

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 9. Juni 2021

Versand: 14. Juni 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000678

A.____, Q.____; Beschwerde vom 6. Januar 2020 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats W.____ vom 5. Juni 2019/2. Dezember 2019 betreffend Baugesuch der C.____ für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung auf Parzelle aaa, innerhalb der Bauzone, an der K bbb; Abweisung

Sachverhalt

A.

Am 21. Dezember 2018 reichte die C., B., beim Gemeinderat W. ein Baugesuch ein für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung auf der innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG2 gelegenen und an die Kantonsstrasse K bbb angrenzenden Parzelle aaa; vorgesehen ist die Erstellung von vier Gebäuden (Gewerbe-/Wohnhaus A und drei Mehrfamilienhäuser B1–B3) sowie einer gemeinsamen Tiefgarage nach Massgabe des vom Gemeinderat W. beschlossenen und vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) genehmigten Gestaltungsplans "F.". Gegen das vom 25. Januar 2019 bis 25. Februar 2019 öffentlich aufgelegte Bauvorhaben erhob der Eigentümer der benachbarten Parzelle ccc, A., Q., am 23. Februar 2019 eine Einwendung.

Am 5. Juni 2019 erteilte die Abteilung für Baubewilligungen (AfB) BVU dem Bauvorhaben unter verschiedenen Auflagen die kantonale Zustimmung; zudem nahm sie auch zur Einwendung Stellung, soweit kantonale Belange betroffen waren. Nach einem ausgedehnten Schriftenwechsel zwischen Bauherrschaft und Einwender und einer daraus resultierenden Projektänderung (Anpassung der Höhenlage des Hauses B3) wies der Gemeinderat W. mit Entscheid vom 2. Dezember 2019 die Einwendung ab, soweit ihr nicht durch Auflagen Rechnung getragen wurde, und erteilte die angeforderte Baubewilligung unter zahlreichen Auflagen und Bedingungen.

B.

Gegen diesen am 6. Dezember 2019 zugestellten Entscheid erhob A. (nachstehend: Beschwerdeführer), anwaltlich vertreten durch Dr. H., R., am 6. Januar 2020 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat mit folgenden Begehren:

- "1. In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde sei die Baubewilligung vom 2. Dezember 2019 des Gemeinderats W. (mit der Zustimmungsverfügung vom 5. Juni 2019 der Abteilung für Baubewilligungen des BVU) aufzuheben.*
- 2. Die Verfahrenskosten seien von der Beschwerdegegnerin bzw. dem Gemeinderat W. bzw. dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt zu tragen und dem Beschwerdeführer sei eine angemessene Parteientschädigung auszurichten."*

Auf die Beschwerdebegründung wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1

Der Beschwerdeführer macht vorab eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend: Nach Erhalt der aufgrund der Projektänderung revidierten Baupläne am 23. Oktober 2019 habe er dem Gemeinderat W. mit Schreiben vom 13. November 2019 mitgeteilt, dass er sich zur Projektänderung noch äussern wolle, und darum ersucht, ihm die Frist für eine Stellungnahme bis 2. Dezember 2019 offen zu halten; eine Ablehnung dieses Ersuchens sei daraufhin nicht erfolgt. Fristgerecht habe er in der Folge diese Stellungnahme am 2. Dezember 2019 (Postaufgabe) auch eingereicht und diese sei am 3. Dezember 2019 bei der Gemeinde W. eingegangen. Der Gemeinderat habe indessen bereits am 2. Dezember 2019 den Baubewilligungsentscheid gefällt und somit offensichtlich die ihm vorgängig angekündigte Stellungnahme nicht berücksichtigt; auch sei keine nachträgliche Anpassung des Entscheids erfolgt, obwohl dieser erst am 5. Dezember 2019 versandt worden sei.

1.2

Dem Beschwerdeführer ist nun insofern grundsätzlich beizupflichten, dass er beziehungsweise sein Rechtsvertreter davon ausgehen durfte, dass ihm die Frist für eine Stellungnahme bis zum 2. Dezember 2019 offengehalten werde. Nicht zu überzeugen vermögen die Auffassungen sowohl des Gemeinderats W. als auch der Bauherrschaft, die erwähnte Anzeige des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 13. November 2019 sei nicht rechtzeitig beziehungsweise verspätet erfolgt, weshalb der Gemeinderat von einem Verzicht des Beschwerdeführers auf eine nochmalige Äusserungsmöglichkeit habe ausgehen dürfen. Zwar trifft es zu, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Partei, die eine gegnerische Eingabe ohne Fristansetzung zur Kenntnisnahme zugestellt erhält, ihre zusätzliche Stellungnahme umgehend einreichen soll oder zumindest der entscheidenden Behörde umgehend mitzuteilen hat, dass sie sich nochmals äussern wolle, ansonsten die Behörde einen Verzicht annehmen darf (vgl. BGE 138 I 484, Erw. 2.2). Dies bedeutet indessen nicht, dass bei einer nicht umgehenden Reaktion der Partei eine Verwirkung des Äusserungsrechts anzunehmen wäre; vielmehr trägt die Partei lediglich das Risiko, dass die Behörde den Entscheid bei Eingang der Stellungnahme bereits gefällt hat. Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer beziehungsweise sein Rechtsvertreter zwar relativ lange zugewartet, bis er dem Gemeinderat W. seine Absicht zur nochmaligen Äusserung mitteilte, allerdings erfolgte dies immer noch deutlich vor der Fällung des behördlichen Entscheids und insofern rechtzeitig. Wenn der Gemeinderat W. bei dieser Sachlage bereits von einem Verzicht hätte ausgehen wollen, hätte er aufgrund des Fairnessprinzips (vgl. § 22 Abs. 1 der Kantonsverfassung [KV] vom 25. Juni 1980) auf jeden Fall auf die Anzeige des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 13. November 2019 reagieren und das Fristansetzungsgesuch explizit abweisen müssen; indem er dies nicht getan hat, hat er somit konkludent dem Fristansetzungsgesuch des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers zugestimmt.

Als klar nicht zutreffend erweist sich sodann der Einwand der Bauherrschaft, mit dem Eingang der zusätzlichen Rechtsschrift erst am 3. Dezember 2019 habe der Beschwerdeführer die von ihm selbst beantragte Frist verpasst. Eine Rechtsschrift gilt als fristgerecht eingereicht, wenn sie am letzten Tag der Frist zuhanden der zuständigen Behörde der Schweizerischen Post übergeben wurde (vgl. § 28 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG] vom 4. Dezember 2007 in Verbindung mit Art. 143 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO] vom 19. Dezember 2008). Dies war vorliegend nachgewiesenermassen der Fall.

Trotz des eben Gesagten ist vorliegend nicht von einer Verletzung des Gehöranpruchs des Beschwerdeführers auszugehen. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass der Beschwerdeführer in seiner zur Projektänderung (Absenkung des Hauses B3) angekündigten Stellungnahme vom 2. Dezember 2019 zu eben dieser Projektänderung gar keine Stellung nahm: Er beschränkte sich auf die – ange-

sichts der noch nicht erteilten Baubewilligung selbstverständliche – Bemerkung, dass der Gemeinderat nunmehr von Amtes wegen zu prüfen habe, ob die Projektänderung die massgebenden Bauvorschriften einhalte; im Übrigen wiederholte er seine bereits in der Einwendung vom 23. Februar 2019 (Beilage 8 der kommunalen Vorakten), in der Replik vom 7. Juni 2019 (Beilage 13 der kommunalen Vorakten) und in der Stellungnahme vom 25. September 2019 (Beilage 20 der kommunalen Vorakten) bereits in extenso vorgebrachten Kritikpunkte bezüglich der Verkehrserschliessung, der Parkplätze, des Mobilitätskonzepts sowie des Denkmalschutzes. Angesichts dessen ist aber die Rüge des Beschwerdeführers, sein Anspruch auf rechtliches Gehör sei durch die Nichtberücksichtigung seiner Stellungnahme vom 2. Dezember 2019 verletzt worden, als geradezu rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren und verdient keinen Schutz; das Verbot des Rechtsmissbrauchs erstreckt sich denn auch auf die gesamte Rechtsordnung. Soweit der Beschwerdeführer fordert, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit an den Gemeinderat W. zurückzuweisen, damit sich dieser mit den in der Stellungnahme vom 2. Dezember 2019 vorgebrachten Argumenten auseinandersetze, verfolgt er offensichtlich sachfremde Ziele. Mit gar nicht geltend gemachten Argumenten kann sich eine Behörde naturgemäss nicht befassen; eine Rückweisung wäre daher von vornherein sinnlos.

2.

2.1

In materieller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer zunächst, dass das Untergeschoss des Hauses B3 entgegen § 5 Abs. 4 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan "F." gemäss den aufgrund der Projektänderung überarbeiteten Bauplänen vom 15. Oktober 2019 keine vollständige Überdeckung aufweise. Obwohl der Gemeinderat W. dies ebenfalls festgestellt habe, habe er keine vorgängig zur Baubewilligung vorzunehmende Korrektur, sondern lediglich die Nachreichung eines revidierten Umgebungsplans vor der Rohbauabnahme verlangt. Mit dieser Auflage zur Baubewilligung habe der Gemeinderat § 20 Abs. 1 SNV verletzt, wonach die Umgebungsgestaltung Bestandteil des Bauprojekts sei und im Baugesuch ausgewiesen werden müsse; eine Aufteilung des Baubewilligungsverfahrens sei somit nicht zulässig. Überdies bedinge die erforderliche Aufschüttung von mindestens 1,2 m des Untergeschosses des Hauses B3 eine neue Geländemodellierung im Grenzbereich zu seiner (des Beschwerdeführers) Parzelle, um die Vorschrift von § 5 Abs. 4 SNV erfüllen zu können; damit werde die Böschung deutlich steiler. Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mehr als 2:3 müssten gemäss § 19 Abs. 3 der aufgrund der von der Gemeinde W. noch nicht vorgenommenen Anpassung an die neuen Baubegriffe und Messweisen noch anwendbaren Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1993 einen Mindest-Grenzabstand von 60 cm aufweisen, was sich aus den Baugesuchsunterlagen nicht entnehmen lasse. Als direkter Nachbar habe er jedoch ein Interesse daran, dies zu erfahren; auch aus diesem Grund hätte die Umgebungsgestaltung nicht auf ein Verfahren nach dem Baubewilligungsentscheid aufgeschoben werden dürfen.

2.2

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist es grundsätzlich abzuweisen. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden (BGE 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017 Erw. 2.7 [mit Hinweisen] und BGE 1C_476/2016 vom 9. März 2017 Erw. 2.4). Wann ein Mangel in diesem Sinne als von untergeordneter Natur zu qualifizieren ist und unter welchen weiteren Voraussetzungen mit einer Nebenbestimmung in der Baubewilligung Mängel des Baugesuchs zu beheben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem anwendbaren kantonalen und kommunalen Recht. Indessen kann auch unabhängig von einer kantonal- oder kommunalrechtlichen Regelung aus Gründen der Verhältnismässigkeit die Anordnung einer Nebenbestimmung (als mildere Massnahme zu einem Bauabschlag) geboten sein (vgl. den erwähnten BGE 1C_398/216 vom 2. Februar 2017 sowie BGE 1P.16/2000 vom 29. März 2000 Erw. 4). Im Kanton Aargau besteht die Praxis, dass geringfügige Mängel eines Baugesuchs mit der Statuierung von

Nebenbestimmungen und – soweit erforderlich – der Nachreichung korrigierter Pläne geheilt werden können. Der Baubewilligungsbehörde kommt bei der Frage, ob ein Baugesuch abgewiesen werden muss oder ob eine Heilung möglich ist, Ermessen zu. Dabei ist sie an den Grundsatz der Verhältnismässigkeit gebunden. Eine Baubewilligung zu verweigern, statt sie mit Nebenbestimmungen zu erteilen, kann namentlich deswegen unverhältnismässig sein, weil die Ablehnung des Baugesuchs die Bauherrschaft zwingt, ein nur geringfügig abgeändertes Baugesuch nochmals dem vollständigen Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und Rechtsmittelweg zu unterstellen; damit geht sie möglicherweise das Risiko von Rechtsänderungen, weiteren Einsprachen und Kostennachteilen ein. Derartige Verfahrensverzögerungen zu vermeiden, kann zudem auch im Interesse der Öffentlichkeit liegen (vgl. AGVE 2002 S. 243). Führen die Mängel jedoch dazu, dass ein Projekt grundlegend überarbeitet werden muss, fällt eine Korrektur mittels Nebenbestimmungen ausser Betracht (vgl. AGVE 2017 S. 396 Erw. 7.2 und VGE III/95 vom 7. Juli 2016 Erw. 5.1).

Im vorliegenden Fall hat die Bauherrschaft mit ihrem Baugesuch auch einen Umgebungsplan eingereicht; insofern wurde § 20 Abs. 1 SNV Rechnung getragen. Aus den in diesem Umgebungsplan eingetragenen Höhenlinien ergibt sich, dass das Gelände von der nördlichen Ecke des Hauses B3 einerseits in nordwestlicher Richtung (zur K bbb) auf einer Distanz von etwas mehr als 9 m von einer Höhe von 350,5 m ü.M. auf 346,09 m ü.M. und andererseits in nordöstlicher Richtung (zur Parzelle ccc) auf einer Distanz von 4 m von 350,5 m ü.M. auf rund 349,5 m ü.M. abfällt. Gemäss den aufgrund der Projektänderung revidierten Bauplänen würde das Untergeschoss des Hauses B3 das Terrain auf der Nordwestseite auf einer Länge von 8,05 m und auf der Nordostseite auf einer Länge von 11 m um maximal 1,2 m (je aufgrund der Gefällsverhältnisse abnehmend bis auf 0 m) überragen. Es ist denn auch unbestritten, dass diese Umgebungsgestaltung § 5 Abs. 4 SNV nicht entspricht, wonach Untergeschosse vollständig überdeckt sein müssen. Angesichts des Umstands, dass die Parzelle aaa eine Fläche von 5'034 m² und die gesamte zu gestaltende Umgebung eine Fläche von rund 3'700 m² (Parzellenfläche abzüglich der Grundflächen der zu erstellenden Gebäude) aufweist, erweist sich dieser eine Fläche von maximal 100 m² beschlagende Mangel – bei objektiver Betrachtungsweise – als tatsächlich geringfügig, umso mehr, als die Höhendifferenzen sowie die Platzverhältnisse im fraglichen Bereich dergestalt sind, dass die erforderlichen Aufschüttungen sowohl in nordwestlicher als auch in nordöstlicher Richtung keine Böschungen notwendig machen, die ein steileres Neigungsverhältnis als 2:3 (Höhe:Breite) aufweisen werden. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers lässt sich deshalb nicht beanstanden, dass der Gemeinderat W. aus Gründen der Verhältnismässigkeit das Baugesuch wegen des Mangels in der Umgebungsgestaltung nicht abgewiesen, sondern die Baubewilligung mit einer den Mangel heilenden Auflage erteilt hat.

3.

3.1

Im Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, durch das Neubauprojekt werde der gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erforderliche Ausbau des Knotens Y-Strasse (Kreuzung K bbb und Y-Strasse) negativ präjudiziert, zumal die einzigen Ausbaumöglichkeiten im Bereich der Parzelle aaa lägen. Obwohl der Gemeinderat W. in der angefochtenen Baubewilligung die Überlastung des Strassennetzes anerkannt und eingeräumt habe, dass er derzeit noch nicht beantworten könne, welche Massnahmen zur Verkehrsverbesserung beim Kreis Y realisiert werden könnten, habe er dem strittigen Neubauvorhaben die Baubewilligung erteilt. Dieses Neubauvorhaben bewirke jedoch erheblichen Neuverkehr, der direkt auf die Y-Strasse im unmittelbaren Einmündungsbereich des Kreisels Y geführt werden solle. Diese zusätzlichen Fahrzeuge würden somit zu einer noch verstärkten Überlastung des Knotens führen; bereits jetzt stau sich insbesondere zu den Spitzenzeiten am Morgen und am Abend der Verkehr auf beiden Strassen. Solange nicht nachgewiesen werde, dass und wie der Knoten Y saniert werden könne, dass das Neubauprojekt keine präjudizierenden negativen Auswirkungen auf den Knoten und dessen Ausbau habe und dass das Verkehrsaufkommen aus dem Neubauprojekt nicht zu zusätzlichem Stau führe, dürfe das Bauvorhaben auf der Parzelle aaa nicht bewilligt werden. Dabei sei irrelevant, ob das Projekt den Vorgaben des Gestaltungs-

plans "F." und den Sondernutzungsvorschriften entspreche, zumal die übergeordnete Verkehrser-schliessung nicht Prüfgegenstand bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans gewesen sei; insofern müsse der Gestaltungsplan auf seine Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht geprüft werden beziehungsweise dürfe vor dem Hintergrund von § 32 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 nicht angewendet werden.

3.2

Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen – das heisst nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeigneten sowie erschlossenen – Grundstücken erstellt werden; als erschlossen gilt ein Grundstück unter anderem dann, wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen, vorhanden sind oder mit der Baute oder Anlage erstellt werden (vgl. § 32 Abs. 1 lit. b BauG). Belastet allerdings ein Bauvorhaben das Strassennetz dermassen, dass die zonenkonforme Nutzung von noch nicht überbauten Flächen nicht mehr gewährleistet ist, darf die Baubewilligung nicht erteilt werden, es sei denn, der erforderliche Ausbau des kantonalen Verkehrsnetzes ist behördenverbindlich festgelegt und der genügende Anschluss an dieses sowie die kommunale Erschliessung sind grundeigentümerverbindlich gesichert (§ 32 Abs. 3 BauG).

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers verursacht das Neubauvorhaben nun allerdings keinen derart erheblichen Mehrverkehr, dass deswegen eine Überlastung des Strassennetzes verursacht und damit die zonenkonforme Nutzung von weiteren unüberbauten Flächen verhindert würde. Eine Abweisung des Baugesuchs gestützt auf § 32 Abs. 3 BauG kommt daher nicht in Betracht. Zu berücksichtigen ist, dass bereits heute auf der Bauparzelle 18 öffentlich zugängliche Parkplätze bestehen, die über die Y-Strasse angefahren werden und die der neuen Überbauung weichen werden; dies entspricht praktisch der Anzahl erforderlicher Parkplätze für das Gewerbe im Gebäude A (vgl. Erw. 4.2 hienach). Ein Mehrverkehr wird faktisch daher lediglich aus der Wohnnutzung resultieren und daher vergleichsweise geringfügig sein; die Kapazität der Y-Strasse, die der Erschliessung des Dorfzentrums mit seinen Wohnbauten dient, wird damit nicht erschöpft. Hierin unterscheidet sich der vorliegende Fall denn auch deutlich von dem vom Beschwerdeführer in seiner Replik angeführten und vom Regierungsrat am 22. Mai 2019 (RRB Nr. 2019-000593) beurteilten Fall, bei welchem es um die Erschliessung eines geplanten Gewerbehauses mit Fast-food-Lokal und Drive-Through mit grossem Kunden- und Zulieferverkehr in einem bereits wegen zahlreichen angesiedelten Betrieben mit über 600 Kundenparkplätzen verkehrlich überlasteten Quartier im Nahbereich der K bbb ging; es liegen offensichtlich keine vergleichbaren Verhältnisse vor.

Im Rahmen des Erlasses des Gestaltungsplans "F." wurde sodann auch ein allfälliger Ausbau des Kreisels K bbb/Y thematisiert; das Baufeld A wurde explizit zurückversetzt zum bisherigen Gebäude F. und so positioniert, dass genügend Reserven für künftige Anpassungen der Strassenführung zur Verfügung stehen. Daher trifft die Behauptung des Beschwerdeführers nicht zu, mit dem Gestaltungsplan beziehungsweise der Erteilung der Baubewilligung werde der gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr erforderliche Ausbau des Knotens K bbb/Y negativ präjudiziert. Nachdem die Erschliessung der geplanten Überbauung unbestrittenermassen den Vorgaben des Gestaltungsplans entspricht, lässt sich die Baubewilligung diesbezüglich nicht beanstanden.

4.

4.1

Als weiteren Kritikpunkt bringt der Beschwerdeführer vor, dass keine nachvollziehbare Berechnung der Pflichtparkfelderzahl vorliege; insbesondere bezüglich des Gebäudes A, in welchem kundenintensive Betriebe vorgesehen seien, sei davon auszugehen, dass zu wenig Parkfelder ausgewiesen seien. Sodann seien die Parkplätze nicht verbindlich den einzelnen Nutzungen zugewiesen; damit sei entgegen der Vorschrift von § 57 Abs. 1 BauG nicht gewährleistet, dass die Parkplätze nicht zweckentfremdet würden. Des Weiteren würden lediglich drei behindertengerechte Parkfelder ausgewiesen, obwohl für jedes der vier zu erstellenden Gebäude gemäss der massgebenden SIA-Norm

500 ein behindertengerechtes Parkfeld erforderlich sei beziehungsweise für das Gebäude A mit seiner öffentlichen Nutzung und Wohnnutzung sogar deren zwei. Zwar habe die Fachstelle Procap die Anzahl der rollstuhlgerechten Parkfelder in einer Beurteilung vom 27. Februar 2019 nicht beanstandet; allerdings sei diese Beurteilung in den Auflageakten nicht vorhanden gewesen und der Gemeinderat W. habe sie dem Beschwerdeführer auch nicht nachträglich zugestellt, womit der Gehörsanspruch des Beschwerdeführers ein weiteres Mal verletzt worden sei. Im Falle einer Parzellierung des Grundstücks mit anschliessendem Verkauf der einzelnen Gebäude würde nicht jedem Gebäude ein behindertengerechtes Parkfeld zur Verfügung stehen. Konsequenterweise hätte der Gemeinderat ein Parzellierungsverbot oder eine Auflage in die Baubewilligung aufnehmen müssen, wonach das Baugrundstück nur mit seiner Zustimmung und mit dem Nachweis von genügend Parkfeldern parzelliert werden dürfe; dies habe er jedoch unterlassen. Und schliesslich seien die zusätzlichen 30 für die öffentliche Nutzung zugänglichen Parkplätze, deren Erstellung der Gemeinderat gemäss § 15 Abs. 4 SNV verlangen könne, im bewilligten Projekt nicht mehr vorgesehen. Zwar berufe sich die Bauherrschaft diesbezüglich auf einen Verzicht des Gemeinderats in einem Protokollauszug vom 26. März 2018, allerdings sei dieser Protokollauszug in den Baugesuchsakten nicht vorhanden gewesen und sei trotz ausdrücklichem Ersuchen dem Beschwerdeführer nicht zur Einsichtnahme zugestellt worden; auch hierin liege eine Verletzung des Gehörsanspruchs. Zudem widerspreche der Verzicht des Gemeinderats W. den Sondernutzungsvorschriften und den Planungsgrundlagen des Gestaltungsplans; der Gemeinderat sei nicht ermächtigt, einseitig von der Pflicht zur Erstellung von öffentlich zugänglichen Parkplätzen zu befreien und § 15 Abs. 4 SNV nicht anzuwenden. Ohne Nachweis, dass diese Pflicht auch später noch erfüllt werden könne, sei das Bauvorhaben deshalb nicht bewilligungsfähig.

4.2

Gemäss § 55 Abs. 1 BauG sind bei der Erstellung von Bauten oder Anlagen genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkfelder müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft liegen, der sie zu dienen haben, und dauernd als solche benutzt werden können. Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen gilt die VSS-Norm SN 640 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 1. Februar 2006. Das vereinfachte Verfahren gemäss der Norm findet Anwendung für Wohnnutzungen und übrige Nutzungen, wenn das Parkfelderangebot nicht mehr als 300 oder das motorisierte Individualverkehrsaufkommen nicht mehr als 1'500 Fahrten pro Tag (im Durchschnitt über die Betriebstage; Zu- und Wegfahrt zählen als zwei Fahrten) beträgt (§ 43 Abs. 1 der Bauverordnung [BauV] vom 25. Mai 2011).

Entgegen den Darlegungen des Beschwerdeführers hat die Bauherrschaft mit dem Baugesuch eine Berechnung der erforderlichen Parkfelderzahl eingereicht. Daraus ergibt sich, dass die Bauherrschaft für die 24 Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 2'790,6 m² einen Bedarf von 24 Parkplätzen (das heisst pro Wohnung 1 Parkplatz) beziehungsweise von 28 Parkplätzen (das heisst pro 100 m² 1 Parkplatz) sowie von 3 Besucherparkplätzen (das heisst 10 % der Bewohnerparkplätze) berechnet hat. Für den Gewereteil mit einer BGF von 690,6 m² ging sie sodann von einem Bedarf von 14 Parkplätzen für das Personal (das heisst 2 Parkplätze pro 100 m²) und 7 Besucherparkplätzen (das heisst 1 Parkplatz pro 100 m²) aus; sie legte dabei die Werte für kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zugrunde. Insgesamt errechnete sie somit einen Bedarf von 52 Parkplätzen.

Diese Berechnung ist nicht zu beanstanden; sie entspricht Ziff. 10.1 der VSS-Norm SN 640 281. Dem Einwand des Beschwerdeführers, im 180 m² BGF umfassenden und noch keiner konkreten gewerblichen Nutzung zugewiesenen Untergeschoss des Hauses A könne auch ein kundenintensives Verkaufsgeschäft oder ein Café eingerichtet werden und es fehle eine entsprechende Berechnung der diesbezüglich erforderlichen Parkplatzzahl, hält der Gemeinderat W. zu Recht entgegen, dass in Ziff. III.3.5. der Baubewilligung ausdrücklich die Auflage verfügt wurde, dass der Mieterausbau der Gewerberäume im Untergeschoss des Hauses A bewilligungspflichtig ist. Im Rahmen dieses Bewilligungsverfahrens wird der Nachweis der genügenden Anzahl Parkplätze für die nachgesuchte

Nutzung zu erbringen sein, ansonsten die Bewilligung zu versagen ist. Nicht nachvollziehbar ist so- dann der in der Replik erhobene Einwand des Beschwerdeführers, wegen der noch nicht bestimmten Mieterschaft des Untergeschosses des Hauses A sei für die Berechnung des Parkplatzbedarfs von einem Mittelwert von nicht kundenintensiven (das heisst 2,5 Parkplätze pro 100 m² BGF) und kun- denintensiven Betrieben (das heisst 3 Parkplätze pro 100 m² BGF). Würde diesem Einwand Folge geleistet, ergäbe sich im vorliegenden Fall sogar eine Reduktion des von der Bauherrschaft berech- neten Parkplatzbedarfs, zumal sie – wie dargelegt – ihrer Berechnung bereits den höheren Wert von 3 Parkplätzen pro 100 m² für kundenintensive Dienstleistungsbetriebe zugrunde gelegt hat.

Nachdem bei einem Bedarf von 52 Parkplätzen gemäss den bewilligten Plänen 7 Aussenparkplätze und in der Tiefgarage 46 Parkplätze – insgesamt also 53 Parkplätze – erstellt werden sollen, ist so- mit zusammenfassend festzuhalten, dass von einer genügenden Anzahl Parkplätze auszugehen ist. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers lässt sich die erteilte Baubewilligung auch in diesem Punkt nicht beanstanden.

4.3

Gemäss § 57 Abs. 1 BauG müssen die gemäss gesetzlicher Verpflichtung geschaffenen Parkplätze und Verkehrsflächen ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben. Der Beschwerdeführer will nun aus dieser Bestimmung ableiten, dass für die Erteilung einer Baubewilligung zwingend in den Bauplänen explizit ausgewiesen werden müsse, welche Parkplätze welcher Benutzergruppe zugewiesen seien; abgesehen von den Aussenparkplätzen, die gemäss Ziff. III.56. der Baubewilligung speziell als Kun- denparkplätze gekennzeichnet werden müssten, sei keine Nutzungszuweisung der Parkplätze vor- handen.

Dieser Argumentation ist nicht beizupflichten. Das aargauische Recht kennt keine entsprechende Norm und auch keine entsprechende Praxis der Bewilligungsbehörden der ausdrücklichen Nut- zungszuweisung der Parkplätze in den Bauplänen; für die Erteilung einer Baubewilligung genügt, dass der Nachweis der Erstellung einer genügenden Anzahl Parkplätze erbracht wird, die auf pri- vatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen müssen und dauernd als solche benutzt werden können. Dies ist vorliegend zweifelsohne der Fall, nachdem sämtliche 53 Parkplätze auf dem Baugrundstück erstellt werden sollen und eine gemeinsame Tiefga- rage vorgesehen ist, die direkt mit jedem einzelnen Gebäude durch Lifte und Treppen verbunden ist. Gerade aufgrund dieser Direkterschliessung der Tiefgarage via jedes einzelne Gebäude hält der Gemeinderat W. in der angefochtenen Baubewilligung (S. 8 f.) denn auch zu Recht fest, dass sich eine Aufteilung der Tiefgarage nicht sinnvoll realisieren lassen würde und sich deshalb die Anmer- kung eines Abparzellierungsverbots im Grundbuch gestützt auf § 163 BauG nicht aufdränge. Sollte gleichwohl in einem späteren Zeitpunkt eine Zweckentfremdung dieser Pflichtparkplätze festgestellt werden, kann die Baupolizeibehörde gestützt auf § 57 Abs. 1 BauG die Wiederherstellung des ge- mäss Baubewilligung rechtmässigen Zustands anordnen.

Der vom Beschwerdeführer erhobene Einwand erweist sich daher als nicht stichhaltig und führt nicht zur beantragten Aufhebung der Baubewilligung.

4.4

Gemäss § 53 Abs. 1 BauG sind öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie Mehrfamilienhäuser, die neu erstellt oder erneuert werden, für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten. Nach § 37 Abs. 1 BauV sind solche Bauten nach Massgabe der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten", Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) zu erstellen.

Soweit nun der Beschwerdeführer geltend macht, im vorliegenden Fall müssten gemäss der genann- ten SIA-Norm für jedes Gebäude mindestens ein behindertengerechter Parkplatz und für das Haus A mit seinen Gewerbenutzung sogar deren zwei erstellt werden, ist ihm nicht beizupflichten. Gemäss Ziff. 7.10.1 der SIA-Norm 500 muss bei öffentlich zugänglichen Bauten mindestens einer der dem

Publikum zur Verfügung stehenden Parkplätze rollstuhlgerecht erstellt werden. Ziff. 9.7.2 der SIA-Norm 500 schreibt des Weiteren vor, dass bei Bauten mit Wohnungen mindestens ein Parkplatz rollstuhlgerecht zu sein hat und je 25 Parkplätze zusätzlich ein weiterer; von den Parkplätzen, die den Besuchern zur Verfügung stehen, muss sodann gemäss Ziff. 9.7.3 der SIA-Norm 500 mindestens einer rollstuhlgerecht ausgestaltet sein. Diesen Vorgaben entspricht das Bauvorhaben, nachdem in den Plänen ein Aussenparkplatz und drei Parkplätze in der Tiefgarage als rollstuhlgerecht ausgewiesen werden; zusätzlich würden sogar zwei weitere Parkplätze die erforderlichen Masse aufweisen, sodass sie bei entsprechendem Bedarf ebenfalls behindertengerecht ausgestaltet werden könnten. Zum selben Schluss ist denn auch die Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau/Solothurn/Basel-Landschaft Procap in ihrer Beurteilung vom 27. Februar 2019 gekommen; sie verlangte folgerichtig auch keine Erhöhung der Anzahl rollstuhlgerechter Parkplätze. Dass diese Stellungnahme der Procap dem Beschwerdeführer nicht vorgängig zugestellt wurde, ist im Übrigen nicht zu beanstanden, zumal es sich um eine von der Bauverwaltung W. im Rahmen der Baugesuchsprüfung eingeholte fachliche Beurteilung handelt; wie auch die kantonale Zustimmung zum Baugesuch sind solche fachlichen Beurteilungen der Bauherrschaft und den Einwendenden nicht vorgängig zur Erteilung der Baubewilligung zur Stellungnahme zuzustellen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers liegt daher auch diesbezüglich keine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass sich die Einwände des Beschwerdeführers bezüglich der Anzahl rollstuhlgerechter Parkplätze als unzutreffend erweisen. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

4.5

Gemäss § 15 Abs. 4 SNV zum Gestaltungsplan "F." muss der Bauträger auf Verlangen des Gemeinderats in der Tiefgarage zuhanden der allgemeinen öffentlichen Benützung zusätzlich bis zu 30 Parkfelder erstellen; die öffentliche Benützung ist mit Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Im vorliegenden Fall hat die Bauherrschaft im Vorfeld der Baugesuchseingabe am 19. März 2018 auf entsprechendes Ersuchen des Gemeinderats W. eine Offerte für die Erstellung von 30 Parkplätzen für die allgemeine öffentliche Benützung in einem zweiten Untergeschoss der Tiefgarage unterbreitet. Der Gemeinderat W. hat dieses Angebot geprüft und ist zum Schluss gelangt, auf den Anspruch auf Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern zu verzichten. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben von § 15 Abs. 4 SNV und ist entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nicht zu beanstanden. Insbesondere räumt § 15 Abs. 4 SNV keine Individualansprüche von Anwohnerinnen und Anwohnern ein, dass der Gemeinderat mit der Überbauung des Gestaltungsplanperimeters zwingend die Erstellung von bis zu 30 Parkfeldern für die allgemeine öffentliche Nutzung zu verlangen hat; vielmehr liegt es in der alleinigen Zuständigkeit des Gemeinderats, ob er diesen Anspruch geltend machen will oder nicht. Der entsprechende Entscheid bildet nun zwar die Grundlage für die nachfolgende Planung der Bauherrschaft, die für die Baugesuchseingabe vorgängig wissen muss, wie viele Parkplätze sie zu erstellen hat. Für die Beurteilung des tatsächlich eingereichten Baugesuchs ist der Entscheid des Gemeinderats jedoch aufgrund der fehlenden Individualansprüche der Nachbarschaft des Bauvorhabens nicht von Belang; er ist deshalb auch nicht Teil der öffentlich aufzulegenden Baugesuchsakten und auch nicht Gegenstand der Baubewilligung. Daher ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch nicht zu beanstanden, dass der erwähnte Protokollauszug vom 26. März 2018 in den Baugesuchsakten nicht vorhanden war und dem Beschwerdeführer nicht zur Stellungnahme zugestellt wurde; die geltend gemachte Verletzung des Gehörsanspruchs des Beschwerdeführers ist deshalb auch hier zu verneinen.

Soweit mit der Beschwerde die Verletzung von § 15 Abs. 4 SNV geltend gemacht wird, ist ihr aufgrund des Gesagten keine Folge zu leisten.

5.

5.1

Der Beschwerdeführer beanstandet im Weiteren, dass die Bauherrschaft zwar ein Mobilitätskonzept eingereicht habe, dass dieses jedoch keine griffigen und wirksamen Massnahmen zur Lenkung des Mobilitätsverhaltens enthalte; die vorgeschlagenen Massnahmen würden nur beinhalten, was gesetzlich ohnehin vorgeschrieben sei. Das Mobilitätskonzept sei deshalb ungenügend und zur Verbesserung zurückzuweisen. Überdies habe es der Gemeinderat entgegen § 19 Abs. 5 SNV versäumt, die Verpflichtung zu einem Monitoring/Controlling zu verfügen und eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch zu veranlassen, dies ganz abgesehen davon, dass das Mobilitätskonzept nicht aufzeige, dass und wie ein solches Monitoring/Controlling erfolgen solle. Die grundbuchliche Anmerkung sei insofern notwendig, als der Gemeinderat im Falle der Unwirksamkeit eines solchen Monitorings/Controllings gemäss § 19 Abs. 6 SNV eine Verschärfung der bestehenden Massnahmen und die Prüfung sowie Umsetzung weiterer Massnahmen verlangen müsse.

5.2

Gemäss § 19 SNV zum Gestaltungsplan "F." ist mit einem Mobilitätskonzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie mit einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist (Abs. 1). Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert (Abs. 2). Im Mobilitätskonzept sind insbesondere die Massnahmen "bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot", "Information und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs", "Monitoring/Controlling" sowie "Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeiten" zu prüfen (Abs. 3). Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren (Abs. 4). Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen (Abs. 5). Sofern das Monitoring/Controlling wiederholt aufzeigt, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlenden Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten (Abs. 6).

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers vermag das von der Bauherrschaft mit ihrem Baugesuch eingereichte Mobilitätskonzept vom 18. Dezember 2018 diesen Vorgaben zu genügen. Es werden darin in nachvollziehbarer Weise die verschiedenen Einflussfaktoren (Lage, Topografie, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Ausbaustand des Radwegnetzes, öffentliche Parkplätze, Pendlerströme und -distanzen) auf das Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzerinnen und Nutzer der neuen Überbauung dargelegt. Dass angesichts der Lage des Areals (Nähe zu den Agglomerationen S. und T., Nähe eines Autobahnanschlusses) sowie des aufgrund der Wohnungsgrössen und der Lagequalität (an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsstrasse) zu erwartenden Kundenkreises (berufstätige Zweipersonenhaushalte) trotz guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von einem erheblichen MIV auszugehen ist, erweist sich als realistisch und ist nicht zu beanstanden; entsprechend wird denn richtigerweise auf die Geltendmachung einer möglichen Abminderung der Pflichtparkfelderzahl verzichtet. Die Auswirkungen einer solchen Abminderung der Pflichtparkfelder wären denn auch Hauptgegenstand eines allfälligen Monitorings/Controllings. Dies ergibt sich ohne Weiteres aus § 19 Abs. 6 SNV, welcher bei aufgrund des Monitorings/Controllings nachgewiesenem Nichterreichen der anvisierten Ziele als gleichwertige Alternativen zu den zu verschärfenden beziehungsweise zusätzlichen Massnahmen den realen Nachweis des fehlenden Parkplatzbestandes oder die Entrichtung einer entsprechenden Ersatzabgabe vorsieht.

In ebenso nachvollziehbarer Weise werden sodann im Mobilitätskonzept vom 18. Dezember 2018 verschiedene Massnahmen aufgezeigt, welche zu einer Reduktion des MIV im Sinne der Zielsetzung von § 1 (Bullet point 4) SNV beitragen sollen. Dabei versteht es sich von selbst, dass es sich nur um Massnahmen handeln kann, die überhaupt im Einflussbereich der Bauherrschaft stehen; eine Erhöhung der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs oder ein Ausbau des Radwegnetzes als Aufgaben der öffentlichen Hand stehen daher beispielsweise von vornherein ausser Diskussion. Mit der vorliegend vorgesehenen ebenerdigen Zufahrt (zur Vermeidung einer oft als Hindernis empfundenen Höhendifferenz) zu den witterungsgeschützten Veloabstellplätzen mit Auflademöglichkeiten für E-Bikes unter Verzicht auf ursprünglich vorgesehene Lagerflächen der Gewerbenutzung des Hauses A wird zweifelsohne ein Anreiz zur Verwendung eines Fahrrads geschaffen. Ebenso erscheint die vorgesehene treppenmässige Verbindung des Arealwegs mit dem Trottoir der Kantonsstrasse bbb als geeignete Massnahme zur Förderung des Fussgängerverkehrs, zumal damit ein Umweg über die Bushaltestelle vermieden werden kann. Und schliesslich wird auch mit der geplanten Abgabe von Mehrfahrtenkarten für die Region U. an die Erstmieter (zum Testen des ÖV-Angebots), mit regelmässigen Informationsschreiben über die Angebote und Ausbauten in den regionalen Netzen des Rad- und des öffentlichen Verkehrs sowie mit dem bei den Hauseingängen vorgesehenen Aushang der Haltestellenfahrpläne der in unmittelbarer Nähe gelegenen Bushaltestelle dazu animiert, auf das Auto zu verzichten. Weitere Massnahmen wie die Einrichtung eines Carsharing-Angebots oder die Etablierung eines Carvelo2go-Standorts (Sharing von Cargo-E-Bikes) wurden geprüft, mangels Interesse des Anbieters, fehlender Wirtschaftlichkeit und wegen Fehlens eines geeigneten Hosts aber darauf verzichtet.

Auch nach Meinung des Regierungsrats handelt es sich somit bei den gemäss dem Mobilitätskonzept vom 18. Dezember 2018 vorgesehenen Vorkehren um sinnvolle und realisierbare Massnahmen, wie das Mobilitätsverhalten aller Nutzergruppen der neuen Überbauung zu lenken und namentlich die Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs zu erreichen ist. Weitere wirksame und zu prüfende Massnahmen im Einflussbereich der Bauherrschaft sind nicht ersichtlich; bezeichnenderweise ist der Beschwerdeführer auch nicht in der Lage, solche zu benennen. Zu berücksichtigen ist sodann, dass für die geplanten Massnahmen keine konkreten Ziele festgelegt werden können; bei der Bauabnahme wird sodann ohne Weiteres geprüft werden können, ob die Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Radverkehrs auch tatsächlich baulich umgesetzt sind. Angesichts dessen sowie aufgrund des Umstands, dass die Bauherrschaft – wie dargelegt – auf eine Abminderung der Pflichtparkfelderzahl verzichtet hat, lässt sich auch nicht beanstanden, dass der Gemeinderat W. auf die Anordnung eines Monitorings/Controllings sowie auf die Veranlassung einer entsprechenden grundbuchlichen Anmerkung verzichtet hat.

Die gegen das Mobilitätskonzept vom 18. Dezember 2018 erhobenen Einwände des Beschwerdeführers erweisen sich daher als unbegründet; eine Verletzung von § 19 SNV ist zu verneinen.

6.

6.1

Als weiteren Rügepunkt bringt der Beschwerdeführer vor, dass das Neubauvorhaben die als schützenswert zu bezeichnende katholische Kirche beziehungsweise deren erhöhte Lage beeinträchtigen werde. Die Kirche sei im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit lokaler Bedeutung und dem Erhaltungsziel A eingetragen; zudem sei sie auch im kantonalen Inventar der kommunal schutzwürdigen Kulturdenkmäler aufgeführt. Nach der Rechtsprechung seien die Gemeinden zu einer genügenden Interessenabwägung und zu einer Auseinandersetzung mit den Objekten verpflichtet. Der Gestaltungsplan "F." äussere sich jedoch nicht zu den Auswirkungen des Bauprojekts auf die Kirche; eine genügende Interessenabwägung und Auseinandersetzung mit dem Objekt habe bis anhin nicht stattgefunden beziehungsweise sei jedenfalls nicht dokumentiert.

6.2

Das ISOS ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Es erfasst jedoch nicht Einzelbauten, sondern nur Siedlungen in ihrer Gesamtheit (vgl. Art. 5 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS] vom 13. November 2019). Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers ist W. – und damit auch die katholische Kirche – nicht im ISOS aufgeführt (vgl. Anhang 1 VISOS). Die katholische Kirche ist auch nicht kantonalrechtlich denkmalgeschützt; immerhin ist sie in das Bauinventar der kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekte im Kanton Aargau, das die kantonale Denkmalpflege gestützt auf § 26 Abs. 2 der Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009 beziehungsweise dessen Vorgängererlass erstellt hat, aufgenommen worden. Dieser Schutzwürdigkeit der katholischen Kirche hat die Gemeinde W. im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Rechnung getragen: Die katholische Kirche ist gemäss § 22 Abs. 1 und Anhang 2 (Objekt-Nr. 9) der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) unter Substanzschutz gestellt und darf nicht abgebrochen werden; ein Umgebungsschutzbereich, wie ihn § 29 VKG für kantonal geschützte Bauten vorsieht, ist jedoch nicht festgelegt worden. Angesichts dessen stösst die Argumentation des Beschwerdeführers von vornherein ins Leere.

Unabhängig vom Vorliegen eines Schutzobjekts müssen sich allerdings gemäss § 42 BauG Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1); Bauten und Anlagen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Genau diese gute Einordnung war Gegenstand der Sondernutzungsplanung; der Gestaltungsplan "F." bezweckt denn auch eine koordinierte, in die örtliche Situation im Dorfkern eingepasste Überbauung unter anderem mit dem Ziel, eine identitätsstiftende Gestaltung des Zugangs zum Dorf sicherzustellen (vgl. § 1 SNV). Hierzu wurden die Baubereiche definiert (§ 5 SNV) und Pflichtbaulinien (§ 6 SNV), minimale Gebäudeabstände (§ 8 SNV), Höhenbegrenzungen (§ 9 SNV) sowie Vorgaben für die Umgebungsgestaltung (§§ 20 bis 24 SNV) festgelegt. Im gestützt auf § 25 Abs. 3 SNV eingeholten Fachgutachten des AA. vom 23. Januar 2019 wird bestätigt, dass das konkrete Bauvorhaben diesen qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was an dieser Beurteilung zweifeln liesse. Es ist deshalb festzuhalten, dass sich das Bauvorhaben gut in seine Umgebung einfügt und somit ortsbildverträglich ist; das Einordnungsgebot beziehungsweise das Beeinträchtigungsverbot gemäss § 42 BauG ist nicht verletzt.

7.

7.1

Der Beschwerdeführer beanstandet im Weiteren, dass die betriebsnotwendige mechanische Abluftanlage, mit welcher die Tiefgarage entlüftet werden soll, den erforderlichen Strassenabstand von 4 m zur Y-Strasse nicht einhalte; eine solche Abstandsunterschreitung sei jedoch nicht zulässig und die Baubewilligung deshalb aufzuheben.

7.2

Gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG betragen die vom Strassenmark zu messenden Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen 4 m. Gemäss § 2 der im vorliegenden Fall noch anzuwendenden ABauV (vgl. Erw. 2.1) dürfen indessen untergeordnete Bauteile den Strassenabstand um höchstens 1,5 m unterschreiten, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge messen.

Dass im vorliegenden Fall der Gemeinderat W. die beiden Abluftschächte der Tiefgarage als solche untergeordneten Gebäudeteile qualifiziert hat, lässt sich nicht beanstanden; daran ändert nichts, dass es sich um betriebsnotwendige Anlageteile handelt. Die Abluftschächte halten einen Abstand zur Y-Strasse von 2,5 m ein und messen klarerweise weniger als einen Drittel der Fassadenlänge. Der vom Beschwerdeführer erhobene Einwand erweist sich daher als nicht stichhaltig.

8.

8.1

Als weiteren Punkt rügt der Beschwerdeführer, dass die AfB BVU der Bauherrschaft für die entlang der K bbb vorgesehene Terrainveränderung ohne entsprechenden Antrag eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands erteilt hat. Die Ausnahmegewilligung sei zudem ohne nachvollziehbare Begründung einzig unter Hinweis auf eine Interessenabwägung erfolgt, ohne dass die einzelnen Interessen genannt worden wären. Zudem seien die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung, nämlich das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse oder einer unzumutbaren Härte, nicht gegeben; allein aufgrund des Umstands, dass eine Ausnahme mit dem Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar wäre, dürften diese Voraussetzungen nicht bejaht werden. Zwar werde durch die Einhaltung des Kantonsstrassenabstands die Überbaubarkeit der Parzelle aaa unbestrittenermassen etwas eingeschränkt, allerdings sei eine zonenkonforme Überbauung auch ohne Ausnahmegewilligung ohne Weiteres möglich.

8.2

Es ist vorliegend unbestritten, dass die entlang der K bbb vorgesehenen Terrainaufschüttungen beziehungsweise -abgrabungen von max. 1 m beim Haus B1, die der Umgebungsgestaltung dienen sollen, den gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG erforderlichen Kantonsstrassenabstand von 6 m nicht einhalten. Die AfB BVU hat hierfür eine Ausnahmegewilligung gestützt auf § 67 BauG erteilt. Diese Bestimmung ermöglicht eine Abweichung von Nutzungsplänen und Vorschriften, sofern die Ausnahme mit dem Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist (Abs. 1 lit. a) und ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne beziehungsweise Vorschriften zu hart wäre (Abs. 1 lit. b).

Soweit nun der Beschwerdeführer geltend macht, die Bauherrschaft habe gar keinen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung gestellt, ist ihm nicht beizupflichten. Wer ein Baugesuch einreicht, das den Nutzungsplänen oder Vorschriften nicht entspricht, stellt damit implizit einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Eine ausdrückliche Begründung eines Ausnahmegewilligungsgesuchs ist nicht vonnöten; der Baugesuchsteller oder die Baugesuchstellerin nimmt mit einem bloss impliziten Antrag allerdings in Kauf, dass die Bewilligungsbehörden insbesondere die privaten Interessen an der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht vollständig erkennen und würdigen können, und entsprechend ist das Risiko einer Abweisung des Antrags hoch.

Nicht zu beanstanden ist im vorliegenden Fall die Erteilung einer Ausnahmegewilligung auch in materieller Hinsicht. Zunächst ist festzuhalten, dass durch die Ausnahme weder Sinn noch Zweck der Vorschriften über den Kantonsstrassenabstand vereitelt werden. Der Kantonsstrassenabstand dient der Verkehrssicherheit und hat gesundheitspolizeiliche Funktion; er soll auch den Planungsspielraum erhalten und die Landerwerbsmöglichkeiten für die Bedürfnisse des zukünftigen Verkehrs sichern (vgl. ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau von 1971, 2. Auflage, Aarau 1985, N 1 zu § 72). Vorliegend beeinträchtigt die geplante Terrainanpassung die Verkehrssicherheit in keiner Weise. Da es sich lediglich um eine Umgebungsgestaltungsmassnahme handelt und die Wohnbauten selbst den erforderlichen Kantonsstrassenabstand von 6 m deutlich einhalten, ist auch die gesundheitspolizeiliche Funktion des Strassenabstands nicht tangiert. Zudem ist die K bbb im fraglichen Bereich bereits gut ausgebaut und weist einen Gehweg sowie beidseitig Radstreifen auf; bei einem in absehbarer Zeit zwar nicht zu erwartenden, aber gleichwohl möglichen Ausbau der Kantonsstrasse lässt sich das Terrain ohne Weiteres anpassen. Auch ein allfälliger Landerwerb wird nicht erschwert, zumal die Ausnahmegewilligung gestützt auf § 67 Abs. 3 BauG ausdrücklich mit der Auflage erteilt wurde, dass die Eigentümer die Baute auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen oder zu versetzen haben, sofern der Neu- oder Ausbau eines öffentlichen Werks dies erfordert. Zu bejahen ist aber auch das Vorliegen eines Härtefalls. Entgegen der Argumentation des Beschwerdeführers geht es der Bauherrschaft offensichtlich nicht um eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstücks – wie erwähnt halten die Gebäude den erforderlichen Stras-

senabstand deutlich ein –, sondern vielmehr um eine gestalterische Massnahme der Umgebung, um der in § 20 Abs. 2 SNV enthaltenen Vorgabe, die Ablesbarkeit des Hangs möglichst ohne technische Bauwerke zu erhalten, zu entsprechen. Durch die vorgesehene Terrainanpassung wird die bestehende Situation sogar verbessert. Unter diesen Umständen wäre aber die strikte Durchsetzung der Vorschriften über den Kantonsstrassenabstand schlichtweg nicht mehr verständlich und der Bauherrschaft auch nicht zuzumuten. Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands ist daher zu Recht erteilt worden.

9.

9.1

Erstmals in seiner Replikschrift vom 26. August 2020 beanstandet der Beschwerdeführer die Erteilung einer lärmrechtlichen Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Alle Häuser würden lärmempfindliche Wohnräume aufweisen, die der stark befahrenen K bbb zugewandt seien; dagegen seien lärmunempfindliche Räume (Lift, Wohnungseingänge und Nasszellen) im Innern des Gebäudes angeordnet. Daher sei ein konsequenter Versuch, die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen, nicht erkennbar. Entgegen der Behauptung der Bauherrschaft seien die Gebäude auch nicht bezüglich Lärmschutz optimal ausgerichtet und die gestalterischen sowie baulichen Massnahmen, die die Gebäude gegen Lärm abschirmen würden, seien nicht ausgeschöpft. Die Planung der Bauherrschaft basiere auf der nach der Rechtsprechung nicht mehr zulässigen "Lüftungsfensterpraxis". Gesamthaft gesehen seien daher die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht gegeben.

9.2

Die Parzelle aaa liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 2, die der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen ist. Gemäss dem von der Bauherrschaft mit dem Baugesuch eingereichten Lärmgutachten sind bei den der K bbb zugewandten Fenstern von zwei Wohn-/Esszimmern des Gebäudes A im 1. Obergeschoss die Immissionsgrenzwerte – die in der Empfindlichkeitsstufe III für Strassenlärm tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) betragen (vgl. Anhang 3 zur LSV) – mit 65,1 dB(A) am Tag und mit 56,3 dB(A) überschritten. Sodann werden für das Haus B2 bei den der Kantonsstrasse zugewandten Fenstern der Wohn-/Esszimmer auf jedem Stockwerk Beurteilungspegel von maximal 64,5 dB(A) tagsüber und 55,7 dB(A) nachts ausgewiesen; für die entsprechenden Fenster des Hauses B3 betragen die Werte 65,2 dB(A) am Tag und 56,4 dB(A) in der Nacht. Sämtliche Räume können allerdings über lärmabgewandte Balkonfenster belüftet werden.

Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV bestimmt die baulichen oder gestalterischen Massnahmen, mit denen Gebäude gegen Lärm abgeschirmt werden können. Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Abs. 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung der Gebäude ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

9.3

Soweit der Beschwerdeführer das Vorliegen einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmesituation im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV damit bestreitet, dass im vorliegenden Fall eine lärmoptimierte Ausrichtung der geplanten Gebäude beziehungsweise baugestalterische Massnahmen zur Verminderung der Lärmimmissionen ohne Weiteres möglich seien, ist ihm nicht beizupflichten. Die Hanglage der Parzelle aaa sowie deren Ausdehnung beeinflussen die Ausrichtung der Gebäude massgeblich; durch Abdrehen der Gebäudekörper liesse sich daher der Aspektwinkel (das heisst der Winkel, der die vom Lärmempfangspunkt aus sichtbaren Abschnitte der Lärmquelle erfasst) nicht derart reduzie-

ren, dass eine wahrnehmbare Reduktion der Lärmimmissionen erzielt werden könnte. Die AfB BVU hat daher zu Recht in ihrer Zustimmungsverfügung vom 5. Juni 2019 festgehalten, dass eine lärmoptimiertere Ausrichtung der Gebäude nicht möglich sei. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers lassen sich aber auch nicht sämtliche lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite der Gebäude realisieren. Zu berücksichtigen ist, dass beim Haus A im 1. Obergeschoss auf der Nordseite zwei Zweizimmerwohnungen vorgesehen sind, die auf der der K bbb zugewandten Seite nebst einem Reduit lediglich je einen einzigen offenen, als "Wohnen/Essen" bezeichneten Raum aufweisen, in den auch die Küche integriert ist; eine andere Anordnung dieser beiden Räume ist daher nicht möglich. Sodann würde bei den geplanten 3-Zimmer-Wohnungen der Häuser B2 und B3 die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Anordnung des Eingangsbereichs der Wohnungen sowie der Nasszellen auf der der K bbb zugewandte Seite dazu führen, dass mindestens eines der drei Zimmer keine Fenster aufweisen würde; des Weiteren lassen sich die Lifte als Gemeinschaftsanlagen nicht – wie vom Beschwerdeführer vorgeschlagen – in die einzelnen Wohnungen integrieren.

Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass die Vorinstanzen zu Recht die Möglichkeit von gestalterischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Strassenlärmimmissionsgrenzwerte nach Art. 31 Abs. 1 LSV verneint beziehungsweise das Vorliegen einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmesituation im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV bejaht haben. Nicht beanstanden lässt sich aber auch das Ergebnis der für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erforderlichen Interessenabwägung. Angesichts der vorgenommenen Umzonierung des Standortbereichs des Gebäudes "F." von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie aufgrund des Erlasses des Gestaltungsplans ist ein hohes Interesse an einer Überbauung der Parzelle aaa ohne Weiteres ausgewiesen; mit der Realisierung des Bauvorhabens kann eine hochwertige Dorfentwicklung an einer zentralen Lage erreicht und der raumplanungsrechtlich geforderten Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen werden. Sodann haben die Vorinstanzen die lärmrechtlichen Schutzanliegen zu Recht weniger schwer gewichtet, nachdem die Immissionsgrenzwerte nur knapp überschritten werden und es sich bei den betroffenen lärmempfindlichen Räumen allesamt um Wohn-/Esszimmer handelt, die zumindest in der Regel nicht als Schlafräume verwendet werden; zudem kann wegen des Vorhandenseins von dem Lärm abgewandten Lüftungsfenstern gleichwohl ein angenehmes Wohnklima geschaffen werden. Die Berücksichtigung dieses Kriteriums basiert nicht auf der nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unzulässigen sog. "Lüftungsfensterpraxis", die rechtsfehlerhaft dazu geführt hatte, dass jeweils eine Ausnahmesituation im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV verneint beziehungsweise eine Baubewilligung ohne Vornahme einer Interessenabwägung erteilt wurde, wenn die Lärmimmissionsgrenzwerte an wenigstens einem zur Lüftung geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten waren (vgl. BGE 1C_139/2015 vom 16. März 2016 Erw. 3 und 4); nach diesem Urteil darf dagegen im Rahmen einer Interessenabwägung für eine Ausnahmegewilligung das Vorhandensein von Lüftungsfenstern auf der lärmabgewandten Seite durchaus berücksichtigt werden (Erw. 4.6 a.E.).

Die vom Beschwerdeführer gegen die gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV erteilte Ausnahmegewilligung erhobenen Argumente erweisen sich somit als nicht stichhaltig.

10.

10.1

Als letzten Punkt macht der Beschwerdeführer geltend, dass die in der Zustimmungsverfügung der AfB BVU vom 5. Juni 2019 enthaltene Auflage der Erweiterung der Bushaltebucht um 10 m in östlicher Richtung zu einer Neugestaltung der Böschung an der Kantonsstrasse führen werde; vermutlich werde eine Stützmauer erstellt. Diese neue Gestaltung sei bis anhin nicht Gegenstand des Baugesuchs gewesen, sei aber selber baubewilligungspflichtig. Eine Anpassung in einem Verfahren nach der Erteilung der Baubewilligung verletze das Gebot der Einheit der Baubewilligung. Hinzu komme, dass die Vergrösserung der Bushaltebucht dazu führen werde, dass mit dem Bauvorhaben die ge-

mäss § 7 Abs. 3 SNV zulässige Ausnützungsziffer von 0,65 angesichts der vorhandenen Ausnützungsreserve von 13,5 m² überschritten werde; gemäss § 32 Abs. 4 BauV dürften nämlich die neu erforderlichen Flächen für die Bushaltestelle nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden. Daher sei das Bauprojekt nicht bewilligungsfähig.

10.2

Sowohl die Bauherrschaft als auch der Gemeinderat W. halten in zutreffender Weise fest, dass die Neuerstellung der Bushaltestelle Y an der K bbb, die allenfalls eine Anpassung der Böschung auf der Parzelle aaa erfordert, in einem eigenständigen Verfahren erfolgen wird und daher nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens bildet; die C. wird denn auch nicht als Bauherrin der neuen Bushaltestelle und der erforderlichen Geländeanpassungsarbeiten auftreten. Im Rahmen des erforderlichen Strassenbauprojektverfahrens wird der Beschwerdeführer somit Gelegenheit erhalten, sich an diesem Verfahren zu beteiligen. Es ist deshalb nicht ersichtlich, weshalb das Gebot der Einheit der Baubewilligung verletzt sein soll.

10.3

Gemäss § 32 Abs. 1 BauV ist die Ausnützungsziffer das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören gemäss § 32 Abs. 4 BauV die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen, wobei die Flächen der Hauszufahrten angerechnet werden; nicht angerechnet werden dagegen die Flächen bestehender oder projektierter Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Soweit der Beschwerdeführer nun aus § 32 Abs. 4 BauV ableiten will, dass die für die geplante Bushaltestelle Y vorgesehene Fläche nicht als anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden dürfe, ist ihm nicht beizupflichten. Aus den Materialien zur Bauverordnung ergibt sich klar, dass es für die Qualifikation als "projektierte Strasse" nicht genügt, dass die Strasse in einem Erschliessungsplan vorgesehen ist; erforderlich ist vielmehr, dass wenigstens das Baugesuch (Strassenbauprojekt) vorliegt (vgl. den zum Erlass der Bauverordnung erstatteten Bericht der Rechtsabteilung BVU [mit Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen] an den Regierungsrat vom 3. Mai 2011, S. 18 f.). Dies trifft vorliegend nicht zu. Der Gemeinderat W. hält daher zu Recht in seiner Beschwerdeantwort vom 27. Mai 2020 fest, dass die von der AfB BVU in ihrem Zustimmungsentscheid als Auflage verlangte Verlängerung des Freihaltebereichs nicht zu einer Veränderung der Ausnützungsberechnung führt, nachdem noch kein rechtskräftiges Projekt für die Bushaltestelle besteht und noch kein entsprechendes Baugesuch eingereicht ist.

11.

11.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde in allen Punkten abzuweisen.

Beschluss

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.