

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 21. Juni 2023

Versand: 27. Juni 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000752

A.____, Q.____; Beschwerde vom 14. Januar 2022 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats R.____ vom 8. Juni 2021/13. Dezember 2021 betreffend Baugesuch von B.____ für Neubau Mehrfamilienhaus mit Carport und Autolift sowie Abbruch Gebäude Nr. ccc auf Parzelle aaa, innerhalb der Bauzone, am H-Bach.____; Abweisung

Sachverhalt

(...)

Erwägungen

1. Ausgangslage und Beweisantrag

1.1

Die Bauherrschaft plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport und Autolift auf Parzelle aaa. Diese befindet sich gemäss dem Bauzonenplan zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde R.____ (von der Gemeindeversammlung R.____ beschlossen am (...), vom Regierungsrat genehmigt am (...)) in der Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse (WG 2). Diese Zone befindet sich im Grundwasserschutzbereich Au. Die Parzelle grenzt im Südosten an die Bachparzelle ddd. Das streitbetreffende Areal liegt innerhalb des kommunalen Überbauungsplans "H.____". Projektiert ist ein Gebäude mit einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle bbb, T-weg 7, R.____, und damit unmittelbarer Nachbar.

1.2

Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins, um die Einpassung der projektierten Baute zu beurteilen. Die Durchführung eines Augenscheins erübrigt sich vorliegend jedoch, da der Sachverhalt durch die (Vor-)Akten ausreichend dokumentiert ist. Nach ständiger Praxis des Bundesgerichts und des Regierungsrats wird der Anspruch auf rechtliches Gehör durch den Verzicht auf die Abnahme eines Beweismittels nicht verletzt, wenn sich die rechtsanwendende Behörde eine Überzeugung bereits auf der Grundlage der abgenommenen Beweise und der Akten bilden und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung abnehmen kann, die Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 141 I 60 E. 3.3; 136 I 229 E. 5.3; 119 Ib 492 E. 5b/bb; RRB Nr. 2012-001738 vom 19. Dezember 2012). Im vorliegenden Fall würde die Durchführung eines Augenscheins keine zusätzlichen, den vorliegenden Entscheid ändernden Erkenntnisse bringen, sodass darauf in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden kann.

2. Gewässerschutzbereich

2.1

Der Beschwerdeführer moniert, die Schlussfolgerung der Abteilung für Baubewilligungen BVU, wonach der mittlere Grundwasserspiegel bei 374 m.ü.M. läge und die vorgesehene Fundationshöhe auf ca. 375,5 m.ü.M. damit nicht im mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen würden, sei willkürlich (vgl. Beschwerde, S. 4 f., act. 67 f.). Die Messungen seien im besonders trockenen Sommer 2020 durchgeführt worden. Die unüblich trockene Saison habe zu einem ungewöhnlich tiefen mittleren Grundwasserspiegel geführt. Aufgrund dessen sei damit zu rechnen, dass der mittlere Grundwasserspiegel höher liege (vgl. Beschwerde, S. 4 f., act. 67 f.). Da die Baute im Gewässerschutzbereich A_u projektiert sei und mitten ins Grundwasser reiche, sei sie nicht bewilligungsfähig (vgl. Beschwerde, S. 5, act. 67).

2.2

Fest steht, dass das Bauvorhaben im besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich A_u (Art. 19 Abs. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz [GSchG] vom 24. Januar 1991 in Verbindung mit Art. 29 Abs. 1 lit. a und Anhang 4 Ziff. 111 Gewässerschutzverordnung [GSchV] vom 28. Oktober 1998) projektiert ist. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG in Verbindung mit Art. 32 Abs. 2 GSchV). Ist eine Bewilligung erforderlich, müssen die Gesuchsteller nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind, und die dafür notwendigen Unterlagen beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Die Behörde erteilt eine Bewilligung, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann (Art. 32 Abs. 4 erster Satzteil GSchV). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV, siehe dazu auch Art. 43 Abs. 4 GSchG). Ob die Ausnahmegewilligung erteilt wird, steht im Ermessen der zuständigen Behörde.

Fungiert als Vorinstanz eine unabhängige Fachinstanz mit besonderen Fachkenntnissen, so soll die Beschwerdeinstanz deren technisches Ermessen respektieren und nicht aus eigenem Gutdünken, sondern nur aus triftigen Gründen von der Beurteilung durch die zuständige Fachbehörde abweichen, jedenfalls soweit die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. BGE 142 II 451 E. 4.5.1 mit Hinweisen; BGE 133 II 35 E. 5.5.2).

2.3

2.3.1

Umstritten und zu prüfen ist vorliegend, ob die Baute in den mittleren Grundwasserspiegel reicht und infolgedessen nicht bewilligungsfähig ist.

2.3.2

Das Projektareal befindet sich über dem schmalen Grundwasservorkommen, das sich von W. _____ über X. _____ und Q. _____ bis nach Y. _____ erstreckt und dort in den I. _____-Grundwasserstrom mündet (vgl. Stellungnahme J. _____ vom 30. Mai 2022, S. 2, act. 105).

Entgegen anderslautender Darstellung des Beschwerdeführers (vgl. Beschwerde, Rz. 8, act. 67) hat weder die Abteilung für Baubewilligungen BVU noch die Abteilung für Umwelt BVU willkürlich entschieden. Der kantonale Teilentscheid wurde gestützt auf die fachlichen Abklärungen der Abteilung für Umwelt BVU unter Berücksichtigung der Berechnungen des Büros J. _____ vom 18. September 2020, die als nachvollziehbar und plausibel erachtet wurden, erlassen. Der Beschwerdeführer stützt

seine Argumentation, dass das Bauvorhaben in den mittleren Grundwasserspiegel hineinragt hauptsächlich auf den hydrologischen Bericht der G._____ AG vom 29. Januar 2008 (vgl. Beschwerdebeilage 3, act. 58). Wie die Bauherrschaft zu Recht erwidert, ist der Verweis des Beschwerdeführers auf diesen hydrologischen Bericht aus dem Jahr 2008 unbehelflich; dies einerseits aus dem Umstand, dass der Bericht ein Nachbarsgrundstück betrifft und andererseits 14 Jahre alt ist (vgl. Beschwerdeantwort Bauherrschaft, Rz. 12, act. 100). Ferner bringt der Beschwerdeführer nicht substantiiert vor, weshalb der Bericht für die vorliegend zu beurteilende Parzelle relevante Ausführungen enthalten würde. Die Erteilung der kantonalen Zustimmung ist daher nicht als offensichtlich unhaltbar zu taxieren.

Der ergänzende Bericht "Grundwasserverhältnisse" vom 30. Mai 2022 bestätigt die Ergebnisse des ursprünglichen Berichts vom 18. September 2020. So wird darin für den Projektstandort festgehalten, dass der Mittelwasserspiegel bei ca. 374 m.ü.M. liegen würde (vgl. Stellungnahme J._____ vom 30. Mai 2022, S. 3, act. 105). Für die Ermittlung des mittleren Grundwasserspiegels wurden im Rahmen des erstellten zweiten geotechnischen Berichts weitere Messungen in den Piezometerrohren auf der Bauparzelle sowie Pegelaufzeichnungen der Trinkwasserfassung E._____ beigezogen. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Replik ausführt, der Bericht sei widersprüchlich, denn einerseits werde ausgewiesen, dass der Wasserspiegel bei den Nachmessungen in einer Tiefe bei Kote 375,69–375,97 m.ü.M. eingestellt habe und andererseits werde aber festgehalten, dass der Mittelwasserspiegel bei ca. 374 m.ü.M. liegen würde, so zielt seine Rüge ins Leere (vgl. Replik, Rz. 37, 39, act. 125). Bei den Messungen handelt es sich immer um Momentaufnahmen. Damit allerdings zuverlässige Messwerte vorliegen können, sind Datensätze zu wählen, die über mehrere Jahre erhoben wurden, damit saisonale Schwankungen zu keinen Verzerrungen der Messwerte führen. Dem geotechnischen Bericht ist zu entnehmen, dass zur Eruierung des mittleren Grundwasserspiegels für die vorliegende Parzelle Vergleichswerte der Grundwasserfassungen E._____ in Y._____ herangezogen wurden. Daraus lässt sich schliessen, dass für das Gebiet, welches vom H-Bach gespeist wird und vorliegend relevant ist, keine offiziellen Datensätze existieren. Insofern ist nicht zu beanstanden, dass gestützt auf diese Vergleichswerte der mittlere Grundwasserspiegel für den Projektstandort annäherungsweise ermittelt wurde, zumal keine exakten Datensätze für das hier betroffene Gebiet vorliegen. Die Abteilung für Umwelt BVU stellt in ihrer Stellungnahme vom 4. Juli 2022 als Fachbehörde fest, dass die Herleitung des Dimensionierungs-Wasserspiegels nachvollziehbar sei und kein Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel erfolge (vgl. S. 1, act. 112). Infolgedessen besteht für den Regierungsrat keine Veranlassung, von der nachvollziehbaren und plausibel begründeten Einschätzung seiner für die Beurteilung zuständigen Fachbehörde abzuweichen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

3. Einpassung und Ortsbild

3.1

Weiter rügt der Beschwerdeführer die ungenügende Einpassung in das umliegende Ortsbild. Sowohl die BNO wie auch der Sondernutzungsplan "H._____" würden eine sorgfältige Einpassung vorschreiben, welche bei der Überprüfung des Baugesuchs nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Konkret bemängelt der Beschwerdeführer die Wahl der Firstrichtung des Dachs. Die Giebeldächer in der Umgebung des T-wegs seien mehrheitlich parallel zum Hang ausgerichtet, während die geplante Baute ein orthogonal zum T-weg ausgerichtetes Firstdach aufweise. Aufgrund dieser Diskrepanz würde die Baute in der Umgebung geradezu hervorstechen. Der Beschwerdeführer anerkennt, dass die umstrittene Parzelle nicht im Ortskern oder einem Weiler liegt, vertritt jedoch die Meinung, dass das Ortsbild im fraglichen Gebiet schützenswert sei und deshalb ähnlich strenge Massstäbe anzuwenden wären (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 5 f., act. 66–67).

3.2

Das sondernutzungsplanerische Instrument des Gestaltungsplans dient in erster Linie der unter städtebaulichen, architektonischen, wohnhygienischen sowie landschaftlichen Aspekten optimalen Überbauung eines bestimmten Gebiets. Für diesen Perimeter wird damit eine Spezialbauordnung geschaffen, die von der Regelbauweise, also der Rahmennutzungsplanung, abweichen darf (CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. I., 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 179). Gemäss § 21 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Eine Abweichung setzt somit voraus, dass dadurch ein besseres Gesamtergebnis erzielt wird. Trotz der Zulässigkeit einer Abweichung muss der Gestaltungsplan dennoch die Rahmennutzungsplanung weiterhin beachten. Damit wird sichergestellt, dass solche Abweichungen nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Rahmennutzungsplanung ihres Sinngehalts entleert wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 3.4). Soweit die Gemeinde das Abweichen von der Rahmennutzungsplanung nicht explizit verbietet, sind Abweichungen im Rahmen von § 8 Abs. 2 der Bauverordnung (Bauverordnung, BauV) vom 25. Mai 2011 grundsätzlich zulässig. Gemäss § 8 Abs. 2 lit. a BauV dürfen unter anderem Abweichungen in der Gestaltung der Baute (Gebäude- und Dachform) normiert werden. § 50 Abs. 1 BNO hält als allgemeine Bestimmung fest, anhand welcher Kriterien die gemeinderätliche Beurteilung des Baugesuchs mit Blick auf die Einordnung in das Ortsbild zu erfolgen hat. Unter anderem ist die Stellung der Baute, wie beispielsweise die Firstrichtung, relevant.

Das streitbetroffene Areal liegt unbestrittenermassen innerhalb des kommunalen Überbauungsplans "H. _____", womit für die Beurteilung der Einordnung ins Ortsbild die Spezialbauvorschriften S vom 11. September 1986 (nachfolgend: SBV) zum Tragen kommen, da diese die Vorschriften der BNO überlagern (§ 6 SBV). Subsidiär, das heisst soweit die Spezialbauvorschriften keine abweichenden Regelungen enthalten, greifen die Bestimmungen der Regelbauweise (BNO). § 2 SBV legt fest, dass Gebäude – der exponierten Dorflage entsprechend – sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzupassen sind. Weitere Kriterien zur Einordnung der Gebäude existieren nicht. § 3 SBV regelt die Dachgestaltung, wobei einzig die Neigung (mindestens 15°) und die Farbe (dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau) vorgeschrieben werden.

3.3

Den kommunalen Behörden kommt bei der Anwendung des kommunalen Rechts beziehungsweise von Ästhetikvorschriften grundsätzlich ein erheblicher Ermessensspielraum zu; die Gemeinde darf den verfassungsrechtlichen Schutz beanspruchen, der ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie zusteht (§ 106 Abs. 1 Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980). Im Rahmen des Ortsbildschutzes obliegt es in erster Linie den örtlichen Behörden, über den architektonischen Aspekt zu wachen, weshalb sie diesbezüglich über einen breiten Ermessensspielraum verfügen. Die Rechtsmittelinstanzen haben sich deshalb bei der Überprüfung einschlägiger gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten. Wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar erscheinen, sind die kantonalen Rechtsmittelinstanzen gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen (siehe etwa BGE 115 Ia 118 f. = Pra 78/1989, S. 796 f.; vgl. auch AGVE 2008, S. 163 ff., E. 3.7). Die Grenze zwischen erlaubter Zweckmässigkeitsprüfung und autonomieverletzendem eigenem Ermessensentscheid der Rechtsmittelinstanz ist nicht leicht zu ziehen (BGE vom 28. Oktober 2003, 1P.464/2003, E. 3.2). Die Praxis zieht die Grenze zunächst dort, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. AGVE 2006, S. 188; 2005, S. 152).

Der Beschwerdeführer moniert mit Blick auf die gewählte Firstrichtung, dass sich diese nicht genügend ins Ortsbild einfüge und entsprechend zu korrigieren sei. Soweit der Gemeinderat für die Beurteilung der genügenden Einordnung der projektierten Baute die im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Baute mit der den Spezialbauvorschriften widersprechenden Firstrichtung heranziehe, so sei dies insofern unzulässig, als für seine Parzelle die Spezialbauvorschriften nicht angewendet worden seien (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 6, act. 66).

Zunächst ist zu konstatieren, dass sowohl die im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Parzelle als auch die streitbetroffene Parzelle im Perimeter des Überbauungsplans liegen und damit die Spezialbauvorschriften zur Anwendung gelangen. Soweit der Beschwerdeführer ausführt, der Gemeinderat könne sich nicht auf eine zu Unrecht angewendete Norm auf der Nachbarsparzelle stützen (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 6, act. 66), so zielt seine Argumentation ins Leere. Die gemeinderätliche Formulierung ist zugegebenermassen missglückt, allerdings ändert dies nichts an der materiellen Rechtmässigkeit; § 2 SBV legt einzig fest, dass Gebäude – der exponierten Dorflage entsprechend – sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzupassen sind. Es werden keine Vorschriften dahingehend normiert, dass die Firstrichtung zwingend parallel zum Hang auszurichten sei. Nichts Anderes würde sich aus einer Anwendung von § 11 BNO ergeben, da für die Wohn- und Gewerbezone 2 keine speziellen Einpassungskriterien zu finden sind. Infolgedessen wurde nicht nur die Firstrichtung der Baute der Bauherrschaft in Fallrichtung des Geländes bewilligt – und entgegen dem Beschwerdeführer gerade in Anwendung der Spezialbauvorschriften – sondern auch jene des Beschwerdeführers.

Die Wohn- und Gewerbezone 2 präsentiert sich in der unmittelbaren Umgebung sehr heterogen. Die benachbarten Wohnbauten weisen ein Flachdach, ein Walmdach und das gegenüberliegende Gebäude ein traufständiges Satteldach auf (vgl. AGIS Geoportal, Orthofoto 2022). Im Osten sind die grossvolumigen Gewerbebauten (ISOS) zu finden, die sich im Hinblick auf ihren Fussabdruck und das Erscheinungsbild nochmals deutlich von den Wohnbauten unterscheiden. Insgesamt handelt es sich somit nicht um eine sensible Lage (vgl. Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung BVU vom 5. Juli 2022, S. 2, act. 116). Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers wurde nach dem Gesagten die Einpassung nicht nur basierend auf dem Wohngebäude des Beschwerdeführers (Parzelle bbb) beurteilt, sondern anhand der gesamten Umgebung. Das Wohngebäude auf der sich im Eigentum des Beschwerdeführers befindlichen Parzelle bbb ist kein Solitär in einem sonst einheitlichen Quartier (vgl. Fachgutachten K vom 23. Oktober 2021, S. 2, aus den kommunalen Akten; Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung BVU vom 5. Juli 2022, S. 2, act. 116). Wie der Gemeinderat und die Bauherrschaft richtigerweise ausführen, wurde die geplante Baute mehrfach auf ihre genügende Einordnung in die Umgebung überprüft und angepasst (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats vom 4. April 2022, S. 2, act. 85; Stellungnahme der Bauherrschaft vom 2. Mai 2022, S. 5, act. 99). Es mag zwar zutreffend sein, dass die Wohngebäude nördlich des H-Bachs ihre Firstrichtung zumeist parallel zum Hang ausgerichtet haben; dies trifft jedoch zum einen nicht für die benachbarten Wohnbauten zu (vgl. oben). Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Ausrichtung des Grundrisses der projektierten Baute und des Firsts aufgrund der gegebenen Parzellenform erfolgte. Wie der kommunale Ortsbildexperte in seiner Beurteilung vom 23. Oktober 2021 richtigerweise ausführt (vgl. kommunale Akten), würde eine parallele Ausrichtung des Firsts zum Hang dem Gebot der baulichen Verdichtung der Siedlungsräume widersprechen. Auch die Abteilung für Raumentwicklung BVU attestiert dem Bauvorhaben in seiner Stellungnahme vom 5. Juli 2022 insgesamt eine genügende Einordnung (vgl. S. 4, act. 115). Abschliessend lässt sich somit festhalten, dass die gewählte Firstrichtung weder gegen die Sonderbauvorschriften noch gegen die Vorschriften der BNO verstösst und die gemeinderätliche Ermessensausübung, wonach das Bauvorhaben sich genügend in die Umgebung und im Quartier einordnet, nicht zu beanstanden ist. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Grenzabstand

4.1

Der Beschwerdeführer moniert die Unterschreitung des grossen Grenzabstands. Die Bauherrschaft habe die südöstliche Seite als Hauptwohnseite definiert, obwohl die nordöstliche Seite hätte gewählt werden müssen (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 7, act. 65). Bei der nordöstlichen Seite handle es sich dabei um die Hauptwohnseite, weil die Mehrheit der Zimmer sowie der grosse Teil des Wohnbereichs auf diese Seite ausgerichtet seien. Infolge der Nichteinhaltung des grossen Grenzabstands sei die geplante Baute nicht bewilligungsfähig (vgl. Replik vom 15. September 2022, S. 4, act. 124).

4.2

Legt die Gemeinde einen grossen Grenzabstand fest, so ist dieser senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind namentlich Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der betreffenden Räume (§ 26 Abs. 1 BauV). Gemäss § 6 BNO beträgt der grosse Grenzabstand in der WG 2-Zone 8 m. Weiter bestimmt § 47 BNO, dass die Ausrichtung der Wohnungen auf die örtlichen Verhältnisse abzustimmen ist. Die Norm nennt beispielhaft folgende Kriterien zur Bestimmung der Ausrichtung: Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume und Einpassung. Ausschliesslich nach Norden ausgerichtete Wohnungen sind zu vermeiden. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung verfügt die Bauherrschaft bei der Wahl der Hauptwohnseite im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften über einen gewissen Spielraum. Ebenfalls zu berücksichtigen sind Türen nach aussen, Sitzplatz- und Balkonanordnungen sowie Wohnküchen (vgl. AGVE 1996, S. 519, S. 520 ff.). Neben der Fläche der betroffenen Räume ist auch ihre Funktion zu beachten; so sind Ess- und Wohnzimmer sowie Kinderzimmer als massgebende Räume für die Bestimmung der Hauptwohnseite zu betrachten. Weiter sind aufgrund der direkten Sonneneinstrahlung generell südwestliche Fenster stärker zu gewichten als nordwestlich ausgerichtete Fenster (vgl. AGVE 2001, S. 575, S. 576).

4.3

Entgegen dem Beschwerdeführer und in Übereinstimmung mit den Vorbringen der Bauherrschaft, liegt die Hauptwohnseite auf der Südwestseite, weil sich sowohl die Küche als auch der massgebende Teil des Wohnraums (Wohnen/Essen/Küche) südwestlich befinden. Im Vergleich zur Nordostseite weist die Südwestseite dabei anteilmässig die weitaus grössere Zahl von Fenstern beziehungsweise Glastüren auf. Auch flächenmässig orientieren sich die Bereiche Wohnen/Essen/Küche mit total 46,3 m² auf die Südwestseite. Der Bereich Küche weist überdies einen grossen Sitzplatz beziehungsweise Balkontüren auf der Südwestseite auf (vgl. Beschwerdeantwort, Rz. 17 ff., act. 98 f.).

Die Vorinstanz führt aus, dass die Festlegung der Hauptwohnseite danach erfolge, in welche Fassadenrichtung sich der Wohnbereich hauptsächlich orientiere (vgl. Beschwerdeantwort, S. 3, act. 84). Mit dem Begriff der Hauptwohnseite wird an die Nutzung angeknüpft. Entsprechend ist auf die Art und Flächen der zu betreffenden Fassade orientierten Räume abzustellen, wobei die Nutzung des Wohn- und Essbereichs dabei regelmässig ausgeprägter ist als die der Schlafzimmer und der weiteren Nebenräume. Zum Wohnbereich wird auch der Küchenbereich gezählt, zumal heutzutage der Wohnbereich häufig aus einem grossen Raum zum Wohnen, Essen und Kochen besteht. Als Indiz für die Bestimmung der Hauptwohnseite kann auch die Orientierung der Aussenräume wie Sitzplätze oder Balkone sein (vgl. AGVE 1996, S. 519, S. 520 ff.).

Nach dem Gesagten ist die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Beurteilung der Hauptwohnseite anhand der Hauptorientierung des Wohn- und Essbereichs mit der entsprechend grössten Bodenfläche sowie der südwestlich befindlichen Balkone erfolgt ist, nicht zu beanstanden. Hierfür spricht auch, dass die Fensterflächen des Wohn- und Essbereichs auf der Südwestfassade flächenmässig am grössten sind (vgl. Fassadenplan B.05.10, kommunale Vorakten, vgl. auch § 26 Abs. 1 BauV).

Demgegenüber befinden sich – wie die Vorinstanz richtig erkannt hat, auf der Südostseite (Fassadenplan B.05.13) sowie auf der Nordwestseite (Fassadenplan B.05.11) mehrheitlich die Fenster der Schlafzimmer, die vorliegend weniger zu gewichen sind. Insgesamt erweist sich somit die Beurteilung der Vorinstanz, dass die Südwestfassade als massgebliche Fassade zu gewichen ist, als rechtmässig. Das Bauvorhaben hält damit den grosse Grenzabstand von 8 m ein. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

5. Gebäudehöhe, Geschosszahl und Ausnützungsziffer

5.1

Der Beschwerdeführer rügt die Überschreitung der erlaubten Geschosszahl in der WG 2-Zone. Diese Zone sei gemäss Zonenplan eine zweigeschossige Zone; die geplante Baute weise jedoch drei Vollgeschosse auf. Da das Dachgeschoss und das Untergeschoss weitgehend zu Wohnzwecken dienen würden, hätten diese ebenfalls an die Geschosszahl hinzugerechnet werden müssen. Somit übersteige die geplante Baute die erlaubte Geschosszahl (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 8, act. 64). Weiter sei die projektierte Baute auch ohne die Berücksichtigung des Unter- und Dachgeschosses überdimensioniert, da allein die Wohnräume in den drei Vollgeschossen die erlaubte Ausnützungsziffer (AZ) von 0,7 übersteigen würden (vgl. Replik vom 15. September 2022, S. 6, act. 122).

5.2

Gemäss § 49 Abs. 1 BauG bestimmen die Gemeinden die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosszahl. Nach § 6 BNO darf die Gesamthöhe von Bauten in der WG 2-Zone (Wohn- und Gewerbezone 2) maximal 13 m betragen. Die BNO enthält keine Regelungen für die zulässige Anzahl Geschosse. Allein in der Legende zum Zonenplan trägt die WG 2-Zone die Bezeichnung "Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse".

Die Gemeinden können das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen festlegen, sogenannte Nutzungsziffern (§ 50 Abs. 1 BauG). § 32 Abs. 1 und Abs. 2 BauV definiert dabei wie die AZ zu berechnen ist und welche Flächen angerechnet beziehungsweise nicht angerechnet werden. Die Anrechenbarkeit für Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen darf von den Gemeinden jedoch abweichend geregelt werden (§ 32 Abs. 3 BauV). Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde R. _____ Gebrauch gemacht und die Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen von der Anrechenbarkeit an die AZ ausgenommen (§ 38 Abs. 1 BNO). Weiter gilt für gewisse Parzellen eine erhöhte AZ in Folge der Ausscheidung der Uferschutzzone (§ 38 Abs. 2 BNO). Diese Parzellen mit der entsprechend erhöhten AZ sind dabei in Anhang 3 aufgelistet, wobei für die streitbetroffene Parzelle aaa eine AZ von 0,83 gilt.

5.3

In der Legende des Zonenplans wird die WG 2-Zone zwar als "Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse" aufgeführt. Jedoch wird die Bezeichnung einzig an dieser Stelle verwendet; in der gesamten BNO wird im Übrigen konsistent die Bezeichnung "Wohn- und Gewerbezone 2" gebraucht. Weder die Zonenvorschriften (§ 6 BNO) noch die Vorschrift für die WG 2-Zone (§ 11 BNO) schreiben eine bestimmte Geschosszahl vor. In Übereinstimmung mit den gemeinderätlichen Ausführungen ist daher festzuhalten, dass es sich hierbei einzig um einen Redaktionsfehler handelt (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats vom 4. April 2022, S. 4, act. 84). Hätte der Gesetzgeber eine Beschränkung der Geschosse in der WG 2-Zone intendiert, so wäre dies auch in den massgebenden Vorschriften der BNO bezüglich der zulässigen Bauweise festgehalten worden. In diesem Sinne erweist sich die Beschwerde, soweit die Überschreitung der zulässigen Geschosszahl beanstandet wird, als unbegründet.

Gemäss § 6 BNO dürfen Gebäude in der WG 2-Zone die Gesamthöhe von 13 m nicht überschreiten. Wie die Bauherrschaft und der Gemeinderat richtigerweise ausführen, beträgt die Höhe der projektierten Baute genau 13 m (vgl. Stellungnahme vom 2. Mai 2022, S. 6, act. 98; Beschwerdeantwort des Gemeinderats vom 4. April 2022, S. 5, act. 83). Dies ist auch auf den Plänen B.05.8, B.05.9, B.05.10 und B.05.11 (act. 9–act. 12) ersichtlich. Die Gebäudehöhe entspricht somit den Vorschriften der BNO und ist nicht zu beanstanden.

In Bezug auf die Ausnützungsziffer ist an dieser Stelle festzuhalten, dass entgegen den erstmaligen Vorbringen des Beschwerdeführers im Rahmen seiner Replik (vgl. Rz. 53, act. 122) für die Parzelle aaa nicht die ordentliche Ausnützungsziffer nach § 6 BNO, sondern die Ausnützungsziffer gemäss Anhang 3 (§ 38 Abs. 2 BNO) gilt, womit vorliegend eine Ausnützungsziffer von 0,83 massgebend ist. Wie auf dem Plan B.05.14 vom 12. Februar 2021 (vgl. kommunale Akten, act. 82) ersichtlich ist, beträgt die zulässige Ausnützung 536,40 m² (646,30 m² x 0,83), effektiv werden aber nur 498,10 m² beansprucht. Somit ist die Ausnützungsziffer eingehalten. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Schattenwurf

6.1

Der Beschwerdeführer moniert im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe einen ermässigten Schattenwurf auf sein Grundstück, wonach dieses täglich mehrere Stunden vollständig beschattet werden würde (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 9, act. 63). Dies verstosse gegen die Zwei-Stunden-Regel, weshalb von erheblichen und nachteiligen Auswirkung auf sein Grundstück auszugehen sei. Angesichts dessen sei der Grenzabstand zu vergrössern (vgl. Replik vom 15. September 2022, S. 7, act. 121).

6.2

Gemäss § 52 Abs. 1 BauG müssen alle Gebäude den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich ist auf eine ausreichende Besonnung zu achten. Weitere präzisierende Bestimmungen über die Zulässigkeit des Schattenwurfs enthält das kantonale Recht nicht. Gemäss konstanter Praxis des Regierungsrats und der Baubewilligungsbehörden im Kanton Aargau wird die Erstellung von Schattendiagrammen zur Beurteilung, ob eine übermässige Beeinträchtigung durch Schattenwurf vorliegt, nur dann verlangt, wenn die durch die BNO vorgegebenen Grenzabstände und Gebäudehöhen unter- beziehungsweise überschritten werden (vgl. RRB Nr. 2006-000075 vom 25. Januar 2006, E. 2b). In den übrigen Fällen wird der Schattenwurf nicht berücksichtigt. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung beträgt grundsätzlich die zulässige Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbarliegenschaft an einem mittleren Wintertag in der Regel höchstens zwei Stunden. Diese sogenannte Zwei-Stunden-Regel hat jedoch keinen absoluten Charakter und ist für sich allein nicht ausschlaggebend. Insbesondere ist diese Regel für Kantone, welche keine Maximalwerte gesetzlich festgelegt haben, nicht bindend. Vielmehr müssen die Umstände des Einzelfalls und insbesondere die öffentlichen Interessen berücksichtigt werden, da diese eine längere Beschattung rechtfertigen können (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_539/2011 vom 3. September 2012 E. 4.3; BGE 100 Ia 334 E. 9d). Entsprechend hat das Bundesgericht unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der häuslicher Bodennutzung eine Beschattung an mittleren Wintertagen während insgesamt drei Stunden und 16 Minuten als zulässig erachtet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_539/2011 vom 3. September 2012 E. 4.4 und E. 4.9). Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass bei der Zwei-Stunden-Regel die Beschattung des gesamten Gebäudes gemeint ist. Wird nur ein Teil des Gebäudes beschattet, so muss dieser Umstand bei der Beurteilung berücksichtigt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_240/2016 vom 5. Januar 2017 E. 5.2, BVURA 16.574 E. 3.1). Eine partielle Beschattung wird nicht gleich gewichtet wie eine absolute Beschattung.

6.3

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist im vorliegenden Fall von keiner übermässigen Beschattung seines Grundstücks auszugehen. Der Fachbericht der Abteilung Raumentwicklung BVU hat eine teilweise Beschattung der westlichen Fassade der Liegenschaft des Beschwerdeführers festgestellt, wobei das nordöstliche Fenster der Westfassade im Erdgeschoss etwas länger als zwei Stunden, die beiden südlich liegenden Fenster hingegen weniger als zwei Stunden beschattet werden (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung Raumentwicklung BVU vom 5. Juli 2022, S. 3, act. 115). Eine vollständige Beschattung der westlichen Fassade erfolgt einzig für 30–40 Minuten, zwischen 15.00 und 16.00 Uhr (vgl. Duplik der Abteilung Raumentwicklung vom 1. November 2022, S. 2, act. 134). Da der Kanton Aargau keine Maximalwerte für die Beschattung gesetzlich festgelegt hat, kann der Grössenordnung von zwei Stunden gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung weder ein absoluter Charakter zuerkannt werden noch für sich allein ausschlaggebend sein. Sie ist eher als ein Referenzrahmen zu verstehen. Vor dieser Ausgangslage durfte die Vorinstanz – angesichts der eingehaltenen kommunalen Grenzabstände sowie der Gebäudehöhe – von der Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf absehen. Ferner ist festzustellen, dass eine Überschreitung der nicht bindenden Zwei-Stunden-Regel von 20 Minuten beim nordöstlichen Fenster der Westfassade im Erdgeschoss des Beschwerdeführers durchaus als zumutbar einzustufen ist. Somit erweist sich diese Beschwerde in diesem Punkt ebenfalls als unbegründet und ist abzuweisen.

7. Parkplatz

7.1

Der Beschwerdeführer beanstandet in materieller Hinsicht eine Unterschreitung der Anzahl Pflichtparkplätze. Vorliegend sei bei der Berechnung der nötigen Parkplätze frühzeitig gerundet worden, was unzulässig sei und dazu führe, dass anstelle von neun nur acht Parkplätze realisiert werden würden. Aufgrund des fehlenden Parkplatzes sei geltendes Recht verletzt (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 8, act. 64).

7.2

Gemäss § 55 Abs. 1 BauG müssen bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen genügend Parkfelder für die Benutzer und Besucher erstellt werden. § 43 Abs. 1 BauV schreibt vor, dass für die Berechnung der Parkplatzanzahl die Norm VSS 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" gilt. Das vereinfachte Verfahren greift dabei für Wohnnutzungen (§ 43 Abs. 1 lit. a BauV). Der Verweis auf die VSS 40 281 löste am 25. August 2021 den bisherigen Verweis auf die VSS-Norm SN 640 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" ab. Gemäss Übergangsrecht werden Baugesuche, welche vor Änderung der Verordnung am 25. August 2021 hängig waren, nach altem Recht beurteilt, ausser das neue Recht wäre für die Gesuchstellenden günstiger (§ 63 Abs. 1 lit. a BauV). Nach VSS 40 281 Ziff. 9 ist pro Wohnung oder pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) ein Parkfeld für die Bewohner vorzusehen. Für Besucher sind zuzüglich 10 % einzuplanen (Ziff. 9.1). Als Rundungsregel gilt, dass erst am Schluss der Berechnungen, nach der Summenbildung, auf das nächste ganze Parkfeld aufgerundet wird (Ziff. 9.3 VSS 40 281). Die massgebende BGF wird in Ziff. 5.5 definiert als die Summe aller der Nutzung (Wohnen und Arbeiten) dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

7.3

Das Baugesuch wurde am 7. Januar 2021 eingereicht, womit für die Beurteilung das bisherige Recht nach § 63 Abs. 1 lit. a BauV massgeblich ist. Demgemäss ist entgegen der Behauptung des Gemeinderats (vgl. Beschwerdeantwort vom 4. April 2022, S. 4, act. 84) nicht die VSS-Norm 40 281 anwendbar, sondern die VSS-Norm 640 281. Anderweitige Gründe, die für eine sofortige Anwendung des neuen Rechts sprechen würden, werden durch den Gemeinderat weder vorgebracht noch sind

solche ersichtlich. Die Anwendung der falschen Norm durch die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall jedoch insoweit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Beschwerdeführer, da sich die Regelungen zur Berechnung der Pflichtparkplätze sowohl nach altem als auch nach neuem Recht nicht unterscheiden und damit deckungsgleich sind. Daran vermag auch die Feststellung des Beschwerdeführers, dass verschiedene Angaben hinsichtlich der BGF existieren, nichts zu ändern (vgl. Stellungnahme vom 15. September 2022, S. 6, act. 122). Ob vorliegend von einer BGF von 656,45 m² oder von 689,40 m² ausgegangen wird, kann insofern offenbleiben, als beide Berechnungen zum gleichen Resultat führen. Selbst wenn von einer BGF von 689,40 m² ausgegangen würde und noch sämtliche Flächen für Treppenhäuser und für den Lift dazugerechnet werden würden, was zu einer BGF von rund 722,65 m² führt, bleibt das Endergebnis für die zu realisierenden Pflichtparkfelder (PF) unverändert und somit bei acht Parkfelder:

Bruttogeschossfläche	656,45 m ²	689,40 m ²	722,65 m ²
Parkfelder für Bewohner	656,45 m ² /100=6,56 PF	689,40 m ² /100=6,89 PF	722,65 m ² /100=7,22 PF
Parkfelder für Besucher	6,56x10 %=0,656 PF	6,89x10 %=0,689 PF	7,22x10 %=0,722 PF
Parkfelder insgesamt	6,56+0,656=7,216 PF	6,89+0,689=7,579 PF	7,22+0,722=7,942 PF
Parkfelder gerundet	8 Parkfelder	8 Parkfelder	8 Parkfelder

Die Rüge des Beschwerdeführers ist somit unbegründet, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

8. Wohnhygiene

8.1

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer die Nichteinhaltung der wohnhygienischen Vorschriften und damit eine Verletzung von § 52 Abs. 2 BauG sowie § 48 Abs. 1 lit. a BNO (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, Rz. 27 ff., act. 62 f.). Konkret wird geltend gemacht, für die Wohnung im Untergeschoss sei keine ausreichende Sonneneinstrahlung gewährleistet, da die Fenster unter dem massgebenden Terrain lägen. Zudem sei zweifelhaft, ob die Fenster gross genug seien, um den Anforderungen von § 48 Abs. 1 lit. a BNO zu genügen, wonach die Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche betragen müsse. Da keine vermassten Fensterpläne vorlägen, könne die Grösse der Fenster nicht nachvollzogen werden (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 9 f., act. 62–63).

8.2

§ 48 Abs. 1 lit. a BNO schreibt für Neubauten vor, dass Fenster mindestens 1/10 der Bodenfläche ausmachen müssen und direkt ins Freie zu führen haben. Diese kommunale Bestimmung konkretisiert § 52 Abs. 2 BauG, wonach alle Gebäude den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen müssen, namentlich in Bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung etc.

Aus dem revidierten Grundrissplan B.05.3 vom 9. September 2021 (vgl. aus den kommunalen Akten, act. 82) für die projektierte Wohnung im Untergeschoss lassen sich die Bodenflächen so wie die Fensterflächen ablesen. Folglich kann Folgendes festgestellt werden:

	Bodenfläche	Ausgewiesene Fensterfläche	Vorgeschriebene Fensterfläche (1/10)
Zimmer	14,00 m ²	1,60 m ²	1,40 m ²
Wohn- und Esszimmer	29,10 m ²	15,50 m ²	2,91 m ²

Gesamte Wohnung	70,50 m ²	17,10 m ²	7,05 m ²
-----------------	----------------------	----------------------	---------------------

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, dass die Fensterflächen sowohl für die einzelnen Zimmer wie auch für die gesamte Wohnung ohne Weiteres das vorgeschriebene Verhältnis von 1/10 einhalten. Infolgedessen kann in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Bauherrschaft festgehalten werden, dass die Wohnung im Untergeschoss genügend besonnt und belichtet ist (vgl. Stellungnahme vom 2. Mai 2022, S. 8, act. 96). Wie der Gemeinderat überdies richtigerweise ausführt, führen alle Fenster direkt ins Freie auf den vorgelagerten Sitzplatz. Die Belichtung und Besonnung ist sowohl durch die Terrainmodellierung als auch durch die Ausgestaltung des Sitzplatzes gewährleistet (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats vom 4. April 2022, S. 5, act. 83). Diese Rüge zielt somit ebenfalls ins Leere.

8.3

Sodann moniert der Beschwerdeführer im Hinblick auf die Einhaltung der wohnhygienischen Vorschriften eine Missachtung von § 48 Abs. 2 BNO, wonach die Mindestfläche für die Kellerabteile gemäss § 48 Abs. 2 BNO nicht eingehalten sei (vgl. Beschwerde vom 14. Januar 2022, S. 9 f., act. 62–63).

§ 48 Abs. 1 lit. b BNO schreibt für den Neubau von Mehrfamilienhäusern Mindestmasse für Nebenräume vor. Jede 1-Zimmerwohnung muss dabei über ein Kellerabteil von mindestens 4 m² verfügen. Für jedes weitere Zimmer in der Wohnung muss das Kellerabteil um 1 m² grösser sein.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers und in Übereinstimmung mit den gemeinderätlichen Ausführungen und Berechnungen sind die vorgesehenen Kellerflächen genügend dimensioniert und entsprechen damit § 48 Abs. 1 lit. b BNO (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats vom 4. April 2022, S. 5, act. 83). Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

9. Zusammenfassung und Kosten

Nach dem Gesagten ist das strittige Bauvorhaben bewilligungsfähig. Die erstinstanzlich erteilte Baubewilligung erweist sich als rechtmässig und die Beschwerde ist vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer als unterliegende Partei die Kosten des regierungsrätlichen Beschwerdeverfahrens zu tragen (§ 29 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Ebenso muss er als unterliegende Partei für die Kosten seiner eigenen anwaltlichen Vertretung aufkommen (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Ebenfalls nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens werden die Parteikosten auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Entsprechend ihrem Obsiegen hat die anwaltlich vertretene Bauherrschaft Anspruch auf eine Parteientschädigung, welche entsprechend dem Ausgang des Verfahrens durch den unterliegenden Beschwerdeführer zu begleichen ist.

Die Höhe der Parteientschädigung in Verwaltungssachen bestimmt sich in Verfahren mit einem Streitwert nach den §§ 8a–8c des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT) vom 10. November 1987. Bausachen sind praxisgemäss vermögensrechtliche Streitsachen; der Streitwert beträgt in der Regel 10 % der Bausumme (vgl. AGVE 1992, S. 398). Der Streitwert beträgt bei einer Bausumme von Fr. 1'761'750.– (vgl. Baugesuchsdeckel, bei den kommunalen Vorakten, act. 82) praxisgemäss Fr. 176'175.–. Bei diesem Streitwert geht der Rahmen für die Parteientschädigung von Fr. 5'000.– bis Fr. 15'000.– (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c Abs. 1 AnwT).

Der massgebende Aufwand wird im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt, die Schwierigkeit als niedrig. Dies ergibt für ein vollständig durchgeführtes Verfahren eine berechnete Grundentschädigung von Fr. 6'800.–. Weil kein Augenschein durchgeführt wurde und somit kein vollständig Verfahren vorliegt, rechtfertigt sich praxisgemäss ein Abzug von 20 %. Die Streitsache verursachte aber einen erhöhten Aufwand (doppelter Schriftenwechsel, erneute Messung des mittleren Grundwasserspiegels, erneute Stellungnahme aller Verfahrensbeteiligten), womit ein Zuschlag von 25 % angebracht ist. Die Parteientschädigung beträgt somit aufgerundet Fr. 6'800.–. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c Abs. 1 AnwT).

Beschluss

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 666.80, gesamthaft Fr. 3'166.80, werden dem Beschwerdeführer A._____ auferlegt. Unter Berücksichtigung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– hat er somit noch Fr. 1'166.80 zu bezahlen.

3.

Der Beschwerdeführer A._____ wird verpflichtet, der Bauherrschaft B._____ eine Parteientschädigung von Fr. 6'800.– zu bezahlen.