KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Rechtsabteilung

BVURA.25.602

ENTSCHEID vom 6. Juli 2026

A._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 24. November 2025 betreffend Baugesuch von B._____ und C._____ für Entsiegelung und Renaturierung auf Parzelle aaa am R-Weg; Abweisung

---

Erwägungen

2. Rechtliches Gehör

2.1

In formeller Hinsicht bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Bauausschreibung den Titel "Entsiegelung und Renaturierung" trage, die Terrainveränderungen und die Stützmauer jedoch unerwähnt lasse. Dritte seien aufgrund dieser unklaren Ausschreibung von einer genaueren Prüfung des Bauvorhabens möglicherweise abgehalten worden. Ferner enthalte die Baubewilligung die Auflage: "*Die genaue Lage der neuen Stützmauer an die Grenze soll vor Baubeginn durch den Geometer abgesichert werden."* Eine solche Auflage stelle die korrekte Ausführung nicht sicher. Der Gemeinderat hätte stattdessen das Baugesuch zur Klärung und Verbesserung zurückweisen müssen. Auch erwähne die Baubewilligung "abgeänderte Pläne", ohne dass sie sich zu diesen Plänen hätte äussern können. All dies verletze das rechtliche Gehör.

2.2

Die Rüge der ungenügenden Baugesuchspublikation zielt auf den Schutz prozessualer Rechte Dritter ab. Zu einer solchen Rüge wäre die Beschwerdeführerin nur befugt, wenn der Verfahrensfehler nicht bloss die Anfechtbarkeit des Entscheids, sondern dessen Nichtigkeit zur Folge hätte. Gemäss bundesgerichtlicher Praxis sind Baubewilligungen in Fällen fehlender oder mangelhafter Veröffentlichung bloss anfechtbar, und nicht nichtig (Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C_630/2014 vom 18. September 2015, Erw. 3.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 22. April 2026 [WBE.2025.44], Erw. I/3.2). Der Einwand der mangelhaften Publikation des Baugesuchs ist daher nicht zu hören.

2.3

Im Baugesuchsformular (Ziff. 6.1) hat die Bauherrschaft die Frage verneint, ob "Eingriffe in den Boden geplant" seien. Die Beschwerdeführerin bringt in der Beschwerde – wie schon in ihrer Einwendung – vor, dass diese Antwort "offensichtlich falsch" beziehungsweise "schlicht falsch" sei, und rügt, dass der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid zu diesem Punkt nicht explizit Stellung genommen habe.

Die Beschwerdeführerin hat allerdings schon im erstinstanzlichen Verfahren richtig erkannt, dass das Baugesuch Terrainveränderungen und die Erstellung einer Stützmauer mitbeinhaltet, und der Gemeinderat hat dies nicht anders gesehen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3, Ziff. 1 und 2). Ob auf die angeblich falsch beantwortete Frage im Baugesuchsformular, die das Thema "Umwelt" (Ziff. 6) betrifft und der Triagierung dient, im konkreten Fall mit ja oder nein zu antworten gewesen wäre, kann unklar sein, ist hier aber offensichtlich irrelevant. Das rechtliche Gehör, das durch die Bundesverfassung (Art. 29 BV) geschützt ist, wird nicht verletzt, wenn die Behörde nicht jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt und sich zu irrelevanten Punkten ausschweigt. Es genügt, wenn sie die wesentlichen Gesichtspunkte berücksichtigt und ihren Entscheid so begründet, dass sich die Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (VGE vom 25. Januar 2018 [WBE.2017.211], S. 11 mit Hinweis auf Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 139 V 503 f.; 136 I 236; 134 I 88). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt hier nicht vor.

Der Inhalt des Baugesuchs ergibt sich aus den eingereichten Plänen und dem allfälligen Begleitschreiben und wird weder durch eine möglicherweise ungenügende Betitelung in der Ausschreibung noch durch eine unpassende Beantwortung von Standardfragen, die den korrekten Prüfablauf sicherstellen wollen, abgeändert. Die Beschwerdeführerin bemängelt zwar die aus ihrer Sicht unzutreffenden Angaben, hat sich dadurch aber nicht in die Irre leiten lassen.

3. Bauvorhaben

3.1

Die Bauherrschaft will einen Teil des Platzes im Bereich der Zufahrt zur Garage auf der Südseite ihres Gebäudes auf Parzelle aaa "renaturieren". Soweit der bestehende Garagenvorplatz zu gross ist, will sie die heutigen Betonsteine entfernen und stattdessen einen Rasen und weitere Bepflanzungen anlegen. Dabei soll der Platz aufgeschüttet und zur Abstützung auf der Ostseite eine Stützmauer (eine zu begrünende Sandsteinmauer) erstellt werden. Diese verläuft verjüngend von Norden bis zur bestehenden Mauer der Bauherrschaft im Süden der Parzelle. Die Höhe der Mauer, gemessen ab heutigem Terrain, soll 1,4 bis 1,85 m betragen. Die bestehende Mauer an der Südgrenze bleibt unverändert, und die neue Böschung soll ihr gegenüber ein Neigungsverhältnis von 2:3 (Höhe:Breite) einhalten.

In der Beantwortung der Einwendung hat die Bauherrschaft damals – im vorinstanzlichen Verfahren – präzisiert:

"Vor allem aber liegt die Höhe der geplanten Grünfläche wesentlich unter dem massgebenden Terrain gemäss § 49 Ziffer 3 der BNO. Die vorgesehene Renaturierung überdeckt eine Verbreiterung der Garagenzufahrt, die damals nur durch massive Abgrabungen erstellt werden konnte." (Stellungnahme der Bauherrschaft zur Einwendung vom 27. Oktober 2025; Baugesuchspläne "Situation/Entwässerung", "Situation" und "Systemschnitt", alle mit Datum der Baugesuchseingabe vom 11. September 2025).

3.2

Die Bauparzelle aaa liegt in der Zone W2 (Bau- und Nutzungsordnung [BNO] und Bauzonenplan vom 15. November 2012). Die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 und damit die §§ 16–31 BauV sind anwendbar, nachdem die Gemeinde mit der letzten Zonenplanrevision vom 24. November 2021 die IVHB umgesetzt hat.

4. Bauen auf fremden Grundstück

Die Beschwerdeführerin meint, dass die Stützmauer zum Teil auf ihrem Grundstück zu liegen komme. Der Gemeinderat legt korrekt dar, dass dies aus den Baugesuchsplänen nicht hervorgeht, worin mit roter Farbe gekennzeichnet ist, was neu erstellt wird. Der Einwand ist offensichtlich unbegründet.

Im Übrigen sind die Baupolizeibehörden nicht dafür zuständig, gegen die allfällige Verletzung privater Rechte einzuschreiten, mag die Verletzung auch noch so offenkundig sein. Es kann auf bereits Gesagtes verwiesen werden (…).

5. Anwendbares Recht für Höhe und Grenzabstand

5.1

Die Beschwerdeführerin meint, dass die Stützmauer und die Aufschüttungen unzulässig hoch seien und die Aufschüttungen den 4-m-Grenzabstand verletzten.

5.2

Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen – nach kantonalem Recht – Stützmauern nicht höher sein als 1,8 m, gemessen ab niedriger gelegenem Terrain, wobei ein zur Absturzsicherung offenes Schutzgeländer auf Stützmauern nicht angerechnet wird. Gegenüber Parzellen in der Bauzone gilt kein Grenzabstand. Höhere Stützmauern sind nur zulässig, wenn die Geländeverhältnisse es erfordern und die Mauern um das Mehrmass ihrer Höhe zurückversetzt werden. – Böschungen müssen standfest errichtet werden. Bis zu einem Neigungsverhältnis von 2:3 (Höhe:Breite) gilt kein Grenzabstand. Sind sie steiler, beträgt der Grenzabstand für den Böschungsfuss beziehungsweise für die Böschungsoberkante 60 cm (§ 28 Abs. 1 lit. a, Abs. 2 und 3 BauV).

Das kommunale Recht enthält die Regelung (§ 49 BNO):

> § 49 Aussenraumgestaltung
>
> […]
>
> [2] Stützmauern dürfen talseitig von Grundstücken und von Gebäuden maximal 1.8 m hoch sein. Höhere Stützmauern können an bergseitiger, landschaftlich nicht exponierter Lage von Gebäuden bis maximal 2.5 m und im Sinne von Abs. 4 zugelassen werden.
>
> [3] Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt höher als 1.5 m sein. Terrassierte Stufen müssen mindestens 2 m zurückgesetzt sein.
>
> [4] Höhere Aufschüttungen und Stützmauern können auf einer geringfügigen Flächen bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird.
>
> […]

Die hier vorgesehene Stützmauer liegt bergseitig. Die zulässige Höhe von Stützmauer und Aufschüttung bestimmt sich nach – vorgehendem – kommunalem Recht. Grenzabstandsvorschriften stellt das kommunale Recht hingegen keine auf. Es gilt insoweit kantonales Recht. Kantonales Recht gilt ferner zwingend auch für die Messweise (§ 16 BauV).

6. Messweise

6.1

Der untere Messpunkt für die Bestimmung der Höhe der Stützmauer im Sinn von § 28 BauV ("gemessen ab niedriger gelegenem Terrain") ist das massgebende Terrain und somit "der natürlich gewachsene Geländeverlauf" am Mauerfuss auf der tiefer gelegenen Seite (Ziff. 1.1 Anhang 1 BauV; BGer 1C_28/2021 vom 30. Juni 2021, Erw. 3.1.3.; Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [EBVU] 23.540 vom 7. Juli 2025, Erw. 3.7.).

Ein anderes Terrain als den "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" als massgebendes Terrain zu bezeichnen, kommt nur unter den eng umschriebenen Voraussetzungen des dritten Satzes von Ziff. 1.1 IVHB in Frage. Damit wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird, und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht (IVHB-Erläuterungen 2026, S. 3 N 2; VGE vom 3. Dezember 2018 [WBE.2018.128], Erw. II/7). Für die Bemessung der Stützmauerhöhe sind demnach Abgrabungen wie auch Aufschüttungen irrelevant.

6.2

Bereits im erstinstanzlichen Verfahren hat die Bauherrschaft erklärt, dass das Terrain früher massiv abgegraben worden sei, um die Garageneinfahrt samt Vorplatz zu realisieren, und dass das Baugesuch die Rückgängigmachung dieser Abgrabung im Vorplatzbereich bezwecke.

Die Höhenlinienkarte des kantonalen Geoportals zeigt, dass das Terrain in weitem Umfeld von Osten nach Westen hin abfällt. Die Höhenkote "488" umkreist den fraglichen Vorplatzbereich. Sie zeigt die Abgrabung an und bestätigt die Aussage der Bauherrschaft. Gleiches kann aus dem Fassadenplan des damaligen ersten Baugesuchs, den die Gemeinde nachreichte, abgelesen werden (E-Mail vom 16. Februar 2026; siehe ferner auch: https://map.geo.admin.ch/; dort die Karte "swissALTI3Dmonodirektionales Relief" [2025], die eine Delle im südlichen Teil der Bauparzelle ausweist).

Die im Nachgang zur Replik eingereichte Stellungnahme der Beschwerdeführerin, wonach der Vorplatz gemäss dem (Höhenlinien-)Kartenausschnitt "der einzige Bereich der Parzelle [ist], welcher noch dem natürlichen Geländeverlauf entspricht" und "eine Aufschüttung im übrigen Gartenbereich der Parzelle" erfolgt sei (Schreiben vom 23. Februar 2026), ist schlichtweg als absurd zu bezeichnen; ihr kann nicht gefolgt werden.

Es ergibt sich so, dass die Stützmauer im hier rechtlich relevanten Sinn keine Höhe aufweist und dementsprechend keinen Grenzabstand einzuhalten hat (§ 28 Abs. 1 lit. b BauV).

[Abbildung 1: Fachkarte "Höhenlinien 1 m und 5 m Äquidistanz"]

[Abbildung 1: Südfassade gemäss damaligem Baugesuch. Das Bild zeigt eine Vertiefung (Abgrabung) im Zufahrtsbereich.]

6.3

Der Begriff "Stützmauer" impliziert die Abstützung des dahinterliegenden – abgegrabenen oder aufgeschütteten – Terrains. Hält die Stützmauer die Abstandsvorschriften ein, gilt dies selbstredend auch für das dahinter abgestützte Terrain.