

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.440 vom 4. Dezember 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-12-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2024.440

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.440 du 4 décembre 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.440 del 4 dicembre 2025

Erwägungen

E. 3

Eventualiter: Die Sache sei dem Gemeinderat Q._____ und dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt zu neuem Entscheid zurückzuweisen.

E. 3.1

Die Raumplanung bildet mit der Richt- und Nutzungsplanung sowie den nachfolgenden Baubewilligungs- und allfälligen Ausnahmbewilligungsverfahren ein Ganzes, in dem jeder Teil eine spezifische Funktion erfüllt. Für die Erstellung der Richtpläne bestimmen die Kantone in den Grundzügen, wie sich ihr Gebiet räumlich entwickeln soll (Art. 6 Abs. 1 RPG). Nutzungspläne ihrerseits ordnen die zulässige Nutzung des Bodens für jede Parzelle und unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen (Art. 14 RPG). Das Baubewilligungsverfahren schliesslich dient der Abklärung, ob Bauten und Anlagen den im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen entgegenstehen (BGE 140 II 262, Erw. 2.3.1 mit Hinweisen).

E. 3.2

Die LkB wurden im Jahre 2000 im Richtplan festgesetzt (Beschluss des Grossen Rats Nr. 2000-1907 vom 2. Mai 2000, 00.50; zu einzelnen Ausnahmen siehe Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 26. Januar 2000, 00.50 [nachfolgend: Botschaft 00.50], S. 9). Gemäss den Planungsanweisungen des Richtplankapitels L 2.3 schützen die Gemeinden die im Richtplan festgesetzten LkB in der Nutzungsplanung. Sie legen die Rechtswirkungen und die genaue Gebietsabgrenzung fest. Sie scheiden Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Schutzziel entsprechen, aus. Die Art der land- und waldwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird durch die Festsetzung der LkB nicht beeinflusst (Planungsanweisung 1.2). In den LkB sind Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen sowie die Errichtung von untergeordneten betriebsnotwendigen Neubauten (z.B. Weidunterstände, kleine Feldscheunen, Witterungsschutzanlagen und Ähnliches) möglich. Die Beurteilung der Vorhaben erfolgt in den entsprechenden Planungs- und Bewilligungsverfahren. Für die landschaftliche Einpassung der Bauten gilt in den LkB eine erhöhte Sorgfaltspflicht (Planungsanweisung 1.3). Die Gemeinden können in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden. Zur Begründung solcher Neubauten sind die nachfolgenden Massnahmen zu prüfen und die Ergebnisse aufzuzeigen: Prüfung von alternativen Standorten (z.B. Standorte in der Nähe von bestehenden Gebäuden) auch ausserhalb des Gemeindegebiets im Interesse der Schutz- und Entwicklungsziele;

Landumlegungen; Projekt- optimierungen und Massnahmen zur landschaftlichen Einpassung; ein an- gemessener ökologischer Ausgleich; die Wiederverwendung oder der Rückbau von nicht mehr benötigter oder nicht mehr genutzter Bausub- stanz; die Befristung der Baubewilligung (Planungsanweisung 1.4).

- 9 - Diese Planungsanweisungen des Richtplans (Richtplankapitel L 2.3) sind für Behörden verbindlich (vgl. Art. 9 Abs. 1 RPG). Für Private hat der Richt- plan dagegen keine direkte Bindungswirkung (statt vieler: BGE 143 II 276, Erw. 4.2). Die Planungsanweisungen des Richtplans sind in der Nutzungs- planung umzusetzen. Erst die Nutzungspläne sind für jedermann verbind- lich, sowohl für Privatpersonen als auch für Behörden (vgl. Art. 21 Abs. 1 RPG (vgl. BGE 143 II 276, Erw. 4.2.1; ferner: Botschaft 00.50, S. 6). Die Umsetzung der LkB in der Nutzungsplanung kann je nach örtlicher Situa- tion auf verschiedene Art erfolgen: So kann der Schutzauftrag mit kommu- nalen Landschaftsschutzzonen, mit Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen, oder mit anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen, erfüllt werden (vgl. Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.2; Bot- schaft 00.50, S. 6 f.). Nach § 10 Abs. 1 BauG kann der Grosse Rat kanto- nale Nutzungspläne erlassen, soweit kantonale oder regionale Interessen es erfordern, insbesondere zum Schutz von Landschaften und Gewässern. Der Standort des geplanten Bauvorhabens liegt im Bereich einer im Richt- plan festgesetzten LkB. Die Vorinstanz legte bezüglich der (nutzungs-)pla- nerischen Grundlagen korrekt dar, dass anlässlich der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ vom _____ 2015 / _____ 2018 die früher geltende Regelung von § 13 Abs. 4 aBNO – welche festgehalten hatte, dass die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone ohne Eintrag im Kulturlandplan auch für die Schutzzone im Bereich des HSD gelten (siehe Vorakten, act. 50) – gestrichen wurde. Die heutige Be- stimmung zur Landschaftsschutzzone (§ 18 BNO) enthält keine solche Re- gelung mehr. Mit Blick auf den Landschaftsschutz lässt sich dem Kultur- landplan entnehmen, dass das Gebiet mit den betroffenen, in der Landwirt- schaftszone liegenden Parzellen nicht von einer Landschaftsschutzzone (im Kulturlandplan schwarz und auseinanderstehend schraffiert) überlagert ist (siehe auch Aktennotiz im Verfahren BVURA.16.88-3 zum Augenschein vom 15. Juni 2017, S. 2 f.). Im betreffenden Gebiet ist im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt einzig die (überlagernde) Schutzzone des HSD (schwarz und eng schraffiert) eingetragen; in diesem Kontext gilt allerdings generell darauf hinzuweisen, dass in den Gebieten der Gemeinde Q._____, in denen die LkB im Perimeter der Schutzzone des HSD liegen, auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung keine Landschaftsschutzzone festge- setzt wurde (vgl. Vorakten, act. 98, 109, 124, 134; angefochtener Ent- scheid, S. 3). Dies weil die Behörden davon ausgingen, dass die LkB durch das HSD als umgesetzt gelten und die Festlegung einer zusätzlichen kom- munalen Landschaftsschutzzone nicht notwendig ist (vgl. Vorakten, act. 124). Diese Praxis ist indes, wie die Vorinstanz einlässlich und zutref- fend darlegte, nicht haltbar. Die grundeigentümergebundene Umsetzung der LkB bildet nicht Gegenstand des (deutlich älteren) HSD. Die im Richt- plan festgesetzten LkB müssen vielmehr auch im Bereich der Schutzzone des HSD separat im Verfahren der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Dabei sind die verfahrensrechtlichen Vorgaben zu beachten und die (Mit-

- 10 - wirkungs-)Rechte sowie die Rechtsmittelmöglichkeiten des Einzelnen zu gewährleisten. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass die Behör- denpraxis, wonach die LkB durch die seit 27. Juli 1986 in Kraft stehende Schutzzone des HSD auslegungsgemäss als umgesetzt gelten, letztlich zur Folge hat, dass dem Einzelnen die

Anfechtungsmöglichkeit hinsichtlich der nutzungsplanerischen Umsetzung der LkB entzogen wird (vgl. Art. 33 Abs. 2 und 3 RPG, Art. 82 lit. a [und b] i.V.m. Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsge- setz, BGG; SR 173.110]), was gegen die Rechtsweggarantie (Art. 29a der Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossen- schaft [BV; SR 101]) verstösst. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die LkB, soweit sie sich auf dem Ge- biet der Gemeinde Q._____ mit der Schutzzone des HSD überschneiden, auf Stufe Nutzungsplanung nicht (bzw. nicht mehr) umgesetzt sind. Sie müssen nutzungsplanerisch daher wieder (bzw. erst noch) grundeigentü- merverbindlich festgelegt werden. Dazu gehört auch, dass geprüft wird, ob und wo allfällige "Siedlungseier" bzw. "L-Standorte" ausgeschieden werden können (vgl. Planungsanweisung 1.4 des Richtplankapitels 2.3).

E. 3.3

Da die im Richtplan enthaltenen Planungsanweisungen lediglich behörden- verbindlich sind (siehe Art. 9 Abs. 1 RPG), können sie der privaten Bau- herrschaft nicht direkt entgegengehalten werden. Eine direkte Anwendbar- keit des kantonalen Richtplans fällt in einem Baubewilligungsverfahren aus- ser Betracht (Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 5.2, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.5.4). Ein nut- zungskonformes Bauvorhaben kann deshalb nicht mit der Begründung ver- weigert werden, es widerspreche dem kantonalen Richtplan (Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 5.2; siehe auch PIERRE TSCHANNEN, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachpla- nung, Interessenabwägung, 2019, N. 34 zu Art. 9; siehe auch Bot- schaft 00.50, S. 6). Die Vorinstanz wies in ihrem ablehnenden Entscheid auf die Einhaltung des planerischen Stufenbaus (Art. 2 Abs. 1 RPG) hin, wobei sie sodann argu- mentierte, für das Bauvorhaben sei gemäss richtplanerischer Anordnung (Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.4) am vorgesehenen Stand- ort eine Positivplanung (Siedlungsei resp. L-Standort) erforderlich. Die Be- willigung des Projekts stehe unter dem Vorbehalt einer positiven Grundlage im Zuge der Umsetzung der LkB auf Stufe der Nutzungsplanung; mithin mangle es dem Bauprojekt an einer Bewilligungsvoraussetzung (angefoch- tener Entscheid, S. 9). Im Ergebnis begründete die Vorinstanz den Bauab- schlag somit damit, dass das Vorhaben der richtplanerischen Anordnung (Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.4) widerspricht. Diese Be- gründung ist – wie dargelegt – jedoch nicht zulässig, da der Richtplan für

- 11 - Private keine direkte Bindungswirkung hat. Die vorinstanzliche Begründung des Bauabschlags verstösst gegen Art. 9 Abs. 1 RPG.

E. 3.4.1

Vor Verwaltungsgericht argumentiert die Vorinstanz, sie stütze die Pla- nungspflicht für das Bauprojekt nicht primär auf richtplanerische Grundla- gen, sondern auf das Bundesrecht, namentlich Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 2 lit. a und Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG, wobei in Grenzfällen den kantona- len Behörden ein Ermessensspielraum gewährt werde (vgl. Beschwerde- antwort Rechtsdienst Regierungsrat, S. 2 f.; Duplik Rechtsdienst Regie- rungsrat, S. 2; jeweils namentlich mit Hinweis auf das Urteil des Bundes- gerichts 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020, Erw. 2.5).

E. 3.4.2

Das Bundesrecht verlangt, dass bei der Erfüllung raumplanerischer Aufga- ben das angemessene Planungs- bzw. Entscheidungsinstrument zum Ein- satz gelangt. In Bezug auf

nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Ausnahmegewilligung unzulässig, wenn eine angemessene Beurteilung nur in einem Planungsverfahren möglich ist. Zieht ein nicht zonenkonformes Vorhaben durch seine Ausmasse oder seine Natur bedeutende Auswirkungen auf die bestehende Nutzungsordnung nach sich, so darf es deshalb nicht nach Art. 24 RPG, sondern erst nach einer entsprechenden Änderung des Zonenplans bewilligt werden. Wann ein nicht zonenkonformes Vorhaben hinsichtlich seines Ausmasses und seiner Auswirkungen auf die Nutzungsordnung so gewichtig ist, dass es erst nach einer Änderung oder Schaffung eines Nutzungsplans bewilligt werden darf, ergibt sich aus der Planungspflicht (Art. 2 RPG), den Planungsgrundsätzen und -zielen (Art. 1 und 3 RPG), dem kantonalen Richtplan (Art. 6 ff. RPG) sowie der Bedeutung des Projekts im Lichte der im Raumplanungsgesetz festgelegten Verfahrensordnung. Die Planungspflicht soll sicherstellen, dass bei Bauvorhaben mit bedeutenden Auswirkungen auf die bestehende Nutzungsordnung die umfassende Interessenabwägung, die auch bezüglich der Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG erforderlich ist, unter demokratischer Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) erfolgt. Das Bundesgericht hat die Planungspflicht namentlich zur Wahrung der Mitwirkungsrechte der Bevölkerung bei der Errichtung einer Abfalldeponie mit Reaktor- und Reststoffdeponie im Wald, der Erweiterung einer Abfalldeponie um ein Gesamtvolumen von 390'000 bzw. 500'000 m³, die einen durchschnittlichen Lastwagenverkehr von 95 bis 105 bzw. einen Mehrverkehr von rund 50 Fahrten pro Tag bewirken würde, der Errichtung grösserer Freizeit- bzw. Sportzentren und grösserer Schiessanlagen bejaht. In Grenzfällen hat es den kantonalen Behörden einen Ermessensspielraum gewährt, der ihnen gestattet, sich ohne Bundesrechtsverletzung für das Verfahren der Nutzungsplanung oder der Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG zu entscheiden (zum

- 12 - Ganzen: Urteile des Bundesgerichts 1C_141/2021 vom 2. Mai 2022, Erw. 3.4, 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020, Erw. 2.5, je mit Hinweisen). Auch bei einer zonenkonformen Baute oder Anlage ist denkbar, dass sie räumliche Auswirkungen entfaltet, die nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden können. Allerdings ist eine Planungspflicht in diesem Fall nur mit Zurückhaltung zu bejahen. Zu berücksichtigen ist weiter, ob die Baute oder Anlage in einer Bauzone oder einer Nichtbauzone errichtet werden soll. In diesem Rahmen ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen, in die die wesentlichen räumlichen Auswirkungen einzubeziehen sind. Der Umstand, dass eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht, ist dabei ein Indiz für die Planungspflicht, umso mehr, wenn die gesetzlichen Schwellenwerte stark überschritten werden. Wesentlich ist auch die beanspruchte Fläche bzw. die räumliche Ausdehnung, die Art der Konstruktionen (massiv oder leicht entfernbar), die Empfindlichkeit der Landschaft, die zu erwartenden Immissionen oder die Möglichkeit der Koordination mit anderen (geplanten) Bauten oder Anlagen, die im Planungsverfahren besser vorgenommen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 1C_141/2021 vom 2. Mai 2022, Erw. 3.4; siehe auch Urteil des Bundesgerichts 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020, Erw. 2.5 und 2.6).

E. 3.4.3

Die Fläche des geplanten Stalls beträgt rund 1'459 m²; zählt man die Flächen der Silos, des Hauses, der Schnitzelheizung und der Trafo-Station hinzu, ergibt sich eine insgesamt beanspruchte Fläche von rund 1'627 m². Die Höhe des Milchviehlaufstalls beträgt 9.89 m,

diejenige der beiden Silos je 18.65 m. Der projektierte Standort des Bauvorhabens liegt an einer landschaftlich exponierten und von weitem einsehbarer Lage oberhalb des Hallwilersees (vgl. Vorakten, act. 122, 123 f., 128 [Foto], 171). Der Standort liegt in der Landwirtschaftszone, welche im betreffenden Bereich von der Schutzzone des HSD überlagert ist. Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind, sind in der Landwirtschaftszone grundsätzlich zonenkonform (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG). Auch in der (überlagernden) Schutzzone des HSD sind für die ordentliche Bewirtschaftung des Bodens betriebsnotwendige Bauten und Anlagen im Grundsatz zulässig (vgl. § 6 Abs. 1 HSD). Von der kommunalen Landschaftsschutzzone, welche bezüglich der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen strenger bzw. einschränkender als die Schutzzone des HSD ist (siehe § 18 Abs. 2 und 3 BNO), ist der Standort dagegen nicht erfasst (siehe bereits Erw. II/3.2). Das Bauvorhaben bzw. die Gesamtanlage ist sodann unbestrittenermassen nicht UVP-pflichtig (siehe dazu auch Art. 10a des Bundesgesetzes vom

E. 4

Der Gemeinderat Q._____ hielt in der Beschwerdeantwort vom 31. März 2025 fest, nachdem die abschliessende Beurteilung der massgebenden Aspekte nicht im Ermessen des Gemeinderats liege, werde die Abweisung der Beschwerde – allenfalls die Rückweisung zur Neubeurteilung der offenen Fragen – beantragt.

E. 5

Mit Replik vom 16. Juni 2025 hielt der Beschwerdeführer an den Anträgen gemäss der Beschwerde fest.

E. 6

Der Rechtsdienst des Regierungsrats stellte in der Duplik vom 30. Juli 2025 namens des Regierungsrats erneut den Antrag, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen.

E. 7

Oktober 1983 über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01] i.V.m. Art. 1 f. der Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV; SR 814.011] i.V.m. Nr. 80.4 des Anhangs zur UVPV; Art. 27 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen

- 13 - [Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV; SR 910.91] i.V.m. Anhang zur LBV sowie Betriebskonzept in Vorakten, act. 114 [Griff 4]; Beschwerde, S. 3 f.). Die Erschliessung ist schliesslich über die bestehende Zufahrt geplant. Auch wenn der Standort landschaftlich exponiert liegt, lässt sich bei einer Gesamtbetrachtung nicht davon sprechen, dass die Grösse des Bauvorhabens bzw. die Auswirkungen des Projekts auf die bestehende Nutzungsordnung derart bedeutend wären, dass das Vorhaben in einem Baubewilligungsverfahren nicht angemessen erfasst werden könnte und ein Planungsverfahren erforderlich wäre. Unabhängig davon ist der Nutzungsplan anpassungsbedürftig bzw. verletzt das Bauvorhaben ohne entsprechende planerische Massnahme auf Ebene Nutzungsplanung den Richtplan. Der Gemeinderat wird kaum darum herumkommen, Plansicherungsmassnahmen zu erlassen und die entsprechende Revision der Nutzungsplanung anzugehen (vgl. § 30a BauG). 4. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als begründet, weshalb sie gutzuheissen ist. Der angefochtene

Entscheid ist aufzuheben und die Sache ist an den Regierungsrat zur weiteren Beurteilung der Verwaltungs- beschwerde bzw. des Bauvorhabens und zu neuem Entscheid zurückzuweisen. Abschliessend rechtfertigt sich der Hinweis, dass Richtpläne, soweit sie nicht im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden, ihre Bindungs- kraft immerhin dort entfalten, wo das anwendbare Recht Ermessen ein- räumt oder mithilfe unbestimmter Gesetzesbegriffe Handlungsspielräume gewährt (Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 5.2 mit Hinweisen). Im Weiteren sind die im Richtplan manifestierten öffentlichen Interessen am Landschaftsschutz im Rahmen der Interessen- abwägung nach Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV gebührend zu gewichten. III. 1. Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwie- gende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). Entsprechend dem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer keine Verfahrenskosten zu tragen. Diese gehen zu Lasten des Staates, da der Vorinstanz kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen wer- den kann.

- 14 - 2. 2.1. Im Beschwerdeverfahren werden die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten werden die Behörden bei den Parteikosten nicht privilegiert (siehe § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Da der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer obsiegt, hat er Anspruch auf Parteikostenersatz. Die Parteikosten sind ihm von der Vorinstanz (Par- teistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. e VRPG) und vom Gemeinderat (Partei- stellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. f VRPG) – letzterer beantragt primär eben- falls die Abweisung der Beschwerde – je zur Hälfte zu ersetzen. 2.2. Für die Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Ent- schädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs. 1 AnwT). Nach § 8a AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 vorgese- henen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmass- lichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Geht die Entschädigung in Zivil- und Verwaltungssachen zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert – was praxismässig bei über Fr. 100'000.00 der Fall ist (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. III/2, WBE.2024.183 vom 4. November 2024, Erw. III/2.2, WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) – um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT). Bausachen gelten als vermögensrechtliche Streitsachen, wobei der Streit- wert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. § 20 Abs. 3 des Ge- bührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). Vorlie- gend beträgt der Streitwert Fr. 250'000.00 (Baukosten gemäss Bauge- suchsdeckel: Fr. 2'500'000.00 [Vorakten, act. 114 {Griff 1}]). Für Streit- werte über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt in Beschwerdeverfah- ren die Entschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Zif- fer 4 AnwT). Der Streitwert (Fr. 250'000.00) liegt in der unteren Hälfte des Rahmens (über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00). Die Schwierigkeit des Falles ist als durchschnittlich einzustufen, der mutmassliche Aufwand des Anwaltes war knapp mittel. Unter Berücksichtigung dieser Parameter er- scheinen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'000.00 sachgerecht. Da ein hoher Streitwert vorliegt und die Parteikosten zu

Lasten des Gemeinwesens ge-

- 15 - hen, ist die Entschädigung in Anwendung vom § 12a Abs. 1 AnwT um einen Viertel herabzusetzen, womit sie auf Fr. 6'000.00 festzusetzen ist. Das Verwaltungsgericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.