KANTON AARGAU

Verwaltungsgericht
3. Kammer

Registratur BAFU
Planposition | IDM Auftragsnummer
2015 FEB. 09 -
Direktion
Federführung

WBE.2014.196 / MW
(BVURA.14.7)
Art. 16

Urteil vom 23. Januar 2015

Besetzung
Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichter Gysi
Verwaltungsrichter Michel
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerdeführerin
Q ***AG,***
vertreten durch Dr. iur. HSG Philipp Laube, Rechtsanwalt,
Schwertstrasse 1, 5401 Baden

gegen

Beschwerdegegnerin 1
L ***B.***

Beschwerdegegner 2
A ***B***

beide vertreten durch lic. iur. Markus Härdi, Rechtsanwalt,
Bachstrasse 40, Postfach 349, 5600 Lenzburg 1

und

Gemeinderat N

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

Gegenstand
Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 15. Mai 2014

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.
Am 11. Juli 2013 reichten A ___ und L _____ B _____, ein Baugesuch ein für den Bau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. ____ in N _____. Während der öffentlichen Auflage vom 19. Juli bis 19. August 2013 erhob die Q _____ AG, _____ eine Einwendung gegen das Bauvorhaben. Mit Beschluss vom 25. November 2013 erteilte der Gemeinderat Niederlenz A ____ und L _____ B ___ die nachgesuchte Baubewilligung. Die Einwendung der Q _____ _____ AG wurde vollumfänglich abgewiesen.

B.
Auf Beschwerde der Q _____ AG entschied das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 15. Mai 2014:

> "1.
> In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die angefochtene Baubewilligung vom 25. November 2013 mit folgenden Auflagen ergänzt:
>
> a) Die transparenten Fassadenbauteile in der Westfassade sind fix mit der Bauhülle zu verbinden und dürfen weder Öffnungsmechanismen noch Scharniere aufweisen.
>
> b) Der Schalldämmwert der transparenten Fassadenbauteile darf nicht mehr als fünf Dezibel unter den Schalldämmwerten der übrigen, nicht transparenten Fassadenteilen liegen. Die gesamte Fassade hat zudem die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu erfüllen.
>
> c) Die Einhaltung dieser Anforderungen ist vor Baubeginn in einem Schallschutznachweis nach SIA-Norm 181 darzulegen.
>
> 2.
> Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'300.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 327.40, insgesamt Fr. 1'627.40, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
>
> 3.
> Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, die Beschwerdegegnerin [richtig: die Beschwerdegegner] für die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten von Fr. 2'400.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu entschädigen."

C.
1.
Gegen den am 16. Mai 2014 zugestellten Entscheid erhob die Q _____ _____ AG am 16. Juni 2014 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

"1.
In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde seien der Entscheid des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) vom 15. Mai 2014 und die Baubewilligung _____ des Gemeinderates N_____ vom 25. November 2013 aufzuheben.

2.
Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an das Departement BVU zurückzuweisen.

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beschwerdegegner (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer)."

2.
In seiner Beschwerdeantwort vom 24. Juli 2014 stellte das BVU, Rechtsabteilung, den Antrag, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei kostenfällig abzuweisen. Mit Protokollauszug vom 11. August 2014 (Datum Postaufgabe: 19. August 2014) beantragte der Gemeinderat N _____die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 27. August 2014 beantragten die Beschwerdegegner, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen.

3.
In ihrer Replik vom 29. Oktober 2014 hielt die Beschwerdeführerin an ihren ursprünglich gestellten Anträgen fest.

4.
Das BVU, Rechtsabteilung, erstattete am 17. November 2014 eine Duplik; ein expliziter Antrag wurde nicht gestellt. In ihrer Duplik vom 20. November 2014 hielten die Beschwerdegegner am Antrag auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde fest.

5.
Die Beschwerdeführerin reichte am 4. Dezember 2014 eine weitere Stellungnahme ein.

6.
Die Beschwerdegegner reichten am 12. Dezember 2014 eine zusätzliche Eingabe ein.

D.
Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 23. Januar 2015 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.
1.
Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (vgl. § 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.
Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.
1.
1.1.
Die Parzelle Nr. ____ der Beschwerdegegner liegt in der Wohnzone W2 im Gebiet _____ Dieses Gebiet untersteht gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan vom 24. November 2006 / 8. August 2007 (letztmals revidiert am 1. Februar 2013 / 12. Juni 2013) der Sondernutzungsplanpflicht. In der Wohnzone W2 gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) (§ 5 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederlenz vom 24. November 2006 / 8. August 2007 [BNO]).

1.2.
Am 29. Juni 2009 beschloss der Gemeinderat N _____ den "Erschliessungsplan _____". Dieser wurde vom Regierungsrat am 10. März 2010 mit Änderungen genehmigt. Der "Erschliessungsplan _____ enthält folgende "Sondernutzungsvorschriften (Lärmschutzvorschriften)":

> "- Im Areal _____ sind freistehende Einfamilienhäuser ausschliesslich mit Firstrichtung West-Ost zugelassen.
>
> - Lärmempfindliche Räume an den Nord-, Süd- und Westfassaden müssen mindestens über ein Lüftungsfenster an der Ostfassade verfügen oder durch andere bauliche oder gestalterische Massnahmen mit einer Wirkung vom mindestens 15 dBA (z.B. Belüftung über verglaste Vorzone oder Wintergarten, lokale Lärmschutzwand, Dachlukarne mit seitlichem Lüftungsflügel) abgeschirmt werden. Die Kosten dieser Massnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer.

- Die Massnahmen und deren Wirkungen sind im Bewilligungsverfahren einzeln in einem Lärmgutachten eines durch die Grundeigentümer zu bestimmenden, anerkannten Fachbüros nachzuweisen. Die Kosten dieses Lärmgutachtens gehen zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers."

2.
2.1.
Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) und Art. 31 LSV regeln die Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten. Sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten, so dürfen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Als lärmempfindliche Räume gelten gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

Gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Bei der in Art. 31 Abs. 1 LSV vorgesehenen Prüfung, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, ist somit auf die Lärmbelastung in der Mitte der offenen Fenster abzustellen.

Die dargestellten Regelungen bilden zwingendes Bundesrecht.

2.2.
Nach Auffassung der Vorinstanz ist den lärmschutzrechtlichen Anforderungen Genüge getan, wenn für die notwendige Belüftung ein Fenster geöffnet werden kann, ohne dass im jeweiligen Raum eine über die Grenze der Schädlichkeit oder Lästigkeit liegende Lärmimmission eintritt. Soweit bei den übrigen Fenstern der IGW überschritten sein sollte, so schade dies insofern nicht, als diese Fenster ihren Zweck, nämlich die Gewährleistung einer genügenden Belichtung, auch in geschlossenem Zustand erfüllen und daher nicht geöffnet zu werden brauchen (Beschwerdeantwort BVU, S. 2).

Die Beschwerdeführerin lässt demgegenüber darlegen, die Praxis, dass die Immissionsgrenzwerte bereits dann als eingehalten gelten, wenn auf der lärmabgewandten Seite des Raums ein für die Lüftung ausreichendes Fenster zur Verfügung steht, könne aufgrund des klaren Wortlauts von Art. 39 Abs. 1 LSV sowie von Sinn und Zweck der Regelung in Art. 22 USG nur als offensichtlich bundesrechtswidrig qualifiziert werden. Tatsächlich müssten die Belastungsgrenzwerte an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden (Replik, S. 10).

2.3.
Das Verwaltungsgericht hat sich noch nie mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob es genügt, wenn die Immissionsgrenzwerte an nur einem von mehreren Fenstern eines lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden. Offenbar wird die Beschränkung in gewissen Kantonen zugelassen, in anderen abgelehnt (ROBERT WOLF, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich/Basel/Genf 2004, Art. 22 N 24; ALAIN GRIFFEL, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband, Zürich/Basel/Genf 2011, Art. 22 N 5; bejahend u.a. auch Baurekursgericht Zürich, BRGE II Nr. 0030/2014 vom 11. März 2014, publiziert in: Baurechtsentscheide Kanton Zürich [BEZ] 2014 Nr. 20). Auch in der Lehre ist die Frage umstritten. Während WOLF (a.a.O., Art. 22 N 24) "mit Blick auf die Zielsetzung von Art. 22" eine derartige Einschränkung zumindest dann als vertretbar erachtet, "wenn keine bessere Lösung zur Verfügung steht", qualifiziert sie GRIFFEL (a.a.O., Art. 22 N 5) "angesichts des klaren Wortlauts von Art. 39 Abs. 1 LSV sowie von Sinn und Zweck der Regelung in Art. 22 USG (...) als offensichtlich bundesrechtswidrig". Nach Auffassung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (in: Raum & Umwelt, Heft Nr. 4/2009, S. 10 ff.) ist die Praxis, die Einhaltung der IGW nur an einem Lüftungsfenster zu überprüfen, bundesrechtswidrig, da damit die bundesrechtlichen Anforderungen an den Bau oder die wesentliche Änderung von lärmempfindlichen Bauten in lärmbelasteten Gebieten gesenkt würden. Das Bundesgericht hat sich noch nie eingehend mit der erwähnten Fragestellung auseinandersetzen müssen. Allerdings hat es in anderem Zusammenhang (Beurteilung, ob die Immissionen, die von einer Gartenwirtschaft ausgehen, zu einer Überschreitung der Planungswerte in der Umgebung führen) erwogen, aus Art. 39 Abs. 1 LSV lasse sich ableiten, "dass die Messung immer am offenen Fenster vorgenommen wird, ohne Rücksicht darauf, ob dieses als Lüftungsfenster benutzt wird oder überhaupt geöffnet werden kann" (Urteil des Bundesgerichts vom 5. März 2003 [1A.139/2002], Erw. 5.4, publiziert in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 2004, S. 94 ff.).

2.4.
Es ist unbestritten, dass im massgebenden Gebiet die Planungswerte um bis zu 15 dBA (vgl. Lärmgutachten der Grolimund & Partner AG vom 21. Oktober 2008, S. 3) und damit die IGW um bis zu 10 dBA überschritten werden (vgl. Anhang 6 Ziff. 2 LSV). Es besteht somit eine Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 31 LSV. Die Baubewilligung kann daher nur erteilt werden, wenn die IGW eingehalten werden a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Art. 31 Abs. 1 LSV).

In Bezug auf die Frage, ob die IGW an einzelnen oder an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten sind, erscheint der Wort-

laut von Art. 39 Abs. 1 LSV eindeutig. Mit dem verwendeten bestimmten Plural ("[...] in der Mitte *der offenen Fenster* lärmempfindlicher Räume [...]"; Hervorhebung im Urteil) sind offensichtlich sämtliche Fenster gemeint. Aus dem Wortlaut ergibt sich somit nicht der geringste Anhaltspunkt dafür, dass die IGW nicht an allen, sondern nur an einzelnen Fenstern (sog. Lüftungsfenster) eines lärmempfindlichen Raums eingehalten werden müssten. Dieselbe Schlussfolgerung ergibt sich auch aus dem Zweck der Bestimmung. Die künftigen Bewohner sollen die Möglichkeit haben, ihre Wohnräume bei offenen Fenstern nutzen zu können, unabhängig davon, ob dies zum Lüften erforderlich ist oder nicht. Zudem wird indirekt auch der Schutz von Aussenräumen gewährleistet: Muss der Planungs- bzw. der Immissionsgrenzwert am offenen Fenster eingehalten werden, bedeutet dies, dass der Lärmpegel auch in der Umgebung (Balkone, Vorgärten etc.) nur unwesentlich darüber liegt. Dies dient dem Wohlbefinden der künftigen Bewohner und liegt deshalb im Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 30. November 2011 [1C_331/2011], Erw. 7.3.2). Im Weiteren erscheint wesentlich, dass Art. 31 LSV (vgl. auch Art. 22 USG) eine Lärmreduktion verlangt mittels entsprechender "Anordnung der lärmempfindlichen Räume" oder mittels geeigneten baulichen oder gestalterischen Massnahmen, die "das Gebäude" gegen Lärm abschirmen. Auch darin zeigt sich, dass der Verordnungsgeber nicht bloss einzelne Fenster, sondern das Gebäude als Ganzes oder zumindest dessen lärmempfindlichen Räume vor übermässigem Lärm schützen will.

Diese Schlussfolgerung ergibt sich auch nach Massgabe des Gesundheitsschutzes, der mit den Lärmschutzbestimmungen angestrebt wird: Die gesundheitsschädigenden Folgen übermässigen Lärms lassen sich nicht wesentlich reduzieren, wenn die Lärmschutzmassnahmen nur an einzelnen Fenstern umgesetzt werden. Der Schutz vor den Langzeitfolgen übermässigen Lärms entspricht im Übrigen einem hohen öffentlichen Interesse; der Lärmschutz darf daher nicht davon abhängen, wie die jeweiligen Bewohner die lärmempfindlichen Räume belüften bzw. welche Fenster sie tatsächlich öffnen und welche nicht. Dies gilt umso mehr, als für ein effizientes Lüften ("Stoss-Lüften") einzelne Lüftungsfenster nicht ausreichen und damit die Idee, dass lediglich diese Fenster geöffnet werden, illusorisch ist. Schliesslich ist wesentlich, dass das Bundesgericht in Bezug auf die Beurteilung, ob ein Betrieb zu einer Überschreitung der Planungswerte in der Umgebung führt, erwog, dass die entsprechenden Werte an allen Fenstern der lärmempfindlichen Räume einzuhalten sind (Urteil des Bundesgerichts vom 5. März 2003 [1A.139/2002], Erw. 5.4, publiziert in: ZBl 2004, S. 94 ff.). Es erscheint naheliegend, dass es in Bezug auf die vorliegend relevante Fragestellung zu demselben Schluss kommen würde.

2.5.
2.5.1.
Somit erweist sich die Praxis, dass die IGW nur an einzelnen ("Lüftungs-") Fenstern einzuhalten sind, als bundesrechtswidrig. Vielmehr müssen die IGW bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume erfüllt sein; massgebend ist dabei die Ermittlung nach Massgabe von Art. 39 Abs. 1 LSV.

Die Sondernutzungsvorschriften _____ sind entsprechend dieser bundesrechtlichen Vorgabe auszulegen. Demzufolge sind sämtliche Fenster der lärmempfindlichen Räume entweder an der Ostfassade anzuordnen oder durch andere bauliche oder gestalterische Massnahmen mit einer Wirkung von mindestens 15 dBA abzuschirmen. Gemäss Absatz 3 der Sondernutzungsvorschriften sind die Lärmschutzmassnahmen und deren Wirkungen im Bewilligungsverfahren einzeln in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

2.5.2.
Im konkreten Fall ergibt sich Folgendes: Aufgrund der offenen Kombination Küche – Wohnen – Essen rechtfertigt es sich, den Küchenbereich als Teil des lärmempfindlichen Wohnraums anzusehen. Dieser Wohnraum verfügt somit über zwei Fenster nach Süden. In Bezug auf diese Fenster mögen allenfalls der Geräteraum sowie die Mauer zwischen dem Haus und dem Geräteraum eine gewisse Verringerung des Lärms zur Folge haben. Der verlangte Nachweis der Einhaltung der IGW bzw. einer Lärmreduktion um mindestens 15 dBA fehlt indessen; effektiv wird eine entsprechende Wirkung auch gar nicht behauptet (zum Fenster im Zimmer 3 OG; vgl. hinten Erw. 3).

Somit ergibt sich, dass die umstrittene Baute den (bundesrechtskonform ausgelegten) Sondernutzungsvorschriften nicht zu genügen vermag; ebenso wenig sind die Vorgaben von Art. 31 Abs. 1 LSV erfüllt. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und der angefochtene Entscheid sowie die ausgesprochene Baubewilligung sind aufzuheben.

2.5.3.
Der Vollständigkeit halber sei zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Gewährung einer Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV hier ausser Betracht fällt. Gemäss der zitierten Bestimmung kann in jenen Fällen, in denen die IGW nicht eingehalten werden, eine Baubewilligung nur erfolgen, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht (und die kantonale Behörde zustimmt). Ein entsprechendes überwiegendes Interesse ist vorliegend offensichtlich nicht gegeben und wird auch gar nicht geltend gemacht.

3.
Festzustellen ist, dass das Bauvorhaben aus einem weiteren Grund rechtlich nicht haltbar ist.

3.1.
Das Zimmer 3 im Obergeschoss ist ebenfalls ein lärmempfindlicher Raum. Das Zimmer verfügt über ein Fenster, das gemäss dem vorinstanzlichen Entscheid "fix mit der Bauhülle zu verbinden" ist und "weder Öffnungsmechanismen noch Scharniere aufweisen" darf. Der Schalldämmwert darf nicht mehr als fünf Dezibel unter den Schalldämmwerten der übrigen, nicht transparenten Fassadenteile liegen. Die gesamte Fassade hat zudem die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu erfüllen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist vor Baubeginn in einem Schallschutznachweis nach SIA-Norm 181 darzulegen (vgl. zum Ganzen angefochtener Entscheid, Dispositiv Ziffer 1). Die Vorinstanz spricht nicht von "Fenster", sondern von "transparenten Fassadenbauteilen".

Die Belüftung des Zimmers erfolgt über einen Einzelraumlüfter mit Schalldämmung.

3.2.
Absatz 2 der Sondernutzungsvorschriften regelt, dass die lärmempfindlichen Räume ein Lüftungsfenster gegen Osten oder "andere bauliche oder gestalterische Massnahmen mit einer Wirkung von mindestens 15 dBA" aufweisen müssen. Es werden exemplarisch mögliche Massnahmen aufgezählt; die künstliche Belüftung wird dabei nicht erwähnt.

Wesentlich erscheint in diesem Zusammenhang vorab § 33 Abs. 1 BNO. Danach müssen die Fenster ins Freie führen; "ausnahmsweise können einzelne Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume über eine verglaste Veranda oder einen Wintergarten belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist." Aus dieser Bestimmung folgt, dass eine natürliche Belüftung verlangt wird. Dies entspricht letztlich auch der Auffassung des Gemeinderates, welcher in Bezug auf das Baugesuch die Voraussetzungen von § 33 Abs. 1 BNO als nicht erfüllt erachtete (und daher davon ausging, eine künstliche Belüftung bedürfe einer Ausnahmebewilligung, vgl. Baubewilligung, S. 5 [Vorakten, act. 6]). Die Kombination von künstlicher Belüftung und nicht zu öffnendem Fenster ("transparente Fassadenbauteile") erweist sich damit als BNO-widrig. Zudem widerspricht sie auch Bundesrecht: Für die Einhaltung der Grenzwerte ist die Schalldämmung der Aussenhülle eines Gebäudes durch Schallschutzfenster und ähnliche Vorkehrungen keine genügende Massnahme, weil damit lediglich der Lärm im Innern bei geschlossenen Fenstern reduziert wird. Deshalb ist auch die künstliche Belüftung von Wohnbauten keine gangbare Lösung für die Erstellung von Wohnbauten in Gebieten mit übermässiger Lärmbelastung (zum Ganzen WOLF, a.a.O, Art. 22 N 31 und 40).

Die Kombination von künstlicher Belüftung und nicht zu öffnendem Fenster lässt sich auch nicht unter "andere bauliche oder gestalterische Massnahmen" im Sinne der Sondernutzungsvorschriften subsumieren; an-

sonsten ergäbe sich ein Widerspruch zu BNO und Bundesrecht. Zudem zeigen die in den Sondernutzungsvorschriften explizit aufgezählten Beispiele, dass mit "bauliche und gestalterische Massnahmen" nur Vorkehrungen gemeint sind, die eine natürliche Belüftung gewährleisten. Schliesslich gilt es darauf hinzuweisen, dass auch im Lärmgutachten der Grolimund & Partner AG vom 21. Oktober 2008, welches der Sondernutzungsplanung zugrunde liegt, mit keinem Wort auf die Möglichkeit einer künstlichen Belüftung hingewiesen wurde. Nicht einschlägig ist der Verweis im vorinstanzlichen Entscheid (S. 6) auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts (VGE) vom 21. Juni 1994 (BE.1993.00152); darin hatte sich das Verwaltungsgericht gar nicht mit der Frage der genügenden Lüftung auseinanderzusetzen.

Insgesamt ergibt sich, dass die für das Zimmer 3 im Obergeschoss vorgesehene Lösung den Anforderungen von § 33 Abs. 1 BNO bzw. den Sondernutzungsvorschriften und auch den bundesrechtlichen Vorgaben nicht zu genügen vermag.

3.3.
Da die Kombination von nicht zu öffnendem Fenster und künstlicher Belüftung u.a. Bundesrecht widerspricht, fällt eine Ausnahmebewilligung, welche sich lediglich auf kantonales Recht stützt (§ 67 BauG), von vornherein ausser Betracht.

Abgesehen davon wären die Voraussetzungen der Ausnahmebestimmung von § 67 Abs. 1 BauG auch gar nicht erfüllt: Gemäss dieser Regelung kann der Gemeinderat bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen gestatten, wenn "a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtsätze vereinbar ist und b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre.". In diesem Zusammenhang erscheint wesentlich, dass im Lärmgutachten der Grolimund & Partner AG vom 21. Oktober 2008 ausdrücklich eine mögliche Lärmschutzmassnahme aufgeführt ist, welche die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte bei natürlicher Belüftung gewährleisten soll (Dachlukarne mit Lüftungsfenster Ost). Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdegegnern in keiner Art und Weise dargetan, weshalb von der Umsetzung dieser (oder einer vergleichbaren) Massnahme abgesehen wurde. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb ausserordentliche Verhältnisse vorliegen würden oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre. Unabhängig davon, ob die gewählte Lösung mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtsätze vereinbar ist oder nicht, erwiese sich eine Ausnahme gestützt auf § 67 Abs. 1 BauG als nicht gerechtfertigt.

4.
Zusammenfassend ergibt sich, dass das umstrittene Bauprojekt nach Massgabe der einschlägigen bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften einerseits sowie der BNO und den Sondernutzungsplanvorschriften andererseits nicht bewilligungsfähig ist. In Gutheissung der Beschwerde sind dementsprechend der Entscheid des BVU vom 15. Mai 2014 und die Baubewilligung [redacted] des Gemeinderates N[redacted] vom 25. November 2013 aufzuheben.

III.
1.
1.1.
Nach § 31 Abs. 2 VRPG werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben.

1.2.
Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin keine Verfahrenskosten zu bezahlen. Den Vorinstanzen kann nicht vorgeworfen werden, schwerwiegende Verfahrensfehler begangen oder willkürlich entschieden zu haben. Die Verfahrenskosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sowie diejenigen vor BVU gehen daher zu Lasten der Beschwerdegegner.

2.
2.1.
Gemäss § 32 Abs. 2 VRPG sind die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens auf die Parteien zu verlegen. Eine Privilegierung der Behörden findet bei den Parteikosten nicht statt (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2009, S. 278 f.).

2.2.
2.2.1.
Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren kommt neben der Beschwerdeführerin und den Beschwerdegegnern dem BVU als Vorinstanz (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG) und dem Gemeinderat als erstinstanzlich verfügende Behörde, die einem anderen Gemeinwesen angehört (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG), Parteistellung zu. Nachdem die Beschwerdeführerin obsiegt, haben ihr die Beschwerdegegner, das BVU und der Gemeinderat die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entstandenen Parteikosten je zu einem Drittel zu ersetzen.

2.2.2.
Gemäss § 8a Abs. 1 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. Juli 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) bemisst sich die

Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des 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 Abs. 1 AnwT). Unterliegt die obsiegende Partei jedoch selber der Mehrwertsteuerpflicht, darf die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht miteinbezogen werden (vgl. VGE III/33 vom 17. Juni 2011 [WBE.2010.250], S. 32; AGVE 2011, S. 465 f.; Blätter für Zürcherische Rechtsprechung [ZR] 104/2005, Nr. 76, S. 291 ff. mit Hinweisen).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1989, S. 284 f.; 1992, S. 398). Die Baukosten betragen vorliegend Fr. 576'000.00 (siehe Baugesuchsdeckel), womit der Streitwert Fr. 57'600.00 beträgt. Bei einem Streitwert zwischen Fr. 50'000.00 bis Fr. 100'000.00 beträgt die Entschädigung Fr. 3'000.00 bis Fr. 10'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 3). Der Streitwert liegt im unteren Bereich des vorgegebenen Rahmens und die Schwierigkeit ist als mittel einzustufen. Beim mutmasslichen Aufwand ist mitzuberücksichtigen, dass der Anwalt die Beschwerdeführerin in drei weiteren Parallelverfahren mit gleichen Fragestellungen vertreten hat. Insgesamt erscheint eine Entschädigung von Fr. 3'600.00 (ohne MWSt, da die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist; siehe vorne) sachgerecht und angemessen.

2.3.
Im Verfahren vor BVU hatten die Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegner und der Gemeinderat Parteistellung (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG). Entsprechend dem Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind die Beschwerdegegner und der Gemeinderat im Verfahren vor BVU vollständig unterlegen, weshalb sie der Beschwerdeführerin die Parteikosten für dieses Verfahren je zur Hälfte zu ersetzen haben.

Die Vorinstanz legte die Höhe der Parteientschädigung (bei vollständigem Obsiegen) auf Fr. 2'400.00 (inkl. Auslagen und MWSt) fest; diese Festlegung ist unbestritten. Da die nun obsiegende Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist, ist der Betrag von Fr. 2'400.00 um die MWSt zu reduzieren. Die Entschädigung für das Verfahren vor Vorinstanz beträgt folglich Fr. 2'222.20.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.
In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt vom 15. Mai 2014 und die Baubewilligung _____ des Gemeinderates N _____ vom 25. November 2013 aufgehoben.

2.
2.1.
Die im Verfahren vor dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt entstandenen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'300.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 327.40, gesamthaft Fr. 1'627.40, sind von den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

2.2.
Die Beschwerdegegner und der Gemeinderat N _____ werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin die im Verfahren vor dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'222.20 je zur Hälfte, d.h. mit je Fr. 1'111.10 zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften für ihren Anteil solidarisch.

3.
3.1.
Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 482.00, gesamthaft Fr. 3'482.00, sind von den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.2.
Die Beschwerdegegner, das Departement Bau, Verkehr und Umwelt und der Gemeinderat Niederlenz werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin die im Verfahren vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'600.00 je zu einem Drittel, d.h. mit Fr. 1'200.00 zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haften für ihren Anteil solidarisch.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin (Vertreter)
die Beschwerdegegner (Vertreter)
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung
den Gemeinderat N _____
das Bundesamt für Umwelt BAFU

Mitteilung an:
den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

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

Aarau, 23. Januar 2015

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau
3. Kammer

Vorsitz:	Gerichtsschreiber:
Winkler	Wildi

KANTON AARGAU
VERWALTUNGSGERICHT