

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.409 vom 15. September 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-09-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2024.409

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.409 du 15 septembre 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.409 del 15 settembre 2025

Erwägungen

E. 5.1

Bereits vor Vorinstanz umstritten war, ob der Nutzungsplan akzessorisch zu überprüfen ist. Die Vorinstanz beurteilte die Voraussetzungen als nicht gegeben. Sie führte zunächst aus, der Beschwerdeführer verstehe den Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 offensichtlich falsch, wenn er behaupte, auf Parzelle Nr. aaa herrsche faktisch ein Bauverbot. Vielmehr sei das Gegenteil der Fall. Das Bauvorhaben liege in der Bauzone (Gewerbezone) und sei damit gemäss den Zonenbestimmungen überbaubar. Von einer erheblichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der gesetzlichen Voraussetzungen könne zudem nicht ausgegangen werden. Der von der Fachstelle im Rahmen des dem Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 zugrundeliegenden Beschwerdeverfahrens monierte Widerspruch einer Überbauung zu den Schutzanliegen des ISOS bestehe – wie im erwähnten Entscheid ausgeführt – schon seit Aufnahme des Weilers in das ISOS im Jahre 1985. Dennoch sei die betreffende Gewerbezone in allen seither ergangenen Revisionen der Nutzungsplanung (1992/93, 1997/98 sowie 2010/11) beibehalten worden. Eine Änderung der Verhältnisse habe nicht stattgefunden. Auch die Verschärfung der bundesrechtlichen Vorgaben für die Weilerzonen habe für die fragliche Gewerbezone keine wesentliche Änderung bedeutet. Diese sei weiterhin als Siedlungsgebiet im Richtplan festgesetzt. Auch der Weiler R. _____ sei weiterhin als Weiler im Richtplan festgesetzt, was Voraussetzung für die Ausscheidung einer Weilerzone in der Nutzungsplanung sei. Die neuen Planungsanweisungen zu Weilern im Richtplan hätten jedoch keine Auswirkungen auf die zur Diskussion stehende Parzelle. Die Parzelle Nr. aaa liege nicht im Bereich der Weilerzone aus-

- 10 - serhalb des Baugebiets, sondern in der Gewerbezone, die der Bauzone zugewiesen und auch gemäss Richtplan (nach wie vor) als Siedlungsgebiet festgesetzt sei. Die betreffende Planungsanweisung des Richtplans zu Weilern habe auf die Parzelle Nr. aaa bzw. deren Zonierung keine direkten Auswirkungen. Weiter erörterte die Vorinstanz, selbst wenn sich die Verhältnisse seit der letztmaligen Bestätigung der Zonierung im Jahr 2010/11 geändert hätten, wäre von einer akzessorischen Überprüfung im Rahmen der Interessenabwägung abzusehen. Die Interessen des Vertrauensschutzes (aufgrund der wiederholten Bestätigung der heutigen Zonierung durch die Erlass- und Genehmigungsbehörde – trotz der erwähnten, seit Jahrzehnten bestehenden Mängel) würden die entgegenstehenden raumplanerischen Interessen deutlich überwiegen. Auch bezüglich der ISOS-Interessen wäre mit dem Verzicht einer Überbauung der Parzelle angesichts der auf den übrigen Parzellen bereits bestehenden Überbauung nichts Wesentliches gewonnen. Die Interessenabwägung würde klar zugunsten der zonengemässen Überbauung der Parzelle Nr. aaa ausfallen (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 8 ff., 14 f.). In der

Beschwerdeantwort hält das BVU, Rechts- abteilung, an der Beurteilung des Regierungsrats vollumfänglich fest.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer bringt vor, die massgebende Zonenzuweisung sei bereits im Jahre 1992/1993 erfolgt, die seitherigen Änderungen hätten an der Zonenzuweisung nichts geändert, am Beschlussdatum ebenfalls nicht (vgl. Beschwerde, S. 7 f.; ferner auch Replik, S. 6 f.). Der Planungshorizont von 15 Jahren sei seit der Beschlussfassung am 25. Juni 1992 abgelaufen, der Nutzungsplan (Zonenplan) sei daher zu überprüfen. Selbst seit der Teilrevision im Jahre 2010 sei über ein Jahrzehnt vergangen, was eine Dauer sei, welche die Überarbeitung der Zonenplanung unter dem Aspekt der Planbeständigkeit durchaus zulasse. Die öffentlichen Interessen (Trennungsgrundsatz sowie Verbot von Kleinstbauzonen) an einer Überprüfung seien erheblich, auch die Rechtslage habe sich in der Zwischenzeit verändert (Erstens: Inkrafttreten der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 per 1. Mai 2014 [Siedlungsentwicklung nach innen]; Zweitens: Inkrafttreten der RPV vom 28. Juni 2000 per 1. September 2000 sowie Inkrafttreten der RPV-Revision per 1. Mai 2014 [parallel zur RPG-Revision]; Drittens: Revidierter Richtplan im Kapitel Weiler S 1.6 mit Stand Juni 2023 [neue Planungsgrundsätze zu Weilern]; Viertens: Inkrafttreten von § 30a Abs. 2 [richtig wohl: Abs. 3] BauG per 1. Mai 2017; Fünftens: Gewerbezone, welche direkt an die Weilerzone angrenze, widerspreche der Richtplananweisung und Festsetzung [Stand April 2022], wonach die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS zu sorgen hätten; Sechstens: Neuere Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach auch neue Festlegungen im Richtplan zu Überprüfung Nutzungsplan führen könnten). Die erheblichen Veränderungen und die abgelaufene Zeit

- 11 - seit dem Planerlass führten dazu, dass die Nutzungsplanung zu überprüfen sei, zumindest in Bezug auf die umstrittene Gewerbezone als Kleinstbauzone (vgl. Beschwerde, S. 8 ff., 16 f.; ferner Replik, S. 7 f.). Aufgrund des abgelaufenen Planungshorizonts könne sich die Beschwerdegegnerin nicht auf das Vertrauen in die Planbeständigkeit berufen. Die Gewerbezone hätte gar nie beschlossen bzw. genehmigt werden dürfen, da es eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone sei. Dass die Rechtswidrigkeit in keinem Zeitpunkt bemängelt worden sei, heile diese nicht, im Gegenteil: Je länger der rechtswidrige Zustand anhalte, desto stossender werde er. Er bestehe nun bereits derart lange, dass der Planungshorizont abgelaufen und der Nutzungsplan zu überprüfen sei. Zudem sei das Argument auch in der Sache falsch. Der Beschwerdeführer habe die Kritik bereits im Verfahren, welches zum Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 geführt habe, vorgebracht. Für die Anwendung des Vertrauensgrundsatzes bestehe keine Grundlage (vgl. Beschwerde, S. 11 ff.). Was die Beschwerdegegnerin anbelange, habe diese bei pflichtgemässer Sorgfalt sodann wissen müssen, dass die Überbauung der Parzelle Nr. aaa erhebliche rechtliche Risiken aufwerfe. Es seien auch keine Dispositionen getroffen worden, die nicht mehr rückgängig gemacht werden könnten. Ein schützenswertes Vertrauen der Gemeinde bestehe ebenfalls nicht. Das öffentliche Interesse an der Plananpassung überwiege das Interesse an der Planbeständigkeit (vgl. Beschwerde, S. 13 ff.; Replik, S. 8). Im Weiteren müsse die Baubewilligung auch aufgrund von § 2 Abs. 2 VRPG aufgehoben werden, da das kantonale Recht Bundesrecht widerspreche (Beschwerde, S. 17). Schliesslich macht der Beschwerdeführer Ausführungen zum ISOS (vgl. Beschwerde, S. 18 f.); er bringt vor, es liege eine Bundesaufgabe vor, weshalb ein Abweichen von der ungeschmäler-

Erhaltung des ISOS-Objekts nur in Erwägung gezogen werden könne, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung vorhanden wären, was hier nicht der Fall sei. Selbst wenn keine Bundesaufgabe vorliegen sollte, müsste das ISOS beachtet und das entsprechende Schutzobjekt grösstmöglich geschont werden, welchem Erfordernis das Vorhaben ebenfalls nicht genüge. Namentlich würden auch § 26 Abs. 1 und 5 BNO verletzt (vgl. Beschwerde, S. 18 ff.; ferner Replik, S. 9 ff.). Schlussendlich bringt der Beschwerdeführer vor, die Zonenplanung sei nicht nur akzessorisch zu prüfen, sie sei sogar nichtig (vgl. Beschwerde, S. 22 ff.; Replik, S. 13). Im Ergebnis dürfe am vorgesehenen Standort nicht gebaut werden. Das Gebiet der bundesrechtswidrigen Kleinstbauzone zähle zum Landwirtschaftsgebiet. Beim Vorhaben handle es sich somit um ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) seien jedoch nicht erfüllt (Beschwerde, S. 24).

- 12 -

E. 5.3

Der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerin erachten die Vorbringen des Beschwerdeführers als vollumfänglich unbegründet (siehe zum Ganzen: Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 8 ff.; Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 9 ff.; Duplik Beschwerdegegnerin, S. 4 ff.; Eingabe Gemeinderat vom 9. Mai 2025).

E. 6.1

Der Ortsteil R._____ der Gemeinde Q._____ ist im ISOS als Weiler aufgenommen (vgl. Art. 1 Abs. 1 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] i.V.m. Anhang 1 VISOS, AG Nr. ____), wobei die Aufnahme ins ISOS bereits im Jahre 1985 erfolgte. Gemäss ISOS liegt die Parzelle Nr. aaa in der Umgebungsrichtung U-Ri I "Unverbautes Agrarland, sanft abfallender Hang mit Wies- und Ackerland sowie Obstgärten". Dieser Umgebungsrichtung misst das Inventar die Aufnahmekategorie "a" und das Erhaltungsziel "a" zu.

E. 6.2.1

Durch die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Die Schutzwirkung entfaltet sich grundsätzlich nur bei der Wahrnehmung von Bundesaufgaben (vgl. Art. 6 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 NHG). Soweit keine solche in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (vgl. statt vieler: BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_84/2023 vom 6. Mai 2024, Erw. 4.3.1, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.2, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.3; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/3.3.1, WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/3.2.1).

E. 6.2.2

Im Rahmen ihrer allgemeinen Planungspflicht nach Art. 2 RPG legen die Kantone die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen namentlich die Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 6 Abs. 4 RPG). Dazu zählen auch die Bundesinventare (vgl. Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG; Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2; PIERRE TSCHANNEN, in: Praxiskommentar

- 13 - RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, N. 30 zu Art. 6). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen der Bundesinventare auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG). Erst eine solchermassen ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich, und erst wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2, 1C_459/2020 vom 27. Oktober 2022, Erw. 3, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.3, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.5.3 und 4.5.5; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/3.2.2). Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 144 II 41, Erw. 5.1; 132 II 408, Erw. 4.2; 120 Ia 227, Erw. 2b). Für Bauzonen gilt ein Planungshorizont von grundsätzlich 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227, Erw. 2c; 113 Ia 444, Erw. 5b; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.3).

E. 6.2.3

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG rechtsbeständig werden, und können, anders als Normen, im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden. Davon gibt es indes verschiedene Ausnahmen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse 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 gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG überwiegt (vgl. BGE 148 II 417, Erw. 3.3; 145 II 83, Erw. 5.1; 144 II 41, Erw. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.4). Diese Rechtslage gilt auch, wenn das ISOS in der Nutzungsplanung keine oder nur ungenügende Berücksichtigung gefunden hat. Diesfalls ist eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung ebenfalls nur dann zulässig, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit der Planfestsetzung in einer Weise verändert haben, die den Plan als nicht mehr rechtmässig erscheinen lassen, weshalb kein überwiegendes Interesse an seiner Aufrechterhaltung besteht. Es müssen dabei regel-

- 14 - mässig verschiedene Umstände zusammentreffen, die für eine vorfrageweise Überprüfung sprechen, damit eine solche verlangt werden kann; andernfalls ist sie

ausgeschlossen (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 5.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.3, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.4).

E. 6.3.1

Im Streit steht eine Baubewilligung für ein Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. aaa, welche Parzelle im Baugebiet – konkret in der Gewerbezone – liegt. Bei der Erteilung einer Baubewilligung in der Bauzone handelt es sich nicht um eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG (vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022, Erw. 3.1.4). Soweit der Beschwerdeführer in der Beschwerde zu konstruieren versucht, dass es sich um eine Bau- bzw. Ausnahmbewilligung ausserhalb des Baugebiets handle (und entsprechend eine Bundesaufgabe vorliege), verfangen die Ausführungen nicht. Tatsache ist, dass es sich um eine Baubewilligung im Baugebiet und damit nicht um eine Bundesaufgabe handelt. Die Vorgaben des ISOS sind für die Bauherrschaft deshalb nicht unmittelbar verbindlich. Soweit keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind aber nicht völlig unmassgeblich. Im Rahmen des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens sind sie bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (oben Erw. II/6.2.1).

E. 6.3.2

Die aktuell gültige BNO samt Bauzonen- und Kulturlandplan wurde von der Gemeindeversammlung am 26. November 2010 beschlossen und vom Regierungsrat am 6. April 2011 genehmigt. Der Regierungsrat erörterte in der Entscheid Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021, dass es sich bei dieser Revision zwar lediglich um eine Teilrevision gehandelt habe, diese jedoch ursprünglich als Gesamtrevision aufgegleist worden sei und in diesem Rahmen auch Grösse, Abgrenzung und Zonenbestimmungen sämtlicher Bauzonen in Bezug auf die Problemanalyse, die Zielformulierung und des Konzeptentwurfs geprüft worden seien (Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021, S. 26; siehe auch Beschwerdeantwort BVU, S. 2). Zu beachten gilt dabei auch, dass die Festlegungen des ISOS hinsichtlich des Weilers R._____ und dessen Umgebung seit der Aufnahme des Weilers ins ISOS im Jahre 1985 unverändert bestehen. Es hätte deshalb im Rahmen sämtlicher seither stattgefundenen Revisionen der Nutzungsplanung – solche erfolgten in den Jahren 1992/1993, 1997/1998 und 2010/2011 – geltend gemacht werden können, dass das ISOS bezüglich der fraglichen Gewerbezone (in welcher die Parzelle Nr. aaa liegt), nicht angemessen umgesetzt wurde. Dies wurde jedoch weder vom Beschwerdeführer bzw. seinem Rechtsvorgänger (dessen Rechtsposition sich der

- 15 - Beschwerdeführer anzurechnen hat) noch von der kantonalen Genehmigungsbehörde, welche die Nutzungsordnung gemäss § 27 Abs. 2 BauG auf Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen überprüft, je gerügt bzw. beanstandet (siehe Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 Nr. 2021-000616, S. 26). Hinzu kommt, dass auch die Festlegung im Richtplan vom Bund nicht beanstandet bzw. von diesem genehmigt wurde (vgl. auch Erw. II/6.3.3). Das im ISOS bezeichnete Gebiet G 1 "Bäuerliche Altbebauung" und die Baugruppe B 1.1 "Oberer Ortsteil am Bach, vorwiegend 18. Jh.", denen das Inventar das höchstmögliche Erhaltungsziel "A" (Erhalten der Substanz) zumisst, wurden in der Nutzungsordnung der Weilerzone zugewiesen. Zahlreiche der Gebäude im ISOS-Gebiet

G1 – namentlich der ISOS-Bau- gruppe B 1.1 – wurden (im Rahmen der Nutzungsplanung) zudem einem Volumen- resp. einem Substanzschutz unterstellt und für bauliche Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung gelten in der Weilerzone restriktive Vorgaben, namentlich was die Gestaltung und die Einordnung anbelangt. Soweit die Bestimmung über die Weilerzone nichts Abweichendes regelt, gelten im Übrigen die Vorschriften der Land- wirtschaftszone (siehe § 26 BNO sowie Bauzonen- und Kulturlandplan; vgl. zum Ganzen auch Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021, S. 18 f.). Die im ISOS bezeichnete Umgebungsrichtung U- Ri I "Unverbautes Agrarland, sanft abfallender Hang mit Wies- und Acker- land sowie Obstgärten" umschliesst sodann das ISOS-Gebiet G 1. Der er- wählten Umgebungsrichtung wird im ISOS das höchstmögliche Erhal- tungsziel "a" beigemessen (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Die Umgebungsrichtung wurde in der Nutzungsplanung grösstenteils der Landwirtschaftszone zugewiesen, teilweise überlagert von der Landschaftsschutzzone. Lediglich am nördlichen Rand des Weilers ist in Richtung Norden – östlich entlang der S-Strasse – ein Streifen Land der Gewerbezone (Bauzone) zugeordnet. In diesem Streifen liegt – am nördli- chen Ende des Weilers R._____ – auch die Parzelle Nr. aaa. Die erwähnte Gewerbezone wird gemäss Gemeinderat schon seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Ursprünglich habe sich dort eine Traktorenfabrik befunden. Das Gebiet sei bereits mit der ersten Nutzungsordnung nach RPG der Ge- werbezone zugewiesen worden (1980). Anlässlich der späteren Revi- sionen der Nutzungsplanung (so 1992, mit Änderungen 2003) habe man dies beibehalten und das gelte – nach einer weiteren Gesamtrevision 2010 – auch heute noch (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 5). An der erwähnten Gewerbezone haben die zuständigen Planungsbehörden somit auch nach Aufnahme des Weilers R._____ im Jahre 1985 ins ISOS weiter- hin mehrfach und konstant festgehalten. Dies gilt namentlich auch in Bezug auf die Parzelle Nr. aaa. Für die Gewerbezone wurden auf der anderen Seite in der BNO strenge Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung

- 16 - geschaffen und den kommunalen Behörden für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben erhebliche Ermessens- bzw. Beurteilungsspielräume einge- räumt. So wird gefordert, dass Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in die Landschaft und Umgebung (Baumaterialien, Farbgebung, Terränge- staltung, Lagerplätze, Grünflächen und Bepflanzung) einzugliedern sind; der Charakter des Ortsbildes muss erhalten bleiben; zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen (§ 8 Abs. 3 BNO). Gebäu- delängen und Dachform legt der Gemeinderat unter Abwägung der be- troffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest; Flachdä- cher können bewilligt werden (§ 8 Abs. 4 BNO). Für die Parzelle Nr. aaa – welche zwar in der Gewerbezone liegt, aber an die Weilerzone angrenzt – ist des Weiteren § 26 Abs. 5 letzter Satz BNO zu beachten, gemäss wel- chem Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung das Weilerbild nicht beeinträchtigen dürfen. Demnach lässt sich festhalten, dass die vorgenommene Zonierung, ver- bunden mit den in der Nutzungsplanung geschaffenen Vorgaben zum Um- gang mit dem Weiler R._____ und dessen Umgebung – namentlich auch der Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen – typische Ele- mente zur Umsetzung des ISOS darstellen, auch wenn die an den Weiler anschliessende Gewerbezone (Bauzone) als solches mit den ISOS-Anlie- gen in einem Spannungsverhältnis steht. Für die Gewerbezone wurden auf der anderen Seite aber hohe Anforderungen an die Einordnung und Ge- staltung von Bauten und Anlagen geschaffen (was bei Gewerbezones in der Regel so nicht üblich ist) und den Behörden wurden erhebliche Ermes- sens- bzw. Beurteilungsspielräume

eingräumt, was alles dazu beiträgt, dass (u.a.) den Interessen des ISOS bei konkreten Bauvorhaben dennoch – d.h. trotz Zuordnung zu einer Gewerbezone – Rechnung getragen wird bzw. werden kann. Von einer Situation, in der die kommunale Nutzungsplanung die ISOS-Schutzziele bzw. die Anliegen des Ortsbild-, Umgebungs- und Landschaftsschutzes geradezu missachtet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2024, Erw. 3.1.6), kann daher nicht ausgegangen werden.

E. 6.3.3

Die gültige BNO samt Bauzonen- und Kulturlandplan wurde – wie erläutert – am 26. November 2010 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 6. April 2011 vom Regierungsrat genehmigt. Das (revidierte) Baugesuch wurde von der Bauherrschaft am 30. Juni 2023 eingereicht, d.h. vor Ablauf der für die Planbeständigkeit grundsätzlich einschlägigen 15 Jahre. Der Beschwerdeführer bringt vor, die Rechtslage habe sich seit der Revision 2010 allerdings erheblich verändert (siehe Beschwerde, S. 10 f.; ferner Replik, S. 7 f.). Eine Veränderung sieht der Beschwerdeführer zunächst darin, dass das RPG am 15. Juni 2012 teilrevidiert wurde, wobei diese Teilrevision per

- 17 - 1. Mai 2014 in Kraft getreten sei. Parallel dazu sei per 1. Mai 2014 auch die RPV angepasst worden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann die erwähnte RPG-Teilrevision für sich allein jedoch nicht als erhebliche Veränderung eingestuft werden, welche eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung rechtfertigte (vgl. BGE 144 II 41, Erw. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 6.2). Hinzu kommt, dass mit der Teilrevision im Wesentlichen höhere Anforderungen an Neueinzonungen und die Grundlage für die Reduktion überdimensionierter Bauzonen geschaffen wurden (nebst weiteren Anpassungen, wie z.B. Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone und Solaranlagen). Dass und inwiefern die Bauzonen von Q._____ im Sinne der RPG-Teilrevision "überdimensioniert" wären (und die fragliche Gewerbezone deswegen allenfalls rückgezogen werden müsste), wird vom Beschwerdeführer indes nicht dargelegt und ist aufgrund der Akten auch nicht ersichtlich. Eine relevante Veränderung ergibt sich bezüglich der fraglichen Gewerbezone auch nicht aufgrund der stattgefundenen Verschärfung der Vorgaben des Bundes für die Weilerzonen. Der Kanton Aargau nahm zwar im Rahmen des ersten Pakets der Gesamtüberprüfung und Anpassung des Richtplans (Kantonaler Richtplan, Überprüfung und Aktualisierung Paket 1 [GÜP 1], Anpassung; vom Grossen Rat am 27. Juni 2023 genehmigt [Ges.- Nr. 23.121]) die vom Bundesrat geforderte Überprüfung (vgl. Beschluss des Bundesrats vom 24. August 2017, Genehmigung des Richtplans des Kantons Aargau, Gesamtrevision und Anpassung Siedlungsgebiet, BBl 2018 1002) aller bisher rechtskräftig im Richtplan ausgeschiedenen Weiler nach Massgabe der aktuellen Kriterien des Bundes vor, bezüglich des Weilers R._____ sowie der vorliegend zur Diskussion stehenden Gewerbezone ergaben sich aber auch in diesem Rahmen keine Änderungen. Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) hat die erwähnte Gesamtüberprüfung 1 des Kantons Aargau am 30. Oktober 2024 (mit Vorbehalten und Aufträgen, die allerdings nicht die Weiler und auch nicht den Bereich des geplanten Bauvorhabens betreffen) schliesslich genehmigt (Art. 11 Abs. 2 RPV; BBl 2024 2820). Die fragliche Gewerbezone ist im Richtplan weiterhin als Siedlungsgebiet festgesetzt (siehe AGIS-Karte "Richtplan Gesamtkarte"). Inwiefern die vom Beschwerdeführer erwähnte Einführung von § 30a Abs. 2 (richtig wohl: Abs. 3) BauG (Inkrafttreten: 1. Mai 2017 [AGS 2017/4- 04]) – gemäss welcher Bestimmung der Gemeinderat eine Planungszone oder eine Bausperre anordnet, wenn ein Bauvorhaben den

Richtplan verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist – im Hinblick auf den zu beurteilenden Fall zu einer relevanten Änderung der Verhältnisse geführt haben soll, ist im Weiteren nicht ersichtlich. Das Bauvorhaben ist in einer Gewerbezone geplant, welche im Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt ist; es ist damit nicht "richtplanwidrig" (siehe dazu auch Erw. II/7).

- 18 - Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, die Gemeinden hätten gemäss Richtplan mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS zu sorgen (mit Hinweis auf die Planungsanweisung 1.2 des Kapitels S 1.5 "Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege" des Richtplans) und darin eine nachträgliche wesentliche Veränderung der Verhältnisse sieht, verfängt dies ebenfalls nicht. In einem erst kürzlich gefällten Entscheid vom 14. Januar 2025 erörterte das Verwaltungsgericht, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der Entscheid BGE 135 II 209 (welcher die Bedeutung des ISOS und die Pflicht zu dessen Berücksichtigung in der Nutzungsplanung für die Kantone und Gemeinden klärte) sowie Art. 4a der altrechtlichen Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (aVISOS) (bzw. heute Art. 11 VISOS) nicht als ausreichende nachträgliche Entwicklung für eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung auf die Vereinbarkeit mit dem Bundesinventar eingestuft werden könnten (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/3.4.2 mit Hinweis auf Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.5 sowie 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.6 und 3.10). Nichts anderes könne hinsichtlich der Umsetzung von BGE 135 II 209 bzw. Art. 4a aVISOS im Richtplan 2017 gelten (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/3.4.2). Die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Planungsanweisung 1.2 des Kapitels S 1.5 "Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege" des Richtplans kann demnach nicht als relevante Veränderung der Verhältnisse angesehen werden. Der Beschwerdeführer bringt schliesslich vor, gemäss der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts könne sich auch aus neuen Festlegungen im Richtplan ein derart gewichtiges öffentliches Interesse an einer Überprüfung des Nutzungsplans ergeben, dass es die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiege (mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2019, Erw. 6.2). Inwiefern im vorliegend zu beurteilenden Fall eine solche Konsultation vorliegen soll, legt der Beschwerdeführer im Weiteren jedoch nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Bei einer Gesamtbetrachtung lässt sich demnach festhalten, dass das (revidierte) Baugesuch vor Ablauf der für die Planbeständigkeit massgeblichen 15-jährigen Frist eingereicht wurde. Zudem haben sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit der Festsetzung des Nutzungsplans nicht derart wesentlich verändert, dass sich der Plan als nicht mehr rechtmässig erweisen würde. Die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung sind nicht erfüllt. Die Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegen dasjenige an der akzessorischen Prüfung. Dementsprechend muss auch nicht darüber entschieden werden, ob die Schutzziele des ISOS, insbesondere

- 19 - das Erhaltungsziel "a", in der Nutzungsplanung genügend umgesetzt bzw. berücksichtigt worden sind. Mit den dargelegten Schutzmassnahmen liegt – wie dargelegt (Erw. II/6.3.2 am Ende) – jedenfalls keine Situation vor, in der die Schutzziele des ISOS geradezu missachtet würden.

E. 6.3.4

Da die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung nicht erfüllt sind, ist auf die Vorbringen in Ziffer 4.4.3 und 4.4.4 der Beschwerde (S. 11 ff.) nicht weiter einzugehen.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz habe festgehalten, dass die Nutzungsplanung nicht mehr dem Richtplan entspreche und angepasst werden müsse. Die Vorinstanz gewähre dem Gemeinderat jedoch gestützt auf § 30a Abs. 1 BauG eine fünfjährige Frist zur Umsetzung. Die Vorinstanz übergehe dabei indes, dass der Gemeinderat aufgrund der Richtplanwidrigkeit eine Planungszone bzw. eine Bausperre hätte erlassen müssen (§ 30a Abs. 1 BauG). In der Botschaft zur Einführung von § 30a BauG werde ausgeführt, dass wenn ein Bauvorhaben anstehe, das einen Widerspruch zum Richtplan schaffe, der Gemeinderat eine Planungszone erlassen oder eine Bausperre verfügen müsse (vgl. Beschwerde, S. 16; Duplik, S. 8 f.).

E. 7.2

Gemäss § 30a BauG passen die Gemeinden innert einer Frist von fünf Jahren den allgemeinen Nutzungsplan an, wenn er den Richtplan verletzt. Abweichungen sind zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind (Abs. 1). Der Regierungsrat kann die Frist verlängern (Abs. 2). Der Gemeinderat erlässt eine Planungszone oder verfügt eine Bausperre, wenn ein Bauvorhaben den Richtplan verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist (Abs. 3).

E. 7.3

Die Vorinstanz hielt fest, dass die Nutzungsplanung hinsichtlich der derzeitigen Weilerzone sowohl hinsichtlich ihres Umfangs als auch der Zonenbestimmungen (§ 26 BNO) angepasst werden müsse, da sie nicht mehr den Vorgaben im Richtplan (Planungsanweisung 2 des Kapitels S. 1.6 "Weiler") entspreche. Zur Umsetzung der Richtplananweisungen bestehe eine Frist von fünf Jahren ab Beschluss des revidierten Richtplankapitels S 1.6 (§ 30a Abs. 1 BauG), mithin bis 27. Juni 2028 (angefochtener Entscheid, S. 13). Inwiefern diese Ausführungen falsch sein sollen, ist nicht ersichtlich. Weiter ist der Vorinstanz beizupflichten, dass die erwähnte Richtplananweisung auf die zur Diskussion stehende Parzelle Nr. aaa (auf der das Bauvorhaben projektiert ist) keine Auswirkungen hat (vgl. angefochtener Ent-

- 20 - scheid, S. 13). Die Parzelle liegt nicht in der Weilerzone ausserhalb Baugebiet, sondern in der in der Gewerbezone (d.h. einer Bauzone), welche auch im Richtplan (weiterhin) als Siedlungsgebiet festgesetzt ist. Dass das auf der Parzelle Nr. aaa (in der Gewerbezone) geplante Bauvorhaben dem Richtplan widerspricht, trifft somit nicht zu. Die erwähnte erforderliche Anpassung der Nutzungsplanung betrifft einzig die angrenzende Weilerzone. Die Vorbringen des Beschwerdeführers zu einer Planungszone oder Bausperre (betreffend die Parzelle Nr. aaa) verfangen schon aus diesem Grund nicht.

E. 8

Der Beschwerdeführer beruft sich auf § 2 Abs. 2 VRPG (vgl. Beschwerde, S. 17), welche Bestimmung besagt, dass Regierungsrat und Verwaltungsjustizbehörden gehalten sind, Erlassen die Anwendung zu versagen, die Bundesrecht oder kantonalem Verfassungs- und Gesetzesrecht widersprechen; kommunales Recht ist von den Behörden aller Stufen vorfrageweise zu überprüfen. Der Beschwerdeführer übersieht, dass nach der Rechtspre-

chung des Bundesgerichts Zonenpläne zwischen Rechtssatz und Verfügung stehende Anordnungen besonderer Natur sind, auf welche teils die für generell-abstrakte Normen geltenden, teils die für Verfügungen massgebenden Grundsätze anzuwenden sind (vgl. BGE 106 Ia 383, Erw. 3c). Nutzungspläne werden – wie bereits dargelegt – prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG rechtsbeständig werden, und können, anders als Normen, im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrüherweise überprüft werden. Davon gibt es jedoch verschiedene Ausnahmen, namentlich wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse 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 gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG überwiegt (siehe Erw. II/7.2.3; vgl. im Übrigen auch AGVE 1999, S. 285, Erw. 3 [S. 290]). Die Anforderungen für eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung sind vorliegend jedoch nicht erfüllt (siehe Erw. II/6.3.3). Im Weiteren liegt auch keine Konstellation vor, in der das kantonale Recht nach Ablauf einer gewissen Mindest-Geltungsdauer des Nutzungsplans einen Anspruch auf Überprüfung der Nutzungsplanung unabhängig von erheblich geänderten Verhältnissen einräumen würde. Der Hinweis des Beschwerdeführers auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_543/2016 vom

E. 13

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. III. 1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat er der Beschwerdegegnerin und dem Gemeinderat, welche beide Parteistellung haben (Beschwerdegegnerin: § 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG; Gemeinderat: § 13 Abs. 2 lit. f VRPG) und anwaltlich vertreten sind, die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 und § 29 VRPG). 2. Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung 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 Streitigkeiten nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert (Abs. 1). Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT 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 AnwT). Unterliegt die obsiegende Partei jedoch selber der Mehrwertsteuerpflicht, darf die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht miteinbezogen werden (vgl. AGVE 2011, S. 465 f.; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2025.8 vom 16. Juli 2025, Erw. III/1.2.2, WBE.2021.230 vom 2. August 2021, Erw. III/2.1). Geht die Entschädigung in Zivil- und Verwaltungssachen zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert – was praxisgemäss 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). Diese Sonderregelung ist (analog) auch bei der Festsetzung der

- 28 - Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens anzuwenden (AGVE 2011, S. 247). Bausachen gelten als vermögensrechtliche Streitsachen, wobei der Streitwert in der

Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. § 20 Abs. 3 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). Vorliegend beträgt der Streitwert unbestritten Fr. 544'800.00 (vgl. angefochtener Entscheid, S. 16; Baugesuchsdeckel [Bausumme Fr. 5'448'000.00]). Für Streitwerte über Fr. 500'000.00 bis Fr. 1'000'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 7'000.00 bis Fr. 22'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 5 AnwT). Der Streitwert (Fr. 544'800.00) liegt am unteren Rand des Rahmens (über Fr. 500'000.00 bis Fr. 1'000'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war knapp mittel, der mutmassliche Aufwand der Anwälte war – für ein Verfahren mit einem Streitwert von Fr. 544'800.00 – eher gering. Bei der Schwierigkeit und dem Aufwand mitberücksichtigt ist auch, dass die betreffenden Rechtsvertreter ihre Parteien (Beschwerdegegnerin bzw. Gemeinderat) bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertraten, womit sie Erleichterungen hatten. Gestützt auf diese Grundlagen erscheinen für die Beschwerdegegnerin Parteikosten in Höhe von Fr. 10'000.00 sachgerecht. Davon abzuziehen ist die Mehrwertsteuer, da die Beschwerdegegnerin selber mehrwertsteuerpflichtig ist. Die Parteikosten der Beschwerdegegnerin sind demnach auf Fr. 9'250.70 festzulegen. Beim Gemeinderat erscheinen ebenfalls Parteikosten in Höhe von Fr. 10'000.00 sachgerecht. Da ein hoher Streitwert vorliegt, ist die Entschädigung des Gemeinderats (in analoger Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT) um einen Fünftel herabzusetzen, womit sie auf Fr. 8'000.00 festzusetzen ist. Das Verwaltungsgericht erkennt:

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