

WBE.2021.418 / sr / jb

(BVURA.21.332)

Art. 74

Urteil vom 19. Juli 2022

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führer 1.1 **A.**_____

Beschwerde-
führerin 1.2 **B.**_____

beide vertreten durch lic. iur. Erik Wassmer, Advokat, Fischmarkt 12,
4410 Liestal

gegen

Beschwerde-
gegnerin **Baukonsortium Y.-Weg**
vertreten durch Dr. iur. Beat Ries, Rechtsanwalt, Bleichemattstrasse 43,
5001 Aarau

und

Gemeinderat X._____
vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Rey Läufer
Hofstetter Rechtsanwälte, Langhaus 4, 5401 Baden

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 4. Oktober 2021

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 24. Januar 2019 erteilte der Gemeinderat X._____ dem Baukonsortium Y.-Weg die Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. aaa. Die unter anderem von A. und B._____, Eigentümer der benachbarten Parzelle Nr. bbb, gegen das Bauvorhaben erhobene Einwendung wies der Gemeinderat ab (soweit diese nicht gegenstandslos geworden sei).

2.

Die von A. und B._____ dagegen erhobene Beschwerde hiess das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, mit Entscheid vom 8. Oktober 2019 teilweise gut, indem die Bauherrschaft zur Verschiebung des Besucherparkplatzes verpflichtet und die Auflage zur Einreichung eines Farbkonzepts vor Bauausführung dahingehend ergänzt wurde, dass A. und B._____ die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Farbkonzept (Wahrung des rechtlichen Gehörs) vor der Ausführung einzuräumen und mittels anfechtbarer Verfügung über den definitiven Fassadenanstrich zu entscheiden sei. Im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen.

3.

Auf Beschwerde von A. und B._____ hob das Verwaltungsgericht diesen Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, vom 8. Oktober 2019 sowie die Baubewilligung des Gemeinderats X._____ vom 24. Januar 2019 mit Urteil WBE.2019.385 vom 4. Juni 2020 wegen Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer infolge einer unzutreffend ermittelten anrechenbaren Grundstücksfläche auf.

4.

Am 27. Oktober 2020 reichte das Baukonsortium Y.-Weg ein überarbeitetes Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt noch acht (anstelle von ursprünglich geplanten zehn) Wohnungen auf der Parzelle Nr. aaa ein. Gegen das vom 7. November 2020 bis 7. Dezember 2020 öffentlich aufgelegte Baugesuch erhoben wiederum unter anderem A. und B._____ Einwendung, die der Gemeinderat X._____ mit Beschluss vom 12. April 2021 abwies, unter gleichzeitiger Bewilligung des Bauvorhabens unter Auflagen und Bedingungen.

B.

1.

Diesen Beschluss zogen A. und B. mit Beschwerde vom 17. Mai 2021 ans BVU, Rechtsabteilung, weiter und beantragten die Aufhebung des Einwendungsentscheids und Abweisung des Baugesuchs.

2.

Am 4. Oktober 2021 entschied das BVU, Rechtsabteilung:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'910.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 297.–, insgesamt Fr. 4'207.–, werden A. und B. in solidarischer Haftung auferlegt.

3.

A. und B. werden verpflichtet, dem Gemeinderat X. sowie dem Konsortium Y.-Weg c/o C. AG die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von je Fr. 6'300.– in solidarischer Haftung zu ersetzen.

C.

1.

Diesen Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, liessen A. und B. mit Beschwerde vom 4. November 2021 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen in der Sache:

1.

Der Einspracheentscheid Nr. 200 des Gemeinderates vom 12. April 2021 wie auch der Entscheid des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vom 4. Oktober 2021 seien aufzuheben und das Bauge-such abzuweisen.

2.

Unter o/e-Kostenfolge.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten die Beschwerdeführer die Einholung einer Stellungnahme der Ortsbildkommission X. zum Bauvorhaben, insbesondere zur Dach- und Vorgartengestaltung am Z.-Weg, und die Durchführung eines Augenscheins vor Ort.

2.

Mit Beschwerdeantworten vom 15. November 2021, 7. Dezember 2021 und 10. Dezember 2021 beantragten das BVU, Rechtsabteilung, der Gemeinderat X. und das Baukonsortium Y.-Weg je die kostenfällige Abweisung der Beschwerde; letzteres soweit darauf eingetreten werden könne.

3.

Mit Eingaben vom 21. Dezember 2021 und 31. Januar 2022 reichten die Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat X. Gegenbemerkungen zur Beschwerdeantwort des BVU ein.

4.

Am 28. Februar 2022 erstatteten die Beschwerdeführer Replik und hielten an ihren Anträgen fest.

5.

Mit Eingabe vom 10. März 2022 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf eine Duplik.

6.

Das BVU, Rechtsabteilung, ging in der Duplik vom 15. März 2022 auf die Gegenbemerkungen der Beschwerdegegnerin und des Gemeinderats X. zu seiner Beschwerdeantwort ein und hielt am Antrag auf kostenfällige Beschwerdeabweisung fest.

7.

Der Gemeinderat X. liess sich nicht mehr vernehmen.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 19. Juli 2022 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]). Der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 165.113] sowie § 61 Abs. 1 und 3 BauV). Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen, insbesondere die Beschwerdelegitimation, geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensunter- und -überschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden. Die Rüge der Unangemessenheit ist hingegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Die streitbetroffene Parzelle Nr. aaa weist eine Fläche von 1'503 m² auf und liegt in der Wohnzone 2 (W2) der Gemeinde X. Wohnzonen sind gemäss § 12 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde X. vom 7. Dezember 2000 für Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe reserviert. In der W2 sind zwei Vollgeschosse zulässig; die Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt 0,5, die Gebäudehöhe 8 m und der kleine Grenzabstand 3,5 m; der grosse Grenzabstand bemisst sich nach der folgenden Formel: Gebäudehöhe + $\left(\frac{\text{Gebäuelänge} - 10 \text{ m}}{4}\right)$, beträgt jedoch maximal 10 m (Anhang 9.1 BNO).

Die beiden von der Beschwerdegegnerin geplanten, identischen Mehrfamilienhäuser beherbergen nunmehr je vier Wohnungen, davon jeweils eine im Erdgeschoss, zwei im ersten Obergeschoss und eine im Attikageschoss. Die Gebäude verfügen ausserdem über eine Tiefgarage im Untergeschoss mit Ein-/Ausfahrt auf der südöstlichen Grundstückseite hin zum Z.-Weg (Parzelle Nr. ccc). Nordöstlich dieser Ein-/Ausfahrt ist ein oberirdischer Besucherparkplatz (neu ausserhalb des gesetzlichen Strassenabstands von 4 m gemäss § 111 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]) situiert.

2.

Wie schon im Verfahren WBE.2019.385 rügen die Beschwerdeführer diverse Verstösse gegen die Bauvorschriften.

Ihres Erachtens verletzen die angefochtenen Entscheide das Koordinationsgebot nach Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) und die Rechtsweggarantie von Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101), indem die Verwendung eines Fassadenanstrichs mit Glitzereffekt mit Rücksicht auf die Vorgeschichte bzw. das erste Baugesuch und den Umstand, dass sich die Bauherrschaft nach wie vor nicht davon distanziert habe, nicht explizit verboten und auch keine spätere Teilbaubewilligung für die Fassadenfarbe mit Partizipationsmöglichkeit der Beschwerdeführer vorgesehen werde (im Gegensatz zum korrekten Vorgehen, das im Urteil des Bundesgerichts 1C_47/2013 vom 9. Juli 2013 auf-

gezeigt werde). Das Koordinationsgebot und die Rechtsweggarantie würden darüber hinaus dadurch verletzt, dass das Bauvorhaben trotz Überschreitung der zulässigen Attikageschossfläche mit einer Auflage zur Reduktion der Grundfläche des Attikageschosses bewilligt werde, ohne Vorgaben zur Art und Weise der Flächenreduktion zu machen, die auch Änderungen bei den darunterliegenden Stockwerken nach sich ziehen werde. Ferner bleibe ohne weitergehende Abklärungen unklar, wie die Oberflächenentwässerung des aufgeschütteten Baugrundstücks ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gelöst und ob bei der Garagenausfahrt, wo der Gemeinderat per Auflage eine Lüftungsöffnung verlange, der Lärmschutz eingehalten werden könne. Spätere diesbezügliche Nachbesserungen wären kostenaufwendig bzw. im Falle der Garagenausfahrt sogar unmöglich, weil durch eine lärmindernde Aufrüstung einer schallhart ausgestalteten Rampenoberfläche der Querschnitt nicht mehr gewährleistet wäre. Schliesslich sei nicht ersichtlich, wie der vorgesehene Spielplatz so umgestaltet werden könne, dass die Auflage einer Mindestbreite von 5 m eingehalten werden könne, ohne die Sitzplätze der Erdgeschosswohnungen zu tangieren. Ein Nichteinbezug der Nachbarn in die Lösung all dieser derzeit noch ungeklärten Fragen verletze deren rechtliches Gehör. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz gehe es dabei nicht bloss um geringfügige Projektänderungen ohne Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Weitere Rügen betreffen die Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer durch die Nichtanrechnung der im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser geplanten Veloräume an die anrechenbaren Geschossflächen, die Überschreitung der zulässigen Attikageschossflächen, eine dem Freiraumkonzept X. widersprechende Vorgartengestaltung, eine unübersichtliche, gegen die Verkehrssicherheit verstossende Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage, nicht ortsbildverträgliche Flach- anstelle von Satteldächern, ungenügende Versickerungsmöglichkeiten für das Meteorwasser und in diesem Zusammenhang eine unzulässige Terrainaufschüttung auf dem Baugrundstück ohne Sicherungsmassnahmen an den Parzellengrenzen gegen eine übermässige Entwässerung auf die Nachbargrundstücke, zu steile und zu wenig gesicherte Böschungen entlang den Parzellengrenzen und ein fehlendes Konzept zur Sicherung der Baugrube, das schon im Baubewilligungsverfahren beizubringen sei.

3.

3.1.

Das Koordinationsgebot (Art. 25a RPG) verlangt, dass die für die Errichtung einer Baute erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergehen. Der Grundsatz der Einheit eines Bauentscheids lässt die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann. Auch bei einer Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte und Bewilligungsverfahren sind die Gesamtauswirkungen

des Vorhabens zu prüfen (BGE 124 II 293, Erw. 26b). Demnach kann die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischenschritte oder Teilverfügungen gegen das Gebot der materiellen Koordination gemäss Art. 25a RPG und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlageteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen (Urteil des Bundesgerichts 1C_150/2009 vom 8. September 2009, Erw. 2.2 mit Hinweisen). Nach allgemeinen Grundsätzen dürfen jedoch im Baubewilligungsverfahren die Farbgebung der Fassaden oder andere Einzelheiten der Aussenraumgestaltung einer nachträglichen Definition und Entscheidung vorbehalten werden, wenn diese nicht mit anderen Bewilligungen koordiniert werden müssen (vgl. die Urteile des Bundesgerichts 1C_413/2020 vom 3. November 2021, Erw. 10, 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8, 1C_466/2019 vom 31. August 2020, Erw. 6.4; 1C_658/2017 vom 18. September 2018, Erw. 3.3, und 1C_327/2016 vom 22. März 2017, Erw. 9.3).

So können im Kanton Bern Gegenstände, deren Prüfung nicht mit anderen Bewilligungen koordiniert werden muss und die vom Projektverfasser erst zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt werden können, einer nachträglichen Entscheidung vorbehalten werden (sog. weitere Teilbaubewilligung nach Art. 32c Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 [BSG 721.0]). Dazu zählen insbesondere die Farbgebung oder andere Einzelheiten der Aussenraumgestaltung (ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Auflage 2013, Art. 38/39 N 17). Auf eine solche noch nicht erteilte Teilbaubewilligung (für die Fassadenfarbe und -verkleidung) bezog sich auch das von den Beschwerdeführern zitierte bundesgerichtliche Urteil 1C_47/2013 vom 9. Juli 2013 unter anderem.

Im Kanton Zürich wird dagegen angenommen, dass die Farbgebung und Materialisierung in aller Regel nicht ausschlaggebend für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens sind und die Einordnung in die bauliche Umgebung (nach den Anforderungen von § 238 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 [PBG; LS 700.1]) sowie die kubische Gliederung und architektonische Gestaltung regelmässig beurteilt werden können, ohne dass Farbwahl und Materialisierung sowie weitere Aspekte der Detailgestaltung bereits feststehen. Entsprechend ist für einen Fassadenanstrich in einer gewöhnlichen Wohnzone grundsätzlich keine Baubewilligung erforderlich, wenngleich § 238 Abs. 1 PBG auch dann einzuhalten ist. Nur in Kernzonen können die Gemeinden Aussenrenovationen mit Farbänderungen für bewilligungspflichtig erklären (CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht Band 2, 6. Auflage 2019, S. 840).

Im Kanton Aargau gibt es keine klaren Vorgaben dazu, ob und unter welchen Voraussetzungen die Farbgebung der Fassaden bewilligungspflichtig

ist oder allenfalls eine Genehmigung des Material- und Farbkonzepts durch die Verwaltung ohne Partizipationsmöglichkeit von Drittinteressenten ausreicht. Jedenfalls ist bei Bauvorhaben in einer Dorf- oder Kernzone oder in anderweitig ortsbildschutzmässig sensiblen Bereichen eher als in gewöhnlichen Wohnzonen darauf abzustellen, dass die Farbgebung der Fassaden der Bewilligungspflicht unterliegt (vgl. dazu auch die Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2018.415 vom 30. August 2019, WBE.2015.362 vom 27. Mai 2016, Erw. II/5.4, und WBE.2014.173 vom 26. Mai 2015), wobei die Bewilligung nach der oben ausgeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch in einem separaten, der Hauptbewilligung nachgelagerten Verfahren erteilt werden kann, ohne dass das Koordinationsgebot bzw. das Gebot der gesamtheitlichen Beurteilung dadurch verletzt würden. Ein Einbezug zumindest derjenigen Nachbarn, die sich gegen die Hauptbewilligung zur Wehr gesetzt haben, erscheint aber in diesem Fall auch aufgrund des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) und der Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) angezeigt.

3.2.

Im vorliegenden Fall hat jedoch der Gemeinderat X. die Bewilligung der Farbgebung der Fassaden mit dem hier angefochtenen Beschluss vom 12. April 2021 ohnehin bereits erteilt – wie schon im aufgehobenen Bauentscheid vom 24. Januar 2019 – und den Entscheid darüber gerade nicht in ein nachgelagertes Bewilligungsverfahren verwiesen (vgl. dazu schon den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.385 vom 4. Juni 2020, Erw. II/4). Die Erläuterungen zum Baugesuch der Beschwerdegegnerin enthalten denn auch bereits ein (minimales) Materialisierungs- und Farbkonzept, dem zu entnehmen ist, dass die verputzten Fassaden der geplanten Häuser mit einem mittelgrauen Farbanstrich (Farbton NCS S 4502-B) versehen werden (vgl. Vorakten, act. 145). Dazu führte der Gemeinderat X. auf S. 4 der Baubewilligung (unter "a. Es fehlt ein Farbkonzept") aus, gemäss den eingereichten Fassadenplänen sei ein Anstrich in einem orts- und quartierüblichen hellen warmen Grauton vorgesehen, was nicht zu beanstanden sei (Vorakten, act. 4). Damit hat der Gemeinderat den entsprechenden Farbton im Rahmen der Baubewilligung genehmigt und es bedarf keiner weiteren (Bau-)Bewilligung hinsichtlich der Farbgebung der Fassaden (davon zu unterscheiden ist die Bemusterung vor Bauausführung), es sei denn, die Bauherrin entscheide sich vor Baubeginn oder anlässlich der Bauausführung für einen grundlegend anderen und auffälligeren Farbton oder für die Beimischung von Siliciumcarbit zur Erzielung eines Glitzereffekts. Gegebenenfalls müsste sie für einen solchermassen veränderten Anstrich ein neues Baugesuch einreichen bzw. der Gemeinderat X. müsste ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen einleiten, wenn er feststellen würde, dass die Beschwerdegegnerin beim Fassadenanstrich dergestalt vom bewilligten Farbton abweicht, dass von einer nach Massgabe von Art. 22 RPG und § 59 Abs. 1 BauG bewilligungspflichtigen Projektänderung ausgegangen werden müsste. Von einer

Verletzung des Koordinationsgebots oder auch der Rechtsweggarantie kann unter diesen Vorzeichen keine Rede sein.

3.3.

3.3.1.

Nicht nur über die Farbgebung der Fassaden, sondern auch über die anderen Aspekte des Bauvorhabens, die in den Augen der Beschwerdeführer noch ungeklärt sein sollen, hat der Gemeinderat X. mit der Baubewilligung vom 12. April 2021 bereits befunden.

3.3.2.

So hat er die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage bzw. die betreffende Rampe mit der Auflage bewilligt, dass Schachtdeckel und Rinnenabdeckungen so zu sichern seien, dass beim Befahren dieser Elemente keine Geräusche entstehen. Auf die Anordnung weitergehender schallabsorbierender Massnahmen, konkret die Auskleidung der Rampe mit schallabsorbierenden Elementen und eine Überdeckung der Rampe, hat er hingegen aus Verhältnismässigkeitsgründen verzichtet, unter Hinweis darauf, dass die Planungswerte der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) sehr deutlich unterschritten seien (Vorakten, act. 7). Dieser Einschätzung hat sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, Erw. 3.4, S. 8, angeschlossen und ergänzend festgehalten, es sei aufgrund der Anzahl von insgesamt zehn Abstellplätzen in der Tiefgarage und den damit verbundenen Verkehrsbewegungen von einer sehr deutlichen Unterschreitung der Planungswerte auszugehen. Damit wurde über die aus Sicht der Vorinstanzen erforderlichen Lärmschutzmassnahmen im Hinblick auf die Lärmerzeugung bei der Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv und abschliessend entschieden, und zwar im Bewusstsein dessen, dass gemäss den Parkierungs-Auflagen in der Baubewilligung die Garage mit der obligaten Lüftungsöffnung versehen werden muss (vgl. dazu Vorakten, act. 10). Die Prüfung der Einhaltung der Planungswerte und des Vorsorgeprinzips (nach Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01] und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV) und die gestützt darauf erfolgte Bewilligung der Tiefgaragenrampe wurden mithin keinem separaten späteren Entscheid vorbehalten. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich der Gemeinderat in seiner Funktion als Kontrollbehörde für die permanente Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss den Lärmschutz-Auflagen in der Baubewilligung vorbehält, bei allfälligen Reklamationen Lärmschutzmessungen vorzunehmen oder bei allfälligen Lärmklagen ein Lärmgutachten auf Kosten der Bauherrschaft zu verlangen (vgl. Vorakten, act. 10). Insofern kann das Koordinationsgebot von vornherein nicht verletzt worden sein.

Eine andere Frage ist, ob die Vorinstanzen das einschlägige Lärmschutzrecht (Emissionsbegrenzungen bei neuen ortsfesten Anlagen) korrekt angewandt haben. Diesbezüglich gilt es darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer nichts vorbringen, was an der Einschätzung der Vorinstanzen, wonach die Planungswerte nach (Anhang 3) LSV (von 55 dB[A] am Tag und 45 dB[A] in der Nacht) angesichts der geringen erwarteten Fahrzeugzahl aus der Tiefgarage deutlich unterschritten seien, Zweifel aufkommen lässt. Ein Lärmgutachten mit Berechnung der Beurteilungspegel an den massgeblichen Empfangspunkten der Nachbargebäude war und ist daher entbehrlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht beantragt oder gefordert. Gemäss Art. 36 Abs. 1 LSV muss die Vollzugsbehörde die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen nur dann ermitteln bzw. berechnen lassen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. Eine Überschreitung der Belastungsgrenzwerte muss möglich erscheinen bzw. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden können (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C_498/2019 vom 21. Oktober 2020, Erw. 4.1 mit Hinweisen). Dafür gibt es jedoch in der vorliegenden Konstellation nicht die geringsten Anhaltspunkte. Dabei muss man sich auch vor Augen halten, dass das Baugrundstück und die Nachbarliegenschaften in einem ruhigen Quartier mit wenig Durchgangsverkehr liegen, also nicht in einem lärmvorbelasteten Gebiet. Bei Einhaltung der Planungswerte dürfen zusätzliche Emissionsbegrenzungen gestützt auf das Vorsorgeprinzip nur verlangt werden, wenn sie sich mit relativ geringem Aufwand realisieren lassen und für den Lärmbetroffenen erhebliche Verbesserungen gewährleisten (BGE 141 II 476, Erw. 3.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_174/2020 vom 5. Mai 2021, Erw. 6.1, und 1C_418/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 3.2 mit Hinweisen). Einen relativ geringen Aufwand für zusätzliche schallabsorbierende Massnahmen an der Tiefgaragenrampe haben die Vorinstanzen verneint und die Beschwerdeführer bringen auch hier nichts vor, was zur gegenteiligen Annahme veranlassen würde.

3.3.3.

Ebenfalls hat der Gemeinderat X. entschieden, dass die geplanten Attikageschosse mit einer um 2,2 m² reduzierten Grundfläche ausgeführt werden dürfen, die Spiel- und Erholungsfläche so zu vergrössern ist, dass mindestens 2/3 der Fläche eine Mindestbreite von 5 m aufweist, und die betreffende Fläche teilweise zu beschatten ist und über eine angemessene Möblierung verfügt (vgl. Vorakten, act. 8 und 12). Zwar muss die Bauherrin (der Bauverwaltung X.) vor der Bauausführung einen Ausführungsplan zum Attikageschoss, der sich über die per Auflage verordnete Flächenreduktion ausweist, sowie einen ausführlichen Umgebungsplan einreichen. Das bedeutet allerdings nicht, dass diese Pläne Gegenstand einer separaten, nachgelagerten (Teil-)Baubewilligung bilden würden, die von den Beschwerdeführern noch einmal angefochten werden könnte, wie dies das

BVU mit Bezug auf die zu reduzierenden Attikageschossflächen fälschlicherweise annimmt. Es ist mit dem Koordinationsgebot von Art. 25a RPG und dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids vereinbar, untergeordnete Mängel eines Baugesuchs mit Nebenbestimmungen wie Auflagen zu beheben, wobei die Anordnung von Nebenbestimmungen nur in Betracht kommt, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (Urteil des Bundesgerichts 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3 mit Hinweisen). Die Möglichkeit, Mängel des Baugesuchs mit Auflagen zu beheben entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern (Urteil des Bundesgerichts 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018, Erw. 2.5 mit Hinweisen).

Bei einer Überschreitung der zulässigen Ausnützung um 14,42 m² ging das Bundesgericht mit der dortigen Vorinstanz (Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen) nicht mehr von einem untergeordneten Projektmangel aus, wobei die Frage, welche Projektänderungen für eine solche Flächenreduktion nötig wären, nicht explizit zur Sprache kam (Urteil des Bundesgerichts 1C_336/2019 vom 3. Juni 2020, Erw. 8). In einem anderen vom Bundesgericht beurteilten Fall beantragte die Bauherrschaft, anstelle eines Bauabschlags sei das Projekt mit der Auflage einer Flächenreduktion um 0,35 m² durch Zurückversetzung der Fensterfront im Attikageschoss um 9 cm zu bewilligen; dies hatte die dortige Vorinstanz (Kantonsgericht Luzern) mit der Begründung abgelehnt, die Übernutzung liesse sich damit nicht heilen, was vom Bundesgericht geschützt wurde (Urteil 1C_81/2019 vom 14. Januar 2020, Erw. 9).

Im Gegensatz dazu lassen sich die Mängel des hier streitigen Baugesuchs, zunächst die Überschreitung der nach § 16a der intertemporalrechtlich anwendbaren Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV; in Anhang 3 zur BauV) zulässigen Attikageschossflächen mit der vom Gemeinderat X. per Auflage angeordneten Reduktion der Attikageschossflächen um 2,2 m² pro Gebäude relativ einfach beheben. Dafür braucht es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer keine aufwendigen Projektanpassungen (bei den darunterliegenden Geschossen) und die Gestaltungsmöglichkeiten sind nicht dermassen vielfältig, wie es von ihnen dargestellt wird. Entweder wird nur die Länge oder nur die Breite der Geschosse, am ehesten aber beides zusammen im erforderlichen Umfang relativ geringfügig angepasst. Auch ein Nachweis, mit welchem nach dem Dafürhalten der Beschwerdeführer zeichnerisch/geometrisch aufzuzeigen sei, dass die Attikageschossfläche aus einem zulässigen Satteldachprofil auf den Dachgrundriss projiziert werde, ist nicht erforderlich, weil die Anordnung der nach § 16a Abs. 2 ABauV berechneten zulässigen Grundfläche unter Vorbehalt einer übermässigen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke frei ist (§ 16a Abs. 3 ABauV). Es liegt aber

ohnehin auf der Hand, dass die Attikageschosse beim vorliegenden Projekt weiterhin nordfassadenbündig erstellt und an den Süd- und/oder Westfassaden um einige cm zurückversetzt werden (vgl. dazu Vorakten, act. 104). Entsprechend ist auch die vorinstanzliche Auffassung, wonach die Projektanpassung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaften und deren Bewohner oder die sonstige Umgebung habe, nicht zu beanstanden.

Auch die notwendige Anpassung der Spiel- und Erholungsfläche erheischt keine aufwendigen Projektierungsarbeiten und zeitigt keine ersichtlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaften und deren Bewohner oder die Öffentlichkeit. Aus dem Umgebungsplan (Vorakten, act. 107) geht hervor, dass durch die vom Gemeinderat X. verordnete Vergrösserung der Spiel- und Erholungsfläche keine Sitzplatzflächen, sondern höchstens die privaten Vorgartenflächen des östlichen Gebäudes der geplanten Mehrfamilienhäuser tangiert werden und insofern leicht reduziert werden müssen. Hierbei handelt es sich um untergeordnete Details der Aussenraumgestaltung. Dasselbe gilt für die Anordnungen der genügenden Beschattung der Spiel- und Erholungsfläche (durch die auf der Südseite des Grundstücks ohnehin vorgesehenen Bäume) und die Möblierung dieser Fläche (mit Spielgeräten).

Eine Verweigerung der Baubewilligung wegen Überschreitung der zulässigen Attikageschossflächen oder einer nicht genügend breit dimensionierten Spiel- und Erholungsfläche hätte vor diesem Hintergrund gegen den Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 BV) verstossen. Zu Recht hat sich der Gemeinderat stattdessen für die mildere Massnahme einer Bewilligung mit den verfügbaren Auflagen entschieden.

3.3.4.

Was die Versickerung des Oberflächen- oder Meteorwasser anbelangt, hat der Gemeinderat X. per Auflage (Ziff. 17) entschieden, dass das Baugrundstück im Teiltrennsystem zu entwässern ist. Sauberwasser (Dach- und Sickerwasser) sind zu versickern, Schmutzwasser ist an die Schwemmkanalisation anzuschliessen, was der Regelung in Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) entspricht. Weiter bestimmt die erwähnte Auflage, dass der Bodenaufbau, die Durchlässigkeit und Speicherefähigkeit des Baugrundstücks vorgängig (vor Bauausführung) von Fachleuten abzuklären sind. Zeigen die Abklärungen, dass der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist, muss das Dachwasser an die Schwemmkanalisation angeschlossen werden. Für die angrenzenden Nachbargrundstücke dürfen infolge der Sauberwasserversickerung oder durch das Oberflächenwasser keine Beeinträchtigungen entstehen. Es darf nur Sauberwasser dem Versickerungsschacht zugeführt werden. Der Anschluss von Vorplatzwasser jeglicher Art ist nicht zulässig (Vorakten,

act. 11). Dieses müsste folglich zusammen mit dem Dachwasser der Schwemmkanalisation zugeführt werden, falls sich der Untergrund für eine Versickerung als ungeeignet erweist. Der Gemeinderat X. hat somit die notwendigen Anordnungen getroffen, um eine übermässige Entwässerung des Baugrundstücks auf die Nachbarliegenschaften zu verhindern. Die Notwendigkeit von weiteren (baulichen) Massnahmen, etwa das von den Beschwerdeführern vorgeschlagene Sickerbett aus Kies oder Schotter mit Drainage entlang der Grenze zu den Parzellen Nrn. ddd bis eee, ein Stellriemen oder eine kleine Stützmauer als Wasseranschlag erübrigen sich demnach. Wider Erwarten notwendig werdende Nachbesserungen sind dabei nicht ausgeschlossen, zumal das Verbot der Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften nicht nur in den Auflagen der umstrittenen Baubewilligung, sondern auch in Art. 689 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) enthalten ist. Um die Finanzierung solcher Nachbesserungen brauchen sich die Beschwerdeführer nicht zu kümmern.

Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern das Koordinationsgebot (Art. 25a RPG) verletzt sein könnte. Es braucht keine separate (Teil-)Baubewilligung für einen allfälligen Anschluss des Dach- und Vorplatzwassers an die Schwemmkanalisation. Der Gemeinderat hat einem solchen Anschluss bereits mit der zitierten Auflage zugestimmt, falls sich die Massnahme nach einer Baugrunduntersuchung (vor Bauausführung) und Einschätzung von Fachleuten als notwendig herausstellen sollte. Das Mitspracherecht der Nachbarn ist gewahrt, indem sie die Rechtmässigkeit und Geeignetheit der Auflage mit einer Beschwerde gegen die Baubewilligung – wie im Falle der Beschwerdeführer geschehen – zur Disposition stellen können. Gegenüber den Parzellen Nr. ddd bis ggg ist im Übrigen eine Stützmauer geplant bzw. dürfte dort auch die Tiefgarageneinfahrt dafür sorgen, dass das Baugrundstück nicht übermässig auf die genannten Nachbarparzellen entwässert.

4.

4.1.

Die Beschwerdeführer stören sich daran, dass die Grundfläche der geplanten Mehrfamilienhäuser im Vergleich mit dem ersten Baugesuch nicht reduziert wurden, sondern der Überschreitung der Ausnützungsziffer dadurch begegnet wird, dass in den Erdgeschossen neu nur noch je eine Wohnung und zusätzlich je ein Veloraum vorgesehen sind, der nach der Auffassung der Vorinstanzen nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen ist. Demgegenüber stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, die blosser Umnutzung von Wohnraum in Veloräume stelle eine Umgehung der Ausnützungsziffer dar. Sie berge ausserdem die Gefahr von Missbrauch durch einen späteren Umbau in Wohnraum. Ein solcher Umbau sei ohne grossen Aufwand und deshalb unbemerkt möglich. Bezeichnender-

weise gehe die Projektbeschreibung im Titel auf der Internetseite der Bauherrschaft immer noch von zehn (anstelle von acht) Wohnungen aus. Die Velos könnten problemlos in der Tiefgarage abgestellt werden, was ohnehin vorteilhafter wäre. Die Bedenken des BVU bezüglich der kleinen Kinder, die ihre Velos im UG nicht selbständig holen könnten, seien offensichtlich unbegründet. In den Erläuterungen zur Bauverordnung werde festgehalten, dass ein Abzug von den anrechenbaren Geschossflächen für einen Waschraum auf einer natürlich belichteten Vollgeschossebene nicht mehr möglich sei, um Probleme zu vermeiden, die sich durch die nachträgliche Umnutzung solcher Nebenräume zu Wohnzwecken ergeben könnten. Es sei nicht einzusehen, weshalb dies für traditionell im UG untergebrachte Veloräume anders sein sollte. Der Sinn und Zweck von § 32 Abs. 2 BauV bestehe darin, möglichst viel Wohnraum pro m² Bauland zu gewährleisten, weshalb Geschosse, die sich für Wohnzwecke eigneten, nicht auf Kosten von Wohnräumen mit Nebenräumen besetzt werden dürften. Unter Anrechnung der Veloräume werde die Ausnützungsziffer um 77 m² überschritten, was zur Aufhebung der Baubewilligung führen müsse.

4.2.

Gemäss § 32 Abs. 2 BauV gelten als anrechenbare Geschossflächen alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden insbesondere (a) alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel (1) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume; in Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein Abzug für solche Nebennutzungen nicht möglich; (3) angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen. Im Unterschied zu den Nutzungen nach § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV (Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume), spielt es somit bei den Nutzungen nach § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BauV (Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen) zumindest dem Wortlaut zufolge keine Rolle, ob sich die Nebenräume im Untergeschoss oder in einem natürlich belichteten Vollgeschoss, Dach- oder Attikageschoss befinden. Doch auch der Sinn und Zweck der Bestimmung gebietet es nicht, oberirdische Einstellräume entgegen dem klaren Wortlaut von § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BauV zu den anrechenbaren Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer hinzuzählen. Anders als in eine voll ausgestattete Wohnung integrierte Nebenräume liessen sich die geplanten Veloräume gerade nicht nachträglich ohne grösseren Aufwand und unbemerkt zu Wohnraum umbauen und umfunktionieren. Dadurch entstünden in den Erdgeschossen zwei anstatt nur je eine Wohnung, was sich bei der Sonnenanlage und den Briefkästen bemerkbar machen würde. Zudem müssten für die Nutzung der Veloräume als Wohnraum zusätzlich je eine Küche und Sanitärzelle eingebaut werden, womit auf den vorgegebenen 23,39 m² nicht mehr sehr viel Platz für die Möblierung des Wohnraums bliebe. Und

selbst wenn darauf abgestellt würde, dass eine solche Umnutzung ein realistisches Szenario darstellt, ist nicht damit zu rechnen, dass derart aufwendige Einbauarbeiten unbemerkt blieben.

Auf die Diskussion um die Vor- und Nachteile von ebenerdigen und unterirdischen Einstellräumen braucht mangels Relevanz für die Beurteilung des vorliegenden Falles nicht eingegangen zu werden. Selbstverständlich steht es der Bauherrschaft frei, wo sie solche Einstellräume anordnen will. Des Weiteren trägt die Regelung in § 32 Abs. 2 BauV mit den darin von der Berechnung der Ausnützungsziffer ausgenommenen Nebennutzflächen zwar dazu bei, dass möglichst viele dieser Flächen unterirdisch angelegt werden. Das geschieht jedoch entgegen der Argumentation der Beschwerdeführer nicht oder zumindest nicht in erster Linie, um zwecks eines sparsamen Umgangs mit Bauland möglichst viel Wohnhauptraum in oberirdischen Geschossen zu gewährleisten, sondern hauptsächlich, um eine Übernutzung des Baugrundstücks durch die nachträgliche Ausdehnung von Wohnhauptnutzflächen auf bewilligte Nebennutzflächen zu verhindern.

In der Baubewilligung des Gemeinderats X. wird festgestellt, dass die in der Wohnzone W2 zulässige Ausnützungsziffer von 0,5 mit dem vorliegenden Projekt um den Faktor 0,003 überschritten sei und die anrechenbaren Geschossflächen somit um 3,68 m² reduziert werden müssten, was per Auflage angeordnet wurde (Vorakten, act. 3 und 8). Dabei ging der Gemeinderat von einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 1'372 m² (1'503 m² minus 131 m² Verkehrsfläche aus). Im Entscheid WBE.2019.385 vom 4. Juni 2020 ging das Verwaltungsgericht basierend auf der Annahme, dass der Verbindungsweg zwischen dem Y.-Weg und der Obstgartenstrasse gemäss Katasterplan ca. 62,5 m lang und 2,5 m breit sei, von einer nicht anrechenbaren Verkehrsfläche von ca. 156 m² aus. Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, dass der betreffende Weg eine Breite von lediglich 2 m und eine Fläche von 131 m² aufweise. Dem widersprechen wiederum die Beschwerdeführer und behaupten, dass der Weg mindestens 2,5 m breit sei. Misst man im Katasterplan nach, ergibt sich tatsächlich eine Wegbreite von über 2 m, nämlich ca. 2,4 m, unter Vorbehalt von Messungenauigkeiten (vgl. dazu den nachfolgenden Auszug aus dem Katasterplan auf dem Geoportal des Aargauischen Geographischen Informationssystems [AGIS]), wobei nicht ganz klar ist und sich auch anhand der Luftbildaufnahmen auf dem Geoportal des AGIS nicht mit letzter Sicherheit klären lässt, ob der bestehende Weg bis zur nördlichen bzw. nordöstlichen Grenze der Parzelle Nr. aaa reicht. Nach den Baueingabeplänen (vgl. Vorakten, act. 102) soll dies nicht der Fall sein. Gemäss Grundbuchauszug zur Parzelle Nr. aaa beträgt jedoch die Wegfläche sogar 161 m² (Vorakten, act. 146), was bei einer Weglänge von ca. 63 bis 63,5 m (vgl. dazu ebenfalls den nachfolgenden Auszug aus dem Katasterplan auf dem Geoportal des AGIS) eine Wegbreite von deutlich über 2 m ergibt. Nun gilt es allerdings zu bedenken, dass sich das öffentliche Fusswegrecht gemäss

notarieller Errichtungsurkunde vom 9. Dezember 2016 (Vorakten, act. 150–155) nur auf eine Wegbreite von 2 m bezieht. Die Verkehrsfläche könnte demnach von der Bauherrschaft auf einen Wert von weniger als 131 m^2 ($2 \text{ m} \times 63,5 \text{ m} = 127 \text{ m}^2$) reduziert werden, so dass es sich nicht rechtfertigt, die vom Gemeinderat X. berechnete anrechenbare Grundstücksfläche auf weniger als $1'372 \text{ m}^2$ zu reduzieren. Damit bleibt es bei einer zulässigen Ausnützung im Umfang von 686 m^2 ($0,5 \times 1'372 \text{ m}^2$). Mit den vom Gemeinderat X. für das Projekt berechneten Ausnützung von $689,68 \text{ m}^2$ (unter Hinzurechnung der Querschnitte der Aussenwände der Veloräume) würde sich somit die Übernutzung auf höchstens $3,68 \text{ m}^2$ für das gesamte Projekt oder $1,84 \text{ m}^2$ pro Gebäude beschränken (vgl. demgegenüber die Berechnung der Bauherrschaft, Vorakten, act. 79, wonach die anrechenbaren Geschossflächen 686 m^2 umfassen und folglich die zulässige Ausnutzungsziffer gar nicht überschritten wäre).

[Auszug aus dem Katasterplan auf dem Geoportal des Aargauischen Geographischen Informationssystems AGIS]

Eine Geschossflächenreduktion im Umfang von maximal $1,84 \text{ m}^2$ pro Gebäude stellt zweifelsohne eine untergeordnete Projektänderung mit minimalem Planungsaufwand dar, die keine grösseren baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen nach sich zieht. Zum Ziel gelangt man bereits mit einer geringfügigen Reduktion der Gebäudelängen oder -breiten oder beides zusammen. Es kann dazu auch auf die Ausführungen in Erw. 3.3.3 vorne hinsichtlich der Reduktion der Attikageschossflächen und die dort zitierte Rechtsprechung verwiesen werden. Es ist insofern nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat X. das Projekt mit der Auflage einer Geschossflächenreduktion von gesamthaft $3,68 \text{ m}^2$ bewilligt hat.

5.

5.1.

Weiterhin sind die Beschwerdeführer der Auffassung, dass sich die projektierte Vorgartengestaltung nicht mit dem Freiraumkonzept X. (Bericht vom 28. Juni 2013, genehmigt durch den Gemeinderat am 4. Juli 2013) vereinbaren lasse, welches bei den Vorgärten von Wohnquartieren einen Grünanteil von $2/3$ der an eine Strasse anstossenden Parzellenlänge anstrebe (sog. "X.-Modell"; Freiraumkonzept X., S. 45). Die Anstosslänge an den Z.-Weg betrage 21,63 m. Davon werde gemäss angefochtenem Projekt ein Anteil von 9,9 m befestigt. Das seien 37% mehr als die erlaubten 7,2 m. Weil die Einhaltung dieser Vorgabe ohne weiteres möglich sei, dürfe nicht davon dispensiert werden. Der Besucherparkplatz könnte auch in der Einstellhalle platziert werden, wo es gemäss den Ausführungen in der Baubewilligung (Vorakten, act. 10) einen Parkplatz zu viel habe. Dadurch würde sich der Anteil befestigter Fläche entlang dem Z.-Weg um mindestens 4 m reduzieren und der Grünflächenanteil von $2/3$ könnte

wieder eingehalten werden, um dem X. Modell Rechnung zu tragen. Der Besucherparkplatz könnte dabei auch in einer Nische vor dem Garagentor angeordnet werden, so dass er ohne Schlüssel oder Funkfernsteuerung angefahren werden könnte. Soweit die Lieferdienste als Argument gegen einen unterirdischen Besucherparkplatz ins Feld geführt würden, sei dem entgegenzuhalten, dass diese ihre Fahrzeuge immer am Strassenrand anhielten und sich nicht auf die Besucherparkplätze begäben.

5.2.

Beim X. Freiraumkonzept handelt es sich nicht um ein Regelwerk, das gleich einer Bau- und Nutzungsordnung grundeigentümergebundene Bau- und Nutzungsvorschriften enthält, von deren Einhaltung nur auf dem Wege einer Ausnahmegewilligung (nach § 67 BauG) entbunden werden könnte. Der Stellenwert des Freiraumkonzepts wird auf dessen S. 9 umschrieben. Danach zeigt das Konzept auf übergeordneter und strategischer Ebene die Absichten hinsichtlich Freiraumentwicklung in der Gemeinde auf, stellt eine Grundlagenarbeit dar, die als Basis in die anstehenden Revisionen unter anderem der Bau- und Nutzungsplanung Eingang finden soll, bildet ein Führungs- und Koordinationsinstrument für den Gemeinderat und die Abteilung Bau und Planung, dient allen Planenden als Informationsmittel, Orientierungshilfe und Grundlage für Projekte auf dem Gemeindegebiet von X. und schafft Transparenz hinsichtlich der beabsichtigten Freiraumentwicklung. Zum sog. "X.-Modell" wird auf S. 45 des Freiraumkonzepts festgehalten, dass die offene Gestaltung sowie der grüne Charakter der Vorgärten wichtig seien, weshalb in Bezug auf die Parzellenslänge entlang der Strasse ca. 2/3 Grünanteil anzustreben und befestigte Flächen möglichst zu minimieren seien. Zum Erhalt des grünen Charakters der Vorgärten seien grössere Parkierungs-, Zufahrts- und Manövrierflächen vor den Häusern zu vermeiden. Insbesondere bei kleineren Mehrfamilienhäusern in den älteren Einfamilienhausquartieren sei eine Reduktion der Parkplatzzahl durch Festlegung einer Ober- und Untergrenze anzustreben. Die verwendeten Begriffe "anzustreben" und "möglichst" verdeutlichen, dass es sich beim Grünanteil von ca. 2/3 um einen generellen Richtwert handelt, von dem im Einzelfall abgewichen werden darf, wenn sich damit kein befriedigendes Ergebnis erzielen lässt.

Zur Aussenraumgestaltung und insbesondere der Gestaltung der Vorgärten äussert sich auch § 53 BNO, wonach versiegelte Flächen auf das Notwendige zu beschränken sind (Abs. 1 Satz 2) und das Vorland zwischen strassenseitiger Fassade und Strassengrenze sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen sind (Abs. 4 Satz 2). Quantitative (Ziel-)Vorgaben machen diese Vorschriften im Gegensatz zum Freiraumkonzept X. nicht.

Der Gemeinderat X. begründete den Verzicht auf einen Grünanteil von 2/3 entlang des Z.-Weg damit, dass es sich beim Baugrundstück um eine sehr schmale Parzelle handle und das angestrebte Mass bereits aufgrund der

erforderlichen Grundstückszufahrt nicht vollständig eingehalten werden könne.

In der Tat ist schon die Tiefgarageneinfahrt aufgrund der erforderlichen Einlenkradien (mindestens) 6,07 m breit. Rechnet man noch die Breite des Fusswegs entlang der nördlichen Parzellengrenze von (mindestens) 2 m hinzu, resultiert mit 8,07 m ein befestigter Anteil von mehr als einem Drittel der Anstosslänge von 21,63 m. Dagegen nehmen sich die mit Rasenfugensteinen belegten 1,83 m (im Strassenanstoss), die es für die Zufahrt zum oberirdisch angelegten Besucherparkplatz (zusätzlich) braucht, relativ bescheiden aus. Der insgesamt hohe Grünflächenanteil des Bauvorhabens schafft dabei einen Ausgleich für den relativ hohen Befestigungsgrad des Vorgartenbereichs (gegenüber dem Z.-Weg) (vgl. zur Aussenraumgestaltung Vorakten, act. 102 und 107). Der Verzicht auf einen oberirdischen Besucherparkplatz und dessen Anordnung in der Tiefgarage erscheint dem Verwaltungsgericht wegen erschwelter Zugänglichkeit weiterhin nicht als praxistaugliche Lösung. Das gilt auch für die von den Beschwerdeführern präsentierte "Nischenlösung" vor dem Garagentor. Es ist schwierig vorstellbar, wie eine solche Nische ohne Verbreiterung der Tiefgarageneinfahrt mit neuerlichen Auswirkungen auf den befestigten Anteil des Vorgartenbereichs problemlos angefahren und als Besucherparkplatz benützt werden könnte.

Unter diesen Umständen und bei diesen Sachzwängen ist die Nichtanwendung des im Freiraumkonzept X. für den Vorgartenbereich vorgesehenen Grünanteils von $\frac{2}{3}$ der Strassenanstosslänge vertretbar. Für eine Korrektur seitens des Verwaltungsgerichts bleibt auch vor dem Hintergrund der Gemeindeautonomie und des damit einhergehenden Entscheidungs- und Ermessungsspielraums der Baubewilligungsbehörde speziell im Bereich von Einordnungs- und Gestaltungsfragen (vgl. BGE 145 I 52, Erw. 3.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_655/2019 vom 26. Oktober 2020, Erw. 2.1) kein Raum. Mit seiner Einschätzung und der dazu gegebenen Begründung lässt sich der Gemeinderat X. nicht erkennbar von unsachlichen oder zweckfremden Motiven leiten. Er verletzt auch weder eine verbindliche kommunale Bauvorschrift, noch wird dargetan, dass sein Entscheid vor übergeordnetem Recht (Rechtsgleichheitsgebot nach Art. 8 Abs. 1 BV oder Verhältnismässigkeitsgrundsatz nach Art. 5 Abs. 2 BV) nicht standhielte. Im Ergebnis ist dem Gemeinderat mit Bezug auf die Genehmigung der Vorgartengestaltung keine fehlerhafte Ermessensausübung, geschweige denn ein vom Verwaltungsgericht beachtlicher qualifizierter Ermessensfehler oder ein sonstiger Rechtsfehler vorzuwerfen.

6.

6.1.

Die Beschwerdeführer stufen die projektierte Tiefgaragenausfahrt als gefährlich und daher nicht bewilligungsfähig ein. Wer vom entlang der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. ddd verlaufenden Fussweg aus den Z.-Weg betrete, werde vom aus der Tiefgarage hinausfahrenden Autolenker nicht gesehen. Die vorgesehene Begrünung versperre die Sicht. Mit dem blossen Hinweis auf die allgemeinen Regeln zur Sichtzone dürfe die Bewilligung nicht erteilt werden und werde auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer bzw. die behördliche Begründungspflicht verletzt, indem überhaupt nicht auf die Argumente der Beschwerdeführer eingegangen werde. Entgegen den Ausführungen in Erw. 8.4 des vorinstanzlichen Entscheids könne dieser Beurteilungs- und Begründungsfehler des Gemeinderats nicht über dessen Ermessen abgefedert werden. Tatsache bleibe, dass die Einhaltung der Sichtbermen (20 m freie Sicht des Autolenkers, welcher aus der Tiefgarage auf den Z.-Weg fährt) nicht nachgewiesen sei.

6.2.

Die Kritik der Beschwerdeführer ist in diesem Punkt nicht nachvollziehbar. Aus dem Baueingabeplan "Sichtzone", 1:200, vom 26. Oktober 2020 (Vorakten, act. 112) ergibt sich, dass innerhalb der darin eingezeichneten und von den Beschwerdeführern nicht bemängelten Sichtzone keine Bauten, Pflanzen oder sonstige Hindernisse vorhanden oder geplant sind, welche die freie Sicht auf den Z.-Weg oder den Fussweg auf der Parzelle Nr. ddd in der dafür massgeblichen Höhe von 60 cm bis 3 m (vgl. dazu § 42 Abs. 2 BauV) versperren könnten. Die Beschwerdeführer erwähnen in diesem Zusammenhang die entlang der Tiefgaragenausfahrt auf der Süd- bzw. Südwestseite auf dem Baugrundstück vorgesehene Begrünung bzw. Bepflanzung. Gemäss dem Baueingabeplan "Umgebungsgestaltung, 1:100, vom 26. Oktober 2020 (Vorakten, act. 107) sind an dieser Stelle Gräser geplant, der Gemeinderat spricht im Baubewilligungsentscheid von einer Rabatte (Vorakten, act. 5), worunter man eine Grünfläche mit Zierpflanzen versteht. Durch regelmässigen Schnitt kann man solche Bepflanzungen durchaus auf eine Höhe von 60 cm begrenzen. Dasselbe gilt auch für die bereits vorhandene niedrige Hecke auf der Parzelle Nr. ddd entlang des dortigen Fusswegs. Der regelmässige Schnitt zwecks Gewährleistung der Sichtzone ist – wie die Vorinstanz zu Recht bemerkt – Sache der betroffenen Grundeigentümer. Er könnte aber von den Gemeindebehörden säumigen Grundeigentümern gegenüber durchgesetzt werden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV; § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.00]) bzw. der daraus fliessenden Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen, ist seitens keiner der Vorinstanzen ersichtlich. Sowohl der Gemeinderat X. als auch das BVU haben ihre wesentlichen Überlegungen dargelegt, weshalb die Sichtzone bei der Tiefgaragenausfahrt eingehalten werden kann. Ihrer Begründung ist zu entnehmen, von welchen tatsächlichen und rechtlichen

Verhältnissen sie ausgingen (vgl. zur Begründungspflicht statt vieler: BGE 145 IV 99, Erw. 3.1 mit Hinweisen; 143 III 65, Erw. 5.2 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022, Erw. 2.1).

7.

7.1.

Die Beschwerdeführer wehren sich ferner gegen die Flachdächer der geplanten Mehrfamilienhäuser, die sich nicht im Sinne von § 42 Abs. 1 BauG in die bauliche Umgebung einpassen würden, so dass eine gute Gesamtwirkung entstünde. Die Parzelle Nr. aaa liege unmittelbar neben der Dorfzone, wo nur Satteldächer erlaubt seien und sogar die Firstrichtung vorgegeben werde, und somit in einem Ortsbildmässig sensiblen Bereich. Vor allem das Mehrfamilienhaus beim Y.-Weg werde von der W.-Gasse aus sehr gut zu sehen sein. Es gelte die störende Wirkung der Flachdächer auf das Dorfbild mit gleich ausgerichteten Satteldächern zu verhindern. In der Nachbarschaft der Bauparzelle gebe es keine anderen Flachdächer. Darauf gehe der vorinstanzliche Entscheid überhaupt nicht ein, weshalb auch insoweit eine Verletzung der Begründungspflicht vorliege. Die Forderung nach einem Satteldach schränke die Nutzungsmöglichkeiten der Bauherrschaft in keiner Weise ein. Die Wohnflächen könnten sogar grösser bemessen werden und Satteldächer seien langlebiger, womit sich auch Unterhaltskosten sparen liessen. Die vom BVU angesprochene bundesgerichtliche Rechtsprechung habe nur verkappte Nutzungseinschränkungen durch Ästhetikklauseln im Visier. Entlang der W.-Gasse gebe es auf dieser Höhe erst in der sechsten Reihe Flachdächer. Diese seien alle mindestens 500 m von der W.-Gasse entfernt. Die Entfernung der vom BVU angeführten Vergleichsbeispiele mit Flachdächern zum Baugrundstück betrage mindestens 100 m. Von der W.-Gasse aus seien diese nicht sichtbar.

7.2.

Nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts ist für die genügende Begründung eines Entscheids nicht erforderlich, dass diese sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Dazu muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. statt vieler BGE 141 III 28, Erw. 3.2.4 mit Hinweisen). Diesen Begründungsanforderungen genügt der angefochtene Entscheid des BVU allemal. Aus diesem Entscheid lässt sich ohne weiteres ableiten, dass das BVU für die Bejahung einer genügenden Einordnung in die bauliche Umgebung keine anderen Flachdächer in unmittelbarer Umgebung des Baugrundstücks verlangt.

Dieser Sichtweise ist zuzustimmen. Des Weiteren ist die bundesgerichtliche Praxis, wonach die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel nicht

dazu führen darf, dass generell – etwa für eine gesamte Zone – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde (vgl. dazu etwa die Urteile des Bundesgerichts 1C_270/2017 vom 12. Januar 2018, Erw. 4.2 und 1C_434/2012 vom 28. März 2013, Erw. 3.3 mit Hinweisen) entgegen der Haltung der Beschwerdeführer keineswegs nur auf Vorgaben anwendbar, welche die (quantitative) Nutzung eines Grundstücks einschränken. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass sich der Gesetzgeber nach einer entsprechenden Interessenabwägung dagegen entschieden hat, in der Wohnzone W2 eine bestimmte Dachform vorzuschreiben. Dass die freie Wahl der Dachform gewissermassen im Sinne einer Pufferzone nicht für W2-Grundstücke gelten würde, die unmittelbar an die Dorfzone grenzen, lässt sich auch mit Blick auf § 52 BNO, wonach bei der Wahl der Dachform auf das Quartier- und Strassenbild Rücksicht zu nehmen ist, nicht in dieser allgemeinen Weise vertreten. Auf den an der Bifangstrasse gelegenen Parzellen Nr. 4952, 5640–5645, 4189 und 5627, die ebenfalls unmittelbar an die Dorfzone angrenzen, wurden beispielsweise Flachdachbauten bewilligt. Und auch die grosse Flachdachbaute auf der Parzelle Nr. 1121 liegt nicht weit von der Dorfzone entfernt. Weshalb nur und gerade die von der W.-Gasse aus sichtbaren Gebäude ein Satteldach aufweisen müssten, um sich genügend in die bauliche Umgebung einzuordnen, ist nicht ersichtlich. Eine allmähliche Veränderung der Dachlandschaft in der Zone W2, dokumentiert durch die Flachdachbauten auf den Parzellen Nrn. 1120, 1121, 1124, 4947, 4948, 5331–5334, 5335–5338, 5339–5342 und 6588, wo Schrägdächer ansonsten weiterhin über die gesamte Zone hinweg dominieren, wurde vom Gesetzgeber auch in den dorfzonennahen Bereichen bewusst in Kauf genommen.

Im Übrigen legen die Beschwerdeführer nicht hinreichend spezifisch dar, inwiefern das Strassen- und Quartierbild entlang der W.-Gasse durch die geplanten, zweistöckigen Bauten (plus Attikageschoss) namentlich wegen des Flachdachs beeinträchtigt würde. Effektiv dürften sie aufgrund der relativ voluminösen, die Sicht versperrenden Neubauten auf den Parzellen Nrn. iii, jjj und kkk von der W.-Gasse aus nicht einmal (gross) wahrnehmbar sein (vgl. dazu die Luftbildaufnahme 2021 auf dem Geoportal des AGIS). Der Y.-Weg liegt an der Zonengrenze zwischen der strenger reglementierten Dorfzone und der Wohnzone W2. Was sich östlich und südöstlich davon befindet, darf sich vom typischen Erscheinungsbild von Dorfzonenbauten auch hinsichtlich der Dachform abheben und kann sich, von diesem Weg aus betrachtet, auch nicht störend auf das dortige Quartierbild auswirken. Auf jeden Fall bewegt sich der Gemeinderat X. mit seinem Einordnungsentscheid (vgl. Vorakten, act. 5 f.) innerhalb des ihm aufgrund der Gemeindeautonomie zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraums, den die Rechtsmittelinstanzen zu respektieren haben. Es ist nicht erkennbar, inwiefern er sich dabei von unsachlichen oder zweckfremden Überlegungen hätte leiten lassen (vgl. dazu BGE 145 I 52, Erw. 3.6).

8.

Auf die vom Gemeinderat X. (per Auflage) verfügten Massnahmen zur Verhinderung einer übermässigen Entwässerung der Bauparzelle auf die südwestlich gelegenen Nachbarparzellen (Parzellen Nrn. ddd, fff–ggg und hhh–eee) wurde bereits in Erw. 3.3.4 vorne eingegangen. Falls das Wasser auf der Bauparzelle tatsächlich nicht versickern sollte, müssen das Dach- und das Vorplatzwasser der Schwemmkanalisation und das Sauberwasser dem Versickerungsschacht zugeführt werden. Die Darstellung der Beschwerdeführer, das Terrain werde auf der gesamten Bauparzelle um mindestens 80 cm über das gewachsene Terrain angehoben, findet in den Baueingabeplänen keinen Rückhalt. Gemäss dem Plan "Längs- und Querschnitte B", 1:100, vom 26. Oktober 2020 (Vorakten, act. 110), wird das Terrain beim östlichen Gebäude 2 (Querschnitt B) um maximal 71 cm angehoben, wobei die Differenz an der südwestlichen Parzellengrenze lediglich 63 cm beträgt und das Gefälle mit einer dort 32 cm aus dem Boden ragenden Stützmauer aufgefangen wird. Aus dem Plan "Längs-/Querschnitte", 1:100, vom 26. Oktober 2020 (Vorakten, act. 106) ergibt sich zwar für das gestaltete Terrain auf der Bauparzelle ein um 82 cm höheres Niveau als an der südwestlichen Parzellengrenze. Doch gilt es zu berücksichtigen, dass das gewachsene Terrain im Grenzbereich schon heute ein Gefälle und dann zur Mitte der Bauparzelle hin wiederum eine Senke aufweist. Mit der geplanten Terrainauffüllung wird bezweckt, das Terrain auf der Bauparzelle auszugleichen, was auch bewirkt, dass das Gefälle zur südwestlichen Parzellengrenze hin neu gleichmässiger und weniger steil wird (vgl. dazu die nachfolgende Abbildung 1). An der Westfassade des Gebäudes 2 beträgt der Niveauunterschied des gestalteten Terrains an der Parzellengrenze 42 cm und wird vollständig mit einer Stützmauer abgestützt (Plan "Fassaden Süd/West", 1:100, vom 26. Oktober 2020 [Vorakten, act. 103]). An der Ostfassade des westlichen Gebäudes 1 beläuft sich der Niveauunterschied auf 73 cm und wird mit einer Böschung mit einem Neigungsverhältnis von rund 1:3 (Höhe: Breite) überbrückt (Plan "Fassaden Nord/Ost", 1:100, vom 26. Oktober 2020 [Vorakten, act. 105]). An diesem Fassadenplan lässt sich erneut ablesen, dass das Terrain auf der Bauparzelle aufgefüllt werden muss, um ein ebenes Gelände hin zur nordöstlichen Parzellengrenze zu erreichen (vgl. dazu die nachfolgende Abbildung 2).

Abbildung 1:

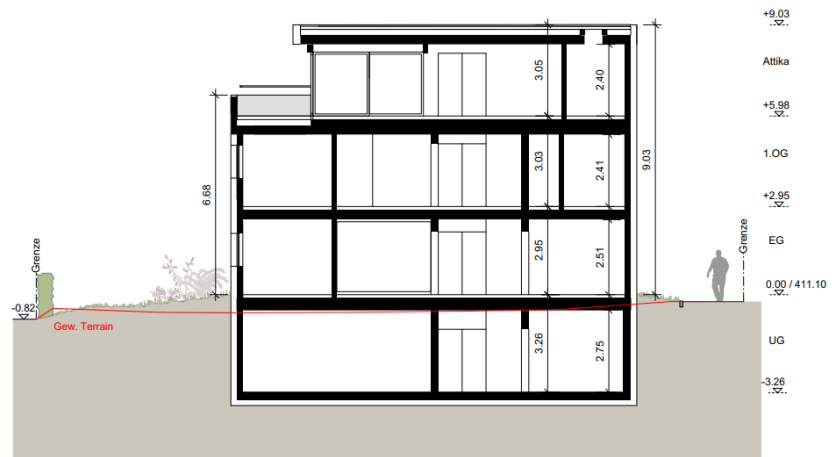


Abbildung 2:



Unter diesen Vorzeichen stellen die geplanten Terrainveränderungen berechnete und zulässige Massnahmen dar. Von einer gemäss § 53 Abs. 1 BNO X. verbotenen durch Terrainveränderung bewirkten übermässigen Beeinträchtigung der Nachbarn ist aufgrund der vom Gemeinderat für den Fall der ungenügenden Versickerung auf der Bauparzelle angeordneten Gegenmassnahmen Stand heute nicht auszugehen. Allenfalls notwendig werdende weitergehende Schutzmassnahmen zugunsten der südwestlich gelegenen Grundstücke bleiben selbstverständlich immer vorbehalten, bilden aber keinen Grund, um sachlich gerechtfertigte Terrainverän-

derungen nicht zu bewilligen. Zudem würde es das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) verletzen, der Bauherrschaft gewissermassen auf Vorrat allenfalls gar nicht notwendige Schutzmassnahmen aufzuerlegen. Wer solche zusätzlichen Massnahmen dereinst finanzieren würde, braucht die Beschwerdeführer, wie bereits in Erw. 3.3.4 vorne dargelegt, nicht zu kümmern.

9.

Aus den Baueingabeplänen sind sodann keine Böschungen ersichtlich, die ein Neigungsverhältnis von mehr als dem nach § 28 Abs. 3 BauV erlaubten Verhältnis von 2:3 (Höhe: Breite) aufweisen würden. Die gegenteilige Sichtweise der Beschwerdeführer ist nicht nachvollziehbar. Gleichzeitig gibt es keine Hinweise darauf, dass die Pläne nicht korrekt, unvollständig oder ungenügend vermasst wären.

10.

Das Konzept für die Baugrundsicherung muss entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht ohne weiteres schon im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden. In der Regel genügt es, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 52 Abs. 1 BauG, wonach alle Bauten und Anlagen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und so angelegt werden müssen, dass ihre Benutzenden und diejenigen von benachbarten Liegenschaften sowie von Strassen nicht gefährdet werden, bei der Kontrolle der Bauausführung überwacht. Anders wäre die Situation dann zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergäbe, dass die geplante Baute nicht den Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. Ansonsten darf der Bauherrschaft zugebilligt werden, dass sie bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt auch ohne speziellen Nachweis walten lässt, es sei denn, es gebe konkrete Anhaltspunkte für eine besondere Gefährdung, etwa durch die Beschaffenheit des Baugrundes oder den Verlauf des Terrains (Hanglage, schwierige geologische Verhältnisse). In den übrigen Fällen gehören die Sicherheitsvorkehrungen, einschliesslich derjenigen für die Baugrube, zur Bauausführung und werden deshalb von der – präventiven – Baubewilligung nicht erfasst. Die Bauarbeiten sind lediglich meldepflichtig und unterstehen – unabhängig von den zivilrechtlichen Rechtsbehelfen des Nachbarn – einer repressiven Kontrolle gemäss § 58 BauV (Baukontrolle) (vgl. zum Ganzen den Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2016.00551 vom 25. Januar 2017, Erw. 3.2).

Beim vorliegenden Bauvorhaben gibt es weder Anzeichen für schwierige geologische oder topographische Verhältnisse noch für eine Verletzung der Regeln der Baukunde. Rückverankerungen in Grundstücke der Nachbarn sind gemäss den Angaben des Gemeinderats X. keine geplant (Beschwerdeantwort, S. 20 Rz. 64). Die Bauherrschaft selber versichert, dass

sie die geplanten Gebäude nach den Regeln der Baukunde errichten werde und grösstes Interesse habe, sich daran zu halten, um nicht zivilrechtlich von den Nachbarn belangt zu werden (Beschwerdeantwort, S. 15 Rz. 51). Vor diesem Hintergrund ist die Bauherrschaft nicht verpflichtet, ihr Konzept zur Baugrubensicherung schon im Baubewilligungsverfahren offenzulegen. Es ist ausreichend, wenn die Baubehörde der Gemeinde X. diese Sicherung bei der Bauausführung kontrolliert.

11.

Die vorgängige Aufnahme eines Rissprotokolls ist zwischen den Parteien nicht umstritten.

12.

Zusammenfassend ist das streitgegenständliche Bauvorhaben mit den vom Gemeinderat X. angeordneten Auflagen bewilligungsfähig. Das Baubewilligungsverfahren und das vorinstanzliche Beschwerdeverfahren wurden korrekt und ohne Verletzung des Koordinationsgebots (Art. 25a RPG) oder der (Gehörs-)Rechte der Beschwerdeführer durchgeführt. Die von den Beschwerdeführern erhobenen Einwände und Rügen erweisen sich als unberechtigt, womit ihre Beschwerde abzuweisen ist.

Auf die Durchführung eines Augenscheins vor Ort und die Einholung einer Stellungnahme der Ortsbildkommission X. durfte in antizipierter Beweiswürdigung (vgl. dazu statt vieler: BGE 141 I 60, Erw. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_473/2020 vom 9. September 2021, Erw. 3.1) verzichtet werden. Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich genügend aus den Akten und den öffentlich zugänglichen Daten (Katasterplan, Luftbilddaufnahmen etc.) auf dem Geoportal des AGIS. Es liegt zudem kein Fall vor, in welchem die BNO X. die Stellungnahme der Ortsbildkommission vorschreiben würde. Aus denselben Gründen sind auch die Verfahrensanhträge der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht (Beschwerde, S. 2) abzuweisen.

III.

1.

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 VRPG).

Entsprechend dem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Beschwerdeführer die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens vollumfänglich zu übernehmen, zumal den Vorinstanzen keine (schwerwiegenden) Verfahrensmängel vorzuwerfen sind. Sie haften dafür solidarisch (§ 33 Abs. 3 VRPG).

2.

2.1.

Für die Verlegung der Parteikosten gilt ebenfalls das Unterliegerprinzip (§ 32 Abs. 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten werden die Behörden bei den Parteikosten nicht privilegiert (§ 32 Abs. 2 VRPG im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

Die obsiegenden und anwaltlich vertretenen Parteien, die Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat X. (Parteistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. f VRPG), haben gegenüber den Beschwerdeführern Anspruch auf vollen Ersatz ihrer Parteikosten. Diese sind ihnen von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen (§ 33 Abs. 3 VRPG).

2.2.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]) (§ 1 Abs. 1 AnwT). Die Entschädigung in Verwaltungssachen bestimmt sich nach den §§ 8a ff. AnwT. In vermögensrechtlichen Streitsachen bemisst sich die Entschädigung nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Bei einem Streitwert von Fr. 347'076.00 (vgl. zu den Baukosten Vorakten, act. 99) beträgt der Rahmen für die Parteientschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT). Der genannte Streitwert liegt im oberen Bereich des Rahmens. Der Aufwand der Anwälte der Beschwerdegegnerin und des Gemeinderats X. ist aufgrund der zahlreichen Rügen der Beschwerdeführer, mit denen sie sich auseinandersetzen mussten, als mindestens durchschnittlich zu bezeichnen, auch wenn ihnen diese grösstenteils schon aus dem vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren bekannt waren. Ebenso sind die Komplexität der Materie und die Bedeutung des Falles für die Beschwerdegegnerin als mittel einzustufen. Unter Berücksichtigung aller Faktoren erscheinen Parteientschädigungen in Höhe von je Fr. 8'000.00 als angemessen. Die Parteientschädigung an den Gemeinderat ist jedoch auf der Grundlage von § 12a Abs. 1 AnwT, der aus Rechtsgleichheitsgründen auch auf Entschädigungen zugunsten

des Gemeinwesens anwendbar ist (AGVE 2011, S. 247 ff.), um 25% auf Fr. 6'000.00 herabzusetzen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 570.00, gesamthaft Fr. 10'570.00, sind von den Beschwerdeführern zu bezahlen. Sie haften dafür solidarisch.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'000.00 zu ersetzen.

3.2.

Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Gemeinderat X. die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beschwerdegegnerin (Vertreter)

den Gemeinderat X. (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Rechtsabteilung)

Mitteilung an:

den Regierungsrat

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 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 19. Juli 2022

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti