

01.00 Uhr) rechtfertigt, wird die Betriebszeit zudem entsprechend dem Nachtruhefenster (22.00 Uhr) festgelegt. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände erscheinen die von der strittigen Zierbeleuchtung ausgehenden Lichtimmissionen nicht störend oder lästig. Eine weitergehende Beschränkung der Immissionen ist nicht notwendig.

6. (...)

7.

Zusammenfassend ist die Beschwerde in dem Sinne gutzuheissen, dass die Weihnachtsbeleuchtung zwischen dem 1. Advent und dem 6. Januar bis 01.00 Uhr betrieben werden darf. Während der übrigen Zeit darf bis 22.00 Uhr die Ganzjahresbeleuchtung betrieben werden.

(Hinweis: Das Bundesgericht hat eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen diesen Entscheid abgewiesen; BGE 140 II 33 ff.=Urteil vom 12. Dezember 2013 [1C\_250/2013].)

#### 34 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

- **Die Planungspflicht des Gemeinwesens und die Behördenverbindlichkeit des Richtplans erfordern, dass die Erhaltungsziele des ISOS in der allgemeinen Nutzungsplanung berücksichtigt und in die Interessenabwägung einbezogen werden.**
- **Im konkreten Fall erfordert das hohe Erhaltungsziel der Umgebungsrichtung eine umfassende Interessenabwägung, was die vollständige Feststellung der relevanten Interessen des Ortsbildschutzes voraussetzt.**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 29. August 2013 in Sachen A., B. und C. gegen Gemeinderat Klingnau und Regierungsrat (WBE.2012.402).

*Aus den Erwägungen*

## 3.2.

Klingnau ist als Kleinstadt von nationaler Bedeutung im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder aufgeführt (vgl. Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS; SR 451.12), Anhang). Das Gebiet "Mülihof" ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in der Umgebungsrichtung (U-Ri) II in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die U-Ri II wird als weitgehend unverbautes Aufschüttungsgelände gegen die Aare beschrieben. Gemäss Inventar gehört die U-Ri II zur Aufnahmekategorie "a" ("unerlässlicher Teil des Ortsbildes, unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen") und das Erhaltungsziel wird ebenfalls mit "a" ("Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche") angegeben. Das Gebiet U-Ri II ist daher von besonderer Bedeutung für das Ortsbild von Klingnau (vgl. ISOS Kanton Aargau I, S. 381 ff., L-Blatt).

Zum Ortsbild wird festgehalten, es handle sich um eine mittelalterliche Kleinstadt auf einer langgezogenen Hügelkuppe (Umlaufberg) am rechtseitigen Aareufer, einst mit direktem Anstoss an den Wasserlauf, heute durch das breite mehrheitlich unverbaute Vorgefälle (Aarekorrektur) davon abgetrennt. Trotz ausgedehnten allseitigen Überbauungen des 20. Jahrhunderts bestünden partiell intakte Stadtansichten von der Aare her und im nordseitigen Nahbereich. Mit Bezug auf das Wachstum der Gemeinde wird ausgeführt, als grössere zusammenhängende Freiflächen seien einzig noch das Aufschüttungsgelände gegen die Aare hin sowie der nördliche Umgebungsbe- reich beim Klosterbezirk übrig geblieben. Neben den kategorisierten Erhaltungszielen sei ein absolutes Bauverbot in der Nahumgebung zwischen Altstadt und Bahnlinie sowie im aareseitigen Vorgefälle zu beachten (ISOS, a.a.O., O-Blatt).

## 3.3.

Gemäss dem Bauzonenplan der Stadt Klingnau (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2011, genehmigt vom Regierungsrat im angefochtenen Beschluss vom 5. September 2012) sind die Parzellen 1155 und 1156 wie das gesamte Gebiet "Mülihof" der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zugewiesen

(§ 15 Abs. 2 lit. a BauG). Diese Zonierung galt seit der Zonenplanung 1972.

Gemäss § 19 Abs. 3 BNO hat das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet "Mülihof" die Funktion eines Schutzgürtels um die Altstadt. Alle Bauten sollen durch Stellung, Gestaltung und Bauvolumen auf die benachbarte Altstadt Rücksicht nehmen.

(...)

4.

4.1.

Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Der von den Inventaren ausgehende Schutz ist damit im Grundsatz an eine Interessenabwägung geknüpft; diese fällt umso strenger aus, als Eingriffe in Schutzobjekte von nationaler Bedeutung einer qualifizierten Rechtfertigung im Sinne von gleich- oder höherwertigen Interessen von nationaler Bedeutung bedürfen (BGE 135 II 209, Erw. 2.1; ARNOLD MARTI, Das Schutzkonzept des Natur- und Heimatschutzgesetzes auf dem Prüfstand, in: SJZ 104/2008, S. 85). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben – wozu im Grundsatz die Nutzungsplanung zählt – wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind (BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteil des Bundesgerichts vom 10. Dezember 2004 [1A.142/2004], Erw. 4.2, in: ZBl 106/2005, S. 602; ARNOLD MARTI, in: St. Galler Kommentar zur BV, 2. Aufl., 2008, Art. 78 N 4 f.).

Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung fest (Art. 6 RPG; § 8 BauG) und berücksichtigen die Bundesinventare (Art. 4a VISOS). Nach der Lehre und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommen die Inventare ihrer Natur nach Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleich (vgl. dazu BGE 135 II 209, Erw. 2.1; ARNOLD MARTI, Bundesinventare – eigenständige Schutz- und Planungsinstrumente des Natur- und Heimatschutzrechts, in: URP 2005, S. 619; JÖRG LEIMBACHER, in: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung [VLP; Hrsg.], Bundesinventare, Die Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzinventare des Bundes und ihre Umsetzung in der Raumplanung, Bern 2000, S. 68 ff.; Empfehlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung vom 15. November 2012, S. 6; dazu kritisch: NINA DAJCAR, Natur- und Heimatschutz-Inventare des Bundes, Schriftenreihe zum Umweltrecht, Band 23, Zürich 2011, S. 197 f.).

#### 4.2.

Nach § 36 Abs. 2 KV sorgt der Kanton für die Erhaltung der Kulturgüter. Er schützt insbesondere erhaltenswerte Ortsbilder sowie historische Stätten und Baudenkmäler (vgl. hierzu: KURT EICHENBERGER, Verfassung des Kantons Aargau, Textausgabe mit Kommentar, Aarau/Frankfurt a.M./Salzburg 1986, § 36 N 4). Nach § 40 Abs.1 BauG sind die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Landschaften, von Gebieten und Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Ortsbildern und Aussichtspunkten Sache des Kantons und der Gemeinden. Für diese Schutzobjekte treffen sie insbesondere Massnahmen, um Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (lit. f). Zu diesen Massnahmen gehören auch die Nutzungsplanungen der Gemeinden.

Der Richtplan 2011 des Kantons Aargau nimmt in Kap. S 1.5 (Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege) ausdrücklich auf das ISOS und die gesetzliche Grundlage in Art. 5 f. NHG Bezug.

Dem Schutz und der Erhaltung bedeutender Ortsbilder dienen als Vorgaben die Planungsgrundsätze A und B und die Planungsanweisungen und örtlichen Festlegungen gemäss den Beschlüssen 1.1 bis 1.3 (vgl. Richtplantext S 1.5, S. 5). Ziffer 3 des Grossratsbeschlusses über den kantonalen Richtplan vom 20. September 2011 (Richtplanbeschluss; SAR 713.140) enthält für die Genehmigung von kommunalen Nutzungsplanungen eine Übergangsbestimmung. Da die angefochtene Nutzungsplanung am 2. September 2009 abschliessend vorgeprüft wurde, der Richtplanbeschluss am 26. Dezember 2011 in Kraft getreten ist (Richtplanbeschluss Ziff. 6; AGS 2011/6-13), ist für die Beurteilung der Richtplankonformität hier der Richtplan 1996 (Beschluss des Grossen Rates über den kantonalen Richtplan vom 17. Dezember 1996 [Richtplanbeschluss 1996; SAR 713.130]) wegleitend. Gemäss den Richtplanbeschlüssen 1996 zu Kap. S 3.2 (Ortsbilder und historische Verkehrswege; Richtplantext 1996 [Stand 31. März 2001], S. 28) werden die Ortsbilder von nationaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt (Beschluss 1.1 Satz 2). Die Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung "sorgen – soweit dies noch nicht erfolgt ist – mit planerischen Instrumenten für die Umsetzung der Ziele des ISOS" (Beschluss 1.2) und das ISOS ist eine Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Beschluss 1.3).

Das Ortsbild von nationaler Bedeutung der Stadt Klingnau ist in der Gesamtkarte des Richtplans 1996 eingetragen. Mit der Gesamtrevision wurden der Bauzonenplan und die Bauordnung 1988 sowie die Teiländerungen Bauzonenplan und Bauordnung vom 25. Juni 1993 aufgehoben (§ 60 BNO). Sie alle datieren vor dem Inkrafttreten des Richtplanes 1996 (17. Februar 1997; AGS 1997, S. 48). Nachdem auch die Bestimmung in § 19 Abs. 3 BNO praktisch mit unverändertem Wortlaut von § 46 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 der Bauordnung vom 26. April 1988 (genehmigt am 5. März 1991) übernommen wurde, fand im Rahmen der Gesamtrevision keine, jedenfalls keine vertiefte Beurteilung der Umsetzung der Ziele des ISOS statt (vgl. dazu hinten Erw. 4.4). Dies wird durch den Gemeinderat auch indirekt bestätigt, als festgehalten wird, dass die Gemeinde dem

Ortsbildschutz hohes Gewicht schon vor dem Inkrafttreten des ISOS (am 1. Juni 1988) beigemessen habe.

#### 4.3.

Der Richtplan 1996 zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abzustimmen sind (Art. 8 Abs. 1 lit. a RPG). Er enthält die Ergebnisse der kantonalen Planung, Anweisungen für die weitere Planung und insbesondere auch Vorgaben für die Zuweisung der Bodennutzungen (Art. 5 Abs. 1 RPV). Der kantonale Richtplan hält jedoch nicht abschliessend fest, wie die Raumordnung auszusehen hat (PIERRE TSCHANNEN, in: HEINZ AEMISEGGER/ALFRED KUTTLER/PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG-Kommentar], Zürich 1999, Vorbemerkungen zu Art. 6-12 N 20), sondern er legt behördenverbindlich die erwünschte Raumordnung fest (Art. 9 Abs. 1 RPG). Er setzt mithin nicht Zustände als solche, sondern Grundsätze und Vorkehren im Hinblick auf angestrebte Zustände fest. Der Richtplan bedarf der wertenden Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung. Diese Aufgaben werden vom Richtplan zwar mitgesteuert; primär folgen sie aber ihrer eigenen Rechtsgrundlage, also den Art. 14 ff. RPG für den Nutzungsplan und den einschlägigen Sachgesetzen für alle weiteren raumwirksamen Aufgaben (AGVE 1999, S. 112).

Die Planungsträger sind im Allgemeinen und beim Schutz von Ortsbildern von nationaler Bedeutung im Besonderen verpflichtet, bei der Umsetzung der Richtplanvorgaben eine Interessenabwägung vorzunehmen (Art. 3 Abs. 1 RPV; § 27 Abs. 2 BauG; Richtplan 1996, Kapitel S 3.2, Beschlüsse 1.2 und 1.3; vgl. AGVE 1997, S. 252; MARTIN GOSSWEILER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Vorbem. zu §§ 8 f. N 139 ff. mit Hinweisen). Die Aufnahme im Eidgenössischen Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz beinhaltet die räumliche Umschreibung des Gebiets mit Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes (Art. 1 lit. a NHG; Richtplantext 1996, Stand 31. März 2001 [Richtplantext 1996], Kapitel S 4.3) und sie dient der Vorbereitung von Schutzmassnahmen in der Nutzungsplanung (§ 40 Abs. 1 BauG). Das Inventar

bildet aber nicht Bestandteil des Richtplanbeschlusses (Botschaft des Regierungsrats vom 19. Juni 1996, S. 4; Richtplantext 1996, S. 2).

Art. 2 RPG und § 13 BauG verpflichten die Gemeinden unter Beachtung der Behördenverbindlichkeit des Richtplans (Art. 9 Abs. 1 RPG) zur Planung nach Massgabe von § 15 Abs. 1 BauG. Das Schutzkonzept für die Bundesinventarobjekte und die Richtplanvorgaben im Kapitel S 4.3 verlangen den Einbezug und die Berücksichtigung der Erhaltungsziele des ISOS im Planfestsetzungsverfahren. Im vorliegenden Fall erfordert daher die Zonierung des Gebiets "Mülihof" eine umfassende Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV mit den Erhaltungszielen der U-Ri II, wie sie im Listen - Blatt (L) des ISOS dargestellt sind. Dabei sind auch die Erläuterungen und Hinweise im Ortsblatt (O-Blatt) zu berücksichtigen. Diese Vorgaben sind insbesondere bei einer Gesamtrevision zu beachten.

4.4.-4.5. (...)

4.6.

Für die Umgebungsrichtung "Mülihof" ist im Inventar das Erhaltungsziel a (höchste Einstufung) und ein "absolutes Bauverbot" im Aufschüttungsgelände gegen die Aare bzw. das aareseitige Vorgebäude formuliert. Eine Umgebungsrichtung ist gemäss den Erläuterungen zum ISOS ein "Bereich von ein- und mehrseitig unbegrenzter Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft, z.B. Vorder-/Hintergrund, angrenzendes Kulturland, Talhänge, Uferpartien, Flussraum, Neuquartiere." Für das Erhaltungsziel "a" werden als geeignete Massnahmen angeführt: Bedeutung der Beschaffenheit im Detail abklären, geeignete Nutzungszuweisungen suchen, Auszonen und als Freihaltegebiet bezeichnen, spezielle, an die Umgebung angepasste Vorschriften erlassen, Gestaltungsplanobligatorium einführen, Einzelbäume oder Baumgruppen und Hecken unter Schutz stellen (vgl. dazu Erläuterungen zum ISOS und die Anmerkungen 15 bis 20). Die Umgebungsrichtung (U-Ri) dient der Berücksichtigung der optischen Wahrnehmung von offenen, nicht abgrenzbaren Umgebungs-zonen.

Die von der Gemeinde gewählte Zonierung betrifft weder die Altstadt, die Vorstädte noch schützenswerte Bauten in ihrer Substanz, sie tangiert aber die Umgebungsrichtung mit dem hohen Erhaltungs-

ziel. Das ISOS macht diesbezüglich klare Zielvorgaben und betont die Bedeutung der noch unbebauten Fläche im Gebiet "Mülihof" für die Sichtbarkeit des Ortsbilds. Die Formulierung des Schutzzieles im ISOS führt nicht dazu, dass seine Beeinträchtigung absolut ausgeschlossen wäre (vgl. JÖRG LEIMBACHER, in: PETER M. KELLER/ JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY/KARL LUDWIG FAHRLÄNDER [Hrsg.] Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 6 N 16). Vielmehr ist von den Behörden im Verfahren der Nutzungsplanung eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen (LEIMBACHER, Bundesinventare, a.a.O., S. 35 f.). Diese Interessenabwägung verlangt vorab eine Ermittlung und Feststellung der relevanten Interessen des Ortsbildschutzes im Gebiet "Mülihof".

Ausgewiesen ist ein Interesse an der Erhaltung der Sicht auf die Silhouette der Altstadt. Zum konkreten Inhalt und zur Ausgestaltung des Schutzes mit Bezug auf die schutzwürdige Ortsansicht, hinsichtlich der Standorte, von denen aus eine solche Sicht zu gewährleisten ist, bestehen keine Planungsunterlagen und auch die (Ziel-) Vorstellungen der Gemeinde, der kantonalen Fachbehörden und der Beschwerdeführer sind wenig konkret, nicht klar und sehr verschieden. So blieben wesentliche Fragen, ob für die "einzige, unverbaute oder nicht partiell verbaute" Ansicht (Frontalansicht vom Aare-Damm) die unterste Häuserzeile zum Schutzbereich gehöre, eingeschossige Gebäude gänzlich ausgeschlossen sind oder letztlich das "heutige Gesamtbild" mit den Bäumen das Schutzziele bilde, offen. Auch die Bedeutung des landwirtschaftlichen Hofes des Beschwerdeführers 3 im Verhältnis zum Freihalteziel des ISOS ist nicht geklärt. Aus der Blickrichtung des Pontonier-Hauses liessen sich nach Auffassung der kantonalen Fachstelle verschiedene Umsetzungen des Schutzzieles differenzieren. Letzteres ist insofern bemerkenswert, als nach dem Lageplan die Richtung Nord-Nordwest die Hauptrichtung für den weiträumigen Bezug darstellen sollte.

Aus den fehlenden Planungsgrundlagen zur Umsetzung der Schutzziele des ISOS in der angefochtenen Gesamtrevision, den vagen Vorstellungen der Planungsbehörden und der kantonalen Fachstellen zum Inhalt und Ziel des Ortsbildschutzes in der U-Ri II ist zu schliessen, dass die Erhebung der relevanten Interessen des Ortsbild-



schutzes jedenfalls unvollständig war. Die unzureichende Interessenfeststellung im Gebiet "Mülihof" führte zu einer ungenügenden und mangelhaften Beurteilung und Abwägung der relevanten Interessen. Ein solche Planung und ein solches Planergebnis verletzen Art. 3 Abs. 1 und 2 RPV.

5.

5.1.

Die Beibehaltung der seit der Zonenplanrevision 1972 bestehenden Zonierung bringt an sich keine Änderung des Ortsbilds mit sich. Zum vornherein unzulässig wäre die angefochtene Zonierung nur, wenn aufgrund der Vorgaben des übergeordneten Rechts eine Bebauung der Parzellen 1155 und 1156 zum vornherein ausgeschlossen wäre. Dies ist aus mehreren Gründen nicht der Fall. Einerseits ist die Parzelle 1156 mit mehreren Gebäuden des landwirtschaftlichen Hofes des Beschwerdeführers 3 bereits überbaut. Der Ortsbildschutz in der U-Ri II verbietet nicht zum vornherein jede Bautätigkeit. Die Schutzobjekte des ISOS sind nicht durch generelle (abstrakte) Veränderungsverbote oder Nutzungseinschränkungen geschützt (vgl. vorne Erw. 4.1). Die Umsetzung des Erhaltungsziels ist durch verschiedene planerische Instrumente, zum Beispiel Bestimmung von Freiflächen, Baufeldern, Bauhöhen oder eine Gestaltungsplanungsvorschrift, Nutzungsvorschriften, welche eine Abstimmung und fachkundige Interessenabwägung vorschreiben, möglich (vgl. dazu Praktische Anwendung des ISOS; ISOS Kanton Aargau II, S. 739 ff.; Richtplan 2011, Kap. S 1.5, Planungsgrundsatz B [Richtplantext Kap. S 1.5, S. 5]; Empfehlung 2012, S. 9); BGE 135 II 209, Erw. 5.1; Urteil des Bundesgerichts vom 6. Oktober 2003 [1A.73/2002], Erw. 5.2).

Im vorliegenden Fall drängt sich aufgrund der zahlreichen Veränderungen in der U-Ri II auch die Frage auf, ob und wie das Erhaltungsziel (noch) verwirklicht werden kann. Die freie Sicht vom aareseitigen Vorgelände auf die Silhouette der Altstadt war bei der Inventarisierung "partiell intakt" (O-Blatt; Bewertung). Die nationale Bedeutung des Ortsbildes von Klingnau gemäss ISOS bedeutet nicht, dass am bestehenden Zustand, der hier ohnehin schwierig festzustellen ist (vgl. vorne Erw. 4.5), nichts mehr verändert werden kann. Allgemeines Ziel unter dem Ortsbildschutzaspekt für die U-Ri II ist

vielmehr, dass an der erkennbaren und einsehbaren Altstadt-Silhouette – gesamthaft betrachtet – keine Verschlechterung eintritt. Geringfügige Nachteile müssten durch anderweitige Vorteile mindestens ausgeglichen werden (BGE 127 II 273, Erw. 4c mit Hinweisen).

### 35 Parkplätze

- **Parkplatzerstellungspflicht: Pflichtparkplätze auf privaten Grundstücken sind dinglich, z.B. durch im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten oder Baurechte zu sichern; eine bloss obligatorische Sicherung genügt nicht (Erw. 3.3.4.).**
- **Mangelhaftes Baugesuch; für die Erstellung neuer Parkplätze ist ein Baubewilligungsverfahren erforderlich; auch bei Projektänderungen während laufendem Beschwerdeverfahren müssen die Interessen Dritter und der Öffentlichkeit gewahrt werden (Erw. 4.3.).**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 21. Oktober 2013 in Sachen A. AG gegen Erbgemeinschaft B. und gegen C. AG sowie Gemeinderat D. und Departement Bau, Verkehr und Umwelt (WBE.2012.219).

### *Sachverhalt*

Das umstrittene Projekt beinhaltet verschiedene bauliche Anpassungen/Erweiterungen auf der Parzelle Nr. X. der Beschwerdeführerin. Dabei sollen u.a. 7 bestehende Parkplätze entfernt werden, wobei es sich um Pflichtparkplätze handelt. Die auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegende Parzelle Nr. Q. gehört den Beschwerdegegnern 1. Auf dieser Parzelle (Nr. Q.) realisierte die Beschwerdeführerin im Jahre 2003 82 Parkplätze. Die Parkplätze wurden jedoch nie zugunsten der (Betriebs-)Parzelle Nr. X. der Beschwerdeführerin dinglich gesichert, sondern lediglich mittels einem *obligatorischen* Vertrag (als "Dienstbarkeitsvertrag" betitelt, aber ohne Eintrag im Grundbuch) zwischen der Beschwerdeführerin und den Beschwerdegegnern 1. Die Beschwerdegegner 1 haben den Vertrag in der Zwischenzeit gekündigt, wobei die Kündigung angefoch-