

WBE.2020.351 / ME / wm
(BVUARE.17.177 / BVURA.19.488)
Art. 14

Urteil vom 7. Februar 2022

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Dambeck
Verwaltungsrichter Leibundgut
Gerichtsschreiber Meier

Beschwerde- **A.**_____,
führer 1

Beschwerde- **B.**_____,
führerin 2

beide vertreten durch Dr. iur. HSG Philipp Laube, Rechtsanwalt,
Schwertstrasse 1, 5401 Baden

gegen

Beschwerde- **D.**_____,
gegnerin 1

Beschwerde- **E.**_____,
gegnerin 2

beide vertreten durch Dr. iur. Oliver Bucher, Rechtsanwalt,
Oberstadtstrasse 7, Postfach, 5402 Baden

und

Einwohnergemeinde C._____,

handelnd durch den Gemeinderat

dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt,
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

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

Gegenstand	<p>Beschwerdeverfahren betreffend Gestaltungsplan "Huserhof" unter Aufhebung des Erschliessungsplans "Huserhof"</p> <ol style="list-style-type: none">1. Beschwerdeentscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 14. August 2020 (BVURA.19.488)2. Genehmigungsentscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 14. August 2020 (BVUARE.17.177)
------------	--

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Der Gemeinderat C. beschloss am 26. August 2019 den Gestaltungsplan "Huserhof" (Parzelle aaa) unter gleichzeitiger Aufhebung des Erschliessungsplans "Huserhof" vom 7. März 2011 (genehmigt am 12. Mai 2011) und Abweisung der Einwendung von B. und A.. Die einzige Änderung gegenüber dem aufgelegenen Planentwurf bestand in der Vergrösserung des Grenzabstands des Baufelds D gegenüber den beiden nördlich gelegenen Parzellen 92 und 93. Der Beschluss wurde am 12. September 2019 im Amtsblatt veröffentlicht.

B.

1.

B. und A. fochten den gemeinderätlichen Beschluss mit Verwaltungsbeschwerde vom 9. Oktober 2019 beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) an und beantragten dessen Aufhebung unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, fällte am 14. August 2020 folgenden Entscheid (BVURA.19.488):

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 473.--, insgesamt Fr. 2'473.--, werden in solidarischer Haftung den Beschwerdeführenden B. und A. auferlegt. Sie haften für den auf sie entfallenden Kostenteil solidarisch.

3.

B. und A. werden in solidarischer Haftung verpflichtet, folgende Parteientschädigungen zu leisten:

- an die D.: Fr. 2'368.--,
- an die E.: Fr. 2'550.--,
- an den Gemeinderat C.: Fr. 5'100.--.

Gleichentags genehmigte der Vorsteher des BVU den vom Gemeinderat C. am 26. August 2019 beschlossenen Gestaltungsplan "Huserhof" (BVUARE.17.177).

C.

1.

Mit Eingabe vom 28. September 2020 erhoben B. und A. Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit folgenden Anträgen:

1.

In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei die Genehmigung des Gestaltungsplans "Huserhof" des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt vom 14. August 2020 (Geschäfts-Nr. BVUARE.17.177) aufzuheben.

2.

In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde seien der Entscheid des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt vom 14. August 2020 (BVURA.19.488) und der Entscheid des Gemeinderats C. vom 26. August 2019 aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt zurückzuweisen.

3.

Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat C. zurückzuweisen.

4.

Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren.

5.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beschwerdegegnerinnen 1-4 (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer).

2.

Das BVU beantragte mit Beschwerdeantwort vom 20. Oktober 2020, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen; in Bezug auf den Beschwerdeantrag 4 (Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde) wurde auf eine Antragstellung verzichtet.

3.

Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 beantragten im Rahmen ihrer Beschwerdeantwort vom 16. November 2020, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

4.

Mit Beschwerdeantwort vom 23. Dezember 2020 beantragte der Gemeinderat C., die Beschwerde sei abzuweisen und ihr sei keine aufschiebende Wirkung zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

5.

Die Beschwerdeführer hielten im Rahmen ihrer Replik vom 19. April 2021 an ihren Anträgen fest.

6.

Ebenso bestätigten auch der Gemeinderat C. sowie die Beschwerdegegnerinnen im Rahmen ihrer Duplikschriften vom 20. Mai 2021 die in ihren Beschwerdeantworten gestellten Anträge.

7.

Die Beschwerdeführer hielten in ihrer Stellungnahme vom 5. Juli 2021 abermals an ihren Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

1.1.

Gemäss § 54 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) i.V.m. § 28 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) ist gegen kantonale Genehmigungsentscheide über kommunale Nutzungsplanungen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid des Vorstehers des BVU vom 14. August 2020 (BVUARE.17.177) ist somit gegeben.

1.2.

Gemäss § 14 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121) kann mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht zugleich der Beschwerdeentscheid der Verwaltung (§ 26 BauG) angefochten werden, soweit er durch den Genehmigungsentscheid nicht (formell) abgelöst worden ist. In materieller Hinsicht ist der Beschwerdeentscheid des BVU, Rechtsabteilung, Bestandteil des Genehmigungsentscheids geworden (Abänderungen, die sich aus dem Beschwerdeentscheid ergeben, sind für die Genehmigungsbehörde verbindlich [§ 26 Abs. 2 BauG]). Mit der Beschwerde nach § 14 BauV können somit nur noch jene Punkte des Be-

schwerdeentscheids angefochten werden, die nicht Gegenstand des kantonalen Genehmigungsentscheids bilden (§ 14 Abs. 2 BauV; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2001, S. 366; 1997, S. 283 ff.). Dies trifft in erster Linie auf formell-rechtliche Fragestellungen (Sachurteilsvoraussetzungen) oder die Höhe der Verfahrenskosten im vorangegangenen Beschwerdeverfahren zu (Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] vom 25. November 2021 [WBE.2020.423], Erw. I/1.1; VGE vom 27. November 2019 [WBE.2018.344], Erw. I/1.2; VGE vom 17. Dezember 2013 [WBE.2012.342], Erw. I/2).

1.3.

Die Beschwerdeführer beantragen im Hauptpunkt die Aufhebung des Genehmigungsentscheids (Antrag 1) sowie die Aufhebung des Beschwerdeentscheids und des Entscheids des Gemeinderats C. (Antrag 2). Ihre Rügen beziehen sich ausschliesslich auf die materiell-rechtliche Beurteilung des Gestaltungsplans "Huserhof" und damit auf den Genehmigungsentscheid. Formelle Rügen gegen den Beschwerdeentscheid oder das vorinstanzliche Beschwerdeverfahren werden nicht erhoben. Auf Antrag 2 ist daher nicht einzutreten, soweit damit die Aufhebung des Beschwerdeentscheids verlangt wird; mit der Überprüfung des Genehmigungsentscheids geht in einem solchen Fall eine inhaltliche Kontrolle des Beschwerdeentscheids einher (AGVE 1997, S. 284). Die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats müsste sodann nicht separat beantragt werden, da dieser mit der Aufhebung des Genehmigungsentscheids ebenfalls aufgehoben würde.

2.

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (§ 28 BauG; § 4 Abs. 1 BauG i.V.m. § 42 lit. a VRPG). Die Beschwerdeführer bewohnen die Liegenschaft Nr. 93, die sich im Eigentum der Beschwerdeführerin 1.2 befindet und unmittelbar an das Gestaltungsplangebiet angrenzt. Damit haben sie – entgegen der von den Beschwerdegegnerinnen vertretenen Auffassung – ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Genehmigungsentscheids und sind somit materiell beschwert. Sie haben sich bereits am Einwendungs- und Verwaltungsbeschwerdeverfahren mit eigenen Anträgen beteiligt, ohne damit durchzudringen, und sind folglich auch formell beschwert (vgl. § 4 Abs. 2 BauG). Somit sind die Beschwerdeführer zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert.

3.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid ist somit einzutreten.

4.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen einen Genehmigungsentscheid hat von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung (§ 28 BauG).

Die Beschwerdeführer stellten den Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren. Da der Gemeinderat C. ein Baugesuch gestützt auf einen nicht rechtskräftigen Gestaltungsplan als nicht bewilligungsfähig erachtet (Duplik, Rz. 6), hat das Verwaltungsgericht darauf verzichtet, mittels Zwischenentscheid über diesen Antrag zu befinden. Mit dem vorliegenden Endentscheid wird dieser Antrag gegenstandslos.

5.

5.1.

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Genehmigungsentscheid auf seine Rechtmässigkeit (§ 28 BauG). Somit können mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 4 Abs. 1 BauG i.V.m. § 55 Abs. 1 VRPG). Als solche gelten Ermessensmissbrauch sowie Ermessensunter- und -überschreitungen (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 442; PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Bern 2014, § 26 N 15 ff.). In die rechtsfehlerfrei ausgeübte Handhabung des Ermessens darf das Verwaltungsgericht nicht eingreifen. Dies bedeutet, dass in erster Linie zu prüfen ist, ob die planende Behörde ihrer Abwägpflicht nachgekommen ist, d.h. ob sie die berührten Interessen ermittelt und beurteilt hat und dabei insbesondere ihre Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen – möglichst umfassend – berücksichtigt hat (Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Hält das zu überprüfende Planwerk diesen Anforderungen stand, entfällt im Grundsatz die Prüfung weiterer Planungsvarianten (vgl. VGE vom 25. November 2021 [WBE.2020.423], Erw. I/3.1; VGE vom 19. Mai 2017 [WBE.2016.426], Erw. I/5.1; VGE vom 30. Juni 2009 [WBE.2007.134], Erw. I/3.1).

5.2.

Handelt es sich wie vorliegend um einen kommunalen Sondernutzungsplan, ist zudem unter Berücksichtigung der relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit der Gemeinden zu entscheiden. Mitunter darf das Verwaltungsgericht einen kommunalen Rechtsetzungs- oder Rechtsanwendungsakt nicht aufheben, soweit er im Bereich kommunaler Entscheidungsfreiheit ergangen ist. Der Umfang der Gemeindeautonomie bestimmt sich im Grundsatz nach kantonalem Recht, im Raumplanungsrecht zudem nach Bundesrecht (Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung

vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, Zürich 1998, § 49 N 40 f.). Stehen für eine raumplanungskonforme Lösung mehrere Varianten zur Verfügung, ist der Gemeinde das Letztentscheidungsrecht zuzubilligen, wenn sie ihren Entscheid auf sachliche Argumente stützt (VGE vom 25. November 2021 [WBE.2020.423], Erw. I/3.2; VGE vom 13. März 2019 [WBE.2018.346], Erw. I/5.2; VGE vom 30. Juni 2009 [WBE.2007.134], Erw. I/3.2).

II.

1.

Vorab ist festzuhalten, dass die Bauverordnung am 25. August 2021 geändert wurde und die Änderung am 1. November 2021 in Kraft trat (AGS 2021/12-25). Gemäss § 63 Abs. 1 lit. b BauV werden kommunale Nutzungsplanentwürfe, die die Gemeinde vor Inkrafttreten der Verordnung zur Vorprüfung eingereicht hat, nach bisherigem Recht beurteilt. Zwar wurde diese Bestimmung – im Unterschied zu § 63 Abs. 1 lit. a BauV betreffend Baugesuche – hinsichtlich der Änderung vom 25. August 2021 nicht ergänzt. Jedoch ist auch anhand der Materialien nicht ersichtlich, dass diesbezüglich eine von § 63 Abs. 1 lit. b BauV abweichende Regelung gelten sollte. Nachdem die Änderung erst während des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und damit nach Einreichung des Nutzungsplanentwurfs zur Vorprüfung in Kraft trat, ist somit bisheriges Recht anwendbar. Kommen altrechtliche, am 25. August 2021 geänderte Bestimmungen zur Anwendung, wird dies im Folgenden mit "aBauV" erkennbar gemacht.

2.

2.1.

In Bezug auf die Ausgangslage ergibt sich aus dem Beschwerdeentscheid Folgendes (Erw. 2.1):

Die Bauparzelle aaa ("Huserhof", umfassend 8'291 m²) liegt in der Gewerbezone G und ist von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Sie befindet sich am nördlichen Dorfrand zwischen dem historischen Dorfkern und der Kleinsiedlung Huserhof, im Schenkel zwischen der (verkehrsorientierten) X-Strasse im Osten [richtig: im Westen] und der (siedlungsorientierten) Y-Strasse im Westen [richtig: im Osten]. Es handelt sich um eine exponierte Hanglage, die von 409 m.ü. M. im Südwesten bis 425 m.ü. M. im Nordosten ansteigt [...].

2.2.

Die Beschwerdeführer beanstanden die in der Gewerbezone "Huserhof" Stammparzelle aaa zulässige Baumassenziffer 3 sowie den maximalen Wohnanteil von 60 %. Ihrer Auffassung nach wäre es sinnvoller gewesen, statt einer Erhöhung des zulässigen Wohnanteils von vormals 30 % auf nun 60 % eine Zonenänderung vorzunehmen, wobei die maximal zulässige Ausnützung mit tauglichen Mitteln hätte festgelegt werden können. Die

gleichzeitig von 5 auf 3 reduzierte Baumassenziffer sei nicht geeignet, die Nutzungsflächen zu begrenzen und zu kontrollieren.

2.3.

Gemäss § 6 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde C. vom 15. November 2013 (BNO) ist für die Gewerbezone Folgendes vorgesehen:

- | | |
|-----------------------------|------|
| - Vollgeschosse: | - |
| - Baumassenziffer: | 5 |
| - Traufseitig/talseitig | |
| Fassadenhöhe Schrägdach: | 8.0 |
| - Gesamthöhe Schrägdach: | 10.5 |
| - Gesamthöhe Flachdächer: | 11.0 |
| - Dachneigung Grad a.T.: | - |
| - Max. Gebäudelänge: | 30 |
| - Grenzabstand klein/gross: | 5/- |
| - Empfindlichkeitsstufe: | III |

In § 9 BNO "Gewerbezone G generell" sind zudem folgende Regelungen enthalten:

¹ Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe sowie für Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche (pro Ladengeschäft) bestimmt.

² Für gewerbliche Bauten beträgt die Baumassenziffer (BZ) 5. Der maximale Wohnanteil beträgt 15 % (Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche).

³ Mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) sind konsequent naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

⁴ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken, Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Gewerbezone "Huserhof" Stammparzelle aaa

⁵ Für gewerbliche Bauten beträgt die Baumassenziffer (BZ) 3. Der maximale Wohnanteil beträgt 60 % (Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche).

⁶ Die Gewerbezone "Huserhof" darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, welcher die bauliche Gestaltung und die Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Damit die höheren Anforderungen an die Gestaltungsplanung "Huserhof" erreicht werden, sind verschiedene Überbaumöglichkeiten zu prüfen.

2.4.

Mithin sind sowohl der in der Gewerbezone "Huserhof" zulässige maximale Wohnanteil als auch die Baumassenziffer in der BNO (§ 9 Abs. 5) festgelegt. Zu der am 18. November 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossenen und am 20. September 2017 vom Regierungsrat genehmigten Erhöhung des zulässigen Wohnanteils und der Reduktion der Baumassenziffer ist der Fachlichen Stellungnahme des BVU, Abteilung Raumentwicklung, vom 9. Juni 2020 (nachfolgend: Fachbericht) zu entnehmen, dass im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegend streitgegenständlichen Gestaltungsplans eine Testplanung (städtebauliche Studie) durchgeführt worden sei, um den Rahmen für die bauliche Dichte des Gewerbegebiets "Huserhof" und die Nutzungsverhältnisse zwischen Gewerbe- sowie Wohnnutzungen auszuloten. Dabei seien verschiedene Bebauungsszenarien untersucht und diskutiert worden. Die Resultate hätten einerseits zur Konkretisierung der Nutzungsplanung (Teiländerung der BNO, § 9 Abs. 5 und 6) für das Gewerbegebiet "Huserhof" (Baumassenziffer 3, maximaler Wohnanteil 60 %) geführt und andererseits die Grundlage für die Weiterentwicklung des nun vorliegenden Ordnungsprinzips der Bauten gebildet.

2.5.

Die Beanstandungen der Beschwerdeführer beziehen sich damit auf eine abgeschlossene, von der Gemeindeversammlung beschlossene Revision einer Bestimmung der allgemeinen Nutzungsplanung (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, in: ANDREAS BAUMANN/RALPH VAN DEN BERGH/MARTIN GOSSWEILER/CHRISTIAN HÄUPTLI/ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER/VERENA SOMMERHALDER FORESTIER [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 25 N 5). Diese bildet jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, weshalb auf die § 9 Abs. 5 BNO betreffenden Vorbringen der Beschwerdeführer nicht einzugehen ist.

Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführer eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung nicht (explizit) verlangen. Eine solche ist nur ausnahmsweise vorzunehmen, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder rechtlichen Vorschriften seit Erlass des Plans in einer Weise geändert haben, die den Plan als nicht mehr rechtmässig erscheinen lassen und damit das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsvorschriften nicht mehr rechtfertigen (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG; BGE 145 II 83, Erw. 5.1; BGE 127 I 103, Erw. 6b; THIERRY TANQUEREL, in: HEINZ AEMISEGGER/PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH/PIERRE TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 21 N 31; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 21 N 23). Abgesehen davon, dass der für Zonenpläne grundsätzlich massgebliche Planungshorizont von 15 Jahren vorliegend bei weitem nicht erreicht ist, kann nicht argumentiert werden, die relevanten Verhältnisse hätten sich seit dem Erlass der betreffenden Nutzungsbestimmung erheblich verändert, erfolgte die Revision von § 9 Abs. 5

BNO doch unbestrittenermassen (vgl. Beschwerde, Rz. 17) gerade im Hinblick auf den vorliegend streitgegenständlichen Gestaltungsplan.

Nicht gefolgt werden kann den Beschwerdeführern sodann insoweit, als diese in Bezug auf die BNO implizit eine Verletzung der Planbeständigkeit rügen, da im Rahmen der Sondernutzungsvorschriften eine von der BNO abweichende Regelung getroffen werde: Die BNO selber bleibt unverändert und schliesst Abweichungen im Gestaltungsplan in Bezug auf die Gewerbezone "Huserhof" weder aus noch schränkt sie solche ein (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 2 BauG; Erw. 3.1.2, hinten).

2.6.

Der Vollständigkeit halber und mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen ist festzuhalten, dass mit dem Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, sowohl die in der BNO für die Gewerbezone "Huserhof" festgelegte Baumassenziffer 3 als auch der zulässige maximale Wohnanteil von 60 % eingehalten sind:

2.6.1.

Wie aus dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26. August 2019 (nachfolgend: Planungsbericht) hervorgeht, verfügt das Richtprojekt über ein oberirdisches Bauvolumen von 22'350 m³. Im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche von 8'291 m² resultiert daraus die Baumassenziffer 2.7, womit die in der BNO für die Gewerbezone "Huserhof" festgelegte Baumassenziffer 3 eingehalten ist (vgl. Planungsbericht, S. 18). Dies wird von den Beschwerdeführern denn auch nicht bestritten (Beschwerde, Rz. 22). Eine Übernutzung der Parzelle aaa, wie sie die Beschwerdeführer geltend machen, ist damit zu verneinen. Dass diese die Ansicht vertreten, die Parzelle aaa sei unter Zugrundelegung der Ausnutzungsziffer im Vergleich zu anderen Zonen deutlich übernutzt bzw. die Ausnutzung sei auch anhand der Ausnutzungsziffer zu beurteilen, da der Wohnanteil flächenmässig festgelegt worden sei, ist mit Blick auf die in der BNO getroffene Regelung unbehelflich. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang auf untenstehende Erwägung 3.3 zu verweisen.

2.6.2.

Ebenso geht aus dem Planungsbericht hervor, dass die anrechenbare Geschossfläche Wohnen ohne Attikawohnungen 3'746.4 m² beträgt und die anrechenbare Geschossfläche Gewerbe 4'562.9 m², woraus ein Total anrechenbare Geschossfläche von 8'309.3 m² (= 100 %) resultiert. Unter Berücksichtigung der Attikawohnungen als zu Wohnzwecken genutzte Geschossflächen betrügen diese gemäss Planungsbericht insgesamt 4'984.8 m², was bezogen auf die oben genannte anrechenbare Geschossfläche von 8'309.3 m² einem Anteil von 60 % entspräche (Planungsbericht, S. 18). Auch der in der BNO festgelegte maximale Wohnanteil von 60 % wird somit eingehalten.

3.

In Bezug auf den Gestaltungsplan bringen die Beschwerdeführer zusammengefasst vor, dieser weise eine übermässige Ausnutzung auf und erfülle die erhöhten Anforderungen an die bauliche Gestaltung und die Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild nicht in genügender Weise. Es werde auch nicht dargelegt, inwiefern gegenüber der Regelbauweise eine relevante Verbesserung erzielt werden könne.

3.1.

3.1.1.

Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird (lit. a), der Boden haushälterisch genutzt wird (lit. b) und die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird (lit. c).

Das Vorhandensein eines wesentlichen öffentlichen Interesses am Erlass eines Gestaltungsplans ist vorliegend nicht umstritten, weshalb darauf nicht eingegangen wird.

3.1.2.

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf.

Bezogen auf die Gewerbezone "Huserhof" sind Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan gemäss BNO der Gemeinde C. weder ausgeschlossen noch eingeschränkt (vgl. auch Beschwerdeantwort des BVU vom 20. Oktober 2020, S. 2).

Legen die Gemeinden nichts anderes fest, dürfen Gestaltungspläne gemäss § 8 Abs. 2 aBauV von den allgemeinen Nutzungsplänen insbesondere bezüglich Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen (lit. a) sowie bezüglich Nutzungsart, soweit überwiegende Schutz-

interessen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern (lit. b), abweichen. Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme. Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen (§ 8 Abs. 3 aBauV).

3.1.3.

Der Gemeinderat beauftragte die L., U., mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme im Sinne von § 8 Abs. 3 aBauV. In ihrem hierauf erstellten Fachlichen Gutachten vom 19. November 2018 (nachfolgend: Fachgutachten) listete die L. folgende Abweichungen des Gestaltungsplans von der allgemeinen Nutzungsplanung auf (Fachgutachten, S. 3):

- Überschreitung der Gesamthöhe Flachdächer (11.0 m)
- Reduktion des Strassenabstands zur X-Strasse (K411) der Baubereiche B und E auf 4 m
- Reduktion des Strassenabstands zur Y-Strasse des Baubereichs F auf 0.5 m
- Unterschreitung der vorgeschriebenen Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanareals
- Aufhebung der maximalen Gebäudelänge
- Abgrabungserleichterungen
- Aufhebung des Erschliessungsplans "Huserhof" innerhalb des Gestaltungsplanperimeters

3.2.

3.2.1.

Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, dass für die Gewerbezone "Huserhof" in § 7 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan "Huserhof" vom 26. August 2019 (SNV) eine von der BNO abweichende Berechnungsweise des zulässigen Wohnanteils vorgesehen sei. Entgegen § 25 BNO seien gemäss § 7 Abs. 2 SNV die dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden Flächen in Untergeschossen zu berücksichtigen und anzurechnen, während für die Flächen in den Dach- und Attikageschossen keine abweichende Regelung vorgesehen sei. Dies führe faktisch zu einer Erhöhung des Wohnanteils, da in den Untergeschossen überwiegend Gewerbe und in den Dach- und Attikageschossen Wohnungen zu liegen kämen.

3.2.2.

Unter "4. Baubegriffe und Messweisen", "4.2 Nutzungsdichte" ist in der BNO folgende Regelung enthalten:

4.2.1 § 25 Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.

In den Sondernutzungsvorschriften ist Folgendes vorgesehen:

§ 7 Nutzungsart/-mass

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Betriebe gemäss § 9 Abs. 1 BNO bestimmt. Gewerbenutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig.

² Für die Berechnung des max. Wohnanteils von 60 % gemäss § 9 Abs. 5 BNO sind die dem Wohnen und Gewerbe dienenden Flächen in Untergeschossen anrechenbar.

3.2.3.

Wie die Beschwerdegegnerinnen (Beschwerdeantwort, Rz. 13) und der Gemeinderat (Duplik, Rz. 11) vorbringen, ist fraglich, inwiefern es sich bei § 7 Abs. 2 SNV, der die Berechnung des maximalen Wohnanteils zum Gegenstand hat (= Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche, § 9 Abs. 5 BNO, vgl. Erw. 2.3, vorne), um eine Abweichung von § 25 BNO handelt, in dem zwar von den anrechenbaren Geschossflächen die Rede ist, der sich aber explizit auf die Berechnung der Ausnützungsziffer bezieht (= Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche, § 32 Abs. 1 BauV).

Dem Planungsbericht ist betreffend § 7 SNV allerdings zu entnehmen, dass zur Ermittlung des maximalen Wohnanteils die dem Wohnen und Gewerbe dienenden Flächen in Untergeschossen in Abweichung zu § 25 BNO als anrechenbare Geschossflächen gälten. Im Planungsbericht wird bezüglich § 7 Abs. 2 SNV also von einer von der BNO abweichenden Regelung ausgegangen. Dies rechtfertigt sich insofern, als sich sowohl der Wohnanteil als auch die Ausnützungsziffer anhand der anrechenbaren Geschossflächen berechnen. Diese sind im kantonalen Recht, in § 32 Abs. 2 BauV, definiert (CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 50 N 32). Demzufolge gelten alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, als anrechenbare Geschossflächen. Die Gemeinden können einzig die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln (§ 32 Abs. 3 BauV; CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 50 N 32). Als ebensolche Regelung ist § 25 BNO zu verstehen, wonach Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht als anrechenbare Geschossflächen gelten. Es handelt sich dabei also in erster Linie um die Bestimmung der anrechenbaren Geschossflächen. In Abweichung davon werden für die Berechnung des maximalen Wohnanteils mit § 7 Abs. 2 SNV die dem Wohnen und Gewerbe dienenden Flächen in Untergeschossen als anrechenbar erklärt.

Inwiefern die in § 7 Abs. 2 SNV getroffene Regelung für sich genommen nicht rechtmässig sein sollte, ist nicht ersichtlich, ist die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen doch explizit den Gemeinden überlassen (§ 32 Abs. 3 BauV) und sind Abweichungen von der BNO in Bezug auf die Gewerbezone "Huserhof" weder ausgeschlossen noch eingeschränkt (vgl. Erw. 3.1.2 vorne). Nicht nachvollziehbar ist so dann, wenn die Beschwerdeführer geltend machen, durch die in § 7 Abs. 2 SNV vorgesehene Regelung würden mehr Flächen geschaffen, als gemäss BNO zulässig wären.

3.2.4.

Ihr Vorbringen, diese Abweichung von der BNO führe zu einem faktisch höheren Wohnanteil, belegen die Beschwerdeführer nicht. Ob dies vorliegend zutrifft, kann aus nachfolgend genannten Gründen offenbleiben:

Wie bereits ausgeführt, darf die zonengemässe Nutzungsart durch Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen nicht übermässig beeinträchtigt werden (§ 21 Abs. 2 BauG; vgl. Erw. 3.1.2, vorne). Mit Nutzungsart ist dabei die in den Zonenvorschriften aufgeführte mögliche Nutzung einer Zone gemeint (Wohnnutzung, Gewerbenutzung, Arbeitsplatznutzung usw.; CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 21 N 21). Gemäss den obigen Darlegungen (vgl. Erw. 2.3) ist der zulässige maximale Wohnanteil in der Gewerbezone "Huserhof" in § 9 Abs. 5 BNO auf 60 % festgelegt. Es stellt sich also die Frage, inwiefern durch eine von der BNO abweichende Berechnungsweise des Wohnanteils, die nach Auffassung der Beschwerdeführer zu einem faktisch höheren Wohnanteil führen soll, die zonengemässe Nutzungsart übermässig beeinträchtigt würde. Auch dies zeigen die Beschwerdeführer nicht auf. Nachdem bereits gemäss BNO in der Gewerbezone "Huserhof" ein Wohnanteil von 60 % zulässig ist, ist nicht ersichtlich, inwiefern ein allfälliger (gemäss den Behauptungen der Beschwerdeführer) faktisch höherer Wohnanteil zu einer solchen Beeinträchtigung führen sollte, kann vorliegend doch namentlich nicht gesagt werden, dass dadurch – aufgrund des Nachtruhebedürfnisses der Wohnnutzung – allfällige gewerbliche Nutzungen mit langen Arbeitszeiten auch nachts übermässig beeinträchtigt würden (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 21 N 21).

Abgesehen davon scheinen die Beschwerdeführer Folgendes zu übersehen: Bei der Berechnung des Wohnanteils gemäss § 9 Abs. 5 BNO werden die Attikawohnungen zwar nicht im Rahmen der anrechenbaren Geschossflächen, wohl aber bei der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche berücksichtigt (vgl. Erw. 2.6.2, vorne). Würden die Attikawohnungen – bei im Übrigen gleichbleibenden Werten – auch zu den anrechenbaren Geschossflächen hinzugerechnet, würde dies vorliegend zu einem geringeren prozentualen Wohnanteil als den oben ausgewiesenen 60 % führen.

3.3.

3.3.1.

Weiter rügen die Beschwerdeführer, gestützt auf die anrechenbaren Geschossflächen von 8'309.3 m² und die anrechenbare Grundstücksfläche von 8'291 m² resultiere eine Ausnutzungsziffer von über 1.0; unter Berücksichtigung der Wohnflächen in den Attikageschossen gar eine solche von 1.15. Vor dem Hintergrund, dass in der Mehrfamilienhauszone eine maximale Ausnutzung von 0.70 und in der Einfamilienhauszone eine maximale Ausnutzung von 0.45 zulässig sei, die im Rahmen einer Arealüberbauung um je 0.05 erhöht werden könnten, erweise sich die vorliegend betroffene Parzelle als deutlich übernutzt.

3.3.2.

Nachdem die zulässige bauliche Dichte für die vorliegend betroffene Parzelle aaa in der BNO mit der Baumassenziffer 3 (und nicht mittels Ausnutzungsziffer) vorgegeben ist und diese mit dem Richtprojekt unbestrittenermassen eingehalten ist (vgl. Erw. 2.6.1 vorne), zielt die beschwerdeführende Rüge ins Leere. Eine Abweichung des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ist darin nicht zu erblicken.

Soweit die Rüge die bauliche Gestaltung und Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild betrifft (vgl. § 9 Abs. 6 BNO), ist hinten, in Erwägung 4, darauf einzugehen.

3.3.3.

Immerhin ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer bei ihren Berechnungen die Untergeschosse als anrechenbare Geschossflächen mitberücksichtigten, obwohl diese – wie auch die Dach- und Attikageschosse – gemäss § 25 BNO zur Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht als anrechenbare Geschossflächen gelten.

Zudem besteht ein wesentlicher Zweck des Gestaltungsplans darin, in einem örtlich abgegrenzten Gebiet eine dichtere Überbauung zu ermöglichen, als es nach der Regelbauweise zulässig wäre (vgl. auch CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 21 N 1 und 25). Zu diesem Zweck lässt das BauG Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen zu, wenn bestimmte Vorgaben erfüllt werden (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BauG). Der in § 8 Abs. 2 BauV enthaltene Katalog der zulässigen Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen enthält keine explizite Aussage zur Abweichung von der Ausnutzungsziffer gemäss Regelbauweise. Das ist folgerichtig, denn den Regelungen in § 21 BauG und § 8 Abs. 2-4 BauV ist inhärent, dass ein Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise eine höhere Ausnutzungsziffer aufweisen kann (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 21 N 21 und 25, der davon ausgeht, dass mit den "Baumassen [...] auch die Ausnutzung gemeint" ist). Die Beurteilung, ob die Überbauung eines Gebiets im Rahmen

eines Gestaltungsplans als zulässig zu erachten ist, erfolgt somit nicht aufgrund des Ausnützungsmasses, sondern gestützt auf andere Faktoren, die in § 21 Abs. 2 Satz 1 BauG umschrieben sind. Eine isolierte Betrachtung der Ausnützung ist für die Beantwortung der Frage, in welchem Mass mittels eines Gestaltungsplans ein Gebiet verdichtet werden darf, wenig aussagekräftig (zum Ganzen: VGE vom 15. Dezember 2020 [WBE.2019.188], Erw. II/3.1.2).

Inwieweit Gestaltungspläne die Überbauungsdichte praxisgemäss nur um etwa 15 - 20 % erhöhen könnten, um noch als systemgerecht und mit der Zonenordnung vereinbar zu gelten, wie dies die Beschwerdeführer geltend machen, legen sie weder dar noch ist dies ersichtlich. Es ist daher nicht darauf einzugehen.

3.4.

3.4.1.

In Bezug auf die Geschossigkeit und die Höhe der Gebäude führen die Beschwerdeführer lediglich aus, mit dem Verzicht auf ein Vollgeschoss bei allen Baufeldern oder mittels eines teilweisen Verzichts auf Vollgeschosse bei einzelnen Baufeldern und dem Verzicht auf die Attikageschosse könnte eine noch vertretbare Lösung gefunden und sowohl die Ausnützung als auch die optische Erscheinung und Einordnung auf ein Niveau gebracht werden, das sich mit der umliegenden Bebauung noch vertrage und eine genügende Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild garantiere.

3.4.2.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Gewerbezone, für die die zulässige Anzahl Vollgeschosse nicht festgelegt wurde und in der eine "Gesamthöhe Flachdächer" von 11.0 m gilt (§ 6 Abs. 1 BNO; vgl. Erw. 2.3, oben).

Das BVU führte betreffend Geschosszahl und Gebäudehöhe im Beschwerdeentscheid aus, der Gestaltungsplan lege für die Gebäude Baufelder und Höhenkoten fest. Unter Einhaltung der Höhenkoten seien drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig (§ 10 Abs. 1 SNV). Abgrabungen würden talseitig in definierten Bereichen bis 3 m auf der gesamten Länge zugelassen, müssten aber als Vollgeschosse angerechnet werden, wenn von diesen Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise Gebrauch gemacht würde (§ 14 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 SNV). Die zulässigen Höhenkoten seien in den einzelnen Baufeldern pro Gebäude je nach Lage im Hang unterschiedlich festgelegt. Vor allem oben im Hang, im Nordosten (Baufelder C und D), aber auch unten am Hang, im Süden (Baufeld A), ergebe sich dadurch eine zulässige Gesamthöhe, die zwischen 7.25 m und 10.85 m liege. Das Mass liege unter der zulässigen Gesamthöhe für die Regelbauweise (11.0 m). Im westlichen unteren Hangbereich, bei vier von

insgesamt sechzehn Gebäuden (Baufelder B und E), dürfe das Mass für die Regelbauweise überschritten werden, jedoch höchstens um 1.65 m, was eine maximale Gesamthöhe von 12.65 m ergebe.

3.4.3.

Dass diese Ausführungen der Vorinstanz nicht zutreffen würden, wird weder von den Beschwerdeführern geltend gemacht noch ist dies ersichtlich (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats an das BVU vom 15. November 2019, samt Beilagen).

Gemäss § 8 Abs. 2 lit. a BauV darf gegenüber der Regelbauweise höchstens ein zusätzliches Geschoss vorgesehen werden, wobei – mangels anderslautender Vorgaben – von einer durchschnittlichen maximalen Geschosshöhe von 3.20 m auszugehen ist (§ 22 Abs. 2 aBauV). Dies führte vorliegend zu einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14.20 m (11.0 m + 3.20 m), wovon im Übrigen auch die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren ausgegangen sind. Nachdem gemäss Gestaltungsplan bei vier von insgesamt sechzehn Gebäuden die in § 6 Abs. 1 BNO festgelegte Gesamthöhe von 11.0 m um höchstens 1.65 m überschritten werden darf, machen die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren zu Recht nicht mehr geltend, dass hinsichtlich der Geschoszahl oder der Gebäudehöhe unzulässigerweise vom allgemeinen Nutzungsplan abgewichen würde.

Inwiefern durch diese Abweichung vom allgemeinen Nutzungsplan in siedlungs- und landschaftsgestalterischer Hinsicht ein besseres Ergebnis erzielt wird, ist nachfolgend zu prüfen.

4.

4.1.

Die Beschwerdeführer monieren schliesslich, die in § 9 Abs. 6 BNO vorausgesetzte, einwandfreie bauliche Gestaltung und Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild sei nicht gegeben; das charakteristische Erscheinungsbild der bestehenden Umgebung werde durchbrochen und gestört. Die beiden an die geplante Überbauung anschliessenden Siedlungsbereiche seien der Dorfzone bzw. der Einfamilienhauszone zugeordnet und wiesen eine kleinvolumige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Mit der vorgesehenen dichten und grossvolumigen Bebauung bestehe eine erhebliche Differenz zu den direkt daran angrenzenden Gebieten und es käme zu einem deutlichen Massstabssprung in der Volumetrie, der als Folge der gewünschten Verdichtung bezeichnet werde und gestützt darauf gerechtfertigt werden solle. Jedoch sei die Verdichtung nicht das einzige zu berücksichtigende Interesse. Jenes an einer einwandfreien baulichen Gestaltung und Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild sei ebenso hoch, wenn nicht höher zu

gewichten. Ein Sichtbezug vom Ende des heutigen Siedlungskerns zum Weiler werde zudem vollständig verhindert. Die geplante Überbauung des Gestaltungsplanperimeters bilde aus südöstlicher Sicht einen geschlossenen Riegel und eine eigenständige Insel zwischen dem Siedlungskern und dem Weiler, die nicht als Bindeglied, sondern als Zäsur wirke. Mit der Reduktion des Bauvolumens könnte einerseits eine harmonische Verbindung zum Siedlungskern geschaffen werden und andererseits die Wahrnehmung des Weilers Huserhof erhalten bleiben.

4.2.

Das BVU, Rechtsabteilung, hat sich in erster Linie auf das Fachgutachten der L. vom 19. November 2018 sowie den Fachbericht des BVU, Abteilung Raumentwicklung, vom 9. Juni 2020 gestützt und ausgeführt, diese seien einlässlich und überzeugend verfasst und attestierten dem Gestaltungsplan die besonderen Qualitäten, welche die – nicht besonders grossen – Abweichungen von der Regelbauweise rechtfertigten. Das Gutachten mache darauf aufmerksam, dass überhohe Gebäude zu vermeiden seien und auf eine sanfte Einpassung ohne störende Aufschüttungen oder Stützmauern zu achten sei. Weiter sei dem Gutachten zu entnehmen, dass die beiden Andockpunkte der Bauparzelle, nämlich der Weiler im Norden und der angrenzende Ortskern im Süden, aus eher kleinvolumigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bestünden, wobei ein gewisser Massstabssprung in der Volumetrie bestehen bleibe, der Folge der gewünschten Verdichtung sei. Dieser Massstabssprung lasse sich durch die Interessen der Verdichtung rechtfertigen. Dem Gemeinderat komme in solchen örtlichen Fragestellungen ein grosser Ermessensspielraum zu, in den die Beschwerdeinstanz nicht eingreifen dürfe. Das Gutachten und der Fachbericht bestätigten schlüssig und in Ausführlichkeit die Qualitäten des Gestaltungsplans und könnten die Ansicht des Gemeinderats als planende Behörde stützen. Auf diese sich nicht widersprechenden Fachmeinungen könne abgestellt werden.

4.3.

4.3.1.

Unter "Fazit und Empfehlungen" ist dem Fachgutachten der L. vom 19. November 2018 Folgendes zu entnehmen:

Die vorliegenden Unterlagen zum Gestaltungsplan "Huserhof" sind insgesamt sorgfältig erarbeitet. Die Beurteilung des Gestaltungsplanes nach den Erfordernissen von § 8 Abs. 3 [a]BauV zeigt, dass die Abweichungen gegenüber den aktuellen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen der Nutzungsplanung zugestanden werden können.

Das Richtprojekt zeigt in etwa die an diesem Ort verträgliche Dichte. Der Gestaltungsplan lässt jedoch mehr zu. Bei der weiteren Projektierung und Beurteilung ist darauf zu achten, dass bei einer allfälligen Dichtesteigerung die volumetrischen und aussenräumlichen Qualitäten gegenüber den Richtprojekten nicht verloren gehen.

Insgesamt kann das *bessere Ergebnis* sowohl anhand konkreter Festlegungen (z.B. Baubereiche, Höhen, Erschliessung) als auch mittels gestalterischer/qualitativer Vorgaben (z.B. Gebäudetypen, Integration in den Hang, Böschungen, Bepflanzung) erzielt werden. Dabei kann eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung für eine Überbauung mit hoher, aber dem Ort angemessener Dichte erreicht werden, welche die unterschiedlich sensiblen örtlichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt.

4.3.2.

Der Regionalplanungsverband V. hielt in seiner Stellungnahme an den Gemeinderat C. vom 8. März 2019 fest, aus regionaler Sicht werde die Durchführung einer Testplanung gewürdigt, die massgeblich zur Qualitätssicherung und einer der exponierten Lage angemessenen Bebauungsweise beigetragen habe. Positiv hervorgehoben werde zudem die Ermöglichung einer Verdichtung, die sich aufgrund der Vorgaben zum Freiraum dennoch gut in die Landschaft eingliedere. Die Umsetzung des Gestaltungsplans "Huserhof" liege im regionalen Interesse und werde vom Regionalplanungsverband unterstützt. Es bestünden keine Vorbehalte gegenüber der Vorlage.

4.3.3.

Aus dem Fachbericht des BVU, Abteilung Raumentwicklung, vom 9. Juni 2020 ergibt sich folgendes Fazit:

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Abweichungen zur Regelbauweise eine kompakte Bebauungsanordnung sichern und zusammenhängende Freiräume freispielen, ohne die Baumassenziffer nach Regelbauweise zu erhöhen. Die vorliegenden Abweichungen werden im Zusammenhang mit dem Ortsbaulichen Kontext aus fachlicher Sicht als wenig raumwirksam beurteilt. Vor diesem Hintergrund und in der Gesamtbetrachtung vermögen deshalb die im Gestaltungsplan gesicherten siedlungs- und landschaftsgestalterischen Qualitäten ein besseres Ergebnis gemäss § 21 Abs. 2 BauG ausreichend zu belegen.

4.4.

In Bezug auf das Gestaltungsplanverfahren ist dem Planungsbericht zu entnehmen, dass zur Überprüfung der Marktfähigkeit der Parzelle aaa sowie im Interesse der guten Eingliederung der zukünftigen Überbauung in das Ortsbild und ins Landschaftsbild gemäss § 9 Abs. 6 BNO der Gemeinderat in Absprache und in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Ortsbild, Siedlung und Städtebau sowie den Grundeigentümerinnen eine städtebauliche Potenzial-Untersuchung durchgeführt habe. Die Testplanung sei von der Abteilung Raumentwicklung mitfinanziert worden. Im Rahmen dieser Testplanung seien unter anderem die ortsverträgliche Baumasse sowie der maximal mögliche Wohnanteil untersucht worden. Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse seien im Gestaltungsplanperimeter die Baumassenziffer für die gewerblichen Bauten von 5 auf 3 reduziert und der maximale

Wohnanteil von 30 % auf 60 % erhöht worden (Planungsbericht, S. 7; Vorprüfungsbericht, S. 2). Sodann seien anhand der Testplanung im Vorfeld zwei unterschiedliche Bebauungskonzepte ausgearbeitet worden. Dabei habe sich gezeigt, dass eine der baulichen Umgebung entsprechende Bautypologie mit Punktbauten den gewachsenen Hang mit der richtig dosierten Körnung am wenigsten belaste. Das vorliegende Richtprojekt habe diese Vorgaben umgesetzt und positioniere die einzelnen Baukörper so, dass sich grosszügige Innenhöfe mit durchfliessendem Terrain ergäben. Die Stellung der Bauten und die Ausrichtung der Wohnungen seien auf grösstmögliche Weitsicht, Besonnung und Lärmschutz ausgelegt (Planungsbericht, S. 10).

Im Abschiessenden Vorprüfungsbericht des BVU, Abteilung Raumentwicklung, vom 14. Februar 2019 (nachfolgend: Vorprüfungsbericht) wird dieses Vorgehen ausdrücklich begrüsst (Vorprüfungsbericht, S. 3). Darüber hinaus ist diesem zu entnehmen, dass die Planungsvorlage aufgrund des ersten Fachgutachtens überarbeitet worden sei (Vorprüfungsbericht, S. 5). Auch im Rahmen des Fachberichts wird das Vorgehen aus fachlicher Sicht als vorbildlich bezeichnet. Es vermöge eine gute Ausgangslage für eine qualitativ wertige Siedlungsentwicklung zu schaffen (Fachbericht, S. 3).

Vor diesem Hintergrund kann den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden, wenn diese monieren, die bauliche Gestaltung und Eingliederung sei dem Interesse an der Verdichtung untergeordnet worden. Vielmehr sind zu Gunsten der baulichen Gestaltung und der Eingliederung des Gestaltungsplangebiets im Sinne von § 9 Abs. 6 Satz 2 BNO verschiedene Überbaumöglichkeiten geprüft worden und wurde das Richtprojekt, auf dem der Gestaltungsplan basiert, auf den dabei erlangten Erkenntnissen ausgearbeitet.

4.5.

4.5.1.

Wie sich aus den Vorbringen der Beschwerdeführer ergibt, stören sich diese insbesondere an der Volumetrie sowie an der Höhe der geplanten Gebäude. Wie vorne ausführlich dargelegt, wird das auf Parzelle aaa zulässige Bauvolumen durch die in der BNO festgelegte Baumassenziffer vorgegeben und mit dem Richtprojekt eingehalten. Insofern weicht der Gestaltungsplan nicht vom allgemeinen Nutzungsplan ab (vgl. Erw. 2, vorne). Anders verhält es sich mit Blick auf die Höhe der geplanten Gebäude. Gemäss Gestaltungsplan darf diese bei vier von insgesamt sechzehn Gebäuden gegenüber der Regelbauweise um 1.65 m überschritten werden (vgl. Erw. 3.4, vorne).

Aus den Akten ergibt sich, dass das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt auf dem in der Testplanung erarbeiteten Bebauungskonzept basiert. Geplant sind Punkthäuser, die sich in den Hang einbetten,

in der Höhe mehrheitlich leicht gestaffelt sind und im Grundriss zueinander versetzte Bauvolumen aufweisen. Die Bauten werden differenziert gesetzt, wobei deren Stellung dem Höhenverlauf des Hangs folgt. Indem die Höhen der Baubereiche an den Höhenverlauf des Hangs angepasst werden, kann die Topographie optimal übernommen werden und bleibt der Hangverlauf auch von weitem ablesbar. Durch die Abdrehung der Baukörper parallel zum Verlauf der Höhenkurven entsteht eine harmonische Einbettung in den Hang. Die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Mehrhöhen in den Baubereichen B und E sowie die möglichen Abgrabungen in den Baubereichen A, C und D erlauben eine Realisierung des Bauvolumens in Form weniger flächiger Gebäudeformen sowie niedrigerer Baukörper in den Baubereichen C und D, als sie gemäss BNO erlaubt wären. Dadurch, dass die einzelnen Häuser am Rand der Parzelle platziert werden, werden möglichst grosse Freiräume zwischen den Gebäuden im Zentrum der Bebauung ermöglicht. Die im Grundriss zueinander versetzten Bauvolumen gestatten vielfältige Durchblicke und lösen die Bebauung optisch bestmöglich auf. Der ansteigende Hang bleibt sichtbar und durchfließt die Siedlung (zum Ganzen: Fachbericht, S. 3 f; Fachgutachten, S. 4).

Von der Gutachterin wird der Siedlung insgesamt eine sorgfältige und qualitätsvolle Planung attestiert (Fachgutachten, S. 6). Ein "deutlicher Massstabssprung", wie ihn die Beschwerdeführer geltend machen, ergibt sich weder aus dem Fachgutachten, auf das sie sich beziehen (darin ist die Rede von einem "gewissen Massstabssprung" in der Volumetrie, S. 3), noch aus dem Fachbericht. Das BVU hielt in letzterem vielmehr fest, durch die partiellen Mehrhöhen von rund 1.5 m werde kein merklicher Massstabssprung erzeugt. Sie wirkten sich aus einer ortsbaulichen Gesamtbetrachtung nicht relevant auf den Raum aus und würden daher aus fachlicher Sicht als verträglich beurteilt (Fachbericht, S. 4). Abgesehen davon ermöglichen diese Mehrhöhen die Unterschreitung der gemäss BNO zulässigen Höhen in anderen Baubereichen, was das BVU als siedlungsgestalterische Qualität hervorgehoben hat (Fachbericht, S. 4; vgl. dazu nachfolgend), ohne dabei das Interesse der Verdichtung ausser Acht zu lassen. Im Übrigen hielt das BVU im Rahmen des Beschwerdeentscheids zu Recht fest, dass der Gemeinde bei derartigen örtlichen Fragestellungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt (vgl. Erw. I/5, vorne).

4.5.2.

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, ein Sichtbezug vom Ende des heutigen Siedlungskerns zum Weiler werde vollständig verhindert.

Wie aus dem Genehmigungsentscheid hervorgeht, befindet sich das Planungsgebiet am nördlichen Dorfrand zwischen dem historischen Dorfkern und der Kleinsiedlung "Huserhof". Der Nutzungsplan bezeichne in der Kleinsiedlung "Huserhof" zwei Substanzschutzobjekte sowie ein Volumenschutzobjekt, wobei eines der Substanzschutzobjekte das Restaurant

"Huserhof" sei, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet befinde.

Dem Vorprüfungsbericht ist in diesem Zusammenhang zu entnehmen, dass im Rahmen der Erschliessungsplanung "Huserhof" erkannt worden sei, dass die dominante Wirkung und Bedeutung des Gasthauses Huserhof erhalten werden solle. Mit der Festlegung eines Bereichs mit Höhenbeschränkung sei im Erschliessungsplan darauf reagiert worden. Die im Erschliessungsplan festgesetzte, zulässige Höhenkote für die obersten Baukörper (430 m ü. M.) werde im vorliegenden Gestaltungsplan beibehalten. Die nordöstlichste Fläche der Parzelle aaa werde im Interesse der Freihaltung der freien Sicht vom und zum historischen Ensemble als Grünraum/naturnahe Gestaltung festgelegt (Vorprüfungsbericht, S. 4; vgl. auch Genehmigungsentscheid, S. 4). Dem Fachbericht ist weiter zu entnehmen, aus ortsbaulicher Sicht sei die Reduktion der Höhen für die Baubereiche C und D, die merklich unter den möglichen Höhen der Regelbauweise zu liegen kämen, sehr zu begrüßen. Die neuen Baukörper auf dem Gestaltungsplanperimeter direkt angrenzend an das historische Objekt (Restaurant Huserhof) ordneten sich mit der reduzierten Höhe deutlich unter (S. 4). Ausserdem wurde seitens der Beschwerdegegnerinnen die Vergrösserung der Abstände des Baubereichs D zu den Nachbarparzellen zugesichert und der Plan entsprechend angepasst (Planungsbericht, S. 30).

Nachdem die Beschwerdeführer ihr Vorbringen nicht weiter substantiieren und sie weder geltend machen noch ersichtlich ist, inwiefern diese Ausführungen unzutreffend wären, ist nicht weiter darauf einzugehen.

4.5.3.

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer geht das BVU von einer gelungenen Anbindung des Gestaltungsplangebiets an die Umgebung aus: Die geplante Bebauungsform öffne sich zum Umfeld dort, wo ein ortsbaulicher Bezug hergestellt werden solle, indem die Bauten jeweils einen grösseren Abstand untereinander bildeten. Im südlichen Bereich I des Areals komme ein weiterer Baukörper hinzu, der einen räumlichen Dialog zum Dorfkern suche. Durch das Zurückweichen mit dem Bauvolumen von der Perimetergrenze Richtung Norden entstehe ein Freiraum, der als Bindeglied zum Dorfkern und gleichzeitig als Ankunftsraum der Bebauung von Süden her funktioniere. Auf diesen Baukörper und Freiraum werde in der weiteren Planung ein besonderes Augenmerk zu richten sein (Fachbericht, S. 3). Gleichzeitig hielt das BVU auch fest, dass in der weiteren Konkretisierung (Ausarbeitung Bauprojekte inklusive Umgebungsplanung) insbesondere auch den ortsbaulichen Aspekten genügend Rechnung zu tragen sei (Bezug zum direkten Umfeld, Aufenthalts- und Nutzungsqualität, ästhetische Qualitäten, Bepflanzung und Materialisierung, Terraingestaltung), wobei die Sicherung einer fachlichen Begleitung der Bauprojekte durch ein Fachgremium in § 6 Abs. 1 SNV positiv hervorzuheben sei (Fachgutachten,

S. 3 f.). Dementsprechend ergibt sich auch aus dem Genehmigungsentscheid eine sehr gute Freiraumgestaltung sowie eine der sensiblen Lage angemessene Materialisierung; Farbgebung der Baukörper könnten einen wesentlichen Beitrag zur Einbettung der zukünftigen Überbauung in das Ortsbild und die Landschaft leisten. Dem Planungsbericht ist in diesem Zusammenhang sodann zu entnehmen, der durchfliessende Hangverlauf, die natürliche Materialisierung und Farbgebung, die betont freie und gewachsen wirkende Umgebungsgestaltung mit unterschiedlichsten Freiräumen, die spannende, versetzte Anordnung der Baukörper und die verzahnte Anbindung an die bestehenden Grossbauten würden nicht nur die "Lücke" in der Landschaft schliessen, sondern die Bauten mit der bestehenden Siedlung zu einem Ganzen verweben (Planungsbericht, S. 13). Die Beschwerdeführer setzen dem nichts entgegen, das zu einem anderen Schluss führen könnte.

4.5.4.

Soweit die Beschwerdeführer rügen, die geplante Überbauung des Gestaltungsplanperimeters bilde aus südöstlicher Sicht einen geschlossenen Riegel, geht aus dem Fachgutachten hervor, dass die im Grundriss zueinander versetzten Bauvolumen vielfältige Durchblicke gestatteten und die Bebauung optisch bestmöglich auflösten; der ansteigende Hang bleibe sichtbar und "durchflesse" die Siedlung. Den Beschwerdeführern kann daher nicht gefolgt werden. Abgesehen davon widersprechen sich die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang selber, wenn sie in Rz. 37 ihrer Beschwerde ausführen, mit dem Verzicht auf ein Attika- bzw. Vollgeschoss könnte eine noch vertretbare Lösung gefunden werden, änderte dies doch nichts an dem von ihnen geltend gemachten "geschlossenen Riegel".

4.5.5.

Weiter halten die Beschwerdeführer im Rahmen ihrer Replik fest, durch die Konzeption, wonach die Baumasse eher am Rand des Gestaltungsplanperimeters und in konzentrierter Form in Erscheinung trete, werde die in § 9 Abs. 6 BNO geforderte Eingliederung erschwert und könne nicht in genügender Weise erfüllt werden (vgl. Rz. 67). Damit zeigen sie nicht rechtsgenügend auf, inwiefern eine Rechtsverletzung vorliegen soll. Zudem hielt das BVU im Beschwerdeentscheid fest, gemäss Planungsbericht werde die Abstandsunterschreitung damit begründet, dass sich so die nötige Erschliessung realisieren lasse und ein grosszügiger Innenhof mit durchfliessendem Landschaftsraum geschaffen werden könne (Beschwerdeentscheid, S. 7). Dem Fachbericht ist in diesem Zusammenhang sodann zu entnehmen, die Mehrheit der Baukörper sei hofartig in Beziehung zueinander gesetzt, sodass mittig ein grosszügiger zusammenhängender Freiraum mit grossem Potential hinsichtlich Siedlungsqualität entstehe (Fachbericht, S. 3). Inwiefern dies nicht zutreffen sollte, bringen die Beschwerdeführer nicht vor und ist auch nicht ersichtlich.

4.5.6.

Nach diesen Ausführungen vermögen das Fachgutachten und der Genehmigungsentscheid – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – durchaus aufzuzeigen, inwiefern die in § 21 Abs. 2 BauG vorgesehenen Voraussetzungen für die Abweichungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan erfüllt sind, fand darin doch eine eingehende Auseinandersetzung mit den Qualitäten des Gestaltungsplans sowie deren Sicherung (namentlich in §§ 5 und 6 SNV) mit Blick auf die nachfolgenden Verfahren statt. Im Übrigen wies das BVU im Beschwerdeentscheid zu Recht darauf hin, dass die Planung als Ganzes zu betrachten sei. Nachdem sich zudem sämtliche angehörten Stellen positiv zur Eingliederung geäußert haben (vgl. insbesondere Erw. 4.3, vorne), ist nicht ersichtlich, inwiefern ein weiteres Gutachten eingeholt werden müsste.

4.6.

Insgesamt sind die an Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan gesetzten Voraussetzungen gemäss § 21 Abs. 2 BauG gegeben und erfüllt der Gestaltungsplan die Anforderungen gemäss § 9 Abs. 6 BNO; die bauliche Gestaltung und die Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild werden damit berücksichtigt.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht gegenstandslos geworden ist.

III.

1.

Entsprechend dem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die verwaltungsgerichtlichen Kosten zu tragen (vgl. § 31 Abs. 2 VRPG). Sie haben die Verfahrenskosten anteilmässig, d.h. je zur Hälfte zu übernehmen, wobei sie für den gesamten Betrag solidarisch haften (§ 33 Abs. 1 und 3 VRPG).

Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Bedeutung der Sache auf Fr. 3'600.00 festgelegt (vgl. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 1 lit. c des Dekrets über die Verfahrenskosten vom 24. November 1987 [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150]). Für die Kanzleigebühr und die Auslagen wird auf §§ 25 ff. VKD verwiesen.

2.

Darüber hinaus haben die Beschwerdeführer dem Gemeinderat C. und den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, wiederum anteilmässig und unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag (vgl. § 29 i.V.m. § 32 Abs. 2 VRPG; § 33 Abs. 1 und 3 VRPG). Deren Höhe bestimmt sich nach

dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150; vgl. § 1 Abs. 1 AnwT).

Da sich die nur die Sondernutzungsplanung betreffenden Kosten im vorinstanzlichen Verfahren nicht eruieren liessen, legte die Vorinstanz die Parteientschädigung nach behördlichem Ermessen gestützt auf den Anwaltstarif fest. Das Vermögensinteresse lässt sich nach wie vor nicht abschätzen, womit keine vermögensrechtliche Streitigkeit vorliegt.

In Verfahren, die das Vermögen der Parteien nicht beeinflussen, bestimmt sich die Grundentschädigung für die Vertretung einer Partei nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (vgl. § 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Für Fälle ohne Streitwert geht der Honorarraum von Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00. Der mutmassliche Aufwand der Rechtsvertreter des Gemeinderats C. und der Beschwerdegegnerinnen ist aufgrund der neuen, von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Fragestellungen als eher hoch zu bezeichnen. Die Komplexität der Materie ist als mittel, die Bedeutung des Falles für die Gemeinde ebenfalls als mittel, für die Beschwerdegegnerinnen hingegen als hoch zu bewerten. Alles in allem rechtfertigen sich Parteientschädigungen in Höhe von Fr. 4'500.00 für den Gemeinderat und in Höhe von insgesamt Fr. 5'000.00 für die Beschwerdegegnerinnen. Diese Entschädigungen verstehen sich als Gesamtbetrag, worin Auslagen und Mehrwertsteuern enthalten sind (§ 8c AnwT). Daher ist von der Entschädigung, soweit diese die Beschwerdegegnerin 1 betrifft, die Mehrwertsteuer in Abzug zu bringen, weil sie ihrerseits der Mehrwertsteuerpflicht unterliegt und einen Vorsteuerabzug vornehmen kann (vgl. AGVE 2011, S. 465 f.; VGE vom 22. Oktober 2015 [WBE.2015.337], S. 14 f.). Somit reduziert sich die Parteientschädigung der Beschwerdegegnerinnen von Fr. 5'000.00 auf Fr. 4'800.00.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird und sie nicht gegenstandslos geworden ist.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'600.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 570.00, gesamthaft Fr. 4'170.00, sind je zur Hälfte von den Beschwerdeführern zu bezahlen, unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, dem Gemeinderat C. die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 4'500.00 je zur Hälfte mit Fr. 2'250.00 zu ersetzen, unter solidarischer Haftbarkeit für den Gesamtbetrag.

3.2.

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, den Beschwerdegegnerinnen die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von insgesamt Fr. 4'800.00 je zur Hälfte mit Fr. 2'400.00 zu ersetzen, unter solidarischer Haftbarkeit für den Gesamtbetrag.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beschwerdegegnerinnen (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

den Gemeinderat C. (Vertreter)

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, 7. Februar 2022

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Michel

Meier