

WBE.2023.352 / ME / jb

(BVURA.23.17)

Art. 74

Urteil vom 17. Juli 2024

Besetzung
Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Brandner
Verwaltungsrichterin Lang
Gerichtsschreiber Meier
Rechtspraktikant Müller

Beschwerde-
führerin **Einwohnergemeinde Q.** _____
handelnd durch den Gemeinderat

gegen

Beschwerde-
gegner **A.** _____
vertreten durch Dr. iur. Mark A. Schwitter, Rechtsanwalt, Postfach 455,
8965 Berikon

und

Beigeladene **B.** _____
vertreten durch MLaw Dominik Peter, Rechtsanwalt, Zürcherstrasse 8,
5620 Bremgarten AG

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.** _____

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

Gegenstand
Beschwerdeverfahren betreffend Planungszone

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 11. September 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Die Liegenschaften Nrn. aaa und bbb in Q. _____ sind im Eigentum von A. _____ bzw. B. _____. Die Parzellen mit einer Fläche von 2'036 m² und 1'209 m² befinden sich gegenüber dem Bahnhof Q. _____. Entsprechend dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) vom 31. Mai 2021 und dem Planungsbericht zur anstehenden Ortsplanungsrevision (Stand am 7. Juni 2023) bilden sie Teil des Entwicklungsgebiets "T-Strasse".

2.

Der Gemeinderat Q. _____ beschloss am 25. Oktober 2021:

Über die Parzellen Nrn. aaa und bbb (Gebiet T-Strasse) wird bis zum Inkrafttreten der revidierten Bau- und Nutzungsordnung, Nutzungsplanung Siedlung, längstens für fünf (5) Jahre, eine Planungszone erlassen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem aufgelegten Situationsplan.

Die dagegen von A. _____ erhobene Einsprache wies der Gemeinderat mit Beschluss vom 13. Juni 2022 ab, soweit er darauf eintrat. Der Einspracheentscheid wurde am 8. Dezember 2022 versandt. Bereits vor dem Versand des Einspracheentscheids, am 23. August 2022, hatte A. _____ ein Baugesuch für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. aaa gestellt.

B.

1.

Gegen den Einspracheentscheid vom 13. Juni 2022 erhob A. _____ mit Eingabe vom 9. Januar 2023 Verwaltungsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

1.

Es sei der Einsprache-Entscheid (Beschluss) des Gemeinderats Q. _____ vom 13. Juni 2022 aufzuheben.

a. Hauptbegehren in der Sache

Es sei die mit Beschluss des Gemeinderats Q. _____ vom 25. Oktober 2021 erlassene Planungszone auf den Parzellen Nr. aaa und Nr. bbb (Beschlussnummer B2021-358) aufzuheben.

b. Eventualbegehren in der Sache

Für den Eventualfall, dass die mit Beschluss des Gemeinderats Q. _____ vom 25. Oktober 2021 erlassene Planungszone auf den Parzellen Nr. aaa nicht aufgehoben wird, sei sie hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung sowie ihrer zeitlichen Dauer auf das erforderliche Mass zu beschränken.

Die Planungszone sei auf eine Teil-Fläche der Parzelle Nr. aaa zu beschränken, welche einem ab dem Rummelbach gemessenen Geländestreifen von sieben Metern Breite (gemäss Plan im Anhang) entspricht.

Zudem sei die Dauer der Planungszone auf zwei Jahre zu beschränken.

2.

Es sei der Gemeinderat Q._____ unter Hinweis darauf, dass die Planungszone gemäss Rechtsprechung des Aargauischen Verwaltungsgerichts nicht die Wirkung eines allgemeinen oder absoluten Bauverbots hat und sich als nicht hemmend auf das Baubewilligungsverfahren auswirken darf, anzuweisen, das vom Einsprecher am 25. August 2022 eingereichte Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus an die Regionale Bauverwaltung zur Prüfung und Behandlung weiterzuleiten.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, entschied am 11. September 2023:

1. Auf den Beschwerdeantrag 2 wird nicht eingetreten.
2. Im Übrigen wird in teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Beschluss des Gemeinderats Q._____ vom 13. Juni 2022 betreffend Planungszone aufgehoben.
3. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'200.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 735.–, insgesamt Fr. 1'935.–, werden dem Beschwerdeführer A._____ zu $\frac{1}{4}$ (Fr. 483.75) auferlegt.

Die restlichen Kosten des Verfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

4. Die Einwohnergemeinde Q._____ wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer A._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'800.– zu $\frac{1}{2}$ (Fr. 1'900.–) zu ersetzen.

C.

1.

Mit Eingabe vom 25. September 2023 erhob die Einwohnergemeinde Q._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

A:

Es sei der Entscheid BVURA.23.17 vom 11. September 2023 durch die Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (nachfolgend BVU), Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, des Kantons Aargau aufzuheben und die verfügte Planungszone sei in Rechtskraft erwachsen zu lassen.

B:

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers gegen den Erlass der Planungszone.

C: Verfahrens Antrag:

Die Beschwerdeinstanz hat im Rahmen dieser Beschwerde die Aargau Verkehr AG (AVA) sowie die Abteilung für Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, 5001 Aarau, zu einer Stellungnahme betreffend Bearbeitung und Zeithorizont des Umbaus des Bahnhofs Q. _____ sowie der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonenplan (BNO/BZP) der Gemeinde Q. _____ einzuladen.

2.

Mit Verfügung vom 26. Oktober 2023 wurde B. _____ zum Beschwerdeverfahren beigelegt.

3.

In der Beschwerdeantwort vom 6. November 2023 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

4.

B. _____ teilte am 13. November 2023 mit, sie verzichte auf eine aktive Teilnahme am Verfahren.

5.

A. _____ stellte in seiner Beschwerdeantwort vom 24. November 2023 folgende Begehren:

1.

Es sei die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Einwohnergemeinde Q. _____ vom 13.10.2023 (Postaufgabe) abzuweisen.

Es sei der angefochtene Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 11. September 2023 (BVURA.23.17) zu bestätigen.

a. Hauptbegehren in der Sache

Es sei die mit Beschluss des Gemeinderats Q. _____ vom 25. Oktober 2021 erlassene Planungszone auf den Parzellen Nr. aaa und Nr. bbb (Beschlussnummer B2021-358) aufzuheben.

b. Eventualbegehren in der Sache

Für den Eventualfall, dass die mit Beschluss des Gemeinderats Q. _____ vom 25. Oktober 2021 erlassene Planungszone auf den Parzellen Nr. aaa und Nr. bbb nicht aufgehoben wird, sei sie hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung sowie ihrer zeitlichen Dauer auf das erforderliche Mass zu beschränken.

Die Planungszone sei auf eine Teil-Fläche der Parzelle Nr. aaa zu beschränken, welche einem ab dem Rummelbach gemessenen Geländestreifen von sieben Metern Breite (gemäss Plan in Beschwerdeantwortbeilage 1) entspricht.

Zudem sei die Dauer der Planungszone auf zweieinhalb Jahre zu beschränken.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

sowie folgenden Verfahrens Antrag:

Weil der Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend eine Planungszone nach § 29 Abs. 3 Baugesetz keine aufschiebende Wirkung zukommen kann und gemäss konstanter Gerichtspraxis unabhängig von dieser gesetzlichen Ordnung Baugesuche behandelt werden und auch bewilligt werden können, wenn sie die Verwirklichung der Planungsziele nicht beeinträchtigen (ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz. 51 zu § 29) ist gemäss des am 08. September 2023 bei der Vorinstanz gestellten und unbehandelten Antrags (vgl. Beschwerdeantwortbeilage 5) **folgende vorsorgliche Massnahme** zu verfügen:

Es sei die Gemeinde Q. _____, vertreten durch den Gemeinderat, unter Hinweis darauf, dass die Planungszone gemäss Rechtsprechung des Aargauischen Verwaltungsgerichts nicht die Wirkung eines allgemeinen oder absoluten Bauverbots hat, zu verpflichten, das vom Beschwerdegegner A. _____ am 25. August 2022 eingereichte Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. aaa ohne weitere Verzögerung zu behandeln und zu prüfen sowie an die Regionale Bauverwaltung zur Prüfung und Behandlung weiter zu leiten.

6.

In der Replik vom 8. Januar 2024 stellte die Beschwerdeführerin folgende Anträge:

1. Es sei der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vom 11. September 2023 (Beschwerdeentscheid) durch das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau (nachfolgend Verwaltungsgericht), Laurenzenvorstadt 11, 5000 Aarau des Kantons Aargau aufzuheben und die verfügte Planungszone sei zu bestätigen und demnach sind die nachfolgenden Anträge des Gemeinderats vollumfänglich gutzuheissen (nachfolgend).
2. Es sei zu prüfen, inwiefern die Vorinstanz, Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau in der vorliegenden Sache

"befangen" und erheblich involviert ist, da es in zeitlicher Hinsicht (Vorprüfungsverfahren) für eine revidierte bzw. neue Bau- und Nutzungsordnung Monate benötigt, bis Rückmeldungen eintreffen. Das DBVU trägt somit massgeblich dazu bei, dass vorliegend sogar eine Planungszone notwendig ist, da keine Rechtssicherheit geschaffen werden kann.

7.

Das BVU, Rechtsabteilung, hielt in der Duplik vom 23. Februar 2024 an seinen Anträgen fest, A._____ in seiner Duplik vom 20. März 2024 ebenfalls.

8.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 17. Juli 2024 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen die Festlegung von Planungszonen kann innert der Auflagefrist von 30 Tagen bei der anordnenden Behörde Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide des Gemeinderats können an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) weitergezogen werden (§ 29 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] i.V.m. § 59 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). 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 Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung vorliegender Beschwerde zuständig.

2.

2.1.

Gemäss Art. 89 Abs. 2 lit. c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) sind Gemeinden zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_141/2014 vom 4. August 2014, Erw. 1 f.). Aufgrund von Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und Art. 111 BGG sind sie auch zur Ergreifung kantonaler Rechtsmittel befugt (vgl. HEINZ AEMISEGGER/STEPHAN HAAG, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 33 N. 77). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt, wenn sich die Gemeinde in vertret-

barer Weise auf einen ihr zustehenden Autonomiebereich beruft (Urteil des Bundesgerichts 1C_530/2022 vom 23. November 2023, Erw. 1.2).

Im Bereich der allgemeinen Zonenplanung kommt der Beschwerdeführerin eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit und damit Gemeindeautonomie zu (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2011, S. 127, Erw. 2.3). Sie beabsichtigt vorliegend, mittels einer Plansicherungsmassnahme im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision möglicherweise nachteilige Entwicklungen zu verhindern. Wie die Planung selber sind auch derartige Sicherungsmaßnahmen von der Gemeindeautonomie mitumfasst, zumal abgesehen von der Zonenausscheidung die Anordnung einer Planungszone bzw. deren Voraussetzungen wesentlich durch das Bundesrecht bestimmt werden; Art. 27 RPG bildet eine hinreichende gesetzliche Grundlage für deren Festsetzung (ALEXANDER RUCH, in: Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 27 N. 30). Die Beschwerdeführerin ist somit zur Beschwerde legitimiert, soweit sie eine Verletzung der Gemeindeautonomie rügt.

2.2.

Entsprechend § 42 lit. a VRPG ist die Gemeinde zur Beschwerde befugt, wenn sie ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des angefochtenen Entscheids hat. Dabei ist nicht vorausgesetzt, dass sie sich auf die im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geschützte Autonomie berufen kann. Die öffentlichen Interessen einer (Einwohner-)Gemeinde sind eigene, wenn sie dem spezifischen lokalen Lebensbereich entspringen; gemeint sind jene Belange, welche die Gemeindeglieder erheblich anders als die Kantonseinwohner im Allgemeinen berühren; schutzwürdig sind sie dann, wenn der Ausgang des Verfahrens die Interessenssphäre der Gemeinde beeinflussen kann (AGVE 2016, S. 323, Erw. 2.3; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, Zürich 1998, § 38 N. 205).

Das BVU hat die vom Gemeinderat erlassene Planungszone im Verwaltungsbeschwerdeverfahren aufgehoben. Dadurch ist die Beschwerdeführerin in der Wahrnehmung ihrer öffentlichen Aufgaben und Interessen unmittelbar betroffen. Folglich hat die Beschwerdeführerin ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufrechterhaltung der vom Gemeinderat angeordneten Planungszone. Unter diesen Umständen ist die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin (unabhängig von der Rüge der Verletzung der Gemeindeautonomie) auch nach Massgabe von § 42 lit. a VRPG zu bejahen.

3.

Die übrigen Beschwerdevoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist einzutreten.

4.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Dabei gelten die Überschreitung, Unterschreitung und der Missbrauch des Ermessens als Rechtsverletzung (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 442). Die Rüge der Unangemessenheit ist demgegenüber unzulässig (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

Bei der Überprüfung von Entscheiden betreffend Planungszonen bedeutet die Beschränkung auf die Rechtskontrolle, dass sich das Verwaltungsgericht von seiner institutionellen Stellung und Funktion her zurückhalten muss. Die Anordnung einer Planungszone nach Art. 27 RPG bzw. § 29 BauG hat den Charakter einer vorsorglichen Massnahme. Diese ist der Nutzungsplanung vorgelagert und dient der Sicherung einer beabsichtigten Nutzungsplanung, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der politischen Planungsorgane. Bei der Überprüfung einer Planungszone geht es noch nicht darum, die Vorstellungen der Planungsbehörden in Bezug auf die zukünftige Nutzungsplanung oder allenfalls vorliegende Entwürfe für einen zukünftigen Nutzungsplan rechtlich abschliessend zu überprüfen. Dies hat im Verfahren auf Erlass des Nutzungsplans mit den entsprechenden Rechtsmittelverfahren zu geschehen (AGVE 2006, S. 132; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2018.345 vom 15. Juli 2019, Erw. I/4.2; WBE.2016.448 vom 20. Juni 2017, Erw. I/4.2).

II.

1.

1.1.

Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei zu prüfen, inwieweit die Vorinstanz "in der vorliegenden Sache 'befangen' und erheblich involviert ist", da das BVU für die Vorprüfung der Nutzungsplanungsrevision "Monate benötigt" habe (Replikbegehren Ziffer 2). Es ist nicht nachvollziehbar, was mit diesem Prüfungsantrag erreicht werden soll. Soweit damit suggeriert wird, die Vorinstanz sei beim angefochtenen Entscheid befangen gewesen, verfängt das Vorbringen nicht. Allein aus der Länge des Vorprüfungsverfahrens lässt sich offensichtlich nicht auf einen tauglichen Ausstandsgrund im Sinne von § 16 VRPG in Bezug auf die Überprüfung der umstrittenen Planungszone schliessen. Im Weiteren wurde die fachliche Stellungnahme vom 16. Januar 2023 von der Abteilung Raumentwicklung des BVU erstellt, welche die Vorprüfung (§ 23 Abs. 1 BauG) vornimmt; der angefochtene Entscheid wurde demgegenüber von der Rechtsabteilung des BVU erlassen. Damit sind unterschiedliche Verwaltungseinheiten mit anderen Mitarbeitenden an der Vorprüfung und am angefochtenen Entscheid involviert. Schliesslich sind Ausstandsgründe so früh als möglich geltend zu machen, das heisst bei erster Gelegenheit nach deren Kenntnisnahme. Andernfalls

verwirkt der Anspruch auf spätere Anrufung der Ausstandsbestimmungen (BGE 134 I 20, Erw. 4.3.1; 132 II 485, Erw. 4.3). Eine Rüge, wonach die Vorinstanz hätte in den Ausstand treten müssen, ist offensichtlich verspätet (der angeblich verspätete Vorprüfungsbericht lag im Januar 2023 vor; der angefochtene Entscheid datiert vom 11. September 2023).

Der Prüfungsantrag in Replikbegehren 2 ist somit abzuweisen.

1.2.

Es ist nicht erkennbar, inwieweit "Bearbeitung und Zeithorizont" der Gesamtrevision der Nutzungsplanung für den vorliegenden Entscheid betreffend die Rechtmässigkeit der Planungszone relevant sein sollen. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang eine Stellungnahme des BVU verlangt, ist Verfahrensantrag lit. C abzuweisen.

Dasselbe gilt auch insoweit, als mit Verfahrensantrag lit. C das Einholen einer Stellungnahme betreffend "Bearbeitung und Zeithorizont des Umbaus des Bahnhofs Q._____" verlangt wird. Davon ist abzusehen, da die erlassene Planungszone mit der Sicherung der künftigen Nutzungsplanung im Gebiet "T-Strasse" begründet wird und sich das Bahnhofareal auf der gegenüberliegenden Seite der S-Strasse und der Gleisanlagen befindet. Das BVU verweist zu Recht darauf, dass zwischen der Anordnung der Planungszone und dem Um-/Ausbau des Bahnhofareals kein unmittelbarer Zusammenhang besteht (Beschwerdeantwort, S. 3; Duplik, S. 2). Ein entsprechender Konnex lässt sich auch nicht in Bezug auf die Erschliessung konstruieren: Die Frage, ob die Fussgänger Verbindung zwischen der T-Strasse und der Fussgängerunterführung Richtung Bahnhof auch für die strassenmässige Erschliessung der Parzelle Nr. aaa ausreicht, ist nicht im Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung, sondern aktuell in einem eventuellen Baubewilligungsverfahren und später allenfalls in einer Sondernutzungsplanung zu klären.

1.3.

Soweit der Beschwerdegegner geltend macht, es dürften vor Verwaltungsgericht keine Unterlagen nachgereicht werden, die nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten hätten (Beschwerdeantwort, S. 5), trifft dies nicht zu. Der Untersuchungsgrundsatz (§ 17 Abs. 1 VRPG) erlaubt vielmehr, jederzeit echte und unechte Noven ins Verfahren einzubringen und entsprechende Umstände in einem späteren Zeitpunkt des Rechtsmittelverfahrens zu berücksichtigen (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.247/253 vom 7. März 2018, Erw. II/1.5; MERKER, a.a.O., § 39 N. 45).

2.

Die Beschwerdeführerin hält an der erlassenen Planungszone fest. Das öffentliche Interesse daran sei angesichts der Revision der Ortsplanung aus-

gewiesen, zumal die letzte Gesamtrevision über 20 Jahre zurückliege. Es bestehe ein Planungsbedürfnis mit einer verfestigten Planungsabsicht, was sich namentlich am ausgearbeiteten Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), an der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 16. Januar 2023, am durchgeführten Mitwirkungsverfahren sowie am Planungsbericht (Stand am 7. Juni 2023) zeige. Die betroffenen Parzellen Nrn. aaa und bbb befänden sich eingangs des Gebiets "T-Strasse", wo ein Entwicklungsschwerpunkt der Ortsplanungsrevision bestehe. Das Vorliegen eines Sondernutzungsplans werde – entgegen dem angefochtenen Entscheid – für die von der Rechtsprechung verlangte "einigermassen verfestigte Planungsabsicht" nicht vorausgesetzt. Diese könne in Vorstellungen und Entwürfen über die neue Nutzungsordnung zum Ausdruck kommen. Der Entwurf der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sehe im betroffenen Gebiet eine Sondernutzungsplanpflicht sowie eine überlagerte "Erhaltungs- und Erneuerungszone" vor. Bei den Parzellen Nrn. aaa und bbb handle es sich um "Schlüsselflächen" für die betreffende Gebietsentwicklung; dies namentlich vor dem Hintergrund einer anspruchsvollen Erschliessung, von einschränkenden Abstandsvorschriften und dem geplanten Zugang zum Bahnhof. Die Planungszone sei auf das erforderliche Mass zu beschränken. Aufgrund der Eigentümerschaft und deren bekannten Planungs- und Bauabsichten sei eine Beeinträchtigung der künftigen Ordnung vor allem bei den beiden betroffenen Parzellen zu befürchten. Eine Ausdehnung der Planungszone auf das gesamte Gebiet "T-Strasse" werde als unverhältnismässig erachtet, mithin vor dem Hintergrund fehlender Bau- und Planungsabsichten sowie der vielerorts beschränkten Bebaubarkeit. Das öffentliche Interesse an einer gesamtheitlichen Entwicklung des Gebiets überwiege das Einzelinteresse des Beschwerdegegners.

3.

Das BVU erwog, soweit der Gemeinderat der Meinung sei, Parzelle Nr. aaa sei nicht genügend erschlossen, wäre das betreffende Baugesuch wegen fehlender Baureife abzuweisen gewesen. Diesbezüglich bestehe kein Interesse am Erlass einer Planungszone. Planungsabsichten bezüglich Bauvorhaben könnten nie die Anordnung einer Planungszone auslösen, unabhängig davon, ob sich diese auf kantonales oder das Bundesrecht abstütze. Die in keinster Weise konkretisierten Bauabsichten bezüglich des jenseits der Kantonsstrasse gelegenen Bahnhofareals bildeten keine Grundlage, um die benachbarten Parzellen Nrn. aaa und bbb mit einer Planungszone zu belegen. Wolle der Gemeinderat seine planerische Entscheidungsfreiheit hinsichtlich Erschliessung sicherstellen, müsse eine einigermassen verfestigte und begründete Planungsabsicht im Hinblick auf einen Sondernutzungsplan, d.h. einen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan, bestehen. Solche Absichten würden nicht geltend gemacht und seien nicht erkennbar; daran ändere der Entwurf des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) nichts. Dies gelte auch für die vom Gemeinderat ge-

wünschte gemeinsame Erschliessung der Parzellen Nrn. aaa und bbb über die T-Strasse. Die geplante BNO-Revision habe sich auf Stufe "Fachliche Stellungnahme vor dem Mitwirkungsverfahren" befunden. Damit seien noch keine baurechtlichen Normen und Spezifikationen bekannt gewesen. Zwar definiere das REL Entwicklungsziele zum Gebiet "T-Strasse" für den Bereich "Mehrfamilienhauszone", es enthalte aber keine planungsrechtlichen Festlegungen. Folglich sei zu prüfen, ob das REL ein Bedürfnis an der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung auslöse. Im REL würden die Aufhebung der Ausnützungsziffer und die massvolle Verdichtung als Ziele genannt und das Gebiet als "Eignungs- und Vorzugsgebiet für hohe Häuser" definiert. Daraus könne keine Gefährdung der geplanten Nutzung durch Bauvorhaben und folglich auch kein Bedürfnis an der Sicherung der Planungsfreiheit abgeleitet werden. Planungsbedürfnis und verfestigte Planungsabsicht setzten voraus, dass das REL für das Gebiet "T-Strasse" in einem Sondernutzungsplan umgesetzt werde. Unabhängig davon bestehe kein öffentliches Interesse an einer Planungszone, welche nur die beiden Parzellen Nrn. aaa und bbb umfasse. Fraglich sei schliesslich, ob im vorliegenden Fall überhaupt eine Beeinträchtigung der künftigen Nutzungsordnung vorliegen könne. Der Gemeinderat lege keine entsprechende Gefährdung im Hinblick auf die allgemeine Nutzungsplanung und den Planperimeter dar; eine Beeinträchtigung der künftigen Ordnung bzw. der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden durch Bauvorhaben auf Parzellen Nrn. aaa und bbb werde nicht substantiiert behauptet und sei nicht ersichtlich. Damit bestehe aktuell kein öffentliches Interesse am Erlass der Planungszone. Diese erweise sich auch als unverhältnismässig. Die auf Parzellen Nrn. aaa und bbb beschränkte Planungszone sei weder im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision, Fragen der Erschliessung oder Umbauten auf dem Bahnhofareal geeignet, die Handlungsfreiheit der Planungsbehörden zu sichern.

4.

Der Beschwerdegegner führt aus, die Planungszone müsse als öffentliche Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Es werde bestritten, dass bezüglich der Parzellen Nrn. aaa und bbb ein konkretes Planungsbedürfnis bestehe. Weder behauptet noch nachgewiesen worden seien ein Widerspruch zwischen dem Gebiet der beiden Parzellen und dem übergeordneten Recht und/oder den planerischen Zielvorstellungen. Nicht nachvollziehbar sei, weshalb die Parzellen Nrn. aaa und bbb im Gegensatz zu gegenüberliegenden Grundstücken auf gleicher Höhe der T-Strasse als "Eingang" bzw. "Eingangstor" des Entwicklungsgebiets bezeichnet würden. Erwähnte allgemein gehaltene "Lösungsmöglichkeiten und Verbesserungen für die kommenden Jahre" seien für ein konkretes Planungsbedürfnis nicht ausreichend, ebenso wenig wie die Ausführungen zur Siedlungsentwicklung in der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung. Aus dem REL, welches keine planungsrechtlichen Feststellungen enthalte, ergebe sich kein

(überwiegendes) öffentliches Interesse an einer nur die Parzellen Nrn. aaa und bbb umfassenden Planungszone. Eine Beeinträchtigung der Planungsziele der BNO-Revision werde nicht nachgewiesen. Durch das Bauprojekt des Beschwerdegegners würden diese nicht in Frage gestellt; es bestehe etwa die Möglichkeit, dereinst ein zusätzliches Attikageschoss zu realisieren. Die auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb erlassene Planungszone sei unverhältnismässig. Es werde mit der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof argumentiert, unbesehen davon, dass Parzelle Nr. bbb bereits mit einem Mehrfamilienhaus überbaut und dort in geraumer Zeit keine Ersatzbaute vorgesehen sei. Mit Planungs- und Umbauabsichten beim Bahnhofareal lasse sich die Planungszone nicht begründen. Mildere Massnahmen seien nicht geprüft worden.

5.

Planungszonen dienen der (einstweiligen) Sicherung der (beabsichtigten) Nutzungsplanung, im Besonderen der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden soll (RUCH, a.a.O., Art. 27 N. 26; vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_441/2019 vom 7. Januar 2020, Erw. 4.3.1; 1C_149/2018 vom 13. September 2018, Erw. 2.2).

Eine Planungszone gemäss Art. 27 RPG bzw. § 29 BauG stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Um mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) vereinbar zu sein, bedarf sie unter anderem eines öffentlichen Interesses und muss sie sich als verhältnismässig erweisen (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV; BGE 113 Ia 362, Erw. 2; Urteil des Bundesgerichts 1C_440/2019 vom 7. Januar 2020, Erw. 4.3.1; RUCH, a.a.O., Art. 27 N. 25, 30 ff.; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 27 N. 11 ff.).

6.

6.1.

Die Planungszone muss auf einem zweifachen öffentlichen Interesse beruhen: Erstens muss ein öffentliches Interesse an der Änderung der geltenden Nutzungsplanung bestehen, welches das private Interesse an ihrer Beibehaltung überwiegt; verlangt ist somit ein Planungsbedürfnis. Zweitens muss ein öffentliches Interesse gegeben sein, dass das Instrument der Planungszone eingesetzt wird. Diese muss die beabsichtigte Nutzungsplanung vorbereiten, was bedeutet, dass aufgrund des Planungsbedürfnisses eine verfestigte Planungsabsicht der planenden Behörden vorzuliegen hat. Deren Absicht, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern, muss sich in einer gewissen Bestimmtheit manifestieren (BGE 113 Ia 362, Erw. 2a; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.345 vom 15. Juli 2019, Erw. II/4.2.1; RUCH, a.a.O., Art. 27 N. 31 ff.).

6.2.

Der geltende Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die BNO datieren vom 16. Juni 2000 und wurden vom damals zuständigen Grossen Rat am 16. Januar 2001 genehmigt. Zwischenzeitlich erfolgte Teiländerungen der BNO betrafen die "Zone Areal Bahnhof" (genehmigt am 28. Februar 2018) sowie das Gebiet "R._____" (genehmigt am 3. Mai 2023). Vor dem Hintergrund einer älteren Nutzungsordnung und im Hinblick auf die Steuerung der inneren Siedlungsentwicklung kann ein Planungsbedürfnis der Beschwerdeführerin an einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Allgemeinen und der Nutzungsordnung im Gebiet "T-Strasse" im Speziellen nicht verneint werden. Eine Planungszone stünde mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) bzw. mit der Rechtssicherheit nur dann im Widerspruch, wenn eine blosser Überprüfung der bisherigen Zonenordnung ausgeschlossen werden müsste, weil die Nutzungsvorschriften gerade erst den bestehenden Verhältnissen angepasst worden wären oder sich seit deren Erlass keinerlei Änderungen ergeben hätten, die sich für die Raumplanung als erheblich erweisen könnten (Urteile des Bundesgerichts 1C_358/2020 vom 9. Juli 2021, Erw. 5.2; 1C_149/2018 vom 13. September 2018, Erw. 2.4). Beides ist vorliegend nicht der Fall.

6.3.

6.3.1.

Die Planungszone setzt eine begründete Planungsabsicht voraus (BGE 113 Ia 362, Erw. 2a; RUCH, a.a.O., Art. 27 N. 33). Als Vorbereitungen im Sinne von § 29 Abs. 1 BauG gelten dabei ernsthafte Massnahmen zur Verwirklichung der geplanten Neuordnung wie etwa die Verabschiedung des Entwurfs für einen Nutzungsplan oder für Nutzungsvorschriften durch den Gemeinderat oder die Einreichung des Entwurfs an das BVU zur Vorprüfung (ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 29 N. 16; zum insoweit gleich lautenden § 30 BauG: AGVE 2004, S. 190).

Die Planungszone bezweckt die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden, indem sie Vorhaben einstweilen untersagt, welche beabsichtigte neue planerische Festlegungen negativ beeinflussen (BGE 118 Ia 510, Erw. 4d; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.345 vom 15. Juli 2019, Erw. II/4.2.1). Daher genügte es für das Vorliegen einer verfestigten Planungsabsicht – wie die Vorinstanz zu Recht erwog – nicht, auf die laufende BNO-Revision (Stand am 13. Juni 2022) zu verweisen. Vielmehr war für die Festsetzung einer Planungszone zusätzlich vorausgesetzt, dass eine aktuell zonenkonforme Überbauung des betroffenen Gebiets im Widerspruch zur anvisierten künftigen Nutzungsplanung stehen könnte.

6.3.2.

Der Gemeinderat argumentiert, die Parzellen Nrn. aaa und bbb bildeten das "Eingangstor" zum Gebiet "T-Strasse", das im REL als Handlungsschwerpunkt der Innenentwicklung bezeichnet werde (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 4). Aus dem REL (S. 53), den Planentwürfen und dem Planungsbericht (S. 23 [Beschwerdebeilage 5]) ergibt sich indessen keine entsprechende räumliche Bedeutung der betreffenden Grundstücke für das Planungsgebiet. Mit seiner Begründung legt der Gemeinderat zudem nicht dar, welche einigermaßen verfestigten Planungsabsichten durch ein Vorhaben, das den aktuellen Vorschriften entspricht, gefährdet werden könnten.

Diese Einschätzung gilt unabhängig davon, dass mit der Revision der Nutzungsplanung für das Gebiet "T-Strasse" eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist. Dies allein bildet keine auch nur ansatzweise verfestigte Planungsabsicht, solange einigermaßen konkrete Vorstellungen betreffend den Inhalt dieser Sondernutzungsplanung fehlen. Im Übrigen ist anhand der Akten nicht erhärtet, inwiefern speziell in Bezug auf die beiden umstrittenen Grundstücke Massnahmen zur Planungssicherung erforderlich wären.

Als zweckwidrig erweist sich die vom Gemeinderat erwähnte Zielsetzung der Planungszone, dass mit der Nutzungsplanungsrevision eigentümergebundene verbindliche Regelungen geschaffen werden sollten, "sodass die Eigentümer auch planerisch davon profitieren und diese nutzen können (...)" (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 4). Eine Planungszone dient nicht der Ermöglichung "neuer und besserer planerischer Möglichkeiten" (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 9) für die betroffene Eigentümerschaft. Der Schutz von Eigentümern vor Investitionen in Projekte, welche die Nutzungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten einer künftigen Nutzungsordnung nicht ausschöpfen, vermag kein öffentliches Interesse an einer Planungszone zu begründen. Bezeichnenderweise wird gemäss dem REL "aufgrund der Eigentümer- und Parzellenstruktur" im Handlungsgebiet "ein kooperativer Planungsprozess angestrebt" (S. 53). Entsprechend wäre es Sache der Gemeinde, die Grundeigentümer von den Vorteilen der künftigen Nutzungsordnung zu überzeugen und sie einvernehmlich zu einem Zuwarten mit allfälligen Projekten zu bringen.

6.3.3.

Planungsabsichten, die den Erlass einer Planungszone rechtfertigen können, müssen sich auf "Räume", "Land" beziehen und nicht auf einzelne Grundstücke, so dass die Situation konkreter Parzellen nicht massgebend für die Eingrenzung des Überprüfungsgebiets ist (RUCH, a.a.O., Art. 27 N. 34). Die Beschränkung der Planungszone auf die Parzellen Nrn. aaa und bbb am Rand des Gebiets "T-Strasse" ist daher unzulässig. Dies gilt umso mehr, als nicht nachvollziehbar (und durch die bisherigen

Planungsarbeiten nicht belegt) ist, dass bezüglich der beiden betroffenen Parzellen eine andere Ausgangslage bestehen würde als für die anderen Parzellen im betroffenen Gebiet.

6.3.4.

Die Beschwerdeführerin bezog sich bei der Festsetzung der Planungszone auch auf die strassenmässige Erschliessung von Parzelle Nr. aaa. Die Sicherstellung der Erschliessung könnte aber nur relevant sein, wenn im Hinblick auf eine Erschliessungsplanung eine verfestigte Planungsabsicht bestünde. Dies ist offensichtlich nicht der Fall. Ob für das Bauprojekt des Beschwerdegegners eine im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG hinreichende Zufahrt besteht, ist im Baubewilligungsverfahren zu klären und für den Erlass einer Planungszone unerheblich (Vorakten des BVU, S. 37, Beilagen 6 ff.).

Eine verfestigte Planungsabsicht im Zusammenhang mit dem allfälligen Bahnhofumbau ist nicht dargetan und nicht hinreichend konkretisiert. Ganz allgemein vermittelt der Gemeinderat den Eindruck, er wolle sich im Hinblick auf künftige bauliche Änderungen auf dem Bahnhofareal eine Planungsfreiheit in Bezug auf umliegende Gebiete sichern. Die betreffende künftige Entwicklung ist aber noch viel zu unbestimmt, der Zeithorizont nicht absehbar und der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht nicht konsequent abgesteckt (für das Bahnhofareal selber gilt keine Gestaltungsplanpflicht). Die Voraussetzungen für den Erlass einer Planungszone sind daher nicht erfüllt.

6.3.5.

Zusammenfassend ist in keiner Art und Weise dargetan, inwiefern eine zonenkonforme Überbauung die beabsichtigte Nutzungsplanung beeinträchtigen würde. Insgesamt fehlt es der Planungszone somit an einem ausreichenden öffentlichen Interesse.

Soweit der Gemeinderat kritisiert, das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung daure zu lange und die Gestaltungsplanung könne daher noch gar nicht an die Hand genommen werden (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 8), ist festzuhalten, dass eine weitgehend parallele Planung sehr wohl möglich wäre. Da dem Verwaltungsgericht gegenüber dem BVU keine Aufsichtskompetenz zukommt, kann es dieses jedenfalls nicht zu schnellerem Handeln im Vorprüfungsverfahren anhalten.

Schliesslich ist festzuhalten, dass das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung mittlerweile weiter fortgeschritten ist als beim Erlass der Planungszone. Trotz der entsprechenden Konkretisierung der Planung haben sich bis heute keine Anhaltspunkte ergeben, dass eine zonenkonforme Überbauung der betroffenen Parzellen der neuen Planung zuwiderlaufen könnte.

7.

7.1.

Wie jede öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung muss auch die vorliegende Festsetzung der Planungszone geeignet und notwendig sein zur Erreichung des von dieser Massnahme verfolgten Ziels und zudem in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigentumsbeschränkungen stehen, die dem Einzelnen auferlegt werden (Verhältnismässigkeit; Urteile des Bundesgerichts 1C_275/2021 vom 29. März 2022, Erw. 2.3.2; 1C_91/2011 vom 26. Oktober 2011, Erw. 2.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.448 vom 20. Juni 2017, Erw. II/3.3; RUCH, a.a.O., Art. 27 N. 36).

7.2.

Die festgesetzte Planungszone muss sich im Hinblick auf die Erhaltung des Entscheidungsspielraums im Nutzungsplanungsverfahren als verhältnismässig erweisen. Die Beschränkung der Planungszone auf die Parzellen Nrn. aaa und bbb ist nicht geeignet, die planerischen Freiheiten in Bezug auf das ganze "Schlüssel- und Handlungsgebiet" im Bereich "T-Strasse" sicherzustellen. Eine spezielle Behandlung der beiden Parzellen im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung ist nicht vorgesehen. Entsprechend fehlt es der Plansicherungsmassnahme an der Eignung, zumal die Planungszone nicht auf Grundstücke beschränkt werden darf, für welche Baugesuche vorliegen (vgl. RUCH, a.a.O., Art. 27 N. 36; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 27 N. 15).

Nicht schlüssig ist die Argumentation des Gemeinderats, wonach es aufgrund "fehlender Planungs- und Bauabsichten der Grundeigentümerschaften" unverhältnismässig gewesen wäre, das gesamte Gebiet "T-Strasse" in die Planungszone einzubeziehen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 6 oben). Der Gemeinderat führt selber aus, dass für "viele bzw. die meisten" Parzellen eine "Neubebauung bzw. Erweiterung der Grundflächen" gar nicht möglich sei; er spricht aber nicht von "allen" Parzellen. Abgesehen davon ist die Grundlage für die erwähnte Einschätzung nicht bekannt. Schliesslich ist nicht erkennbar, wieso eine Planungszone für Grundeigentümer, die angeblich ohnehin keinen Spielraum für weitere bauliche Vorkehren mehr haben, unverhältnismässig sein könnte.

Auch im Hinblick auf eine spätere Gestaltungsplanung erweist sich die Planungszone als unverhältnismässig. Die diesbezüglichen Planungsabsichten sind nicht ansatzweise konkretisiert (vgl. oben Erw. 6.3); entsprechend vermag das öffentliche Interesse am Erhalt planerischer Freiheiten entgegenstehende private Interessen an der Überbauung eines Grundstücks nicht zu überwiegen. Weil mit der Gestaltungsplanung offenbar noch nicht begonnen wurde, ist zudem deren Abschluss vor Ablauf der Planungszone kaum realistisch. Schliesslich lässt sich die Beschränkung der Planungszone auf zwei bestimmte Parzellen auch deshalb nicht rechtfertigen, weil

für das gesamte Plangebiet eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt werden soll.

7.3.

Somit erweist sich die Planungszone als unverhältnismässig und damit auch insofern als rechtswidrig.

8.

Zusammenfassend ist die Beschwerde unbegründet und daher abzuweisen.

Der Antrag auf Erlass vorsorglicher Massnahmen wird mit dem Entscheid in der Hauptsache gegenstandslos.

III.

1.

1.1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen und willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). In Abweichung von diesem Grundsatz werden der beschwerdeführenden Gemeinde nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung die Kosten auferlegt, wenn sie unterliegt (AGVE 2006, S. 285). Somit hat die Beschwerdeführerin die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu tragen.

1.2.

Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Bedeutung der Sache auf Fr. 3'000.00 festgelegt (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 1 lit. c des Dekrets über die Verfahrenskosten vom 24. November 1987 [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150]). Für die Kanzleigegebühr und die Auslagen wird auf §§ 25 ff. VKD verwiesen.

2.

2.1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Eine Einschränkung entsprechend der Regelung bei den Verfahrenskosten, wonach den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben, sieht das Gesetz bei der Parteikostenverteilung nicht vor (AGVE 2009, S. 278 f.). Dementsprechend hat die Beschwerdeführerin dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen.

2.2.

Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). In Verfahren, die keinen bestimmbaren Streitwert aufweisen, gelten die §§ 3 Abs. 1 lit. b und 6 ff. AnwT sinngemäss (§ 8a Abs. 3 AnwT). Danach beträgt die Grundentschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles zwischen Fr. 1'210.00 und Fr. 14'740.00. Vorliegend ist höchstens von einem durchschnittlichen Aufwand und einer mittleren Schwierigkeit auszugehen; aufgrund der zeitlichen Beschränkung einer Planungszone erscheint die Angelegenheit zudem eher von untergeordneter Bedeutung. Durch die Grundentschädigung abgegolten werden Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz, Telefongespräche, eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer Verhandlung (§ 6 Abs. 1 AnwT). Die fehlende Verhandlung wird durch die zweite Rechtsschrift kompensiert. Zu- und Abschläge rechtfertigen sich vorliegend nicht (§ 6 Abs. 2 und § 7 AnwT). Für das Rechtsmittelverfahren mit einem ähnlichen Gegenstand wie vor der Vorinstanz rechtfertigt sich ein Abzug von einem Drittel (§ 8 AnwT). Unter Berücksichtigung dieser Umstände ergibt sich eine Parteientschädigung von pauschal Fr. 4'500.00.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 386.00, gesamthaft Fr. 3'386.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Beschwerdegegner die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 4'500.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Gemeinderat)
den Beschwerdegegner (Vertreter)
die Beigeladene (Vertreter)
das BVU, Rechtsabteilung

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, 17. Juli 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Michel

Meier