernfalls vorgeschlagene Lösungen der Dachgestaltung (bspw. Mansardendach [Pläne vom 15. Juni 2023], Flachdach [Pläne vom 2. Juni 2022/12. August 2022]) seitens des Gemeinderats aus Gründen des Ortsbildschutzes als nicht bewilligungsfähig erachtet würden, lässt sich eine abweichende Festlegung des Terrainverlaufs jedenfalls nicht begründen. Sind derartige Lösungen aus Sicht des Gemeinderats nicht bewilligungsfähig, hat er ein entsprechendes Gesuch abzuweisen. Resultieren für die Bauherrschaft aus berechtigten ortsbildrelevanten Vorgaben Ausnützungseinbussen, sind diese andererseits hinzunehmen und können nicht als Rechtfertigung für anderweitige Verstösse gegen die baurechtlichen Vorgaben herangezogen werden.

Ebenfalls nichts für sich abzuleiten vermag der Gemeinderat im Übrigen aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild vom Oktober 2022 (REL). Zwar trifft es zu, dass die Bauparzelle gemäss REL dem "Ortskern mit schützenswertem Ortsbild" und dem "Bäuerliche[n] Strassenraum" zugeordnet wird:

[Abbildung mit Ausschnitt aus REL]

Ein Erfordernis einer abweichenden Festlegung des massgebenden Terrains lässt sich hieraus aber nicht ableiten, zumal eine ortsbildverträgliche Gestaltung auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Terrains möglich ist. Der Beschwerdeführer verweist diesbezüglich im Übrigen zu Recht auf den

Umstand, dass selbst das REL nicht die Erstellung eines durchgehenden Baukörpers wie dem vorliegend vorgesehenen verlangt, sondern für die fragliche Parzelle von zwei Gebäuden ausgeht und die entsprechenden "Repräsentative[n] raumbildende[n] Fassade[n]" entsprechend festlegt. Mit einer derartigen, dem REL entsprechenden Konzeption wäre die Einhaltung der Gesamthöhe trotz der leichten Hanglage auch mit einem Satteldach ohne Weiteres möglich. Der entsprechende Hinweis des Gemeinderats auf das REL stösst bereits insofern ins Leere. Der Beschwerdeführer weist im Übrigen ebenfalls zu Recht darauf hin, dass die vorliegende hypothetische Begradigung des Terrains gar in Widerspruch zu den "Grundsätzen für Bauen und Freiraum" des REL steht, welche von einer "ablesbaren Topografie" und der "Eingliederung ins Gelände" (vgl. REL, S. 49) sprechen.

#### 4.4 Fazit

Zusammenfassend liegt der Grund für die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains vorliegend nicht in den Terrainverhältnissen selbst sondern in sachfremden Motiven, für die die Möglichkeit einer abweichenden Festlegung des massgebenden Terrains nicht herangezogen werden kann, würden damit doch die Bestimmungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung umgangen, wozu dieses Instrument gerade nicht missbraucht werden soll (vgl. auch IVHB-Erläuterungen, S. 2). Vorliegend hat der Gemeinderat de facto eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gesamthöhe erteilt, ohne diese jedoch als solche zu deklarieren und ohne deren Voraussetzungen zu prüfen. Diese sind denn auch in Ermangelung ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls (§ 67 Abs. 1 lit. b BauG) ganz offensichtlich nicht erfüllt, was seitens des Gemeinderats und der Bauherrschaft zu Recht auch gar nicht vorgebracht wird. Demgemäss ist die vorgenommene abweichende Festlegung des massgebenden Terrains zu Unrecht erfolgt, womit – ausgehend vom effektiven massgebenden Terrain – das vorliegende Bauvorhaben aufgrund einer Überschreitung der Gesamthöhe nicht bewilligungsfähig ist. Der angefochtene Entscheid ist bereits aus diesem Grund in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. (...)