

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 25/2019

Urteil vom 5. März 2020

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Chaix, Präsident,
Bundesrichter Kneubühler, Haag,
Gerichtsschreiber Mattle.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____,
Beschwerdeführer, beide vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Gaudenz Schwitter,

gegen

1. C. _____,
2. D. _____,
Beschwerdegegner, beide vertreten durch Rechtsanwalt
Raphael Rigling,

Gemeinderat Aeugst am Albis,
vertreten durch Rechtsanwältin
Marianne Kull Baumgartner,

Baudirektion des Kantons Zürich.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts
des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer,
vom 15. November 2018 (VB.2018.00149).

Sachverhalt:

A.
D. _____ und C. _____ beabsichtigen, das Grundstück Kat.-Nr. 2024 im Weiler Habersaat in Aeugst am Albis mit einem Einfamilienhaus zu überbauen. Das Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis in der Kernzone K2A und befindet sich zusammen mit den umliegenden Grundstücken in der Weiler- und Siedlungsrandzone des Natur- und Landschaftsschutzgebiets mit überkommunaler Bedeutung gemäss Verordnung zum Schutz des Türlersees.

Der Gemeinderat Aeugst am Albis erteilte D. _____ und C. _____ am 14. März 2017 die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses. Gleichentags eröffnete er die Verfügung Nr. BBV-16-2758 der Baudirektion des Kantons Zürich vom 14. Februar 2017, welche im koordinierten Verfahren ergangen war und das Vorhaben in Bezug auf den Landschaftsschutz genehmigte. Gegen die beiden Verfügungen rekurrierten B. _____ und A. _____ (Miteigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 2041 und 2042, die an das Grundstück der Baugesuchsteller grenzen) beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches den Rekurs am 6. Februar 2018 abwies, soweit es darauf eintrat. Eine von den unterlegenen Rekurrenten gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 15. November 2018 ab.

B.

Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich haben A. _____ und B. _____ mit Eingabe vom 14. Januar 2019 (Datum der Postaufgabe) Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 15. November 2018 sei aufzuheben und die Baubewilligung vom 14. März 2017 des Gemeinderates Aeugst am Albis sowie die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 14. Februar 2017 seien zu verweigern. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zurückzuweisen.

C.

Die Vorinstanz, der Gemeinderat Aeugst am Albis sowie die Beschwerdegegner beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Baudirektion beantragt Beschwerdeabweisung. Im weiteren Schriftenwechsel haben die Beschwerdeführer, der Gemeinderat Aeugst am Albis sowie die Beschwerdegegner an ihren Anträgen festgehalten.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Urteil in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer bzw. Miteigentümer von Liegenschaften in unmittelbarer Nähe zum streitbetreffenden Grundstück zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 und Art. 97 Abs. 1 BGG) einzutreten.

2.

Die Beschwerdeführer rügen neben der Verletzung von Bundesrecht (vgl. Art. 95 lit. a BGG) auch die Verletzung von kantonalem Recht. Ob ein Entscheid kantonales Recht verletzt, prüft das Bundesgericht grundsätzlich nur auf Willkür hin und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72, 49 E. 3.4 S. 53; 140 I 201 E. 6.1 S. 205; je mit Hinweisen).

3.

Das Baugrundstück wird unter anderem über die im Privateigentum liegende, benachbarte Parzelle Kat.-Nr. 2019 erschlossen. Das Fuss- und Fahrwegrecht ist mit einer Grunddienstbarkeit gesichert. Die Beschwerdeführer haben bereits vor dem Baurekursgericht gerügt, die Baubewilligungsbehörde habe es unterlassen, in Anwendung von § 237 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) anzuordnen, es müsse im Grundbuch angemerkt werden, dass die Grunddienstbarkeit ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden dürfe. Auf diese Rüge ist das Baurekursgericht nicht eingetreten, weil die Beschwerdeführer dazu nicht legitimiert seien. Die Vorinstanz hat zwar die Baubewilligungsbehörde darauf hingewiesen, es obliege ihr zumindest in künftigen Verfahren, § 237 Abs. 4 PBG/ZH korrekt anzuwenden. Das Nichteintreten durch das Baurekursgericht auf die konkret erhobene Rüge hat sie indessen geschützt. Die Beschwerdeführer machen geltend, mit diesem Vorgehen habe die Vorinstanz gegen Art. 5 BV, Art. 9 BV und Art. 89 Abs. 1 BGG sowie Art. 19 RPG (SR 700) verstossen.

3.1. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG gewährleistet das kantonale Recht gegen Verfügungen betreffend die Raumplanung die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Zudem sieht Art. 111 Abs. 1 und 3 BGG die Einheit des Verfahrens vor. Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, dass die kantonalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen dürfen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist (BGE 138 II 162 E. 2.1.1 S. 164; 136 II 281 E. 2.1 S. 284; 135 II 145 E. 5 S. 149). Zur Beurteilung der Frage, ob die Vorinstanz die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin zu Recht verneint hat, ist daher vorliegend die Beschwerdeberechtigung nach den Grundsätzen von Art. 89 Abs. 1 BGG zu prüfen.

Nach Art. 89 Abs. 1 BGG ist beschwerdeberechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren

teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Sind die Legitimationsvoraussetzungen erfüllt, ist der Beschwerdeführer mit sämtlichen der in Art. 95 ff. BGG aufgeführten Rügen zum Verfahren zuzulassen. Neben der spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache muss der Beschwerdeführer einen praktischen Nutzen aus einer allfälligen Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen, d.h. seine Situation muss durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise beeinflusst werden können. Das schutzwürdige Interesse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde (vgl. BGE 142 II 451 E. 3.4.1 S. 457 f.; 141 II 307 E. 6.4 S. 313 f.; 138 II 191 E. 5.2 S. 205; je mit Hinweisen). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Beschwerdeführer als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Ein Nachbar kann die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1 S. 52 mit Hinweisen). In diesem Rahmen ist eine rügespezifische Beurteilung der Legitimation nicht statthaft (vgl. BERNHARD WALDMANN, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 3a zu Art. 89 BGG). Hingegen kann ein Beschwerdeführer gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b und c BGG mit Vorbringen, mit denen er einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt, ohne dass ihm im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht, nicht zur Beschwerde zugelassen werden (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.1 S. 52 mit Hinweisen).

3.2. Gemäss § 237 Abs. 4 PBG/ZH dürfen privatrechtlich geordnete Zugänge ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken. Wie das Baurekursgericht in seinem Entscheid vom 6. Februar 2018 zu Recht festhielt, würde die Gutheissung der Rüge der Beschwerdeführer betreffend § 237 Abs. 4 PBG/ZH unter den gegebenen Umständen nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen. Die Gutheissung der Rüge hätte indessen zur Folge, dass die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung ergänzt werden müsste, wonach die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit im Sinne von § 237 Abs. 4 PBG/ZH zu vervollständigen sei.

Die Ergänzung der Baubewilligung durch eine solche Nebenbestimmung liegt auch im Interesse der Beschwerdeführer. Die durch die Ergänzung des Grundbucheintrags verbesserte Absicherung des Fuss- und Fahrwegrechts über die Parzelle Kat.-Nr. 2019 dient nicht nur dem Baugrundstück, sondern letztlich allen Liegenschaften, die über diese Parzelle erschlossen sind. Dazu gehören auch die Parzellen der Beschwerdeführer. Damit haben diese an einer Gutheissung der erwähnten Rüge ein praktisches Interesse und hätten das Baurekursgericht sowie die Vorinstanz die Legitimation der Beschwerdeführer insoweit nicht verneinen dürfen.

3.3. Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Vorinstanz habe ihnen die Legitimation zur Rüge einer Verletzung von § 237 Abs. 4 PBG/ZH zu Unrecht abgesprochen. Aus dem Entscheid des Baurekursgerichts vom 6. Februar 2018 sowie aus dem angefochtenen Urteil der Vorinstanz geht hervor und es ist nicht umstritten, dass die Baubewilligungsbehörde es in Missachtung von § 237 Abs. 4 PBG/ZH unterlassen hat, die in dieser Rechtsnorm vorgeschriebene Anmerkung im Grundbuch anzuordnen. Damit ist die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen und die Sache zur Ergänzung der Baubewilligung mit einer entsprechenden Nebenbestimmung an den Gemeinderat zurückzuweisen (Art. 107 Abs. 2 Satz 2 BGG).

4.

Die Beschwerdeführer beanstanden in formeller Hinsicht, die Vorinstanz habe ihre Rüge, wonach Neubauten im Weiler Habersaat gestützt auf Art. 15 und Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV (SR 700.1) unzulässig seien, fälschlicherweise nicht geprüft. Damit habe sie ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV) verletzt und in willkürlicher Weise gegen § 7 sowie § 20a i.V.m. § 52 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH; LS 175.2) verstossen.

4.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, ernsthaft prüft und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten

einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 142 II 49 E. 9.2 S. 65; 137 II 226 E. 3.2 S. 270; 136 I 229 E. 5.2 S. 236).

Gemäss § 7 Abs. 1 und Abs. 4 VRG/ZH i.V.m. § 70 VRG/ZH untersucht das Verwaltungsgericht den Sachverhalt grundsätzlich von Amtes wegen und wendet es das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an. Nach § 20a VRG/ZH sind im Rekursverfahren neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausdrücklich zulässig. Hingegen sind gemäss § 52 Abs. 2 VRG/ZH neue Tatsachenbehauptungen im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren, wenn das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz entscheidet, nur noch so weit zulässig, als sie durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden sind. Die Vorinstanz weist im angefochtenen Urteil sodann darauf hin, dass im baurechtlichen Verfahren weitgehend das Rügeprinzip gelte. Dies habe zur Folge, dass der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen erfolglos die Aufhebung der Baubewilligung verlangt habe, sich vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen könne (kritisch zu dieser Praxis - soweit sich neue rechtliche Vorbringen auf den im Rekursverfahren ermittelten Sachverhalt beziehen - MARCO DONATSCH, in: Alain Griffel (Hrsg.), Kommentar VRG, 3. Auflage 2014, N. 43 zu § 52).

4.2. Zwar trifft es zu, dass das Baurekursgericht in seinem Entscheid vom 6. Februar 2018 zum Schluss kam, auf die Rüge, wonach es sich bei der Kernzone Habersaat nicht um eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG handle, sei nicht einzutreten, weil sie von den Rekurrenten erstmals in ihrer Replik und damit verspätet vorgebracht worden sei. Richtig ist auch, dass die Vorinstanz diese Beurteilung des Baurekursgerichts unter Hinweis auf das im baurechtlichen Verfahren geltende Rügeprinzip bzw. auf die erwähnte Praxis bezüglich des Vorbringens neuer Bauhinderungsgründe stützte. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Baurekursgericht in seinem Entscheid vom 6. Februar 2018 (in Erwägung 11.2) als auch die Vorinstanz im angefochtenen Urteil (in Erwägung 9.3) im Sinne einer Eventualbegründung auf die Rüge der Beschwerdeführer, wonach Neubauten im Weiler Habersaat gestützt auf Art. 15 RPG bzw. Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV unzulässig seien, eingegangen sind und in knapper aber konziser Weise begründet haben, weshalb sie auch in materieller Hinsicht unbegründet sei. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass den Beschwerdeführern eine sachgerechte Anfechtung des vorinstanzlichen Urteils nicht möglich gewesen wäre. Damit dringen

die Beschwerdeführer mit ihrer Rüge, die Vorinstanz habe ihre aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessende behördliche Begründungspflicht verletzt bzw. in willkürlicher Weise gegen § 7 sowie § 20a i.V.m. § 52 VRG/ZH verstossen, nicht durch.

5.

Die Beschwerdeführer rügten vor der Vorinstanz, das Baugrundstück sei unzureichend erschlossen, womit die Erteilung der Baubewilligung gegen § 233 ff. PBG/ZH bzw. die Normalien vom 9. Dezember 1987 über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien; LS 700.5) verstosse. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Urteil zum Schluss, zwar genüge die Zufahrt zum Baugrundstück den Zugangsnormalien nicht in allen Punkten. Die Baubewilligungsbehörde habe aufgrund der konkreten Umstände indessen gestützt auf § 11 der Zugangsnormalien i.V.m. § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG/ZH von den Anforderungen abweichen und die genügende Zugänglichkeit des Baugrundstücks bejahen dürfen. Die Beschwerdeführer machen in diesem Zusammenhang geltend, die Vorinstanz habe kantonales Recht willkürlich angewandt, indem sie eine nicht mehr gültige Fassung von § 11 der Zugangsnormalien zitiert habe. Ausserdem habe sie im Zusammenhang mit der Erschliessungsproblematik den Sachverhalt in verschiedener Hinsicht offensichtlich unrichtig festgestellt.

5.1. Die Vorinstanz zitierte in Erwägung 2.2 des angefochtenen Urteils eine alte Fassung von § 11 der Zugangsnormalien. In Erwägung 2.5 ff. nahm sie jedoch auf lit. b und lit. f desselben Paragraphen Bezug, welche nur in der neuen Fassung so bezeichnet sind, bzw. existieren (lit. f). In ihren Ausführungen in den Erwägungen 2.4-2.9 setzte sie sich sodann ausführlich mit der Frage auseinander, ob im zu beurteilenden Fall besondere Verhältnisse vorlägen, aufgrund derer von den Zugangsnormalien abgewichen werden könne und prüfte dabei insbesondere eingehend das bloss in der neuen Fassung des Artikels explizit verankerte Erfordernis, wonach die Verkehrssicherheit auf jeden Fall gewahrt werden muss. Folglich hat sich die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung trotz des falschen Zitats in Erwägung 2.2 auf die aktuelle Fassung von § 11 der Zugangsnormalien gestützt.

Damit dringen die Beschwerdeführer mit ihrer Rüge, die Vorinstanz habe § 11 der Zugangsnormen willkürlich angewandt, nicht durch.

5.2. Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

5.3. Die Beschwerdeführer tragen zum einen vor, die Vorinstanz habe in ihrem Urteil festgehalten, dass sich am westlichen Rand der Strassenparzelle Kat.-Nr. 1288 eine Wiese befinde, sodass für Fahrzeuge und Fussgänger eine Ausweichmöglichkeit bestehe und ein Ausbau des Habersaatwegs im fraglichen Bereich aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erforderlich sei. Diese Sachverhaltsfeststellung sei unvollständig, da die Wiese (Kat.-Nr. 1838) im Privateigentum stehe und eine Inanspruchnahme dieser Parzelle für Fahrzeuge und Fussgänger nicht offen stehe.

Die kritisierte vorinstanzliche Feststellung ist Bestandteil ihrer Ausführungen zur Frage, ob ein Ausbau des Zufahrtswegs notwendig sei, damit das Grundstück der Baugesuchsteller als ausreichend erschlossen gelten könne. Die Vorinstanz führte unter anderem aus, dass nur im südlichsten Teil des fraglichen Abschnitts der Strassenparzelle Kat.-Nr. 1288 eine Erweiterung der Wegbreite auf 4 Meter erreicht werden könnte und dass sich in diesem Bereich am westlichen Rand der Parzelle Kat.-Nr. 1288 eine Wiese befinde, auf die Fussgänger und Fahrzeuge ausweichen könnten. Wie die amtliche Vermessung zeigt, grenzt die Strassenparzelle Kat.-Nr. 1288 im fraglichen Bereich an die westlich davon gelegene Wiese (Kat.-Nr. 1838). Die Grenze zwischen den beiden Grundstücken verläuft jedoch nicht durchwegs exakt dem Rand der Strasse entlang. Vielmehr ist die Parzelle Kat.-Nr. 1288 gegen Süden hin ein wenig breiter als die Strasse selbst, sodass ein Teil der von der Vorinstanz angesprochenen Wiese noch auf der Parzelle Kat.-Nr. 1288 liegt. Damit ist die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung nicht zu beanstanden. Die von der Vorinstanz angesprochene Ausweichmöglichkeit betrifft nur die Parzelle Kat.-Nr. 1288, nicht jedoch die westlich davon gelegene Parzelle Kat.-Nr. 1838.

5.4. Zum anderen bemängeln die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe im angefochtenen Urteil festgestellt, der Zufahrtsweg erstrecke sich unmittelbar vor dem Baugrundstück auf eine Fläche von 160 m², womit genügend Platz für eine Kehrmöglichkeit vorhanden sei. Zwar könnten die Baugesuchsteller den Vorplatz für Kehrmanöver nutzen. Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung sei jedoch unvollständig, weil die angesprochene Kehrmöglichkeit Dritten nicht zur Verfügung stehe, zumal diese weder privat- noch öffentlich-rechtlich gesichert sei. Es bestehe eben gerade keine Kehrmöglichkeit auf der angesprochenen Stichstrasse, die allen Anstössern und den öffentlichen Diensten in rechtlich gesicherter Weise zur Verfügung stehe.

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Urteil fest, es könne aus wichtigen Gründen vom Erfordernis des Kehrplatzes abgewichen werden. Sie stellte in tatsächlicher Hinsicht fest, das Grundstück der Baugesuchsteller besitze eine ausreichende Kehrmöglichkeit und auch die sich im hinteren Bereich der Stichstrasse befindlichen vier Grundstücke verfügten je über eine eigene Kehrmöglichkeit. Dass die Kehrmöglichkeit auf dem Grundstück der Beschwerdegegner auch für Dritte gesichert sei, kann den vorinstanzlichen Ausführungen nicht entnommen werden. Damit dringen die Beschwerdeführer auch in diesem Punkt mit ihrer Rüge, die Vorinstanz habe den entscheidungswesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, nicht durch.

6.

In der Sache machen die Beschwerdeführer zunächst geltend, die Baubewilligung sei gestützt auf Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis (BZO) erlassen worden, die bundesrechts- und richtplanwidrig seien. Der Weiler Habersaat ist gemäss BZO der Kernzone K2A zugeteilt. Die Kernzone K2A gilt als Bauzone (A 1.1 BZO). Neubauten sind in der Kernzone K2A gemäss BZO unter gewissen Voraussetzungen (vgl. B I. BZO) zulässig. Die Beschwerdeführer tragen vor, der Weiler Habersaat sei als Kleinsiedlung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu qualifizieren, welche die Bauzonenkriterien von Art. 8a und Art. 14 RPG nicht erfülle und keiner Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden dürfe. Diese Rechtsprechung sei im Kanton Zürich mit der Anpassung des kantonalen Richtplans nachvollzogen worden. So werde in Ziffer 2.2.2 des

kantonalen Richtplans festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weilern) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handle, in welchen Neubauten nicht zulässig seien. Dass die Vorinstanz die Baubewilligung dennoch nicht aufgehoben habe, verstosse gegen Bestimmungen des RPG sowie gegen den Grundsatz des Vorrangs des Bundesrechts gemäss Art. 49 BV. Damit verlangen die Beschwerdeführer eine akzessorische Überprüfung der kommunalen BZO im Baubewilligungsverfahren.

6.1. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich bestandskräftig werden und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden können. Ausnahmsweise ist die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans zulässig, so wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte, er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen (BGE 123 II 337 E. 3a S. 342 mit Hinweisen; Urteile 1C 283/2016 vom 11. Januar 2017 E. 4.3 sowie 1C 507/2015 vom 18. Mai 2016 E. 3.2), oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt (vgl. BGE 145 II 83 E. 5.1 S. 88f.; 144 II 41 E. 5.1 S. 44 f. mit Hinweisen).

6.2. Nutzungspläne werden überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Sie sind auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet (15 Jahre für Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG) und nach Ablauf dieser Frist grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto weniger gewichtig ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans (vgl. BGE 145 II 83 E. 5.4 S. 91 mit Hinweis). Der Zonenplan sowie die BZO der Gemeinde Aeugst am Albis wurden von der Gemeindeversammlung am 27. März 2014 festgesetzt und am 22. Oktober 2015 von der Baudirektion genehmigt. Der vorliegend umstrittene Baubewilligungsentscheid datiert vom 14. März 2017. Es handelt sich folglich um eine vergleichsweise junge Nutzungsplanung, was grundsätzlich dafür spricht, dass eine akzessorische Überprüfung im Baubewilligungsverfahren nicht zulässig war. Zwar trifft es zu, dass in Ziffer 2.2.2 des revidierten Richtplans des Kantons Zürich auf den entsprechenden Genehmigungsbeschluss des Bundesrats hin unter anderem neu festgehalten wird, es handle sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weilern) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen, in denen Neubauten nicht zulässig seien. Es erscheint denn auch nicht von vornherein ausgeschlossen, dass Nutzungspläne, welche diesen richtplanerischen Festlegungen widersprechen, unter gewissen Umständen ausnahmsweise vorfrageweise zu überprüfen sein werden. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Nutzungsplan bereits ein gewisses Alter aufweist und von den eingeräumten Baumöglichkeiten kein Gebrauch gemacht wurde oder wenn sich aus den neuen Festlegungen im Richtplan im konkreten Fall ein derart gewichtiges öffentliches Interesse an einer Überprüfung des Nutzungsplans ergibt, welches die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. E. 6.1 hiavor). Vorliegend ist allerdings zu berücksichtigen, dass der kantonale Richtplan vom Bundesrat bereits am 29. April 2015 genehmigt bzw. mit der erwähnten Feststellung zu Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weilern) ergänzt

wurde. Die Änderung des Richtplans bzw. die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgte somit noch vor der Genehmigung des Zonenplans und der BZO der Gemeinde Aeugst am Albis durch die Baudirektion. Damit haben sich die rechtlichen Verhältnisse seit der Genehmigung der BZO nicht geändert und sind die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung im Baubewilligungsverfahren im Prinzip nicht erfüllt.

Daran ändern auch die von den Beschwerdeführern angeführten Umstände nichts, dass gemäss § 87a PBG/ZH eine Bau- und Zonenordnung vor ihrer Festsetzung der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht werden kann, die Direktion bzw. das kantonale Amt für Raumentwicklung die Nutzungsplanung der Gemeinde Aeugst am Albis vor ihrer Festsetzung und Genehmigung einer solchen Vorprüfung unterzogen hat, die Zuweisung des Weilers Habersaat zur Kernzone K2A im Vorprüfungsbericht nicht bemängelt wurde und die Direktion gemäss § 89 Abs. 2 PBG/ZH bei der Genehmigung von Bau- und Zonenordnungen an den Vorprüfungsbericht (grundsätzlich) gebunden ist. § 89 Abs. 2 PBG/ZH ist bundesrechtskonform auszulegen und kann nicht zur Folge haben, dass die Baudirektion auf die im Vorprüfungsbericht vertretene Auffassung nicht zurückkommen kann, wenn in der Zwischenzeit der von Bundesrechts wegen behördenverbindliche (vgl. Art. 9 Abs. 1 RPG) und vom Bundesrat zu genehmigende (vgl. Art. 11 RPG) kantonale Richtplan in einem entscheidenden

Punkt angepasst wurde.

Inwiefern sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass bzw. der Genehmigung der vergleichsweise jungen Nutzungsplanung sonst so erheblich geändert haben sollten, dass im vorliegenden Baubewilligungsverfahren ausnahmsweise eine akzessorische Überprüfung der BZO hätte vorgenommen werden müssen, wird von den Beschwerdeführern nicht dargetan und ist nicht ersichtlich. Namentlich ist auch die Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012, welche nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts für sich allein ohnehin nicht als erhebliche Veränderung der Verhältnisse im erwähnten Sinne einzustufen ist (vgl. BGE 144 II 41 E. 5.2 S. 45 f.), bereits am 1. Mai 2014 in Kraft getreten und damit ebenfalls noch vor der Genehmigung der BZO der Gemeinde Aeugst am Albis durch die Baudirektion.

Gegen eine akzessorische Überprüfung der genehmigten Nutzungsplanung der Gemeinde Aeugst am Albis spricht auch, dass keine Anhaltspunkte bestehen, wonach die kantonalen Behörden nicht gewillt wären, im Rahmen der Prüfung und Genehmigung kommunaler Nutzungspläne künftig die Vorgaben von Ziff. 2.2.2 des revidierten Richtplans zu beachten und umzusetzen. Unter den gegebenen Umständen kam die Vorinstanz zu Recht zum Schluss, eine akzessorische Überprüfung der BZO der Gemeinde Aeugst am Albis sei im Baubewilligungsverfahren, welches Gegenstand des angefochtenen Urteils bildet, nicht zulässig.

6.3. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, die Baubewilligung hätte auch deshalb nicht erteilt werden dürfen, weil die Zuweisung des Weilers Habersaat zur Kernzone K2A und damit zu einer Bauzone geradezu nichtig sei. Nichtig sei auch die Baubewilligung selber, weil die zuständige kantonale Behörde nicht wie von Art. 25 Abs. 2 RPG verlangt geprüft habe, ob für das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden könne.

Nach der Rechtsprechung ist eine Verfügung (bzw. ein Planungserlass) nur dann nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgrund fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeiten einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 139 II 243 E. 11.2 S. 260 mit Hinweisen). Inhaltliche Mängel haben nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge; erforderlich ist hierzu ein ausserordentlich schwerwiegender Mangel (BGE 137 I 273 E. 3.1 S. 275).

Der Zonenplan sowie die BZO der Gemeinde Aeugst am Albis und damit auch die Zuweisung des Weilers Habersaat zur Kernzone K2A wurden von der Baudirektion am 22. Oktober 2015 genehmigt. Dass die Zuweisung des Weilers zur Kernzone in der Folge angefochten worden wäre, ist weder dargetan noch ersichtlich. Damit wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Aeugst grundsätzlich bestandeskräftig. Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach die kantonalen Behörden nicht gewillt wären, im Rahmen der Prüfung und Genehmigung kommunaler Nutzungspläne künftig die Vorgaben von Ziff. 2.2.2 des revidierten Richtplans zu beachten und umzusetzen. Die Zuweisung des Weilers Habersaat zur Kernzone K2A und die damit verbundene Zulässigkeit von Neubauten stellt jedenfalls unter den konkreten Umständen keinen so offensichtlichen und schwerwiegenden Verstoss gegen Art. 1 und Art. 15 RPG dar, dass die BZO geradezu nichtig bzw. teilnichtig wäre. Nachdem das Baugrundstück grundeigentümer- und behördenverbindlich einer Bauzone zugewiesen wurde, war auch nicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen erfüllt sind, weshalb Nichtigkeit aus diesem Grund ebenfalls ausscheidet.

7.

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, bei der Prüfung, ob das Bauvorhaben die anwendbaren Bauvorschriften gemäss BZO einhalte, seien die Schutzziele des BLN-Inventars 1306 "Albiskette - Reppischtal" unzureichend berücksichtigt worden, was einen Verstoss gegen Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) darstelle.

7.1. Gemäss Art. 2 und 3 Abs. 1 NHG sorgen der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Hierfür erstellt der Bundesrat nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG), wozu gemäss der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN; SR 451.11) namentlich das BLN zählt.

Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von

Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise. Soweit - wie vorliegend - keine Erfüllung einer Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (vgl. BGE 135 II 2019 E. 2.1 S. 212 f.; Urteil 1C 488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.3, mit Hinweisen). Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das BLN von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Die Pflicht zu ihrer Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-) Planung, zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden. Das ist insbesondere der Fall, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 213).

Das BLN-Inventar ist nicht als direkt anwendbares Recht zu verstehen. Vielmehr hat nach Prüfung der geeigneten Massnahmen eine Umsetzung in die entsprechenden Erlasse zu erfolgen. Wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (vgl. Urteil 1C 488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.5.5).

7.2. Aus der Zugehörigkeit des Weilers Habersaat zum BLN-Inventar lässt sich nach dem Gesagten für die Gemeinde die Verpflichtung ableiten, die Schutzanliegen in die Nutzungsplanung zu übernehmen, wobei sie in Bezug auf die geeigneten Schutzmassnahmen über einen Beurteilungsspielraum verfügt. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Aeugst am Albis mit dem Erlass der speziellen Bauvorschriften für die Kernzonen nachgekommen (vgl. B I. BZO). Damit ist im vorliegenden Fall das BLN nur mittelbar, über die kommunale Nutzungsplanung, nicht aber unmittelbar im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung. Die Rüge der Beschwerdeführer, die Erteilung der Baubewilligung stelle einen Verstoß von Art. 6 NHG dar, erweist sich als unbegründet. Die Beschwerdeführer weisen in diesem Zusammenhang zwar auch darauf hin, dass sie in den Verfahren vor dem Baurekursgericht und vor der Vorinstanz auf verschiedene Mängel des Bauvorhabens (verschobener Standort, neue Nutzungsart und Volumenerweiterung des geplanten Gebäudes, Ausgestaltung der Tiefgaragenabfahrt, fehlende Hofbildung im Vergleich zum früheren Zustand) hingewiesen und geltend gemacht hätten, das geplante Bauvorhaben erfülle die Vorgaben gemäss B I.3.1 und B I.3.2 nicht. Sie legen indessen in ihrer Beschwerde ans Bundesgericht nicht dar, inwiefern die Erteilung der Baubewilligung im Ergebnis in geradezu willkürlicher Weise gegen diese Bestimmungen verstossen sollte, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist (vgl. E. 2 hiervor).

8.

Die kommunale Baubewilligung vom 14. März 2017 wurde unter verschiedenen Nebenbestimmungen erteilt. Mit Disp.-Ziff. 2.8 wurde verfügt, dass mit der Fertigstellung des Rohbaus (vor Ausführung der Umgebungsarbeiten), ein Umgebungsplan zur Bewilligung vorzulegen sei, aus dem auch die Aufschüttungen und die Art der vorgesehenen Bepflanzung hervorgingen. Disp.-Ziff. 2.23.6 verknüpft die Baubewilligung mit der Nebenbestimmung, dass Putzstruktur, Farben und die Art der Dacheindeckung rechtzeitig von der Bauvorsteherin bewilligen zu lassen seien. Die Beschwerdeführer machen geltend, die mit diesen Nebenbestimmungen verbundene Aufsplittung der Baubewilligung in mehrere Teilbewilligungen sei unzulässig. Sie rügen in diesem Zusammenhang eine Verletzung von Art. 25a RPG, eine willkürliche Anwendung von § 321 Abs. 1 PBG/ZH sowie eine willkürliche Anwendung von § 310 Abs. 1 PBG/ZH i.V.m. § 238 Abs. 2 PBG/ZH und Art. 8 der Verordnung zum Schutz des Türlersees vom 17. Dezember 2001 (nachfolgend: Schutzverordnung Türlensee).

8.1. Die Vorinstanz hat zusammenfassend erwogen, es sei nach ständiger kantonaler Praxis zulässig, die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, in ein späteres Verfahren zu verweisen, in dem jeweils wiederum Rechtsmittelmöglichkeiten für die Beschwerdeführer bestehen. Zu solchen Nebenpunkten gehörten üblicherweise die Regelung von Materialien für Fassaden und Dach, die Farben und die Oberflächenbeschaffenheit. Ausgenommen vom Fall der Arealüberbauungen sei gemäss ständiger kantonaler Rechtsprechung weiter zulässig, die Umgebungsplanung noch nicht in der Stammbewilligung zu beurteilen, sondern einer nachträglichen Bewilligung vorzubehalten. An der kantonalen Praxis ändere auch die Lage des Bauvorhabens in einer Kernzone sowie in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung nichts. Es genüge, wenn die Baubewilligungsbehörde gestützt auf die vorliegenden Unterlagen in der Lage sei, die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens zu beurteilen. Hinsichtlich Farbe, Materialien und Umgebung bedinge dies, dass bereits im Baubewilligungsverfahren eine oder mehrere Lösungen als denkbar erscheinen würden, welche die

Anforderungen an eine entsprechende Einordnung in eine Kernzone oder in eine Natur- und Landschaftsschutzzone zu erfüllen vermögen. Vorliegend bestünden keine Anzeichen, dass

bezüglich Farbe, Materialien und Umgebung nicht eine oder mehrere Lösungen gefunden werden könnten, die diesen Anforderungen gerecht werden.

8.2. Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist - so etwa, wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (vgl. Urteil 1C 266/2018 vom 12. April 2019 E. 3.3, mit Hinweisen; Urteil 1C 615/2017 vom 12. Oktober 2018 E. 2.5).

Gemäss § 321 Abs. 1 PBG/ZH sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder wenn zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig sind. Mit Nebenbestimmungen können allerdings lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG/ZH vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (Urteil 1C 266/2018 vom 12. April 2019 E. 3.3, mit Hinweisen; Urteil 1C 615/2017 vom 12. Oktober 2018 E. 2.5).

8.3. Es kommt im Verfahren zur Bewilligung von Bauvorhaben regelmässig vor, dass die Bewilligung des Farb- und Materialkonzepts sowie der Umgebungsarbeiten nicht gleichzeitig mit der Hauptbewilligung erteilt wird, sondern dass in der Hauptbewilligung verfügt wird, die entsprechenden Pläne seien rechtzeitig einzureichen und bewilligen zu lassen. Beim Farb- und Materialkonzept sowie bei der Umgebungsgestaltung handelt es sich um Projektbestandteile, aus denen sich jedenfalls bei kleineren Bauvorhaben wie dem vorliegenden üblicherweise keine so wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben, dass sie zwingend zusammen mit der Hauptbewilligung erlaubt werden müssten.

Die Einordnung dreidimensionaler Baukörper hängt in der Regel nicht von deren Material- und Farbgebung ab. Daran vermag nichts zu ändern, dass bei einem in dreidimensionaler Hinsicht hinreichend eingegliederten Bauvorhaben eine ungünstige Material- und Farbwahl zu einer ungenügenden Eingliederung führen könnte. Dieser Eventualfall kann durch den Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung der Materialien und Farben verhindert werden. Die optische Wirkung der gewählten Farben und Materialien kann anhand von grossflächigen Mustern am Rohbau im direkten Vergleich mit der Umgebung besser beurteilt werden als gestützt auf Muster, die vor der Errichtung der Bauteile zu beurteilen sind. Demnach erlaubt die zeitlich aufgeschobene Beurteilung der Farben und Materialien für die Betroffenen und die Behörden eine präzisere Beurteilung der Gesamtwirkung (vgl. zum Ganzen Urteil 1C 327/2016 vom 22. März 2017 E. 9.4). Die Auffassung der Vorinstanz, wonach es im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung genügt, dass eine oder mehrere Lösungen als denkbar erscheinen, welche im konkreten Kontext die rechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben zu erfüllen vermögen, ist nicht zu beanstanden.

Die Beschwerdeführer scheinen davon auszugehen, die Vorinstanz habe die projektierte Einfahrt zur Tiefgarage als mit der BZO Aeugst am Albis nicht vereinbar eingestuft und eine spätere Korrektur dieses Mangels in Aussicht gestellt. Die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz sind zwar missverständlich formuliert (vgl. E. 8.4 f. des angefochtenen Urteils). Wie indessen der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung an das Bundesgericht überzeugend darlegt, betrifft Disp.-Ziff. 2.8 die Einfahrt zur Tiefgarage nicht. Dass die Bewilligungsbehörde das umstrittene Bauvorhaben - inklusive der Einfahrt zur Tiefgarage - bewilligt und gleichzeitig angeordnet hat, das Farb- und Materialkonzept sowie die Umgebungsarbeiten seien zu einem späteren Zeitpunkt bewilligen zu lassen, stellt unter den gegebenen Umständen keinen Verstoss gegen Art. 25a RPG und keine willkürliche Anwendung von § 321 Abs. 1 PBG/ZH dar.

8.4. Die Beschwerdeführer weisen in diesem Zusammenhang ausserdem auf die gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 69 ff. PBG/ZH) und die kantonale Rechtsprechung zu Arealüberbauungen hin. Sie bringen vor, das kantonale Recht stelle besondere Anforderungen an die Vollständigkeit der Baugesuchseingabe, wenn es um eine Arealüberbauung gehe (§ 73 Abs. 1 i.V.m. § 310 Abs. 1 PBG/ZH). Sie machen sinngemäss geltend, diese Bestimmungen bzw. die entsprechende kantonale Praxis seien analog auf das vorliegende Bauvorhaben anzuwenden, weil dieses in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet liege und deshalb wie bei Arealüberbauungen erhöhte

Gestaltungsanforderungen bestünden (vgl. § 238 Abs. 2 PBG/ZH).

Indessen kann das vorliegende Bauvorhaben für ein Einfamilienhaus nicht mit der Bewilligung einer Arealüberbauung verglichen werden, zumal es sich bei Arealüberbauungen regelmässig um Projekte von einer gewissen Grösse handelt (vgl. § 69 PBG/ZH). Es ist jedenfalls nicht offensichtlich unhaltbar, dass die Vorinstanz die erwähnten kantonalen Bestimmungen und die erwähnte kantonale Rechtsprechung nicht analog angewandt hat, sondern zum Schluss kam, es bestünden keine Anzeichen, wonach bezüglich Farbe, Materialien und Umgebung nicht eine oder mehrere Lösungen gefunden werden könnten, die den Anforderungen an eine Einordnung in die Kernzone bzw. in die Natur- und Landschaftsschutzzone entsprächen. Die Beschwerdeführer dringen auch mit der Rüge der willkürlichen Anwendung von § 310 Abs. 1 PBG/ZH i.V.m. § 238 Abs. 2 PBG/ZH und Art. 8 der Schutzverordnung Türlensee nicht durch.

9.

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Das angefochtene Urteil ist aufzuheben, soweit die Vorinstanz den Beschwerdeführern die Legitimation zur Rüge einer Verletzung von § 237 Abs. 4 PBG/ZH abgesprochen und die (willkürliche) Missachtung von § 237 Abs. 4 PBG/ZH nicht mittels Ergänzung der Baubewilligung korrigiert hat. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Die Sache ist zur Ergänzung der Baubewilligung im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat zurückzuweisen. Die Vorinstanz wird über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens neu zu entscheiden haben (vgl. Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG).

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten für das bundesgerichtliche Verfahren je unter solidarischer Haftung zu 9/10 den Beschwerdeführern und zu 1/10 den Beschwerdegegnern zu auferlegen (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern für das bundesgerichtliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung auszurichten (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Das angefochtene Urteil vom 15. November 2018 wird aufgehoben, soweit die Vorinstanz den Beschwerdeführern die Legitimation zur Rüge einer Verletzung von § 237 Abs. 4 PBG/ZH abgesprochen und die Verletzung von § 237 Abs. 4 PBG/ZH nicht mittels Ergänzung der Baubewilligung korrigiert hat. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Sache wird zur Ergänzung der Baubewilligung vom 14. März 2017 im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat und zum Entscheid über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.

Den Beschwerdeführern werden für das bundesgerichtliche Verfahren Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 3'600.-- unter solidarischer Haftung auferlegt. Den Beschwerdegegnern werden für das bundesgerichtliche Verfahren Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 400.-- unter solidarischer Haftung auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'200.-- zu bezahlen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Aeugst am Albis, der Baudirektion des Kantons Zürich und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. März 2020

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Chaix

Der Gerichtsschreiber: Mattle