

**WBE.2021.362 / sr / jb**

(2021-000994)

Art. 73

**Urteil vom 19. Juli 2022**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz  
Verwaltungsrichterin Lang  
Verwaltungsrichterin Steiger  
Gerichtsschreiberin Ruchti

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **A.\_\_\_\_\_ AG**  
führerin            vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19,  
5401 Baden

**gegen**

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **B.\_\_\_\_\_**  
gegner 1

Beschwerde-      **C.\_\_\_\_\_**  
gegner 2.1

Beschwerde-      **D.\_\_\_\_\_**  
gegnerin 2.2

alle vertreten durch lic. iur. Marcel Aebi, Rechtsanwalt,  
Lenzburgerstrasse 2, Postfach, 5702 Niederlenz

**und**

**Gemeinderat X.\_\_\_\_\_**

**Regierungsrat des Kantons Aargau**, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

\_\_\_\_\_  
Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 25. August 2021

---

## **Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

### **A.**

Am 7. Dezember 2020 bewilligte der Gemeinderat X. der A. AG die Wohnüberbauung "E." mit 13 Wohneinheiten samt Tiefgarage als Arealüberbauung auf der Parzelle Nr. aaa der Gemeinde X. Gleichzeitig wies der Gemeinderat die gegen das Bauvorhaben erhobenen Einwendungen unter anderem von B. sowie C. und D. ab. Die am 3. August 2020 erteilte Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, zu den kantonalen Prüfbelangen (Kantonsstrassenabstand, Gewässerraum, Nutzungsbewilligung, fischereirechtliche Bewilligung), einschliesslich der von der Abteilung für Baubewilligungen koordinierten Zustimmungen/Bewilligungen von dritten Stellen (eisenbahnrechtliche Zustimmung der SBB; kantonale Brandschutzbewilligung der Aargauischen Gebäudeversicherung), wurden zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt.

### **B.**

#### **1.**

B. sowie C. und D. fochten diesen Entscheid mit Beschwerde vom 14. Januar 2021 beim Regierungsrat an und beantragten einerseits die Aufhebung der Baubewilligung, andererseits die Rückweisung der Sache an den Gemeinderat X.

#### **2.**

Am 25. August 2021 entschied der Regierungsrat (RRB Nr. 2021-000994):

##### **1.**

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Gemeinderats X. vom 7. Dezember 2020 aufgehoben.

##### **2.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie den Kanzleigebühen und Auslagen von Fr. 388.55, zusammen Fr. 2'388.55, werden der Beschwerdegegnerin, der A. AG, Y., auferlegt. Den Beschwerdeführenden, das heisst B. sowie C. und D., X., wird der von ihnen geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'500.00 aus der Staatskasse zurückerstattet.

##### **3.**

###### **a)**

Die A. AG hat B. sowie C. und D., X., die ihnen im Verfahren vor dem Regierungsrat entstandenen Parteikosten mit Fr. 6'000.– zu entschädigen.

###### **b)**

Der Gemeinderat X. hat B. sowie C. und D., X., die ihnen im Verfahren vor dem Regierungsrat entstandenen Parteikosten mit Fr. 4'000.– zu entschädigen.

**C.**

**1.**

Dagegen liess die A. AG am 29. September 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht einreichen, mit den Anträgen:

1.

Der Beschluss des Regierungsrats Nr. 2021-000994 vom 25. August 2021 sei aufzuheben und die Baubewilligung des Gemeinderats X. vom 7. Dezember 2020 sei zu bestätigen.

Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2.

Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).

**2.**

Mit Beschwerdeantwort vom 25. Oktober 2021 stellte der Rechtsdienst des Regierungsrats im Namen des Regierungsrats Antrag auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Aktenergänzung und Neubeurteilung an den Gemeinderat X. zurückzuweisen.

Der Gemeinderat X. beantragte demgegenüber mit Protokollauszug zur Sitzung vom 1. November 2021 (Datum Postaufgabe: 5. November 2021) die Gutheissung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für die Beschwerdegegner.

Die Beschwerdegegner beantragten mit Beschwerdeantwort vom 26. November 2021, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, subeventualiter sei das Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrin/Gemeinde X.

**3.**

Im weiteren Schriftenwechsel ("Replik" des Gemeinderats X. vom 13. Dezember 2021; Repliken der A. AG vom 6. Januar 2022 [eigene Eingabe] und 14. Januar 2022 [Eingabe ihres Rechtsvertreters]; "Replik"-Verzicht der Beschwerdegegner vom 13. Januar 2022; Duplik des regierungsrätlichen Rechtsdiensts vom 8. Februar 2022; Duplik der Beschwerdegegner vom 11. Februar 2022) hielten alle Beteiligten an ihren Anträgen fest.

**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 Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 2 BauV). Das Verwaltungsgericht ist folglich für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

#### **2.**

Die Beschwerdegegner begründen ihren Antrag, wonach auf die vorliegende Beschwerde nicht einzutreten sei, im Wesentlichen damit, dass die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren ungenügend vorgetragen und dadurch ihre Mitwirkungspflichten sowie den Grundsatz zu einem Verhalten nach Treu und Glauben verletzt habe. Ihre Stellungnahme zur Beschwerde der damaligen Beschwerdeführer (= heutige Beschwerdegegner) an den Regierungsrat habe sich darin erschöpft, dass der Gemeinderat X. die Baubewilligung zu Recht erteilt habe und sie über die Opposition der Beschwerdegegner erstaunt sei, nachdem diese dem Bauprojekt an der Einigungsverhandlung sehr viel Wohlwollen entgegengebracht hätten. Wenn eine Partei die nach § 23 VRPG erforderliche Mitwirkung verweigere, sei die Behörde nicht verpflichtet, auf ein Begehren einzutreten.

Diese Argumentation ist nicht stichhaltig. In der Tat ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin in den vorinstanzlichen Verfahren die ihr nach § 23 VRPG obliegende Mitwirkung verweigert haben sollte. Diese Mitwirkungspflicht bezieht sich auf die Feststellung des Sachverhalts. Weder der Gemeinderat X., der die von der Beschwerdeführerin nachgesuchte Baubewilligung gestützt auf ein aus seiner Sicht genügend dokumentiertes Baugesuch erteilte, noch der Regierungsrat, der sich bei seinem Entscheid ausschliesslich auf die kommunalen und kantonalen Baugesuchsakten stützte und keine weiteren Sachverhaltsabklärungen traf, folglich die Baugesuchstellerin nicht zu ergänzenden Angaben und Belegen anhielt, haben der Beschwerdeführerin eine Verletzung ihrer Mitwirkungspflicht vorgeworfen respektive sie unter Androhung des Nichteintretens aufgefordert, ihr Baugesuch zu ergänzen. Die Einreichung einer Beschwerdeantwort mit Stellungnahme zu den Vorbringen der Gegenpartei gehörte selbstverständlich nicht zu den der Baugesuchstellerin im vorinstanzlichen Verfahren obliegenden Mitwirkungspflichten. Sie hätte auch ganz auf eine Beschwerdeantwort verzichten können, ohne jede Nachteile/Rechtsverluste für das spätere Rechtsmittelverfahren vor dem Verwaltungsgericht. Eine

Novenschranke wie sie in Art. 229 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) aufgrund der Eventualmaxime vorgesehen ist, kennt das von der Untersuchungsmaxime (§ 17) beherrschte VRPG nicht. Neue Tatsachen und Beweismittel können grundsätzlich jederzeit und in jedem Stadium des kantonalen Rechtsmittelverfahrens vorgebracht werden, solange der Streitgegenstand dadurch nicht unzulässig verändert wird. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde ans Verwaltungsgericht keine neuen Tatsachen und Beweismittel eingebracht. Sie beschränkt sich darauf, an ihrer Darstellung festzuhalten, dass nebst allen anderen einschlägigen Bauvorschriften auch die Höhenvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde X. vom 2. Dezember 2015 eingehalten seien, und der gegenteiligen Sichtweise des Regierungsrats zu widersprechen.

**3.**

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

**4.**

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 liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2 der Gemeinde X., Ortsteil Z., und weist eine Hanglage sowie eine Fläche von 2'552 m<sup>2</sup> auf. Wohn- und Gewerbebezonen sind gemäss § 10 Abs. 1 BNO unter anderem für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Die Ausnützungsziffer beträgt 0,6, mit Erhöhungspotenzial um 15% auf 0,69 bei Arealüberbauungen, die Fassadenhöhe maximal 8 m, mit Erhöhungspotenzial um 3 m auf 11 m bei Arealüberbauungen und Verzicht auf ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss, und die Gesamthöhe maximal 12 m (§ 7 Abs. 1 und § 29 Abs. 2 und 3 BNO). Eine Höchstzahl (Voll-)Geschosse wird in der BNO nicht festgelegt, was zulässig ist. § 49 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) lässt den Gemeinden die Wahl, ob sie die Bauhöhe durch Bestimmung der zulässigen Höhe oder Geschosshöhen (oder beides) begrenzen wollen.

Das umstrittene Bauvorhaben umfasst zwei Wohnhäuser (A und B), die durch einen mehrheitlich unterirdischen Gebäudetrakt ("Haus C") mit zwei Geschossebenen (1. und 2. UG), von denen das untere die Tiefgarage beherbergt, miteinander verbunden sind. Das Haus A verfügt über ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, die höhenversetzt sind. Das Haus B zählt ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Beide Wohnhäuser sind vertikal und teilweise auch horizontal gestaffelt.

## **2.**

### **2.1.**

Die Vorinstanz gelangte im angefochtenen Entscheid, Erw. 2.2.2.2, zum Schluss, die beiden Wohnhäuser A und B seien an der Nordostfassade 13 m hoch und würden damit die zulässige Gebäudehöhe (richtig: Gesamthöhe) von 12 m um 1 m überschreiten. Die zulässige Fassadenhöhe von 11 m (mit Arealüberbauungsbonus) werde an derselben Fassade um 2 m überschritten. Entsprechend sei das Bauvorhaben nicht zonenkonform und bewilligungsfähig.

Die Einhaltung der übrigen, von den Beschwerdegegnern (damalige Beschwerdeführer) als verletzt gerügten Bau- und Umweltvorschriften prüfte die Vorinstanz daher nur noch punktuell und summarisch.

### **2.2.**

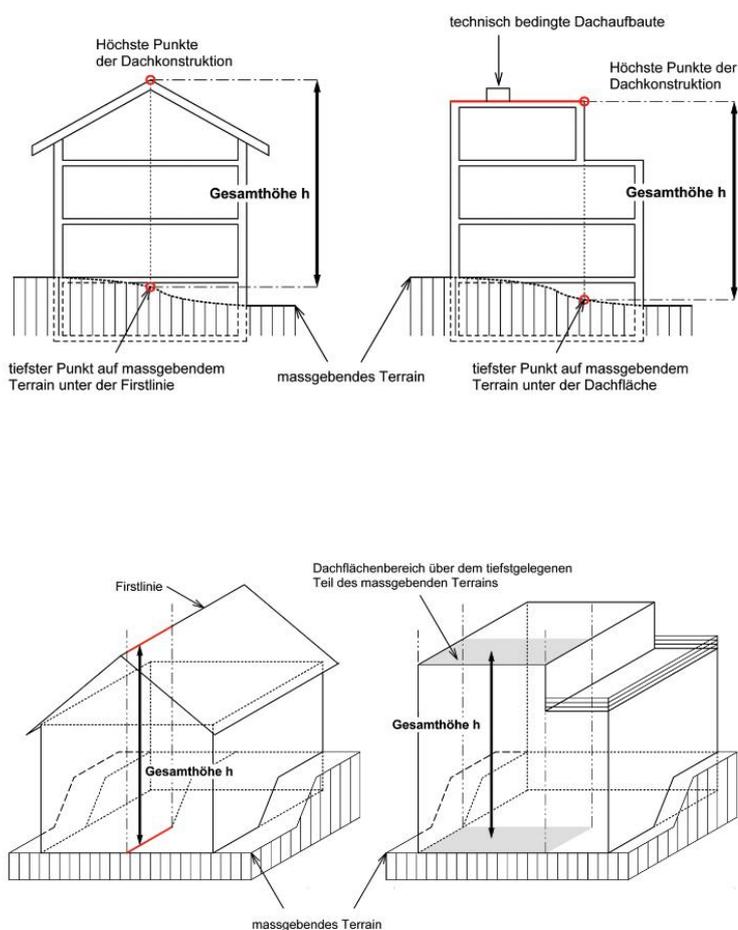
Die Beschwerdeführerin kritisiert, der Regierungsrat habe die Gesamt- und die Fassadenhöhe falsch ermittelt. Beim Plan Nordostfassade (Vorakten, act. 54: Plan-Nr. 1906-09 "Nordwest-/Nordostfassaden" Massstab 1:100) handle es sich um einen Ansichtsplan, der die Nordostfassaden samt Gebäuderücksprünge bei den obersten Geschossen zeige. Ein zuverlässigeres Bild für die Messung der Fassaden- und Gesamthöhe vermitteln die Schnittpläne A-C (Vorakten, act. 55: Plan-Nr. 1906-08 "Schnitte A / B / C" Massstab 1:100). Ausserdem sei zu beachten, dass das Gelände nicht gleichmässig verlaufe und im nördlichen Grenzbereich stärker geneigt sei. Bei dieser Ausgangslage könne ein Ansichtsplan keine verlässliche Grundlage für die Messung der Gesamt- und Fassadenhöhe bilden.

Aus dem Schnittplan A gehe hingegen hervor, dass die Gesamthöhe des Hauses A 11 m und dessen Fassadenhöhe (bis zur Oberkante der Brüstung) 8 m betrage. Die Gesamthöhe des Hauses B betrage gemäss Schnittplan B ebenfalls 11 m, die Fassadenhöhe (bis zur Oberkante der Brüstung) 7,2 m. Folglich hielten beide Häuser die zulässige Gesamthöhe von 12 m und die zulässige Fassadenhöhe für Arealüberbauungen von 11 m ohne weiteres ein. Der Regierungsrat habe die Baugesuchspläne offensichtlich missverstanden und den Sachverhalt falsch beurteilt.

## 2.3.

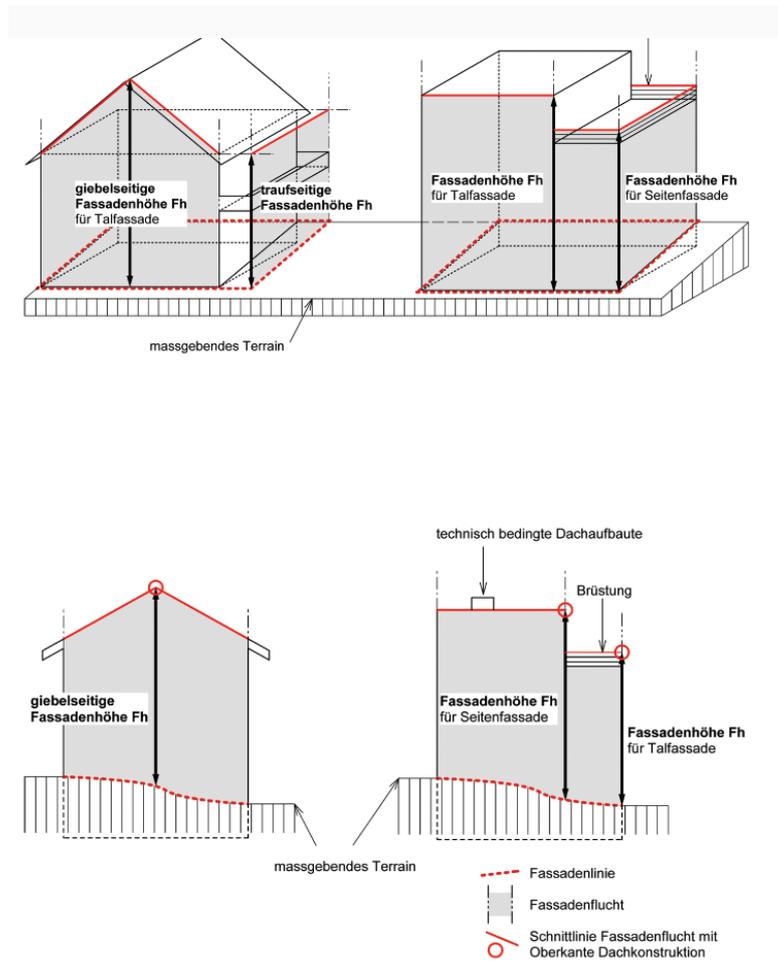
### 2.3.1.

Die Gesamthöhe definiert sich als der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 16 und Anhang 1 Ziff. 5.1 BauV i.V.m. Anhang 1 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB; SAR 713.010], Ziff. 5.1). In den Skizzen in den Anhängen 2 zur BauV und zur IVHB wird die Gesamthöhe wie folgt dargestellt:



Figur 5.1 Gesamthöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Anhang 1 Ziff. 5.2 BauV und IVHB). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Anhang 1 Ziff. 3.1 BauV und IVHB). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Anhang 1 Ziff. 3.2 BauV und IVHB). In den Skizzen in den Anhängen 2 zur BauV und zur IVHB wird die Fassadenhöhe wie folgt dargestellt:



Figur 5.2 Fassadenhöhe

Nach den Erläuterungen zu IVHB, Stand 3. September 2013, S. 10, ist es Sache der Kantone, differenzierte Fassadenhöhen je nach Gebäudeseite festzulegen: bergseitige Fassaden, talseitige Fassaden, giebelseitige Fassaden, traufseitige Fassaden. Denkbar sind auch Regelungen, die bei Gebäuden am Hang die Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um jenes Mass erlauben, um welches sie bergseits reduziert wird. § 21a BauV bestimmt jedoch nur, welche Bauteile ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhöhe sind. Dazu gehören Attikageschossfassaden, die um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind (lit. c). § 7 Abs. 1 BNO hält sodann fest, dass bei der Ermittlung der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten die talseitige Fassadenhöhe gilt, falls das massgebende Terrain steiler als 10% ist. Ist das Terrain weniger steil und das oberste Geschoss als Attikageschoss (mit entsprechender Flächenreduktion gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen) ausgebildet, entspricht die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss der Gesamthöhe.

### 2.3.2.

Richtig liegt die Beschwerdeführerin mit ihrer Einschätzung, dass sich die Gesamthöhe der Häuser A und B nicht anhand der Fassaden- bzw. Ansichtspläne bestimmen lässt. Das liegt daran, dass aufgrund der horizontalen Staffelung der Gebäude die obersten Geschosse im Vergleich zu den darunterliegenden Geschossen zu grossen Teilen, insbesondere an der Nordostfassade auf ganzer Linie zurückversetzt sind. Insofern ergibt sich die Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den *lotrecht* bzw. senkrecht darunterliegenden Punkten nicht zuverlässig aus diesen Plänen. Der tiefste Punkt des massgebenden Terrains lotrecht unterhalb der jeweiligen Flachdachkonstruktion ist weder beim Haus A noch beim Haus B auf Höhe der nordöstlichen Fassadenfluchten der ersten sichtbaren Geschosse situiert, die im Vergleich zu den Fassadenfluchten der obersten Geschosse deutlich vorspringend sind. Beim Haus A käme als tiefster Punkt des massgebenden Terrains lotrecht unterhalb der Flachdachkonstruktion höchstens ein Punkt an der Südwestfassade sowie an Teilen der Südost- und Nordwestfassaden in Frage, wo sich die Fassadenfluchten der verschiedenen Geschosse (teilweise) auf gleicher Höhe befinden; beim Haus B an Teilen der Südwest- und Nordwestfassaden. An diesen Fassaden erreicht die Differenz zwischen dem massgebenden Terrain und den Flachdachkonstruktionen jedoch nirgends 12 m (vgl. dazu die Vorakten, act. 53: Plan-Nr. 1906-10 "Südost-/Südwestfassaden" Massstab 1:100; act. 54: Plan-Nr. 1906-09 "Nordwest-/Nordostfassaden" Massstab 1:100; sowie die Grundriss-Pläne-Nrn. 1906-02 "3. OG + Dachaufsicht", 1906-03 "1. + 2. Obergeschoss", 1906-04 "Erdgeschoss", 1906-06 "1. + 2. Untergeschoss", Massstab 1:100, bei den kommunalen Akten).

Aus dem Plan Nr. 1906-8 "Schnitte A / B / C", Massstab 1:100 (Vorakten, act. 55) ergeben sich für das Haus A (bei Schnitt A) und das Haus B (bei Schnitt B) jeweils eine Gesamthöhe von 11 m, wobei aus den bei den Akten liegenden Plänen nicht genügend ersichtlich ist, ob die tiefsten Punkte des massgebenden Terrains lotrecht unterhalb der Dachkonstruktionen (der obersten Geschosse der beiden Häuser) tatsächlich genau auf den Schnittlinien A und B liegen. Schaut man sich die Dachaufsicht der Häuser auf dem Grundriss-Plan Nr. 1906-02 "3. OG + Dachaufsicht", Massstab 1:100 (bei den kommunalen Akten) an, befinden sich die nordwestlichsten Punkte der Dachkonstruktionen beim Haus B 4,5 m und beim Haus A 3 m nordwestlich der Schnittlinien. Aus dem Grundriss-Plan Nr. 1906-04 "Erdgeschoss", Massstab 1:100 (bei den kommunalen Akten), in welchem die Höhenlinien (teilweise) eingezeichnet sind, lässt sich sodann ablesen, dass das Terrain in nördliche Richtung abfällt. Entsprechend dürfte die Differenz zwischen den nordwestlichsten Punkten der Dachkonstruktionen der obersten Geschosse der beiden Häuser und dem lotrecht darunterliegenden massgebenden Terrain und damit die Gesamthöhe der Häuser mehr als 11 m betragen. Zwar dürfte die Marke von 12 m aufgrund der grossen Äquidistanzen zwischen den Höhenlinien 496 und 497 m ü.M. (Haus A)

bzw. 500 und 501 m ü.M. (Haus B), die für eine Abflachung des Geländes in den Bereichen zwischen den Schnittlinien A und B und den nordwestlichsten Punkten der Dachkonstruktionen sprechen, nicht überschritten sein. Genau verifizieren lässt sich dies allerdings nicht, da die Höhenlinien im Grundriss-Plan Nr. 1906-02 "3. OG + Dachaufsicht" fehlen und zudem keine Koten zu den höchsten Punkten der Dachkonstruktionen vermerkt sind. Solche sind im Übrigen auch aus den Fassadenplänen (Pläne-Nrn. 1906-09 "Nordwest-/Nordostfassaden" [Vorakten, act. 54], 1609-10 "Südost-/Südwestfassaden" [Vorakten, act. 53], Massstab 1:100) und dem Schnittplan nicht ersichtlich. Im Grundriss-Plan Nr. 1906-04 "Erdgeschoss" überlagern die Höhenlinien nicht die Baubereiche, weshalb sich auch daraus keine zuverlässigen Rückschlüsse auf den Verlauf des massgeblichen Terrains lotrecht unter den nordwestlichsten Punkten der Dachkonstruktionen der obersten Geschosse ziehen lassen.

Hinzu kommt, dass das Terrain an den Nordostfassaden zwecks Freilegung der Untergeschosse abgegraben wird. Wie sich dem Plan-Nr. 1906-09 "Nordwest-/Nordostfassaden" (Vorakten, act. 54) entnehmen lässt, wird das Terrain beim Haus B für die dortige Wohnung und den daran anschließenden gemeinschaftlichen Fitnessbereich im ersten Untergeschoss auf einer Länge von beinahe 24 m gegenüber einer Gesamtfassadenlänge von 25,7 m abgegraben. Aufgrund dieser Abgrabung, die im Sinne von § 28 Abs. 1 BNO dafür sorgt, dass das an eine Gebäudefassade (Nordostfassade) anschliessende Terrain um (weit) mehr als ein Drittel der Fassadenlänge freigelegt wird, gelangt § 28 Abs. 2 BNO zur Anwendung. Danach müssen bei denjenigen Fassaden, welche das zulässige Mass der Abgrabungen gemäss Abs. 1 überschreiten, die Fassaden- und Gesamthöhen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden. Beim Haus B wird das an die Nordostfassade anschliessende massgebende Terrain um maximal 2,7 m abgegraben. Eine Abgrabung an der Nordostfassade des ersten Untergeschosses von Haus B von rund 2 m ist auch noch auf der Schnittlinie B (vgl. dazu den Plan-Nr. 1906-08 "Schnitte A / B / C", Massstab 1:100 [Vorakten, act. 55]) zu verzeichnen. Folglich reduziert sich die zulässige Gesamthöhe für das Haus B um mehr als 2 m auf unter 10 m, was wiederum dazu führt, dass die effektive Gesamthöhe von 11 m das noch zulässige Mass von weniger als 10 m um mindestens 1 m überschreitet. Im Ergebnis ist somit dem Regierungsrat darin zuzustimmen, dass die zulässige Gesamthöhe zumindest durch das Haus B nicht respektiert wird, auch wenn der falsche Plan herangezogen wurde, um die Gesamthöhe der beiden Häuser zu ermitteln.

### **2.3.3.**

Aufgrund der oben dargelegten Abgrabung an der Nordostfassade des Hauses B mit Freilegung des Untergeschosses um mehr als 2 m reduziert sich nach dem oben Gesagten zu § 28 Abs. 2 BNO auch die zulässige Fas-

sadenhöhe von 11 m um mehr als 2 m auf weniger als 9 m. Die Beschwerdeführerin geht zwar beim Haus B an dessen Nordostfassade von einer Fassadenhöhe von lediglich 7,2 m aus. Ihre Messweise überzeugt allerdings nicht. Sie umfasst lediglich die Fassadenhöhen des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses samt der darauf angebrachten Brüstung. Weshalb die Fassadenhöhe des zweiten Obergeschosses nicht mitgerechnet respektive ausgeklammert wird, leuchtet nicht ein. Eine separate Beurteilung von (in der Situation) gestaffelten Bauteilen erfolgt nur bei Terrassenhäusern im Sinne von § 17 BauV, die hier nicht vorliegen (vgl. zur Verdeutlichung auch die Skizze auf S. 42 der Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau [BNR], Version 3.1 Juni 2012 / Januar 2014), und wohl auch eher nur im Hinblick auf die Geschosshöhen und die Gesamthöhe, nicht hingegen auf die Fassadenhöhe (IVHB-Erläuterungen, Stand 3. September 2013, S. 9 f. und 12), was aber offengelassen werden kann. Und trotz deutlicher Rückversetzung gegenüber dem ersten Obergeschoss und dem Erdgeschoss kann das zweite Obergeschoss nicht als Attikageschoss angesehen werden, dessen Fassade gemäss § 21a lit. c BauV nicht angerechnet wird. Als Attikageschoss kommt jeweils nur das oberste Geschoss eines Gebäudes, hier also das dritte Obergeschoss in Betracht. Die Hangneigung wird in den Plänen nicht ausgewiesen, beträgt aber mutmasslich mehr als 10% durchschnittlich, sodass die Fassadenhöhe auf der Talseite zu ermitteln ist. Dort beträgt sie ca. 9,5 m, wenn man die Fassade des zweiten Obergeschosses richtigerweise miteinbezieht (vgl. Plan-Nr. 1906-09 "Nordwest-/Nordostfassaden" [Vorakten, act. 54]; Plan-Nr. 1906-08 "Schnitte A / B / C", Massstab 1:100 [Vorakten, act. 55]). Bei einer Hangneigung von weniger als 10% käme die Gesamthöhe von 11 m zum Zuge, welche die zulässige Fassadenhöhe von weniger als 9 m noch signifikanter überschreiten würde.

Vergleichbar gestaltet sich die Ausgangslage beim Haus A, wo die talseitige Fassadenhöhe (Nordostfassade) unter Einbezug des ersten Obergeschosses sogar fast 10 m misst (vgl. Plan-Nr. 1906-09 "Nordwest-/Nordostfassaden" [Vorakten, act. 54]; Plan-Nr. 1906-08 "Schnitte A / B / C", Massstab 1:100 [Vorakten, act. 55]). Würde man stattdessen wegen einer geringeren Hangneigung als 10% wiederum auf die Gesamthöhe von auch hier 11 m abstellen, betrüge die Mehrhöhe gegenüber der zulässigen Fassadenhöhe von weniger als 9 m sogar über 2 m anstatt über 1 m.

#### **2.3.4.**

Demnach hat der Regierungsrat zu Recht erkannt, dass das Bauvorhaben infolge Verletzung der einschlägigen Höhenvorschriften nicht bewilligungsfähig ist, und zwar durch Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe an den Nordostfassaden beider Häuser A und B um mindestens 0,5 m bzw. 1 m sowie durch Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe beim Haus B um mindestens 1 m. Im Übrigen wird die zulässige Fassadenhöhe zumindest beim Haus A auch durch die Abgrabungen auf praktisch der gesamten

Fassadenlänge des massgebenden Terrains anschliessend an die Nordwestfassade um ca. 1 m überschritten. Eine Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe findet sodann, wenn auch in etwas geringerer Masse, durch die Abgrabungen des massgebenden Terrains an der Südostfassade von Haus B statt.

### **3.**

#### **3.1.**

Ausgehend davon bräuchte auch vom Verwaltungsgericht an sich nicht mehr beurteilt zu werden, ob dem Bauvorhaben noch weitere Bau- oder Umweltschutzvorschriften entgegenstehen. Der Vollständigkeit halber ist jedoch eine summarische Prüfung und Würdigung der weiteren von den Beschwerdegegnern gegen das Bauvorhaben erhobenen Rügen angezeigt.

#### **3.2.**

Fraglich erscheint auch die Einhaltung der zulässigen Ausnützungsziffer (zuzüglich Arealüberbauungsbonus) von 0,69 (§ 7 Abs. 1 i.V.m. § 29 Abs. 3 BNO). Aus der Gegenüberstellung der anrechenbaren Geschossfläche von 1'670,54 m<sup>2</sup> und der anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'552 m<sup>2</sup> resultiert zwar die gemäss dem Plan "AZ-Berechnung" (Plan-Nr. 1906-11, Massstab 1:100 [bei den kommunalen Akten]) korrigierte Ausnützungsziffer von 0,655. Allerdings bleiben im Untergeschoss Flächen, insbesondere der gesamte Fitnessbereich im Umfang von 74,84 m<sup>2</sup>, der klar nicht als nicht anrechenbare Nebennutzfläche gemäss § 32 Abs. 2 BauV eingestuft werden kann, darin unberücksichtigt. Ferner dürfte zumindest das mit einem Fenster versehene und infolgedessen natürlich belichtete Kellerabteil im Erdgeschoss von Haus B mit einer Fläche von 24,99 m<sup>2</sup> zur anrechenbaren Geschossfläche gehören (vgl. § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV). Wird die anrechenbare Geschossfläche nur schon um die besagten 74,84 m<sup>2</sup> und 24,99 m<sup>2</sup> erhöht, ergibt sich ein Wert von 1'770,37 m<sup>2</sup>, aus dessen Gegenüberstellung mit der anrechenbaren Grundstücksfläche von 2'552 m<sup>2</sup> eine Ausnützungsziffer von leicht über 0,69 resultiert. Darin sind die Treppe und der Aufzug, welche die Wohnung im ersten Untergeschoss des Hauses A erschliessen, sowie der gesamte Korridor zur Erschliessung der Wohnung im ersten Untergeschoss des Hauses B (anstatt nur ein solcher von 1,2 m Breite; § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 5 BauV ist nur auf teilweise offene Erschliessungsflächen anwendbar) noch nicht mit eingerechnet.

#### **3.3.**

Als ausreichend erweisen sich hingegen mit der Vorinstanz die Anordnungen des Gemeinderats X. im Zusammenhang mit der geologisch-geotechnischen Kurzbegutachtung der G. AG vom 18. März 2014 (bei den kommunalen Akten). Indem diese Kurzbegutachtung in Ziff. 3.2 der Baubewilligung als verbindlich und zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurde, sind die darin enthaltenen Hinweise und

Empfehlungen (zur Fundation und Ausbildung der untersten Geschosse, zur Baugrubensicherung, zum Aushub, zur Wasserhaltung, zur Trockenhaltung der unterirdischen Gebäudeteile und zur Dachwasserver-sickerung) von der Bauherrin zu beachten, auch wenn sie in den vom Ge-meinderat formulierten Bedingungen und Auflagen nicht noch einmal ent-halten sind.

### 3.4.

Auch die Bedenken der Beschwerdegegner hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung des Baugrundstücks können nicht geteilt werden. Gemäss Grundbuchauszug (bei den kommunalen Akten) sind zugunsten der Parzelle Nr. aaa verschiedene Fuss- und Fahrwegrechte eingetragen. Eines lastet auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc, ein zweites nur auf der Parzelle Nr. bbb und ein drittes auf den Parzellen Nrn. ddd und eee. Die genaue Lage dieser Wegrechte ist zwar nicht aus dem Grundbuchauszug ersichtlich, sondern müsste in den Grundbuchbelegen konsultiert werden. Bei der Parzelle Nr. ddd handelt es sich jedoch um eine Strassenparzelle (U-Weg), weshalb davon auszugehen ist, dass die wegberechtigten Bewohner der Parzelle Nr. aaa diese Strasse als Zu- und Wegfahrt zu der auf ihrer Parzelle geplanten Tiefgarageneinfahrt mitbenützen dürfen. Fussgänger finden über den auf der Parzelle Nr. aaa geplanten Fussweg Anschluss an den bestehenden asphaltierten Weg auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc, den die wegberechtigten Bewohner der Parzelle Nr. aaa ebenfalls mitbenützen dürfen (vgl. dazu die nachfolgenden Ausschnitte aus dem Geoportal des Aargauischen Geographischen Informationssystems [AGIS]; amtliche Vermessung und Luftbildaufnahme 2021). Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, weshalb die Parzelle Nr. aaa strassenmässig nicht genügend erschlossen sein sollte. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Tiefgarageneinfahrt und der Fussweg auf der Parzelle Nr. aaa als Anschluss an den U-Weg bzw. den asphaltierten Weg auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc erst noch gebaut werden müssen. Die betreffenden Erschliessungsanlagen auf der Parzelle Nr. aaa bilden ja gerade Bestandteil des umstrittenen Baugesuchs. Baureif ist ein Grundstück nach § 32 Abs. 1 lit. b BauG, wenn es erschlossen ist, das heisst, wenn namentlich eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung ge-nügen, vorhanden sind *oder mit der Baute oder Anlage erstellt werden*.

[Ausschnitte aus dem Geoportal des Aargauischen Geographischen Informationssystems AGIS; amtliche Vermessung und Luftbildaufnahme 2021]

### 3.5.

Die Kritik der Beschwerdegegner hinsichtlich einer ungenügenden Ver-messung der Pläne, namentlich was die Höhenkoten des massgebenden Ter-rains, aber auch der geplanten Gebäude anbelangt, ist teilweise berechtigt

(vgl. dazu auch schon die Ausführungen in Erw. 2.3.2 vorne). Mit einem allfälligen neuen Baugesuch respektive einer Projektänderung wird die Beschwerdegegnerin aussagekräftigere und besser lesbare Pläne einzureichen haben. Der Verweis auf die Unterlagen eines früheren Baugesuchs (Höhenaufnahmen), die nicht mit den Unterlagen zum aktuellen Baugesuch öffentlich aufgelegt wurden, genügt dabei nicht.

### 3.6.

Zu Ortsbildschutzfragen äusserte sich der Gemeinderat X. in der Baubewilligung kaum, obwohl der Baubewilligungsbehörde aufgrund der Gemeindeautonomie (§ 106 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]) speziell bei der Anwendung von Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt, in welchen die Rechtsmittelinstanzen nur zurückhaltend eingreifen dürfen (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.213 vom 3. Dezember 2018, Erw. II/2.2 mit Hinweisen; vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts 1C\_252/2018 vom 25. Februar 2019, Erw. 4.3). Der Gemeinderat X. liess es jedoch beim Hinweis auf das Fachgutachten von F., dipl. Arch. ETH/SIA, vom 13. Februar 2020, leicht ergänzt am 15. Juli 2020 (bei den kommunalen Akten), und die darin enthaltene Feststellung (im Rahmen der Gesamtbeurteilung) bewenden, der geplante Bau verfüge über eine Architektur, die am Eingang von X. ein gutes Zeichen setze (Ziff. 2.7.2.4 der Baubewilligung). Er setzte sich nicht – wie in § 37 Abs. 1 BNO vorgesehen – im Einzelnen damit auseinander, wie sich das Bauvorhaben hinsichtlich Stellung, Grösse der Baukörper, Wirkung im Strassenraum und in der Landschaft, Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl, Farbe, Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Einfriedungen in die bauliche und natürliche Umgebung einordnet und ob die Bauten zur guten Gestaltung entlang der V.-Strasse im Sinne von § 10 Abs. 1 BNO beitragen, indem sie den Strassenraum räumlich fassen und die Vorplatzbereiche sorgfältig gestaltet werden.

Zu diesen Fragen äusserte sich zwar das angeführte Fachgutachten teilweise, was jedoch den Gemeinderat nicht davon entband, seine eigene Sichtweise etwas ausführlicher zu begründen, allenfalls unter Bezugnahme auf die detaillierten Einschätzungen im Fachgutachten. Dabei muss man sich auch vor Augen halten, dass mit dem Fachbericht nach § 40 BauV nicht in erster Linie die Einordnung in das Ortsbild zu beurteilen, sondern eine Stellungnahme darüber abzugeben war, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht, was sich auch, aber nicht nur auf die gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild bezieht (vgl. § 39 Abs. 2 BauV). Die Vorinstanz ging in angefochtenen Entscheid mit keinem Wort auf die Thematik Ortsbildschutz ein. Entsprechend gibt es keine vorinstanzlichen Ortsbildbeurteilungen, an welche das Verwaltungsgericht für die Überprüfung der Rechtmässigkeit

der vorinstanzlichen Entscheide anknüpfen könnte. Der Umstand allein, dass das Bauvorhaben nicht das Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Baute aufweist, was die Beschwerdegegner kritisieren, spricht per se noch nicht gegen eine gute Einordnung. Der Gemeinderat wird sich im Falle eines neuen Baugesuchs bzw. einer Projektänderung vertiefter mit Einordnungsfragen zu befassen haben.

### **3.7.**

Zudem ist – wie die Beschwerdegegner zu Recht einwenden – nicht vollends klar, zu welchen Projekten Architekt F. jeweils Stellung genommen hat. Beim ursprünglichen Fachbericht vom 13. Februar 2020 lag dem Berichtersteller ein auf den 14. Januar 2020 datiertes Projekt vor, beim ergänzenden Fachbericht vom 15. Juli 2020 ein solches vom Juni 2020. Die im Recht liegenden Pläne datieren dagegen vom 16. September 2019 und wurden am 14. Januar 2020, am 14. April 2020 und am 10. und 23. Juni 2020 revidiert. Vom Gemeinderat X. genehmigt wurden im April und Juni 2020 revidierte Pläne. Eine einwandfreie Zuordnung ist unter diesen Aspekten nicht möglich.

### **3.8.**

Das Lärmschutzgutachten der H. GmbH vom 4. Dezember 2019 (bei den kommunalen Akten) bildete gemäss der unbestritten gebliebenen Darstellung der Beschwerdegegner nicht Bestandteil der Auflageakten. Zwar gehört ein Lärmschutzgutachten nicht zu den obligatorischen Auflageakten gemäss § 51 Abs. 1 BauV. Wo es die Beurteilung eines Gesuchs erfordert, kann jedoch vom Gemeinderat oder der Abteilung für Baubewilligungen ein Lärmschutzgutachten verlangt werden (§ 51 Abs. 3 BauV). Hier lag das Lärmschutzgutachten schon vor der öffentlichen Planaufgabe vom 6. März bis 6. April 2020 vor. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb dieses Gutachten nicht mit den anderen Baugesuchsakten öffentlich aufgelegt wurde (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.2003.00030-K3 vom 15. Dezember 2003, Erw. II/3/b/aa). Dabei handelt es sich allerdings um einen Verfahrensfehler, der für sich genommen keine Aufhebung der Baubewilligung rechtfertigen würde, zumal die Beschwerdegegner nicht befugt sind, die Gehörsverletzung von Drittpersonen (potenziellen weiteren Einwendungsberechtigten) zu rügen, solange der Verfahrensfehler – wie hier – nicht dermassen schwer wiegt, dass er zur Nichtigkeit des angefochtenen Entscheids führen würde (vgl. die Urteile des Bundesgerichts 1C\_17/2021 vom 26. August 2021, Erw. 4.5, und 1C\_340/2017 vom 25. Juni 2018, Erw. 5.2; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.19 vom 23. November 2020, Erw. II/1.2, und WBE.2018.382 vom 13. Mai 2019, Erw. II/1). Die Beschwerdegegner selber sind vom Publikationsmangel nicht nachteilig betroffen. Im Übrigen beanstanden sie das Lärmschutzgutachten in inhaltlicher Hinsicht nicht und machen nicht geltend, das Bauvorhaben verletze Lärmschutzvorschriften. Die Abteilung für Baubewilligungen gelangte in der Zustimmungsverfügung

vom 3. August 2020 zum Schluss, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) sowohl mit Bezug auf den Strassenverkehrs- als auch den Eisenbahnlärm eingehalten seien (Vorakten, act. 65, Rückseite). Dabei hat es sein Bewenden.

### **3.9.**

Inwiefern eine im Grundbuch nicht gelöschte Anmerkung betreffend eine auf der Parzelle Nr. aaa bestehende, durch eine frühere (nicht mehr gültige) Baubewilligung bewirkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne von Art. 962 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) und § 163 BauG (Arealüberbauung) der Rechtmässigkeit der vom Gemeinderat X. erteilten streitgegenständlichen Baubewilligung entgegenstehen könnte, erschliesst sich aus den Ausführungen der Beschwerdegegner (Beschwerdeantwort, S. 15) nicht. Weil es sich beim neu bewilligten Bauvorhaben ebenfalls um eine Arealüberbauung handelt, dürfte die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung weiterhin ihre Daseinsberechtigung haben, womit kein Anlass zu deren Löschung besteht. Andernfalls könnte der Gemeinderat die Löschung gestützt auf Art. 962 Abs. 2 ZGB jederzeit veranlassen, auch ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens.

### **4.**

Zusammenfassend sind die geplanten Mehrfamilienhäuser primär wegen Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe und Fassadenhöhen nicht bewilligungsfähig. Darüber hinaus dürfte die zulässige Ausnützungsziffer nicht eingehalten sein. Offen und vom Gemeinderat zu wenig begründet ist die Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens. Weitergehende inhaltliche Mängel sind hingegen nicht erkennbar, wobei die Baueingabepläne vor allem im Hinblick auf die Bestimmung der Gesamthöhe ungenügend verfasst sind und sich der Fachbericht zu den Vorzügen der Arealüberbauung zu wenig klar auf einen bestimmten Stand des Projekts bezieht. Die schon vom Regierungsrat (mit anderer Begründung) festgestellte Verletzung der Höhenvorschriften führt zur Abweisung der vorliegenden, sich im Ergebnis als unbegründet erweisenden Beschwerde.

## **III.**

### **1.**

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Verfahrenskosten werden den Behörden aber nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Eine solche Privilegierung der Behörden findet bei den Parteikosten nicht statt.

Als obsiegende Parteien gelten die Beschwerdegegner und der Regierungsrat. Unterliegende Parteien sind die Beschwerdeführerin und der Gemeinderat X.

**2.**

Weil dem Gemeinderat X. weder schwerwiegende Verfahrensfehler noch Willkür in der Sache vorzuwerfen sind, sind die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten ausschliesslich von der unterliegenden Beschwerdeführerin zu tragen.

**3.**

**3.1.**

Die obsiegenden Beschwerdegegner haben Anspruch auf den Ersatz ihrer Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht. Dem nicht anwaltlich vertretenen Regierungsrat steht ein solcher Anspruch gemäss § 29 VRPG nicht zu. Zu ersetzen sind den Beschwerdegegnern die Parteikosten anteilmässig, d.h. je hälftig von der Beschwerdeführerin und dem Gemeinderat X. (§ 33 Abs. 1 VRPG).

**3.2.**

In Verwaltungssachen bemisst sich die Parteientschädigung bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem Streitwert (§ 8a Abs. 1 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 [Anwaltstarif; SAR 291.150]), der sich im Falle von Beschwerden gegen eine Baubewilligung praxismässig auf 10 % der geschätzten Baukosten beläuft. Bei einer Bausumme von Fr. 6'670'000.00 und einem Streitwert von Fr. 667'000.00 beträgt der Rahmen für die Parteientschädigung Fr. 7'000.00 bis Fr. 22'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 5 Anwaltstarif). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 Anwaltstarif). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuern sind darin enthalten (§ 8c Anwaltstarif). Bei einem hohen Streitwert (über Fr. 100'000.00) kann die Entschädigung zu Lasten des Gemeinwesens um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 Anwaltstarif). Diese Bestimmung wäre im Übrigen aus Rechtsgleichheitsgründen auch auf Entschädigungen zugunsten des Gemeinwesens anwendbar (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2011, S. 247 ff.).

Weil die Fragestellung vor Verwaltungsgericht auf die Einhaltung der Höhenvorschriften beschränkt und den Parteien aus dem vorinstanzlichen Verfahren bekannt war, fielen sowohl der mutmassliche Aufwand des Anwaltes der Beschwerdegegner als auch die Komplexität der Materie eher gering aus. Zwar musste sich der Anwalt der Beschwerdegegner aus Gründen der prozessualen Vorsicht auch noch zu den weiteren, von ihnen ge-

rügten Mängeln des Baugesuchs äussern, doch konnte er sich dabei vollumfänglich an den Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren orientieren. Es rechtfertigt sich daher, die Parteientschädigung der Beschwerdegegner auf das Minimum des dafür vorgegebenen Rahmens von Fr. 7'000.00 festzulegen. Davon hat die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegnern Fr. 3'500.00 zu ersetzen, während der auf den Gemeinderat X. entfallende hälftige Kostenanteil in Anwendung von § 12a Abs. 1 Anwaltstarif um 20% auf Fr. 2'800.00 herabzusetzen ist.

---

### **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 440.00, gesamthaft Fr. 5'440.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

#### **3.**

##### **3.1.**

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, den Beschwerdegegnern die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 7'000.00 zur Hälfte mit Fr. 3'500.00 zu ersetzen.

##### **3.2.**

Der Gemeinderat X. wird verpflichtet, den Beschwerdegegnern die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 7'000.00 zu 2/5 mit Fr. 2'800.00 zu ersetzen.

---

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)  
die Beschwerdegegner (Vertreter)  
den Regierungsrat  
den Gemeinderat X.

Mitteilung an:

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)

---

### **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