

**WBE.2023.109 / sr / jb**

(BVURA.21.573)

Art. 10

**Urteil vom 31. Januar 2024**

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz  
Verwaltungsrichterin Lang  
Verwaltungsrichterin Steiger  
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-  
führerin 1.1 **A.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führer 1.2 **B.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führerin 2.1 **C.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führer 2.2 **D.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führerin 3.1 **E.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führer 3.2 **F.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führerin 4.1 **G.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führer 4.2 **H.**\_\_\_\_\_,

Beschwerde-  
führer 5 **I.**\_\_\_\_\_,

alle vertreten durch lic. iur. Ralph van den Bergh, Rechtsanwalt,  
Jurastrasse 58, Postfach, 5430 Wettingen

**gegen**

Beschwerde-  
gegnerin

**J.\_\_\_\_\_ AG,**  
vertreten durch lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt,  
Hintere Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau

**und**

Vorinstanzen

**Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_,**  
vertreten durch Dr. iur. Beat Ries, Rechtsanwalt, Bleichemattstrasse 43,  
5001 Aarau

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

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt  
vom 20. Februar 2023

---

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

### **A.**

Am 9. August 2021 bewilligte der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ der J.\_\_\_\_\_ AG, R.\_\_\_\_\_, den Neubau eines Wohnhauses mit Annex auf der in der Wohnzone A2 und der Wohn- und Arbeitszone gelegenen Parzelle Nr. aaa der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_. Gleichzeitig wies der Gemeinderat die von A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ sowie I.\_\_\_\_\_ gegen das Bauvorhaben erhobenen Einwendungen ab, soweit er darauf eintrat.

### **B.**

#### **1.**

Dagegen reichten die Einwendenden am 13. September 2021 Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, ein und beantragten die Aufhebung der Baubewilligung.

#### **2.**

Nach Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels reichte die J.\_\_\_\_\_ AG am 10./20. Mai 2022 beim BVU ein Projektänderungsgesuch betreffend einen alternativen Standort für die Autoabstellplätze samt revidiertem Umgebungsplan vom 8. April 2022 ein, verbunden mit dem Begehren, dass der revidierte Umgebungsplan bei den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat in die Vernehmlassung zu geben und nötigenfalls öffentlich aufzulegen sei.

#### **3.**

Die öffentliche Auflage des revidierten Umgebungsplans (durch den Gemeinderat) erfolgte vom 27. Juni bis 26. Juli 2022. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer wiederum Einwendungen und beantragten die Abweisung des Projektänderungsgesuchs.

#### **4.**

Am 16. November 2022 überwies der Gemeinderat die Einwendungen zur Behandlung ans BVU, mit dem Antrag auf Abweisung derselben und Bewilligung der Projektänderung.

#### **5.**

Nach je einer weiteren Eingabe der J.\_\_\_\_\_ AG und der Beschwerdeführer entschied das BVU, Rechtsabteilung, am 20. Februar 2023:

##### **1.**

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde und der Einwendungen gegen die Projektänderung (Parkplätze) wird der Beschluss des Gemeinderats vom 29. August 2021 (richtig: 9. August 2021) wie folgt ergänzt bzw. abgeändert:

B. Spezielle Auflagen und Bedingungen

Ziffer 1 (Ergänzung am Ende)

*"Betreffend Platzierung und Ausgestaltung der Parkplätze (PW und Fahrrad) sowie des Spielplatzes gilt einzig der Plan 'Grundriss, Umgebung Erdgeschoss' vom 8. April 2022 als genehmigt und verbindlich."*

Ziffer 13 (neuer Wortlaut)

*"Die Flächen im Untergeschoss müssen gemäss den Erwägungen nicht an die anrechenbare Geschossfläche angerechnet werden.*

*Die Räume im Untergeschoss dürfen nicht direkt belichtet werden.*

*Vor sämtlichen Fenstern – mit Ausnahme des Fensters beim Heizungsraum – müssen Lichtschächte erstellt werden, welche eine maximale Breite von 80 cm sowie eine maximale Länge von 1,50 m aufweisen. Die geplanten Abgrabungen vor den Fenstern dürfen – mit Ausnahme des Fensters beim Heizungsraum – nicht ausgeführt werden. Ausnahmen in Bezug auf die Maximallänge bilden Fenster, welche sich über zwei Räume erstrecken. Hier wird die Maximallänge auf 3,00 m erweitert. Die Fensterlänge wird parallel zur Fassade gemessen. Die Lichtschächte dürfen zudem bis maximal 30 cm über die Oberkante des Fensters ragen."*

Ziffer 28 (Ergänzung, neuer Satz 2)

*"Es werden 4 Pflichtparkplätze und 1 Besucherparkplatz verfügt.*

*Beim an den S-weg angrenzenden Parkplatz darf nur rückwärts eingeparkt werden. Auf diese Auflage ist mit einem gut sichtbaren Schild beim Parkplatz aufmerksam zu machen."*

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.– sowie der Kanzleigeühr und den Auslagen von Fr. 865.–, insgesamt Fr. 4'865.–, werden A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, G.\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_ sowie I.\_\_\_\_ zu je 1/5, d.h. in der Höhe von Fr. 973.–, in solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag auferlegt.

3.

A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, G. und H.\_\_\_\_ sowie I.\_\_\_\_ werden in solidarischer Haftung für den jeweiligen Gesamtbetrag verpflichtet, dem Gemeinderat Q.\_\_\_\_ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'265.– zu je 1/5 (Fr. 1'653.–) sowie die der J.\_\_\_\_ AG entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 4'850.– zu je 1/5 (Fr. 970.–) zu ersetzen.

**C.**

**1.**

Dieser Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, liessen A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, G.\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_ sowie I.\_\_\_\_ mit Beschwerde vom 23. März 2023 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.  
Der angefochtene Entscheid des Departements BVU vom 20. Februar 2023 und die Baubewilligung des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ vom 9. August 2021 seien vollumfänglich aufzuheben.

2.  
In verfahrensmässiger Hinsicht seien die Baugesuchsakten für den Ersatzbau des Einfamilienhauses (Baubewilligung des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ vom 17. Januar 2022) im vorliegenden Verfahren beizuziehen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**2.**  
Mit Beschwerdeantworten vom 17. April 2023, 10. Mai 2023 und 30. Mai 2023 beantragten das BVU, die Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ je die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, die letzteren Beiden, soweit darauf einzutreten sei.

**3.**  
In der Replik vom 16. August 2023 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Das BVU, der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ und die Beschwerdegegnerin verzichteten mit Eingaben vom 21. August 2023, 1. September 2023 und 12. September 2023 auf eine Duplik.

**D.**  
Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 31. Januar 2024 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 [VRPG; SAR 271.200]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (vgl. § 50 Abs. 2 VRPG i.V.m. § 9 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]; § 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

**2.**

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

**3.**

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensunter- und -überschreitung sowie Ermessensmissbrauch, geltend gemacht werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

**II.**

**1.**

**1.1.**

Die streitbetroffene Parzelle Nr. aaa liegt teils in der Wohnzone A2 (WA2) und teils in der Wohn- und Arbeitszone (WAr) der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_, wobei das streitgegenständliche Bauvorhaben (Neubau Wohnhaus mit Annex) vollständig innerhalb der WA2 situiert ist. Diese dient dem Wohnen und ist für Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt; der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig (vgl. § 11 Abs. 1 und 2 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ vom tt.mm.jjjj). Es sind zwei oder – bei Verzicht auf ein Dach- oder Attikageschoss – drei Vollgeschosse zulässig. Bei Schrägdächern beträgt die Gesamthöhe 11,5 m, bei Flachdächern (inkl. allfälligem Attika) 10,5 m. Die Gebäudelänge, die Ausnützungsziffer und der Grenzabstand betragen 40 m, 0,6 und 5 m (klein) respektive 8 m (gross) (§ 6 Abs. 1 und 4 BNO).

Das geplante Wohnhaus besteht aus einem länglichen Hauptgebäude mit Längsseite in südöstlicher und nordwestlicher Richtung und einem auf der Breitseite nordöstlich anschliessenden Annexbau. Es ist insgesamt 33,5 m lang und 6,84 m breit. Das Hauptgebäude umfasst ein Untergeschoss und drei Vollgeschosse. In den drei Vollgeschossen (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) ist je eine Wohneinheit mit vier Zimmern (im EG und 1. OG) bzw. drei Zimmern (im 2. OG) untergebracht. Der gegenüber dem Hauptgebäude höhenversetzte zweigeschossige Annexbau beherbergt eine 2-Zimmer-Wohnung, unter welcher zwei gedeckte Autoabstellplätze angeordnet sind. Daran in nordöstlicher Richtung anschliessend befinden sich zwei weitere, ungedeckte Aussenabstellplätze. Ein fünfter Aussenabstellplatz südwestlich des Hauptgebäudes grenzt an den S-weg an.

**1.2.**

Vor Verwaltungsgericht ist nunmehr streitig, ob das geplante Wohnhaus gegenüber den Nachbarparzellen Nrn. ccc und ddd–eee im Nordwesten mit Blick auf die umstrittene Ausrichtung der Hauptwohnseite den grossen

Grenzabstand von 8 m einhalten muss (oder der tatsächliche Grenzabstand von rund 5 m ausreicht), der Annexbau einen genügenden Gebäudeabstand zum auf der gleichen Parzelle bewilligten Einfamilienhaus (auf dem kürzeren, in der Zone WAr gelegenen Schenkel der L-förmigen Parzelle Nr. aaa) einhält, der Manövrierraum für die aus den Abstellplätzen im und neben dem Annexbau ausfahrenden Fahrzeuge, der deutlich über die Zonengrenze (zwischen der WA2 und der WAr) und damit die künftige Parzellengrenze zwischen den Parzellenteilen mit dem hier geplanten Wohnhaus und dem bewilligten Einfamilienhaus hinausreicht, rechtlich gesichert ist, der auf der Nordwestseite des Wohnhauses projektierte Spielplatz den rechtlichen Anforderungen genügt, und das Wohnhaus die Nachbarparzellen im Nordwesten übermässig beeinträchtigt, namentlich durch Schattenwurf.

## **2.**

### **2.1.**

Gemäss § 26 BauV ist der grosse Grenzabstand, der in der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ 8 m beträgt (vgl. § 6 Abs. 1 BNO), senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind dabei namentlich die Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der betreffenden Räume.

### **2.2.**

#### **2.2.1.**

Die Vorinstanz nimmt mit dem Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ und der Bauherrschaft an, dass die Hauptwohnseite des Hauptgebäudes gegen Südwesten, diejenige des Annexbaus gegen Südosten ausgerichtet ist. Die Frage, ob bei einem Mehrfamilienhaus mehrere Hauptwohnseiten an unterschiedlichen Fassaden (je Gebäudeteil oder Wohneinheit) möglich sind, wurde mit Verweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1996, S. 521; 1994, S. 379 f.) vorab bejaht (angefochtener Entscheid, Erw. 4.1.4).

#### **2.2.2.**

Bezüglich des Hauptgebäudes hielt die Vorinstanz fest, dass an der Nordwestfassade unter Ausklammerung der nicht massgeblichen Badezimmerfenster Fensterflächen von insgesamt 30,62 m<sup>2</sup> resultierten. Diesen stünden Fensterflächen an der Südwestfassade von total 32,73 m<sup>2</sup> gegenüber (angefochtener Entscheid, Erw. 4.1.6). Zu berücksichtigen seien jedoch nicht nur die Fensterflächen für sich allein, sondern unter anderem auch die Bedeutung der Fenster für die damit belichteten Räume. Der Bereich Wohnen/Essen/Küche mit einer Bodenfläche von 30,63 m<sup>2</sup> (im EG und 1. OG) bzw. 32,62 m<sup>2</sup> (im 2. OG) werde überwiegend durch die Fensterfront an der Südwestfassade mit den Balkonen mit einer Fläche von 10,91 m<sup>2</sup> belichtet. Das diesem Bereich zuzuordnende Fenster an der Nordwestfassade, das hauptsächlich den Küchenbereich mit einer Fläche

von 5,2 m<sup>2</sup> belichte, sei mit einer Fläche von 3,06 m<sup>2</sup> nicht einmal einen Drittel so gross. Insofern rechtfertige es sich, die gesamte Bodenfläche des Bereichs Wohnen/Essen/Küche der Südwestseite zuzurechnen. Die drei übrigen Zimmer im EG und 1. OG respektive die zwei übrigen Zimmer im 2. OG würden zwar allesamt ausschliesslich durch Fenster an der Nordwestfassade belichtet. Allerdings seien Schlafzimmer für die Bestimmung der Hauptwohnseite nicht relevant, weswegen mindestens die Fläche eines Zimmers (Elternschlafzimmer) pro Wohnung von den durch Fenster an der Nordwestfassade belichteten Räumen abzuziehen sei. Bei Abzug des flächenkleinsten Zimmers von 11,28 m<sup>2</sup> verblieben noch durch Fenster an der Nordwestfassade belichtete Räume mit Bodenflächen von 25,28 m<sup>2</sup> (im EG und 1. OG) bzw. 14,10 m<sup>2</sup> (im 2. OG). Gesamthaft würden somit Räume mit Bodenflächen von rund 92 m<sup>2</sup> durch Fenster an der Südwestfassade und nur solche mit Bodenflächen von rund 65 m<sup>2</sup> durch Fenster an der Nordwestfassade belichtet. Da auch alle Balkone nach Südwesten ausgerichtet seien, befinde sich die Hauptwohnseite des Hauptgebäudes auf der Südwestseite. Auf dieser Seite halte das Wohnhaus den an die Stelle des grossen Grenzabstandes tretenden Strassenabstand nach § 111 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) auf der ganzen Fassadenlänge ein (angefochtener Entscheid, Erw. 4.1.7).

### **2.2.3.**

Die Wohnung im Annexbau weise an der Südostfassade Fensterflächen von 9,76 m<sup>2</sup> und an der Nordwestfassade solche von 4,89 m<sup>2</sup> auf. Der Küchen-/Essbereich mit einer Bodenfläche von 16,36 m<sup>2</sup> werde durch praktisch gleich grosse Fensterflächen an der Südostfassade und der Nordwestfassade (von 4,89 m<sup>2</sup> bzw. 4,88 m<sup>2</sup>) belichtet, während das für die Bestimmung der Hauptwohnseite nicht relevante Schlafzimmer ausschliesslich durch ein Fenster an der Südostfassade belichtet werde. Die Belichtung des Küchen-/Essbereichs durch das Fenster an der Südostfassade sei aufgrund der dortigen Besonnung stärker zu gewichten als diejenige durch das praktisch gleich grosse Fenster an der Nordwestfassade, weshalb zwei Drittel der Bodenfläche dieses Bereichs der Südostseite zuzuschlagen seien. Entsprechend befinde sich die Hauptwohnseite beim Annexbau auf der Südostseite, deren Fassade den grossen Grenzabstand von 8 m klar einhalte (angefochtener Entscheid, Erw. 4.1.8).

## **2.3.**

### **2.3.1.**

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz bleibe jede Begründung dafür schuldig, weshalb die sich an der Nordwestfassade befindliche Fensterfläche des Badezimmers nicht in die Berechnung der Fensterflächen miteinbezogen werde, diene doch auch dieser Raum Wohnzwecken. Unter Wohnnutzung seien eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten zu verstehen, zu denen namentlich die Erholung, das Schlafen, die Haus- und

Heimarbeit, das Essen usw. gehörten (AGVE 2002, S. 228 [richtig: 235]). Bade- und Schlafzimmer fielen auch darunter (AGVE 2005, S. 169 [richtig: 176]). Unter Einbezug der Badezimmerfenster betrügen die Fensterflächen an der Nordwestfassade total 37,16 m<sup>2</sup>. Die Fensterflächen an der Südwestfassade habe die Vorinstanz ebenfalls falsch berechnet, weil diese aufgrund des vorgelagerten Abstellraums auf dem Balkon teilweise verstellt seien, mithin nicht vollständig freie Sicht böten, was mit einem entsprechenden Lichtenzug verbunden sei. Die Fensterflächen mit unbehinderter Sicht beschränkten sich auf 29,4 m<sup>2</sup>. Folglich überwogen die Fensterflächen an der Nordwestfassade diejenigen an der Südwestfassade deutlich. Dass die Fenster an der Südwestfassade stärker zu gewichten seien, treffe im vorliegenden Fall nicht zu, zumal die Fensterflächen an der Nordwestfassade als Fenstertüren mit französischen Balkons ausgestaltet seien, was deren Wichtigkeit in Bezug auf den freien Aussenraum unterstreiche. Hingegen seien die Fensterflächen an der Südwestfassade – wie erwähnt – durch die vorgelagerten Balkone und deren Bestandteile samt massiven Seitenwänden verstellt. Am dadurch bewirkten Lichtenzug ändere auch der erhöhte Balkon im 2. OG nichts, der mit 6 m zudem auch besonders tief sei. Lediglich bei sehr niedrigem Sonnenstand (kurz vor dem Untergang) könnte überhaupt Licht durch diese "Röhre" ans Fenster gelangen. Einzige vernünftige Belichtungsquelle der Wohnraumfenster an der Südwestfassade seien die gegen Nordwesten orientierten Seitenschlitze der Balkone. Das gelte auch für die Balkone im EG und 1. OG, die zwar weniger tief seien, aber die Belichtung der Fenster an der Südwestfassade trotzdem negativ beeinflussten. Es sei willkürlich, diese konkreten Verhältnisse mit Verweis auf die stärkere Besonnung aus südwestlicher Richtung auszublenden.

### **2.3.2.**

Der Raum Wohnen/Essen/Küche werde zu einem wesentlichen Teil, und zwar über den Küchenbereich hinaus, dessen Fläche unter Berücksichtigung der Küchenmöbel ohnehin mehr als nur die von der Vorinstanz angenommenen 5,2 m<sup>2</sup> betrage, durch das Fenster an der Nordwestfassade belichtet. Es gehe daher nicht an, die gesamte Fläche dieses Raums der Südwestseite zuzurechnen. Beim Annexbau nehme die Vorinstanz mit Bezug auf den zweiseitig belichteten Küchen-/Essbereich schliesslich auch eine anteilmässige Teilung vor. Ausserdem sei es falsch, die Fläche eines Schlafzimmers pro Wohnung von den Bodenflächen abzuziehen, deren Räume durch Fenster an der Nordwestfassade belichtet würden. Schlafzimmer dienen selbstverständlich Wohnzwecken. Vor allem in Zeiten von Home-Office biete der Schlafbereich sodann oft die einzige oder beste Möglichkeit für eine zusätzliche Nutzung als Arbeitsbereich. Wenn es der Vorinstanz mit diesem Abzug wirklich ernst gewesen wäre, hätte sie auch das flächengrösste Elternschlafzimmer ausklammern müssen, nicht ein Kinderzimmer, das den Kindern mit Sicherheit auch tagsüber zur Verfügung stehen müsse. Von fünf tatsächlichen Fenstern an der Nordwestfas-

sade schalte die Vorinstanz deren drei völlig aus und unterschlage damit pro Geschoss eine über die Nordwestfassade belichtete Wohnfläche von rund 26 m<sup>2</sup> (30% des Bereichs Wohnen/Essen/Küche von rund 10 m<sup>2</sup>, 11,28 m<sup>2</sup> Schlafzimmerfläche und 4,68 m<sup>2</sup> Badezimmerfläche) bzw. übers ganze Haus betrachtet von rund 78 m<sup>2</sup>. Rechne man diesen 78 m<sup>2</sup> die von der Vorinstanz zugestandene Fläche von 65 m<sup>2</sup> hinzu, ergebe sich eine gesamthafte Wohnfläche von rund 143 m<sup>2</sup>, welche durch Fenster an der Nordwestfassade belichtet werde, gegenüber 63 m<sup>2</sup>, die über Fenster an der Südwestfassade belichtet würden. Dieses Ungleichgewicht steche frappant ins Auge, selbst wenn man die Komplikationen an der Südwestfassade mit den Balkontunnels ausser Acht lassen und berücksichtigen würde, dass man sich im Wohn-/Essbereich wahrscheinlich am längsten aufhalte. Somit seien die Schlüsse des BVU hinsichtlich der Hauptwohnseite des Hauptgebäudes auf der Südwestseite unhaltbar. Sie basierten auf einer nicht zu rechtfertigenden Ausklammerung der massgeblichen Fakten. Tatsächlich sei die Hauptwohnseite auf der Nordwestseite zu verorten, wo der grosse Grenzabstand zu den Parzellen Nrn. ccc und ddd-eee nicht eingehalten sei. Entsprechend sei das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig.

### **2.3.3.**

Beim Annexbau lasse die Vorinstanz eine Erklärung dazu vermissen, inwiefern der grosse Grenzabstand von 8 m bei der auf der Südostseite angenommenen Hauptwohnseite eingehalten sein soll. Einen Grenzabstand im eigentlichen Sinne gebe es auf dieser Seite gar nicht, weil die beiden Schenkel der L-förmigen Parzelle Nr. aaa bislang nicht abparzelliert seien. Die Feststellung des BVU ergebe daher nur dann Sinn, wenn damit (zu Recht) gefordert werde, dass auch unter Bauten auf der gleichen Parzelle mindestens der grosse Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten sei. Das entspreche dem Sinn und Zweck des grossen Grenzabstands, der die erforderliche Wohnhygiene der Bewohner desjenigen Gebäudes sicherstellen wolle, für welches der grosse Grenzabstand gefordert werde. § 27 Abs. 2 BauV erlaube denn die Unterschreitung des Gebäudeabstands für Gebäude auf dem gleichen Grundstück auch nur dann, wenn die gesundheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt seien. Somit müsste zwischen dem Annexbau und dem auf der gleichen Parzelle bewilligten Einfamilienhaus mindestens ein Gebäudeabstand von 8 m gewahrt werden, was nicht der Fall sei. Der dortige Abstand betrage keine 6 m, was umso unverständlicher sei, als eine Versetzung des Einfamilienhauses in südöstliche Richtung ohne weiteres möglich gewesen wäre. Der Vorwurf der Vorinstanz, die Beschwerdeführer hätten die Einhaltung der feuerpolizeilichen und gesundheitspolizeilichen Anforderungen nicht genügend substantiiert gerügt, sei unhaltbar und aktenwidrig. Indem sich die Vorinstanz nicht mit dieser Thematik auseinandergesetzt habe, habe sie den Beschwerdeführern das rechtliche Gehör verweigert. Es sei nicht an ihnen zu beweisen, dass der Gebäudeabstand unproblematisch sei. Vielmehr müsse die Bauherrschaft

nachweisen, dass der Gebäudeabstand den erwähnten Anforderungen genüge, und die Vorinstanz hätte dem aufgrund ihrer Untersuchungspflicht nachgehen müssen.

## **2.4.**

### **2.4.1.**

Das Verwaltungsgericht hatte sich schon verschiedentlich mit der Frage zu befassen, welches die Hauptwohnseite eines Gebäudes oder von Teilen davon ist. Im jüngsten Entscheid zu dieser Thematik WBE.2016.513 vom 21. August 2018, Erw. II/3.3.2, wurde festgehalten, dass für die Bestimmung der Hauptwohnseite wesentlich sei, auf welche Gebäudeseite die meisten Wohnräume orientiert seien. Sinn und Zweck des auf der Hauptwohnseite einzuhaltenden grossen Grenzabstandes ist es nämlich, im Interesse der Bauherrschaft und der Nachbarschaft zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der hin sich das Gebäude orientiert (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.375 vom 26. Februar 2016, Erw. II/4.4.1; CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Auflage 2019, S. 1076). Dabei lässt sich die Orientierung in erster Linie aus der Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der betreffenden Räume ablesen. Im Hinblick auf die direkte Sonneneinstrahlung sind Fenster auf der Südwestseite grundsätzlich bedeutsamer als solche auf der Nordwestseite (vgl. AGVE 2001, S. 576 f.; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2016.513 vom 21. August 2018, Erw. II/3.3.2, WBE.2015.375 vom 26. Februar 2016, Erw. II/4.4.3, WBE.2008.112 vom 25. Mai 2009, Erw. II/3.1.2, und WBE.2006.311 vom 29. November 2007, Erw. II/3.3). In-dessen sind nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht nur die Fenster für sich alleine massgebend, sondern – wie erwähnt – auch die Flächen der betreffenden Räume (AGVE 2001, S. 576). Zu den für die Bestimmung der Hauptwohnseite massgebenden Räumen zählen dabei primär Wohn- und Esszimmer sowie Kinderzimmer, wo sich die Bewohner tagsüber die meiste Zeit aufhalten (AGVE 2001, S. 576 f.; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2016.513 vom 21. August 2018, Erw. II/3.3.2, und WBE.2006.311 vom 29. November 2007, Erw. II/3.3; vgl. auch den Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2016.00219 vom 29. März 2017, Erw. 5.3 f.), jedoch auch andere Räume der Wohnnutzung, wie Schlafzimmer (AGVE 2005, S. 176; 2002, S. 235 f.), etwas weniger allerdings Korridore und Sanitärzellen (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.513 vom 21. August 2018, Erw. II/3.4.3.2 f.), wo sich die Bewohner in der Regel nur sehr kurze Zeit oder auch allenfalls gegen aussen blickdicht abgeschirmt aufhalten. Zusätzlich – neben den Fenster- und Raumflächen – sind auch Türen nach aussen und die Sitzplatz- und Balkonanordnung zu berücksichtigen (AGVE 1996, S. 522; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2016.513 vom 21. August 2018, Erw. II/3.3.2, und WBE.2015.376 vom 26. Februar 2016, Erw. II/4.4.3). Neben besseren Belichtungsverhältnissen sorgt nämlich der grosse Grenzabstand auch für

einen verbesserten Immissionsschutz, weshalb sich für die Bestimmung der Hauptwohnseite auch die Frage stellen kann, auf welcher Seite der Aussenraum die intensivste Nutzung erfährt (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1076). Da die Vorschrift über den grossen Grenzabstand sodann wesentlich auch dem Selbstschutz der Bauherrschaft vor zu nahen Nachbarbauten dient, ist dieser im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften (insbesondere § 26 BauV), eine gewisse Freiheit zuzugestehen, die Richtung der Hauptwohnseite selbst zu bestimmen (AGVE 1994, S. 379 f.; Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2009.310 vom 16. Juni 2010, Erw. II/4.3 mit weiteren Hinweisen). Schliesslich kommt der örtlichen Baubehörde bei der Anwendung von § 26 BauV bzw. bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der "Hauptwohnseite" ein erheblicher Beurteilungs- und Ermessenspielraumspielraum zu, dem die Rechtsmittelbehörden Rechnung zu tragen haben. Dieser gilt auch bei der Anwendung und Auslegung kantonalen Rechts (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C\_53/2013 vom 7. Mai 2013, Erw. 5.1 f.).

#### **2.4.2.**

Die Gesamtheit der Fensterflächen an der Nordwestfassade des Hauptgebäudes beläuft sich auf  $38,15 \text{ m}^2$  ( $27,296 \text{ m}^2$  [ $2 \times 13,648 \text{ m}^2$   $\{3,06 \text{ m}^2 + 2,794 \text{ m}^2 + 5,61 \text{ m}^2 + 2,184 \text{ m}^2\}$ ] +  $10,854 \text{ m}^2$  [ $3,06 \text{ m}^2 + 5,61 \text{ m}^2 + 2,184 \text{ m}^2$ ]) bzw. unter Ausklammerung der Badezimmerfenster auf gerundet  $31,6 \text{ m}^2$  ( $38,15 \text{ m}^2 - 6,552 \text{ m}^2$  [ $3 \times 2,184 \text{ m}^2$ ]); diejenigen an der Südwestfassade auf  $32,736 \text{ m}^2$  ( $3 \times 10,912 \text{ m}^2$ ). Die ausschliesslich über Fenster an der Nordwestfassade belichteten Räume weisen Bodenflächen von insgesamt  $112,74 \text{ m}^2$  ( $82,68 \text{ m}^2$  [ $2 \times 41,34 \text{ m}^2$   $\{14,1 \text{ m}^2 + 11,28 \text{ m}^2 + 11,28 \text{ m}^2 + 4,68 \text{ m}^2\}$ ] +  $30,06 \text{ m}^2$  [ $14,1 \text{ m}^2 + 11,28 \text{ m}^2 + 4,68 \text{ m}^2$ ]) bzw. unter Ausklammerung der Badezimmer von  $98,7 \text{ m}^2$  ( $112,74 \text{ m}^2 - 14,04 \text{ m}^2$  [ $3 \times 4,68 \text{ m}^2$ ]) auf. Die Bereiche Wohnen/Essen/Küche mit Flächen von total  $93,88 \text{ m}^2$  werden hauptsächlich über die grossflächigen Fensterfronten an der Südwestfassade belichtet. In Anbetracht dessen, dass die Küchenbereiche mit einer Fläche von jeweils rund  $6,8 \text{ m}^2$  (samt Möbeln:  $3,15 \text{ m} \times 2,16 \text{ m}$ ), die vorwiegend über das kleinere Fenster an der Nordwestfassade belichtet werden, deutlich weniger als einem Viertel der Gesamtfläche der Bereiche Wohnen/Essen/Küche entsprechen, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz diese Bereiche nicht in solche aufgeteilt hat, die von verschiedenen Seiten belichtet werden (hauptsächlich von Südwesten und nur in untergeordnetem Mass von Nordwesten). Im Gegensatz zur Wohnung im Annexbau, wo die Fensterflächen des Küchen-/Essenbereichs gegen Südosten und Nordwesten praktisch gleich gross sind, sind im Hauptgebäude die Fensterflächen gegen Südwesten (mit fast  $11 \text{ m}^2$ ) mehr als dreimal so gross wie diejenigen gegen Nordwesten (mit rund  $3 \text{ m}^2$ ). Umso weniger drängt sich diesbezüglich eine Raumaufteilung mit Zuweisung einer Teilfläche zur Nordwestseite auf, welche (zusätzlich) über das viel kleinere Fenster an der Nordwestfassade belichtet wird. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die viel grösseren Fensterflächen an der Südwestfassade auf-

grund der vorgelagerten Balkone je nach Tageszeit und Sonnenstand nur teilweise direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Aus den verschiedenen Ansichten (Pläne Süd-/Nordfassade und Ostfassade vom 5. März 2021, Westfassade vom 16. Oktober 2020) ist ersichtlich, dass die gedeckten Balkone gegen drei Seiten (Südosten, Südwesten, Nordwesten) genügend offen sind, um die Bereiche Wohnen/Essen/Küche über die Fensterfront an der Südwestfassade zu belichten. Von tunnelartigen Balkonen kann keine Rede sein.

Somit hat es zwar an der Nordwestfassade mit rund 38 m<sup>2</sup> nominal etwas mehr Fensterflächen als an der Südwestfassade mit rund 32,75 m<sup>2</sup>. Von der Bedeutung her ist jedoch die grosse Fensterfront an der Südwestfassade schon aufgrund ihrer Ausrichtung eindeutig stärker zu gewichten als es die Fensterflächen an der Nordwestfassade mit höchstens noch spärlicher (abendlicher) Sonneneinstrahlung sind, insbesondere hinsichtlich der Badezimmerfenster. Dasselbe gilt mit Bezug auf die Bodenflächen, die entweder über Fenster an der Südwestfassade (knapp 94 m<sup>2</sup>) oder solche an der Nordwestfassade (knapp 113 m<sup>2</sup> oder knapp 99 m<sup>2</sup> ohne Badezimmer) belichtet werden. Hier ist der Bereich Wohnen/Essen/Küchen klar bedeutender als vor allem das Badezimmer, wo sich die Bewohner nur sehr kurze Zeit aufhalten, aber auch als die reinen Schlafbereiche mit in der Regel nur kurzen Aufenthaltszeiten tagsüber. Entsprechend sind die Belichtungsverhältnisse gemessen am Stellenwert und der Nutzungsintensität der Wohnräume an der Südwestfassade und an der Nordwestfassade zumindest ausgeglichen bis leicht vorteilhaft auf der Südwestseite, sodass grundsätzlich beide Seiten als Hauptwohnseite in Betracht fallen würden. Eine wesentliche Rolle spielen nun allerdings auch noch die gegen Südwesten ausgerichteten Balkone, wo sich die Bewohner vor allem in den warmen Jahreszeiten sehr häufig und lange aufhalten dürften und von wo aus die Emissionen ungefiltert zu den Nachbarliegenschaften dringen. Unter diesen Gesichtspunkten ist es nicht zuletzt auch mit Blick auf die Spielräume der Bauherrschaft und der örtlichen Baubehörde bei der Bestimmung der Hauptwohnseite vertretbar, dass die Südwestseite des Hauptgebäudes als Hauptwohnseite festgelegt und von der Vorinstanz als solche geschützt wurde. Infolgedessen genügt auf der Nordwestseite (gegenüber den Nachbarparzellen Nrn. ccc und ddd–eee) die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes von 5 m, der nicht unterschritten wird.

#### **2.4.3.**

Mit Bezug auf den Annexbau scheint kaum (mehr) umstritten zu sein, dass sich die Hauptwohnseite bei diesem auf der Südostseite mit den meisten Fensterflächen und der direktesten Sonneneinstrahlung befindet. Streitig ist insoweit lediglich die Einhaltung eines genügenden Gebäudeabstandes gegenüber dem auf der gleichen Parzelle bewilligten Einfamilienhaus, der nach Ansicht der Beschwerdeführer dem grossen Grenzabstand entsprechen soll.

Die Beschwerdeführer bemängeln zu Recht die Richtigkeit der Feststellung im vorinstanzlichen Entscheid, Erw. 4.1.8 in fine, dass die (südöstliche) Fassade des Annexes den dortigen grossen Grenzabstand einhalte. Effektiv gibt es seit der ersten Projektänderung im Baubewilligungsverfahren mit Anpassung der Südostfassade des Annexbaus (vgl. dazu den Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_, S. 7 [= Vorakten, act. 007] unten, und den Plan Grundriss 1. Obergeschoss vom 16. Oktober 2020 im Vergleich zum revidierten Grundrissplan vom 5. März 2021), die früher leicht abgewinkelt anstatt parallel zur Grenze der Parzelle Nr. bbb verlief, keinen grossen Grenzabstand mehr, den der Annexbau zu einer südöstlich gelegenen Nachbarparzelle einhalten müsste. Parallel zur Südostfassade des Annexbaus befindet sich nunmehr die T-Strasse, gegenüber welcher der längstens respektierte Strassenabstand gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG von 4 m eingehalten werden muss. Zur südwestlichen Ecke der Parzelle Nr. bbb muss der Annexbau gemäss § 16 BauV i.V.m. Anhang 2 BauV (entspricht Anhang 2 mit den Skizzen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] vom 22. September 2005 [SAR 713.010]) lediglich den kleinen Grenzabstand von 5 m einhalten, was der Fall ist.

Aus dem Umstand, dass es südöstlich des Annexbaus bis zu einer allfälligen Abparzellierung des in der Zone WAr gelegenen Grundstücksteils der Bauparzelle Nr. aaa mit dem darauf bewilligten Einfamilienhaus keine Nachbarparzelle gibt, gegenüber welcher der grosse Grenzabstand eingehalten werden muss, den Schluss zu ziehen – wie dies die Beschwerdeführer tun –, dass wenigstens der Gebäudeabstand zwischen dem Annexbau und dem bewilligten Einfamilienhaus dem grossen Grenzabstand von 8 m entsprechen müsse, entbehrt jedoch einer Grundlage in der Baugesetzgebung. § 27 Abs. 2 BauV ist diesbezüglich klar und eindeutig. Wenn eine Gemeinde – wie die Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ – nichts anderes festlegt, kann der Gebäudeabstand, welcher ohne besondere Vorschriften der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entspricht (§ 27 Abs. 1 BauV), zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Was die feuerpolizeilichen Anforderungen betrifft, verwies der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ auf die Einhaltung des Brandschutzabstandes gemäss den Vollzugshilfen für den allgemeinen kommunalen Brandschutz der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), der bei Gebäuden von geringer Höhe (bis zu 11 m) höchstens 6 m betrage. Der Abstand zwischen dem Annexbau und dem bewilligten Einfamilienhaus betrage demgegenüber 6,83 m (Vorakten, act. 008). Die Vorinstanz hielt zur Einhaltung des Brandschutzabstandes ergänzend fest, dass diese von den Beschwerdeführern zwar bezweifelt, aber nicht substantiiert bestritten worden sei. Zudem sei von-

seiten der Beschwerdeführer unbestritten geblieben, dass die Einhaltung des Brandschutzabstandes in der Baubewilligung (für das Einfamilienhaus) vom 17. Januar 2022 rechtskräftig festgestellt worden sei (angefochtener Entscheid, Erw. 4.5.3). Den Beschwerdeführern ist zwar darin beizupflichten, dass es am hier streitigen Bauvorhaben Gebäudeteile (Treppenhaus) gibt, welche gemäss den amtlichen Vermessungsplänen (abrufbar auf dem Geoportal des Aargauischen Geographischen Informationssystems [AGIS]) einen Abstand von weniger als 6 m (ca. 5,3 m) zum bewilligten Einfamilienhaus einhalten. Allerdings ist die äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktion des Treppenhauses gemäss den Ausführungen des Gemeinderats in der Beschwerdeantwort, S. 8, aus nicht brennbarem Material, womit sich der Brandschutzabstand nach den vom Gemeinderat angerufenen Vollzugshilfen der AGV bzw. der Brandschutzarbeitshilfe "Wohnbauten" der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) vom 1. Januar 2017 (Stand 17. Mai 2018), Ziff. 5.1, zumindest auf 5 m verringert (allenfalls sogar auf 4 m, falls das bewilligte Einfamilienhaus ebenfalls eine nicht brennbare äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktion aufweisen würde). Der Annexbau selbst ist um über 1 m von der Südostfassade des Treppenhauses zurückversetzt und hält demnach den maximalen Brandschutzabstand zum bewilligten Einfamilienhaus von 6 m ein. Somit ist darauf abzustellen, dass der (reduzierte) Gebäudeabstand zwischen dem Annexbau (oder auch dem Treppenhaus) und dem bewilligten Einfamilienhaus den feuerpolizeilichen Anforderungen genügt und in dieser Hinsicht unproblematisch ist.

Inwiefern die architektonischen oder gesundheitspolizeilichen Anforderungen mit einem Abstand von etwas über 6 m zwischen dem Annexbau und dem Einfamilienhaus nicht erfüllt sein könnten, ist für das Verwaltungsgericht, dessen Spruchkörper eine promovierte Architektin ETH angehört, nicht ersichtlich, zumal der Annexbau aufgrund der (versetzten) Lage zum bewilligten Einfamilienhaus trotz eines Abstandes von nur 6 m immer noch hinreichend besonnt wird, insbesondere aus östlicher Richtung mit Morgensonne und im 1. OG mit der dortigen Wohnung. Durch eine Verschiebung des bewilligten Einfamilienhauses um 2 m in südöstliche Richtung würde die diesbezügliche Situation höchstens geringfügig verbessert. Andere potenziell gesundheitsschädliche (positive oder negative) Immissionen von der jeweils anderen Baute auf den Annexbau oder das bewilligte Einfamilienhaus infolge eines zu geringen Gebäudeabstandes sind ebenfalls nicht ersichtlich und werden von den Beschwerdeführern wiederum nicht dargetan. Entgegen ihrer Auffassung wäre es an ihnen, solche Einwirkungen wenigstens substantiiert zu behaupten, damit sie sich von der Bauherrschaft allenfalls widerlegen liessen. Ohne ersichtliche oder behauptete gesundheitsschädliche Einwirkungen kann die Bauherrschaft schwerlich den Beweis führen, dass die gesundheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt sind.

Der Vorinstanz kann im Zusammenhang mit der Prüfung der Wahrung der architektonischen, gesundheitspolizeilichen und feuerpolizeilichen Anforderungen bei reduziertem Gebäudeabstand sodann keine Gehörsverletzung zum Vorwurf gemacht werden. Weil die Beschwerdeführer in ihrer Triplik im vorinstanzlichen Verfahren lediglich die Einhaltung des Brandschutzabstandes anzweifeln und sich mit keiner Silbe zur nun behaupteten Verletzung der gesundheitspolizeilichen Anforderungen äussern, konnte sich die Vorinstanz auch nicht (vertiefter) mit den Vorbringen der Beschwerdeführer zu dieser Thematik auseinandersetzen und infolge fehlender Auseinandersetzung, die ihr nicht möglich war, ihre behördliche Begründungspflicht verletzen.

### **2.5.**

Aus den dargelegten Gründen steht fest, dass das streitige Bauvorhaben die massgeblichen Grenz- und Gebäudeabstände wahrt. Selbst wenn aber mit den Beschwerdeführern angenommen würde, dass die Hauptwohnseite des Hauptgebäudes auf dessen Nordwestseite situiert ist und daher die Nordwestfassade den grossen Grenzabstand von 8 m gegenüber den Nachbarparzellen Nrn. ccc und ddd–eee einzuhalten hätte und diesen verletzt, müsste man sich im Sinne einer Eventualbegründung unweigerlich die Frage stellen, ob für die Unterschreitung des grossen Grenzabstandes nicht eine Ausnahmegewilligung nach § 67 Abs. 1 BauG zu erteilen wäre. Hält man sich die äusserst schmale und längliche Form des vom Bauvorhaben betroffenen Teils bzw. Schenkels der L-förmigen Parzelle Nr. aaa vor Augen, erhellt ohne weiteres, dass dieser Bereich unter Einhaltung des grossen Grenzabstandes von 8 m in nordwestlicher Richtung und des kleinen Grenzabstandes von 5 m in südöstlicher Richtung oder umgekehrt kaum mehr sinnvoll und wirtschaftlich tragbar überbaubar wäre, jedenfalls nicht zonenkonform mit einem Wohnhaus mit mindestens drei Wohneinheiten oder Reiheneinfamilienhäusern. Der erwähnte Parzellenteil ist am nordöstlichen Ende gerade einmal 15 m breit und weitet sich am südwestlichen Ende nur unwesentlich auf ca. 16 m aus. Entsprechend bliebe unter Abzug der beiderseitigen Grenzabstände von 13 m lediglich ein überbaubarer Bereich von 2 bis 3 m Breite. Dass ein dermassen schmales Baufeld keine für den Normalgebrauch dimensionierten Wohnbauten zulässt, bedarf keiner weiteren Erläuterungen. Entsprechend lägen aufgrund der speziellen Parzellenform wohl ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 67 Abs. 1 lit. b BauG vor, die unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen eine Ausnahme von der Wahrung des grossen Grenzabstandes gegenüber den nordwestlichen Nachbarparzellen Nrn. ccc und ddd–eee gestatten würden.

### **3.**

#### **3.1.**

Im und neben dem Annexbau sind vier Autoabstellplätze geplant, bei denen umstritten ist, ob genügend Manövrierraum zur Verfügung steht, um mit

Personenwagen gefahrlos darauf parken zu können. Unter Bezugnahme auf die gemäss § 44 Abs. 1 BauV massgebliche VSS-Norm SN 640 291a "Parkieren, Anordnung und Geometrie von Parkierungsanlagen" führte die Vorinstanz aus, die Mindestlänge eines Parkplatzes betrage gemäss Tabelle 3 5 m und sei bei allen Parkplätzen eingehalten. Der Mindestabstand zu den Stützen des Carports betrage bei einer Distanz der Stützen zur Fahrgasse von 0,8 m gemäss Tabelle 7 0,1 m. Um dieses Mass sei die Mindestbreite von 2,35 m gemäss Tabelle 3 für das zweite Parkfeld von links mit einem rückwärtigen Rangiererraum von 8,6 m auf 2,45 m zu erhöhen. Tatsächlich sei der betreffende Parkplatz 2,7 m breit. Beim dritten Parkplatz von links, der ebenfalls an die Stützen grenze, weise die Fahrgasse hingegen nur eine Breite von ca. 5 m auf. Die Mindestbreite für diesen Parkplatz betrage demnach zwischen 2,6 und 2,75 m (2,5 m bzw. 2,65 m + 0,1 m). Ausgewiesen sei auch hier eine genügende Breite von 2,7 m. Beim Parkplatz ganz rechts mit gleicher Fahrgassenbreite entfalle der Zuschlag für die Stütze, weshalb die ausgewiesene Breite von 2,7 m ohnehin ausreiche. Der Behindertenparkplatz schliesslich weise die gemäss Ziff. 13 erforderliche Breite von 3,8 m auf (angefochtener Entscheid, Erw. 4.3.2.2).

### **3.2.**

Die Beschwerdeführer monieren, der rückwärtige Manövrierraum für den zweiten Parkplatz von links von 8,6 m gehe deutlich über die Zonengrenze zwischen den Zonen WA2 und WAr hinaus und sei im Falle der zu erwartenden Abparzellierung des Grundstücksteils mit dem bewilligten Einfamilienhaus nicht mehr rechtlich gesichert. Auch könnte der Manövrierraum schon heute durch einen zum Projekt des Einfamilienhauses gehörenden Stellriemen verstellt sein. Alsdann könnten die vier geplanten Parkplätze nicht mehr verwendet werden und es entstehe eine Parkplatznot. Auch wenn die Abparzellierung bislang nicht erfolgt sei, werde sie von der Bauherrschaft zumindest als Wahrscheinlichkeit dargestellt. Das vorliegende Bauvorhaben werde nicht von der gleichen Rechtsperson geplant wie das bewilligte Einfamilienhaus. Vermutlich werde deshalb mit der Abparzellierung rechtsmissbräuchlich zugewartet. Eine Auflage zur rechtlichen Sicherstellung des Manövrierraums sei in der Baubewilligung nicht angeordnet worden.

### **3.3.**

Stand heute gehört die gesamte Parzelle Nr. aaa der Beschwerdegegnerin, die es somit in der Hand hat, sich einen allenfalls benötigten Manövrierraum auf dem Parzellenteil mit dem bewilligten Einfamilienhaus im Falle von dessen Abparzellierung auf Höhe der Zonengrenze mittels einer entsprechenden Grunddienstbarkeit (Fahrwegrecht) dinglich abzusichern. Die Beschwerdegegnerin weist zu Recht darauf hin, dass sie selbst das grösste Interesse an einer solchen Absicherung habe, weshalb eine entsprechende Auflage in der Baubewilligung entbehrlich ist. Dies gilt auch deshalb, weil

es sich bei den vier Parkplätzen um Pflichtparkplätze handelt und die Baubehörde daher auch ohne Auflage mit einem Restitutionsbefehl (gestützt auf § 159 BauG) die Sicherung des Manövrierraums anordnen könnte, falls es diesen tatsächlich braucht. Die Errichtung eines Stellriemens auf einer künftig möglichen Parzellengrenze würde einem rechtlich abgesicherten Manövrierraum selbstverständlich entgegenstehen und dürfte nicht realisiert werden, und zwar unabhängig davon, ob er zusammen mit dem Einfamilienhaus geplant und bewilligt worden sein sollte. Im Übrigen ist mit Blick auf die VSS-Norm SN 640 291a fraglich, ob es hinter dem zweiten Parkplatz von links unbedingt einen Manövrierraum braucht, der über die Zonengrenze hinausragt, dürfte doch für einen 2,7 m breiten Parkplatz unter Abzug eines Abstandes zur Stütze von 0,1 m ein rückwärtiger Manövrierraum von 5 m knapp ausreichen (für einen 2,5 m breiten Parkplatz wird gemäss Tabelle 3 ein solcher von 5,75 m und für einen 2,65 m breiten Parkplatz ein solcher von 4 m verlangt). Unter all diesen Aspekten ist nicht davon auszugehen, dass die vier vorgesehenen Pflichtparkplätze (für die Bewohner) dereinst nicht benützt werden können.

#### **4.**

##### **4.1.**

Gegen den von der Beschwerdegegnerin geplanten Spielplatz auf der Nordwestseite des projektierten Wohnhauses bringen die Beschwerdeführer weiterhin vor, es sei erstaunlich, dass die Vorinstanz diesen als genügend betrachte, nachdem dessen Erschliessung über die im Abänderungsprojekt aufgezeigten Parkplätze erfolge, aus denen die Personenwagen rückwärts ausfahren würden. Wie sich nun zeige, sei der Boden der Bauparzelle für einen Spielplatz auch gar nicht geeignet. Eine im Jahr 2021 genommene Bodenprobe habe einen Dioxin-Wert von 888 ng/kg ergeben, der fast das Neunfache des für Spielplätze vorgesehenen Grenzwertes gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBö; SR 814.12) betrage. Die Belastung rühre vermutlich von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks mit Pestiziden und Insektiziden her.

##### **4.2.**

Mit den Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid zur Frage, ob der geplante Spielplatz die erforderlichen Eigenschaften eines kindergerechten Spielplatzes im Sinne von § 54 Abs. 1 BauG aufweist (angefochtener Entscheid, Erw. 4.4.2), setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Deshalb kann es bei einem Verweis auf diese dem Verwaltungsgericht zutreffend erscheinenden Erwägungen sein Bewenden haben. Während die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren eine Gefährdung der spielenden Kinder durch den Veloabstellplatz benützende Fahrradfahrer ausmachten, machen sie nun eine Gefährdung der den Spielplatz aufsuchenden Kinder durch von den vier Autoabstellplätzen rückwärts ausfahrende Fahrzeuge geltend. Diese Bedenken können jedoch nicht geteilt wer-

den, weil der Spielplatz über den Durchgang zwischen dem Hauptgebäude und dem Annexbau mit dem ebenerdigen Carport erschlossen ist, die Kinder mithin nicht hinter den abgestellten Fahrzeugen deren rückwärtigen Manövrierraum queren müssen, um auf den Spielplatz zu gelangen.

Was die Dioxin-Belastung anbelangt, hat die Vorinstanz in der Beschwerdeantwort plausible und nachvollziehbare Angaben dazu gemacht, dass die Beschwerdeführer bei der von ihnen behaupteten übermässigen Dioxin-Belastung auf einen falschen Belastungswert abstellen. Gemäss Anhang 2 Ziff. 11 VBBo liegt der Sanierungswert für Dioxine und Furane bei Kinderspielplätzen bei 100 ng I-TEQ/kg. Im von den Beschwerdeführern beigebrachten Prüfbericht der K.\_\_\_\_\_ GmbH vom 15. September 2021 (Beschwerdebeilage 5), S. 7, wird derweil ein Wert von 888 ng/kg für die Summe PCDD + PCDF (Tetra – Octa) ausgewiesen. Dieser (toxikologisch noch nicht gewichtete) Wert soll gemäss den Angaben der Vorinstanz nicht dem für die VBBo massgeblichen, in ng I-TEQ/kg (TEQ = Toxizitätsäquivalent) ausgedrückten Sanierungswert entsprechen. Stattdessen sei hierfür auf die Werte I-TE (NATO CCMS) exkl. BG von 2,13 ng/kg, I-TE (NATO CCMS) inkl. ½ BG von 3,39 ng/kg und I-TE (NATO CCMS) inkl. BG von 4,65 ng/kg abzustellen. Bei diesen handle es sich um berechnete (und toxikologisch gewichtete) Summenwerte aus mehreren Messungen der Dioxin- und Furan-Einzelsubstanzen. Wenn eine Einzelsubstanz nicht gemessen werden könne, d.h. der Gehalt dieser Substanz unter der technisch möglichen Bestimmungsgrenze (BG) liege, dann addiere man für diese Substanz entweder null, den halben Wert oder den vollen Wert der BG zum Summenwert, um die technische Limitation im Summenwert zu berücksichtigen. Die massgeblichen I-TE (NATO CCMS)-Werte lägen hier unter dem in Anhang 2 Ziff. 1 VBBo vorgesehenen Richtwert von 5 ng I-TEQ/kg, weshalb bezüglich der Belastung mit Dioxinen und Furanen keinerlei Handlungsbedarf bestehe. Diesen schlüssigen Ausführungen haben die Beschwerdeführer nichts entgegengesetzt.

Hinzu kommt, dass sich anhand des Prüfberichts der K.\_\_\_\_\_ GmbH (Beschwerdebeilage 5) nicht nachweisen lässt, ob die eingesandten Bodenproben tatsächlich der Bauparzelle Nr. aaa (fachgerecht) entnommen sind. Ganz abgesehen davon bestünden die bei einer Überschreitung des Sanierungswerts zu ergreifenden Massnahmen in der vorliegenden Konstellation mit Sicherheit nicht darin, der Beschwerdegegnerin die Überbauung der Bauparzelle Nr. aaa komplett zu verweigern. Das gemäss Art. 10 Abs. 1 VBBo anzuordnende Nutzungsverbot würde sich – wenn überhaupt – auf die Anlage des geplanten Kinderspielplatzes beschränken. Von der Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes nach § 54 Abs. 1 BauG wäre die Beschwerdegegnerin allenfalls gestützt auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) zu entbinden, wobei sie sich dieser Verpflichtung auch mit einem Verzicht auf die Errichtung der

vierten Wohneinheit im Annexbau ent schlagen könnte. Zuvor müsste jedoch der Beschwerdegegnerin auf jeden Fall die Gelegenheit eingeräumt werden, den angeblich übermässig mit Dioxinen belasteten Boden im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes (nach einer entsprechenden amtlichen Untersuchung) mit geeigneten Massnahmen im Sinne von Art. 10 Abs. 2 VBBö zu sanieren.

## **5.**

### **5.1.**

Die Beschwerdeführer beklagen schliesslich eine Beeinträchtigung der nordwestlichen Nachbarparzellen namentlich durch übermässigen Schattenwurf, der auf die Aufblähung des Volumens des streitgegenständlichen Wohnhauses zurückzuführen sei. Nicht nur die bis auf den letzten Quadratzentimeter ausgenützte Bruttogeschossfläche werde darin verpackt, sondern auch Nebennutzungen, die normalerweise ausserhalb der Fassaden stattfinden würden, wie die Balkone und der Carport. Das bedeute für die Liegenschaften der Beschwerdeführer eine enorme Beschattung, die gesundheitspolizeilich nicht mehr zu verantworten sei. Der Lichtentzug sei vor allem im Winterhalbjahr enorm. Aus den von der Bauherrschaft vorgelegten Schattendiagrammen (Beschwerdebeilage 6) ergebe sich, dass die Liegenschaften der Beschwerdeführer an einem mittleren Wintertag drei Stunden lang vollständig beschattet würden. Diese Schattendiagramme seien allerdings unvollständig, weil sie nur die Beschattung ab 9.30 Uhr berücksichtigten, obwohl die Sonne an diesem Standort an einem mittleren Wintertag schon ab 8.00 Uhr scheine, wie die Aufnahmen der Beschwerdeführer 1 (Beschwerdebeilage 7) zeigten. Aufgrund ihrer Erfahrungen mit den Bauprofilen gingen die Beschwerdeführer davon aus, dass ihre Hauptfassade im Winter vollständig vom Sonnenlicht abgedeckt würde. Das würde weitgehend auch für die Solarpanels auf dem Hausdach der Beschwerdeführer 1 gelten. Eine derart lange Beschattung durch ein maximal ausgenütztes Bauvolumen, das in Stauwandform realisiert werden müsse und unnötigerweise zusätzlich durch Nebennutzungen aufgebläht sei, verletze das Gebot der wohnhygienischen Rücksichtnahme gemäss § 52 Abs. 2 BauG.

### **5.2.**

Ob eine übermässige Beeinträchtigung durch Schattenwurf vorliegt, die nach § 52 Abs. 2 BauG und insbesondere für den darin vorgeschriebenen Gesundheitsschutz relevant sein kann, ist gemäss Praxis der Vorinstanz und des Regierungsrats nur dann zu überprüfen, wenn die durch die Bau- und Nutzungsordnung vorgegebenen Grenzabstände und Gebäudehöhen unter- bzw. überschritten werden oder die frei gewählte Anordnung des Attikageschosses ungünstig ist (vgl. AGVE 2017, S. 421 mit Hinweisen). Diese Praxis rechtfertigt sich mit Blick darauf, dass schon bei der allgemeinen Nutzungsplanung auf die Wahrung von wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen, etwa durch die genügende Besonnung von Liegenschaften

Rücksicht zu nehmen ist. Wie gesehen (vgl. Erw. 2.4.2 und 2.5 vorne), hält das geplante Wohnhaus die massgeblichen Grenz- und Gebäudeabstände ein; die Verletzung von Höhengvorschriften war noch nie ein Thema, eine Überschreitung der zulässigen Ausnützung im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht mehr. Von einem unnötig mit Nebennutzungen "aufgeblähten" Gebäudevolumen kann auch deshalb nicht gesprochen werden, weil die Errichtung von ins Gebäudevolumen integrierten, gedeckten Balkonen keineswegs unüblich ist und ein Verzicht auf den nur zweigeschossigen Annexbau, worin zwei von vier Autoabstellplätzen integriert sind, nicht für weniger Beschattung der nordwestlichen Nachbarparzellen sorgen würde. Die Riegelform des geplanten Wohnhauses ist – wie bereits von der Vorinstanz dargelegt – durch die schmale Grundstücksform bedingt und dreigeschossige Wohnbauten sind in zweigeschossigen Wohnzonen schon aufgrund der Dachgeschoss- und Attikageschossregelung in den §§ 24 und 25 BauV regelmässig zulässig. Wegen der in § 11 Abs. 2 BNO enthaltenen Verpflichtung zur Errichtung eines Wohnhauses mit mindestens drei Wohneinheiten kann bei der Überbauung des streitbetreffenen Grundstücksteils ohnehin nicht auf ein drittes Geschoss verzichtet werden. Für die Errichtung von Reiheneinfamilienhäusern eignet sich dieser schmale Parzellenteil nicht.

Im Übrigen hat das Bundesgericht im Urteil 1C\_539/2011 vom 3. September 2012, Erw. 4.4 und 4.9, bestätigt mit den Urteilen 1C\_240/2016 vom 5. Januar 2017, Erw. 5.2, und 1C\_233/2016 vom 20. Januar 2017, Erw. 4.2, eine Beschattung an mittleren Wintertagen während über drei Stunden unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses der haushälterischen Bodennutzung als zulässig erachtet. Aus den von den Beschwerdeführern angeführten Schattendiagrammen (Beschwerdebeilage 6) ist ersichtlich, dass auch die Doppeleinfamilienhäuser der Beschwerdeführer, speziell der Beschwerdeführer 1 und des Beschwerdeführers 5 an einem mittleren Wintertag (8. Februar) nicht wesentlich länger als drei Stunden beschattet werden. Vor 8.30 Uhr ist der Sonnenstand nicht genügend hoch, um von einer Beschattung ausgehen zu können (siehe dazu die Fotos in Beschwerdebeilage 7). Ab 11.30 Uhr werden gemäss Schattendiagramm nur noch der Gartenbereich der Doppeleinfamilienhäuser der Beschwerdeführer 1 und des Beschwerdeführers 5 sowie ein Teil des Gartenbereichs des Doppeleinfamilienhauses der Beschwerdeführer 3 beschattet, wohingegen die Gebäude selber nicht mehr im Schatten liegen. Dass die Sonnenkollektoren der Beschwerdeführer 1 auf dem südöstlichen Dachteil mit der Überbauung der Parzelle Nr. aaa weniger lang besonnt werden würden, war von Anfang an absehbar. Es trifft jedoch nicht zu, dass sie im Winterhalbjahr vollständig vom Sonnenlicht abgeschirmt sein werden.

## **6.**

Zusammenfassend ist das geplante Wohnhaus mit Annexbau bewilligungsfähig. Es verletzt weder Grenzabstands- oder Gebäudeabstandsvorschrif-

ten noch § 52 Abs. 2 BauG, wonach Gebäude den Anforderungen an den Gesundheitsschutz entsprechen müssen, woraus sich unter anderem ein Verbot der übermässigen Beschattung von Nachbarliegenschaften ableiten lässt. Ausserdem verfügt es über die erforderlichen vier Pflichtparkplätze für die Bewohner, deren Nutzung sich nötigenfalls (im Falle einer Abparzellierung des Grundstücksteils mit dem bewilligten Einfamilienhaus und eines darauf benötigten Manövrierraums) rechtlich sicherstellen lässt, sowie über einen kindergerechten Spielplatz im Sinne von § 54 Abs. 1 BauG. Die Rügen der Beschwerdeführer erweisen sich folglich allesamt als unbegründet.

Das betrifft weitgehend auch die Rüge der "unzulässigen" Kostenverlegung durch die Vorinstanz, welche nach Massgabe des in den §§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG verankerten Unterliegerprinzips 4/5 der vorinstanzlichen Verfahrenskosten den Beschwerdeführern auferlegt und der Beschwerdegegnerin eine ihr von den Beschwerdeführern zu ersetzende Parteientschädigung im Umfang von 3/5 einer vollen Parteientschädigung zugesprochen hat. Selbstverständlich haben die Beschwerdeführer als mehrheitlich unterliegend zu gelten, denn ihre Beschwerde wurde lediglich teilweise, in untergeordneten Punkten (betreffend Platzierung und Ausgestaltung der Parkplätze und unzulässige Abgrabungen vor den Fenstern im Untergeschoss) durch die Formulierung zusätzlicher Auflagen in der Baubewilligung gutgeheissen respektive durch eine Projektanpassung im vorinstanzlichen Verfahren gegenstandslos und im Übrigen (im Hinblick auf alle weiteren als verletzt gerügten Bauvorschriften) abgewiesen und die erstinstanzliche Baubewilligung insoweit bestätigt. Das ist das für die Kostenverlegung massgebliche tatsächliche Prozessergebnis, nicht das von den Beschwerdeführern angerufene hypothetische Szenario für den Fall, dass im vorinstanzlichen Verfahren keine Projektänderung erfolgt wäre. Ob die Vorinstanz den (grösseren) Teil des Unterliegens der Beschwerdeführer mit einem Verhältnis von 4:5 richtig gewichtet hat, ist in erheblichem Masse eine Ermessensfrage, wobei der Vorinstanz diesbezüglich ein grosser Beurteilungs- und Ermessensspielraum zusteht, in welchen das Verwaltungsgericht nicht ohne Not eingreift (vgl. statt vieler den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.168 vom 7. August 2023, Erw. I/3 mit weiteren Hinweisen). Von diesem Ermessensspielraum ist auch noch abgedeckt, dass die Vorinstanz den Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_, der einzig mit Bezug auf die von der Vorinstanz zusätzlich verfügte Auflage der unzulässigen Abgrabungen vor den Fenstern im Untergeschoss unterlegen ist, während er die teilweise Gegenstandslosigkeit der Beschwerde durch die mittels Projektänderung im vorinstanzlichen Verfahren angepasste Parkplatzsituation nicht mitzuverantworten hat, als vollständig obsiegend betrachtet hat. Allerdings sind die dem Gemeinderat unter Gewährung des von der Vorinstanz vorgenommenen Abzugs bei hohem Streitwert (vgl. § 12a des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 [Anwaltstarif; SAR 291.150; nachfolgend: AnwT]) zu ersetzenden Parteikosten aufgrund des Unterliegerprinzips nach dem gleichen Kostenverteilungsschlüs-

sel wie für die Parteikosten der Beschwerdegegnerin auf die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin aufzuteilen. Somit sind 4/5 der Parteientschädigung des Gemeinderats von den Beschwerdeführern zu übernehmen, der restliche Fünftel von der Beschwerdegegnerin. Ziff. 3 des vorinstanzlichen Entscheiddispositivs ist insoweit in teilweiser Gutheissung der Beschwerde anzupassen.

Auf den von den Beschwerdeführern beantragten Beizug der Akten des Baubewilligungsverfahrens für den Ersatzneubau des Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. aaa (vom 17. Januar 2022) kann unter Verweis auf die Ausführungen in Erw. 3.3 vorne mangels Relevanz für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens verzichtet werden.

### **III.**

#### **1.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die grossmehrheitlich (zu über 90%) unterliegenden Beschwerdeführer, die vor Verwaltungsgericht nur hinsichtlich der vorinstanzlichen Parteientschädigung an den Gemeinderat geringfügig obsiegen (vgl. AGVE 2007, S. 225), wiederum gestützt auf die §§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen und den anwaltlich vertretenen obsiegenden Gegenparteien, der Beschwerdegegnerin und dem Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_, die Parteikosten für deren Vertretung vor Verwaltungsgericht zu ersetzen. Diese Kosten sind den Beschwerdeführern 1 bis 5 in Anwendung von § 33 Abs. 1 VRPG anteilmässig, zu je einem Fünftel aufzuerlegen, wobei sie für die Gesamtkosten solidarisch haften (vgl. § 33 Abs. 3 VRPG).

#### **2.**

Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich nach dem Anwaltstarif. Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Bei einer Bausumme von Fr. 1'477'600.00 (vgl. Vorakten, act. 241]) ergibt sich somit ein Streitwert von Fr. 147'760.00. Bei einem Streitwert über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt im Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Parteientschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT). Der Streitwert liegt klar in der unteren Hälfte des vorgegebenen

Streitwertrahmens. Die Schwierigkeit des Falles war höchstens durchschnittlich, der mutmassliche Aufwand der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin und des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ mit bloss einer Rechtsschrift leicht unterdurchschnittlich. Insgesamt erscheint es sachgerecht, die vollen Parteikosten der Beschwerdegegnerin und des Gemeinderats auf einen Gesamtbetrag von je Fr. 6'000.00 festzusetzen.

Davon muss sich die Beschwerdegegnerin einen Mehrwertsteuerabzug von 7,7% (für anwaltliche Leistungen vor dem 1. Januar 2024) gefallen lassen, da sie mehrwertsteuerpflichtig ist, was zu einer Parteientschädigung von noch Fr. 5'571.05 führt. Dem Gemeinderat R.\_\_\_\_\_ ist die Parteientschädigung von Fr. 6'000.00 in Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT wegen des hohen Streitwerts (über Fr. 100'000.00) um 10 % auf Fr. 5'400.00 zu kürzen. Die erwähnte Bestimmung findet aus Rechtsgleichheitsgründen auch auf Parteientschädigungen zugunsten des Gemeinwesens Anwendung (AGVE 2011, S. 247 ff.).

---

## **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

### **1.**

#### **1.1.**

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 3 des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, vom 20. Februar 2023 wie folgt abgeändert:

#### **3.1.**

A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ sowie I.\_\_\_\_\_ werden in solidarischer Haftung für den jeweiligen Gesamtbetrag verpflichtet, dem Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'265.– im Umfang von 4/5 (Fr. 6'612.00) zu je 1/5 (Fr. 1'322.40) sowie die der J.\_\_\_\_\_ AG entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 4'850.– zu je 1/5 (Fr. 970.–) zu ersetzen.

#### **3.2.**

Die J.\_\_\_\_\_ AG wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in der Höhe von Fr. 8'265.– im Umfang von 1/5 (Fr. 1'653.–) zu ersetzen.

#### **1.2.**

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

### **2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 8'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 530.00, gesamthaft Fr. 8'530.00, sind von den Beschwerdeführern

1 bis 5 zu je einem Fünftel mit Fr. 1'706.00 zu bezahlen. Für die Gesamtkosten haften sie solidarisch.

**3.**

**3.1.**

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'571.05 unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

**3.2.**

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, dem Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'400.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

---

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)  
die Beschwerdegegnerin (Vertreter)  
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Rechtsabteilung)  
den Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ (Vertreter)  
das Bundesamt für Umwelt (BAFU)

Mitteilung an:

den Regierungsrat

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

---

Aarau, 31. Januar 2024

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti