

WBE.2023.298 / sr / wm

(2023-000849)

Art. 61

Urteil vom 11. Juni 2024

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führerin 1 **A.**_____,

Beschwerde-
führer 2.1 **B.**_____,

Beschwerde-
führerin 2.2 **C.**_____,

alle vertreten durch MLaw Jacqueline Alf, Rechtsanwältin,
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

gegen

Beschwerde-
gegnerin **D.**____ **AG,**

und

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.**_____,
vertreten durch lic. iur. Michael Fretz, Rechtsanwalt, Frey-Herosé-
Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt,
Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 28. Juni 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Der Gemeinderat Q._____ bewilligte der D._____ AG, R._____, am 17. Oktober 2022 eine Arealüberbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern, acht Reiheneinfamilienhäusern und 20 "Tiny Houses" samt Tiefgarage, Schutzraumbauten und Umgebungsgestaltung auf der Parzelle Nr. aaa der Gemeinde Q._____. Gleichzeitig wies er die von A._____, B._____ und C._____ gegen das Bauvorhaben erhobenen Einwendungen ab.

Integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung bildete die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, vom 8. August 2022, worin die Einhaltung des Kantonsstrassen- und des Gewässerabstandes sowie weitere Punkte (u.a. Zulässigkeit von Bauten im Gewässerschutzbereich A_u) überprüft und die Bewilligungen/Zustimmungen weiterer kantonaler Behörden (E._____ AG für Bauten im Bereich einer 16-kV-Hauptleitung, Brandschutzbewilligung der Aargauischen Gebäudeversicherung [AGV]) koordiniert wurden.

B.

Auf die von A._____, B._____ und C._____ am 18. November 2022 dagegen eingereichte Beschwerde entschied der Regierungsrat am 28. Juni 2023 (RRB Nr. 2023-000849):

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 355.–, insgesamt Fr. 2'355.– werden A._____, B._____, und C._____ zu je 1/3 (Fr. 785.–) in solidarischer Haftbarkeit für den ganzen Betrag auferlegt.

3.

A._____, B._____ und C._____ werden verpflichtet, dem Gemeinderat Q._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'960.– zu je 1/3 (Fr. 2'987.–) in solidarischer Haftbarkeit für den ganzen Betrag zu ersetzen.

C.

1.

Diesen Entscheid des Regierungsrats liessen A._____, B._____ und C._____ mit Beschwerde vom 5. September 2023 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.

Der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000849 vom 28. Juli (richtig: Juni) 2023 sei aufzuheben.

Die Baubewilligung BG 22/17 vom 17. Oktober 2022 betreffend D. _____ AG, S-Strasse D, R. _____ (Arealüberbauung mit 5 Mehrfamilienhäusern, 8 Reiheneinfamilienhäusern, 20 Tiny Houses, Tiefgarage, Schutzraumbauten und Umgebungsgestaltung) sei aufzuheben; eventuell sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz(en) zurückzuweisen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 28. September 2023 beantragte der Gemeinderat Q. _____, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, stellte mit Eingabe gleichen Datums namens des Regierungsrats ebenfalls Antrag auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, verzichtete aber auf eine einlässliche Beschwerdeantwort, unter Hinweis darauf, dass keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte vorgebracht würden und dass, soweit neue Rügen erhoben würden, es ihnen an Substanz mangle. Die Beschwerdegegnerin (Bauherrin) liess sich nicht vernehmen.

3.

In der Replik vom 15. November 2023 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Mit Eingabe vom 27. November 2023 verzichtete der Gemeinderat Q. _____ auf eine Duplik.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 11. Juni 2024 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 (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Demzufolge ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben unter Vorbehalt von spezifischen Begründungsmängeln (siehe dazu Erw. II/4.2 hinten) zu keinen Bemerkungen Anlass.

3.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung, geltend gemacht werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Umstritten ist zunächst die sachliche Zuständigkeit der Vorinstanz. Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, die Beschwerde gegen den gemeinderätlichen Bauentscheid sei von der falschen (kantonalen) Behörde beurteilt worden. Gemäss § 61 Abs. 1 und 2 BauV sei gegen Entschiede des Gemeinderats in Anwendung der Baugesetzgebung innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt Beschwerde zu führen, soweit keine andere Behörde als zuständig erklärt werde. Beruhe der Entscheid des Gemeinderats auf einem Teilentscheid eines Departements und richte sich ein Beschwerdeantrag gegen diesen Teilentscheid, sei der Regierungsrat zuständig. Die Beschwerdeführer hätten sich indessen im vorinstanzlichen Verfahren einzig gegen den Entscheid des Gemeinderats vom 17. Oktober 2022 gewehrt, was auch eindeutig aus ihren Anträgen und der dazu gegebenen Begründung hervorgegangen sei. Die Zustimmung des BVU (Abteilung für Baubewilligungen) sei explizit nicht angefochten worden. Damit habe sich das Rechtsmittel der Beschwerdeführer nicht gegen einen Teilentscheid eines Departements gerichtet, weshalb die sachliche Zuständigkeit für dessen Beurteilung offensichtlich beim BVU gelegen hätte. Damit erweise sich der angefochtene Regierungsratsbeschluss mangels sachlicher Zuständigkeit des Regierungsrats als nichtig.

1.2.

Der Gemeinderat hält dagegen, nach früherer Praxis habe das BVU Beschwerden gegen einen gemeinderätlichen Bauentscheid auch dann beurteilt, wenn dieser auf einem kantonalen Teilentscheid beruhe, der kantonale Teilentscheid gemäss Beschwerdebegründung aber ausser Streit gelegen habe. Das Verwaltungsgericht habe diese Praxis beanstandet und erklärt, dass es in solchen Fällen bei der Zuständigkeit des Regierungsrats bleibe und die Delegation der Entscheidkompetenz ans BVU nicht greife. Dazu sei auf den im Jahr 2015 öffentlich festgehaltenen Leitsatz zu verweisen, wonach der Regierungsrat für die Beurteilung der Beschwerde zustän-

dig sei, wenn ein Teilentscheid des BVU integrierender Bestandteil einer Baubewilligung bilde und sich der Beschwerdeantrag gegen die Baubewilligung als Ganzes richte. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts spiele es dabei keine Rolle, dass gemäss Beschwerdebegründung der kantonale Teilentscheid ausser Streit liege. Um zu entscheiden, welche Behörde für die Beurteilung einer Beschwerde zuständig sei, sei einzig (formell) auf den Beschwerdeantrag, und nicht (inhaltlich) auf die Beschwerdebegründung abzustellen. Es liege folglich keine Beurteilung durch eine sachlich unzuständige Behörde und dementsprechend keine Nichtigkeit vor.

1.3.

1.3.1.

Die Zuständigkeit der rechtsanwendenden Behörde ist eine Sachurteilsvoraussetzung und als solche von Amtes wegen zu prüfen (vgl. § 8 Abs. 1 VRPG). Die Prüfung der Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen schliesst die Prüfung, ob auch im vorinstanzlichen Entscheid die Sachurteilsvoraussetzungen vorgelegen haben, ein (BGE 122 V 372, Erw. 1; 116 II 385, Erw. 2; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2018.175 vom 22. Februar 2019, Erw. II/2.1, WBE.2010.331 vom 13. April 2011, Erw. II/2.1, und WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. II/2.2; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [vom 9. Juli 1968], Kommentar zu den §§ 38–72 [a]VRPG, Diss. Zürich 1998, N. 3 f. zu den Vorbemerkungen zu § 38). Stellt die Rechtsmittelinstanz fest, dass bereits im vorinstanzlichen Verfahren eine Sachurteilsvoraussetzung fehlte, kann der angefochtene Entscheid aus diesem Grund aufgehoben werden. Steht fest, dass die Vorinstanz einen Sachentscheid ausgefällt hat, obwohl dies wegen fehlender Sachurteilsvoraussetzungen nicht zulässig gewesen wäre, ist der vorinstanzliche Entscheid selbst dann aufzuheben, wenn dies von keiner Partei verlangt wurde (MERKER, a.a.O., N. 4 zu den Vorbemerkungen zu § 38; vgl. zum Ganzen auch die Verwaltungsgerichtsentscheide WBE.2018.175 vom 22. Februar 2019, Erw. II/2.1, WBE.2010.331 vom 13. April 2011, Erw. II/2.1, und BE.2000.00191 vom 4. September 2001, Erw. II/3b; ferner: FRITZ GYGI, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Auflage 1983, S. 73; ATTILIO R. GADOLA, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 182; MARTIN BERTSCHI, in: ALAIN GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Auflage 2014, N. 57 zu den Vorbemerkungen zu §§ 19–28a; je mit Hinweisen). Wird gegen eine Zuständigkeitsvorschrift verstossen, liegt eine Rechtsverletzung vor, die das Verwaltungsgericht zu prüfen hat (§ 55 Abs. 1 VRPG; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2018.175 vom 22. Februar 2019, Erw. II/2.1, WBE.2010.331 vom 13. April 2011, Erw. II/2.1, und BE.2000.00191 vom 4. September 2001, Erw. II/3b).

1.3.2.

1.3.2.1.

Demnach hat das Verwaltungsgericht die von den Beschwerdeführern erst vor Verwaltungsgericht erhobene Rüge der sachlichen Unzuständigkeit des Regierungsrats zu überprüfen, woran nichts ändert, dass die Beschwerdeführer die Zuständigkeit des Regierungsrats während des gesamten vorinstanzlichen Verfahrens nicht hinterfragt haben.

1.3.2.2.

Der Regierungsrat beurteilt u.a. Beschwerden gegen Entscheide letztinstanzlicher kommunaler Behörden (§ 50 Abs. 1 lit. b VRPG). Er kann seine Entscheidkompetenz oder die Entscheidvorbereitung durch Verordnung delegieren (§ 50 Abs. 2 VRPG). In Ausführung dieser Bestimmung hat der Regierungsrat seine Kompetenz zur Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide der Gemeinderäte unter anderem in Anwendung der Bau- und Umweltschutzgesetzgebung einschliesslich der Gemeindebauvorschriften und der Vorschriften aus dem Bereich der Wasserversorgung sowie in Anwendung der Gewässerschutzgesetzgebung an das BVU delegiert (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 und 2 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Wo der angefochtene Entscheid auf einer verbindlichen Weisung oder einem Teilentscheid eines Departements beruht und sich ein Beschwerdeantrag dagegen richtet, bleibt es bei der Zuständigkeit des Regierungsrats (§ 9 Abs. 2 DelV).

Bezüglich der Baugesetzgebung findet sich in § 61 BauV ausserdem folgende Regelung: Gegen Entscheide des Gemeinderats in Anwendung der Baugesetzgebung kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt Beschwerde geführt werden, soweit keine andere Behörde als zuständig erklärt wird (§ 61 Abs. 1 BauV). Beruht der Entscheid des Gemeinderats auf einem Teilentscheid eines Departements und richtet sich ein Beschwerdeantrag gegen diesen Teilentscheid, ist der Regierungsrat zuständig (§ 61 Abs. 2 BauV).

1.3.2.3.

Vorliegend beruht die Baubewilligung des Gemeinderats Q._____ vom 17. Oktober 2022 (Vorakten, act. 002–030) auf einem Teilentscheid des BVU, Abteilung für Baubewilligungen vom 8. August 2022 (Vorakten, act. 135). Im Dispositiv der Baubewilligung (Ziff. 5.3) wird explizit festgehalten, dass die Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 8. August 2022 (...) als Bestandteil dieser Baubewilligung gelte. Diese Zustimmung bildet denn auch Gültigkeitsvoraussetzung; ohne sie wäre die Baubewilligung wegen eines schweren Mangels nichtig, was nicht nur im Bereich einer fehlenden Zustimmung für Bauten ausserhalb der Bauzone, sondern gleichermassen in anderen Sachbereichen gilt, in denen die Mitwirkung der kantonalen Behörde für ein Bauvorhaben erforderlich ist (vgl.

§§ 63 und 64 Abs. 5 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.299 vom 13. Mai 2024, Erw. II/2.3.3 und 2.3.5; vgl. auch BGE 128 I 254, Erw. 3.1; 111 Ib 213, Erw. 5b; Urteile des Bundesgerichts 1C_15/2022 vom 7. August 2023, Erw. 5.3, 1C_260/2021, 1C_262/2021 vom 1. Dezember 2022, 1C_709/2020 vom 24. August 2021, Erw. 4.2.2, und 1C_566/2019 vom 5. August 2020, Erw. 5.2).

Der von den Beschwerdeführern bei der Vorinstanz gestellte Beschwerdeantrag (Hauptantrag) auf Aufhebung der Baubewilligung des Gemeinderats Q._____ (als Ganzes) richtete sich somit auch gegen die Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 8. August 2022, die (notwendiger) integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung bildet. Daran ändert nichts, dass mit Bezug auf die besagte Zustimmung keine Rügen (zu den kantonal geprüften Belangen) erfolgten; massgeblich ist allein der Beschwerdeantrag, der auch die Bestandteil der kommunalen Baubewilligung bildende Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen erfasste (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2015, S. 165 ff.). Das ergibt sich auch daraus, dass mit der antragsgemässen Aufhebung der kommunalen Baubewilligung auch die kantonale Zustimmung zum Bauvorhaben entfallen würde, die der Bauherrschaft alsdann nichts mehr nützen würde.

Demzufolge ist darauf abzustellen, dass der von den Beschwerdeführern im vorinstanzlichen Verfahren angefochtene Bauentscheid des Gemeinderats Q._____ auf einem Teilentscheid eines Departements beruhte und sich ihr Beschwerdeantrag mit gegen diesen Teilentscheid richtete, mithin die Tatbestandsvoraussetzungen von § 61 Abs. 2 BauV (und § 9 Abs. 2 DelV) erfüllt sind. Entsprechend war der Regierungsrat für die Beurteilung der aufgrund einer falschen Rechtsmittelbelehrung im gemeinderätlichen Bauentscheid fälschlicherweise ans BVU adressierten Verwaltungsbeschwerde sachlich zuständig und die von den Beschwerdeführern vor dem Verwaltungsgericht erhobene Rüge der sachlichen Unzuständigkeit erweist sich als unbegründet.

2.

Das streitgegenständliche, nach dem Dafürhalten der Beschwerdeführer nicht bewilligungsfähige Bauvorhaben ist auf der Parzelle Nr. aaa geplant, die in der Dorfzone (DZ) der Gemeinde Q._____ liegt. Die Dorfzone bezweckt gemäss § 7 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Q._____ vom tt.mm.jjjj die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 38 Abs. 1 (Stellung [Firstichtung]; Grösse der Baukuben; Wirkung im Strassenraum; Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse; Dachform, Dachneigung; Fassadengliederung; Materialwahl, Farbe; Terrain- und Umgebungsgestal-

tung, Einfriedigungen) massgebend (Abs. 1). Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 27) sowie Landwirtschaft bestimmt (Abs. 2). Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen und -neigungen gestattet (Abs. 3).

Neben diesen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften gelten in der Dorfzone die folgenden masslichen Vorgaben (§ 6 Abs. 1 und 2 BNO): zwei Vollgeschosse, eine Ausnützungsziffer von 0,6, eine Gebäudehöhe von 7,5 m, eine Firsthöhe von 12 m und ein kleiner Grenzabstand (auf alle Seiten) von 4 m, jeweils als Richtwerte, von welchen der Gemeinderat bei Neubauten Abweichungen bewilligen kann, falls der Zonenzweck (Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes) nicht beeinträchtigt wird. Die erwähnten Baubegriffe (Vollgeschoss, Gebäudehöhe, Firsthöhe und Grenzabstand) definieren sich in übergangsrechtlicher Hinsicht nach den Bestimmungen der per 1. September 2011 ausser Kraft gesetzten Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV; SAR 713.111), wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind, weil die Gemeinde Q._____ ihren allgemeinen Nutzungsplan samt Nutzungsvorschriften noch nicht an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005; SAR 713.010) angepasst hat (§ 64 Abs. 1 BauV).

Die Gemeinde bzw. das Dorf Q._____ ist im Rahmen der (seither nicht mehr aktualisierten) Erstinventarisierung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) anhand der ISOS-Methode als Objekt von lokaler Bedeutung eingestuft und aufgenommen worden; es bildet hingegen nicht Teil des Bundesinventars, das nur Objekte von nationaler Bedeutung umfasst. Innerhalb des Perimeters des schützenswerten Ortsbildes wurde die Bauparzelle Nr. aaa gemäss Erstfassung vom 28. Mai 1979 im westlichen Bereich der Umgebungszone VIII (Neubauzone im Osten) und im östlichen Bereich der Umgebungszone IX (Tallandschaft im Osten) zugewiesen. Für die erstere gilt gemäss L-Blatt die Aufnahmekategorie b und das Erhaltungsziel b, für die zweite die Aufnahmekategorie a und das Erhaltungsziel a. Die Aufnahmekategorie a ist gemäss den Erläuterungen zum ISOS ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, der unverbaut bleiben soll oder dessen Bauten der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen sollen. Als Erhaltungsziel a gilt das Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche; die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen. Die Aufnahmekategorie b ist ein empfindlicher, d.h. häufig überbauter Teil des Ortsbildes. Als Erhaltungsziel b gilt das Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Gemäss Richtplantext des Kantons Aargau, Kapitel S. 1.5 (Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege), sind Inventare wie das ISOS als Grundlagen

bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen (Planungsgrundsatz B). Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt (Planungsanweisung 1.1). Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen (Planungsanweisung 1.2).

Das Bauvorhaben umfasst fünf Mehrfamilienhäuser (Häuser A, E, G, I und L), acht Reiheneinfamilienhäuser (Häuser C und F) sowie 20 sogenannte "Tiny Houses" (Häuser D, J, K und M), die als kleinflächigere Reihenhäuser konzipiert sind. Sämtliche Häuser weisen symmetrisch geneigte Satteldächer auf und sind mit Ausnahme des dreigeschossigen Hauses G zweigeschossig. Im Untergeschoss erstreckt sich über einen Grossteil der Parzelle Nr. aaa eine Tiefgarage mit insgesamt 92 Autoabstellplätzen.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführer rügen vorab eine Verletzung der Vorschriften über die Geschossigkeit. Weil die Bauherrschaft eine Arealüberbauung realisiere, sei eine Erhöhung der Geschosszahl bzw. des Richtwerts von zwei Geschossen gemäss § 26 Abs. 2 BNO explizit nicht gestattet. Somit widerspreche das Haus G mit geplanten drei Geschossen dieser Regelung. Der Regierungsrat stütze sich bei seinen Erwägungen zur Zulässigkeit von drei Geschossen auf das Fachgutachten der F._____ vom 3. Mai 2022 (in: Vorakten, act. 137), in welchem ausgeführt werde, dass der Zonenzweck durch diese Abweichung in untergeordnetem Mass nicht beeinträchtigt werde, und nehme gestützt auf diese (Fehl-)Einschätzung an, dass die Dorfzone in einem solchen Fall drei Geschosse erlaube. Dem könne nicht beigeplant werden. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass in der Dorfzone gemäss § 6 Abs. 2 BNO grundsätzlich drei Geschosse zulässig wären, weil es sich bei der Anzahl von zwei Vollgeschossen nur um einen Richtwert handle, beziehe sich § 26 Abs. 2 BNO mit dem darin statuierten Verbot der Erhöhung der Geschosszahl auf den in § 6 Abs. 1 BNO festgelegten Richtwert. Dies gelte umso mehr, als § 26 Abs. 1 BNO Arealüberbauungen einzig in der Dorfzone und in der Wohnzone 2 (W2) zulasse und die Möglichkeiten für Abweichungen von der baulichen Grundordnung namentlich nenne, wobei für die minimale NBF (anrechenbare Grundstücksfläche) sogar ein Richtwert angegeben werde. Es sei auch nachvollziehbar, dass der Gesetzgeber den Bonus für Arealüberbauungen auf eine Erhöhung der Ausnützung habe begrenzen, und nicht zusätzlich eine Privilegierung bei der horizontalen (richtig: vertikalen) Ausdehnung von Baukörpern habe schaffen wollen. Durch die Zulassung von drei Geschossen gestützt auf § 6 Abs. 1 BNO finde somit eine Umgehung von § 26 Abs. 2 BNO statt, mit dem verhindert werden sollte,

dass die Bauherrschaft in den Genuss einer höheren Ausnützung und einer horizontalen (richtig: vertikalen) Erweiterung komme.

3.2.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, denn § 26 Abs. 2 BNO verbietet nach richtiger Auslegung eine Erhöhung der Geschosszahl gegenüber der Regelbauweise und diese beinhaltet in der Dorfzone gemäss § 6 Abs. 1 und 2 BNO nun einmal, dass bei Neubauten vom Richtwert von zwei Geschossen (auch nach oben) abgewichen werden darf, wenn (und solange) der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird (anders als in der Zone W2, wo die Geschosszahl keinen Richtwert bildet und als Fixum nicht erhöht werden darf). Es ist nicht ersichtlich, weshalb dies für Arealüberbauungen im Gegensatz zur Regelbauweise nicht gelten sollte, zumal die Arealüberbauung dadurch punkto vertikale Ausdehnung nicht etwa – wie die Beschwerdeführer fälschlicherweise annehmen – gegenüber der Regelbauweise privilegiert, sondern gleichgestellt wird. Die Auslegung der Beschwerdeführer würde demgegenüber eine Benachteiligung der Arealüberbauung gegenüber der Regelbauweise mit sich bringen, die ganz offensichtlich nicht gewollt ist (nachdem nur eine Erhöhung der Geschosszahl untersagt wird). Die vorgesehene Privilegierung bei der Ausnützung vermöchte die Benachteiligung bei der Geschosszahl nicht (voll) auszugleichen.

Soweit die Beschwerdeführer den Vorinstanzen und den Fachgutachtern von der F._____ zudem eine unzureichende Auseinandersetzung mit der Frage vorwerfen, ob ein dreigeschossiges Gebäude (auf der Bauparzelle Nr. aaa) nicht den Zweck der Dorfzone im Sinne von § 6 Abs. 2 BNO beeinträchtigt und auch unter diesem Aspekt unzulässig wäre, ist ihnen Folgendes entgegenzuhalten: Weder die Fachgutachter noch der Gemeinderat Q._____ als Baubewilligungsbehörde haben sich mit der Feststellung begnügt, dass der Zonenzweck wegen der Niederschwelligkeit der Abweichung vom Richtwert von zwei Vollgeschossen in Form eines zusätzlichen Vollgeschosses bei einem von insgesamt elf Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen nicht beeinträchtigt werde. Die Fachgutachter sehen den Zonenzweck (Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes) durch die Geschossigkeit des Hauses G vor allem auch deshalb nicht beeinträchtigt, weil das Bebauungskonzept die im alten Dorf vorkommenden typischen Gebäudehierarchien aufnehme (Fachgutachten, S. 7) und insofern auch hinsichtlich der Geschossigkeit ortsbildverträglich sei (Fachgutachten, S. 10). Der Gemeinderat Q._____ äussert sich in ähnlicher Weise und betont, dass der Zonenzweck der Erhaltung des typischen Charakters des alten Dorfkerns durch die unterschiedlichen Vollgeschosszahlen nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr gefördert werde (Vorakten, act. 009). Dem vermögen die Beschwerdeführer nichts Substanzielles entgegenzusetzen, auch nicht mit ihren Ausführungen dazu, dass durch bauliche Verdichtungen die Siedlungs-

qualität nicht beeinträchtigt und vermindert werden dürfe; denn sie legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb und inwiefern das Bauvorhaben zu einer Verschlechterung der Siedlungsqualität führen soll.

Nicht einschlägig sind die Ausführungen der Beschwerdeführer zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen unter Bezugnahme auf die diesbezügliche verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (AGVE 2006, S. 167 f.; 2001, S. 296 und 298; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.147 vom 22. Februar 2019, Erw. 2.4.1), weil die Bewilligung einer Abweichung vom in § 6 Abs. 1 BNO definierten Richtwert von zwei Vollgeschossen gestützt auf § 6 Abs. 2 BNO keine Ausnahmegewilligung, sondern einen Ermessensentscheid innerhalb der betreffenden relativ offen formulierten Massvorschrift darstellt. Im Gegensatz etwa zu § 67 Abs. 1 BauG verlangt deshalb § 6 Abs. 2 BNO auch keine Ausnahmesituation (ausserordentliche Verhältnisse oder Härtefall). Es genügt, dass der Zonenzweck durch die Abweichung vom Richtwert nicht beeinträchtigt wird. Mehr kann von der Bauherrschaft zumindest unter diesem Titel nicht verlangt werden, auch nicht eine "zweckmässige Lösung"; diese vermeintliche Anforderung entstammt einer freien Interpretation der Beschwerdeführer.

Insgesamt ist die Bewilligung einer dreigeschossigen Baute auf der in der Dorfzone gelegenen Bauparzelle Nr. aaa, namentlich des drei Vollgeschosse aufweisenden Hauses G demnach nicht zu beanstanden.

4.

4.1.

Eine weitere Rüge der Beschwerdeführer betrifft die Verletzung der Vorschriften über die Gebäudehöhe. Die Beschwerdeführer monieren, dass das Haus E die in § 6 Abs. 1 BNO vorgeschriebene Firsthöhe von 12 m überschreite, wobei sie selbst einräumen, dass die Überschreitung "relativ minim" sei, was aber in ihren Augen nicht genügen soll, um eine Abweichung vom für die Firsthöhe definierten Richtwert von 12 m gestützt auf § 6 Abs. 2 BNO zu rechtfertigen. Dazu verweisen sie auf ihre Ausführungen im Zusammenhang mit der Verletzung der Vorschriften über die Geschossigkeit.

4.2.

Mit diesem Verweis genügen die Beschwerdeführer ihrer Begründungspflicht nach § 43 Abs. 2 VRPG nicht. Diese setzt voraus, dass dargelegt wird, in welchen Punkten der angefochtene Entscheid Mängel aufweist. Eine stereotype Wiederholung von bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Rügen ohne Bezugnahme auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid reicht nicht aus. Dasselbe gilt für den pauschalen Verweis auf vorangegangene Rechtsschriften (AGVE 2009, S. 275 f.; 2001, S. 375; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.67 vom 19. Februar 2018, Erw. I/4.1).

Hier liegt zwar kein pauschaler Verweis auf die Ausführungen in einer vorangegangenen Rechtsschrift, dafür auf solche in der gleichen Rechtsschrift zu einem anderen Thema vor. Mit den Erwägungen der Vorinstanzen dazu, dass die geringfügige Überschreitung der in § 6 Abs. 1 BNO als Richtwert definierten Firsthöhe von 12 m um 15 cm beim Haus E zu keiner Beeinträchtigung des Zwecks der Dorfzone führe, weil das Fachgutachten (S. 10) der Überbauung auch hinsichtlich der First- und Gebäudehöhen eine ortsbildverträgliche und dem Zonenzweck entsprechende Ausgestaltung bescheinige (Vorakten, act. 009; angefochtener Entscheid, Erw. 2.4.3), setzen sich die Beschwerdeführer dadurch gleichwohl nicht hinreichend auseinander. Es ist denn auch in keiner Weise ersichtlich, inwiefern eine Abweichung von 15 cm von einem für die Firsthöhe definierten Richtwert den Charakter des alten Dorfkerns (Zonenzweck der Dorfzone) beeinträchtigen könnte, selbst wenn angenommen würde, dass von den Gebäuden im alten Dorfkern (zu dem das Einfamilienhausquartier östlich der Bauparzelle übrigens nicht gehört) keines eine Firsthöhe von 12 m erreicht. Und auch hier erwiese sich der Vorwurf, dass die Zonenzweckverträglichkeit allein auf die Geringfügigkeit des Mehrmasses im Vergleich zum Richtwert abgestützt werde, als unberechtigt. Ein Vergleich mit den massgeblichen Bauten in der Umgebung hat stattgefunden. Jedenfalls bringen die Beschwerdeführer nichts vor, was daran Zweifel aufkommen liesse. Die Bewilligung des Hauses E mit einer Firsthöhe von 12,15 m ist demnach weder in methodischer noch inhaltlicher Hinsicht fehlerhaft.

Der Hinweis der Beschwerdeführer darauf, dass sich der Regierungsrat im zweiten Absatz der Erw. 2.4.3 des angefochtenen Entscheids aus der Perspektive des BVU geäußert habe, ist spitzfindig und wenig zielführend, zumal es sich bei den Erwägungen an der betreffenden Stelle ganz offensichtlich um einen Textbaustein handelt. Mit Sicherheit lässt sich daraus nichts im Hinblick auf die von den Beschwerdeführern behauptete, in Erw. 1 vorne widerlegte sachliche Zuständigkeit des BVU anstelle des Regierungsrats ableiten.

5.

5.1.

Ferner bemängeln die Beschwerdeführer eine fehlende gute Einordnung der geplanten Gesamtüberbauung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild, die nach § 39 Abs. 2 BauV für Arealüberbauungen erforderlich sei. Vielmehr hebe es sich vom östlich angrenzenden Dorfkern nicht nur in der Bauweise, sondern auch in der Materialisierung, Stellung und Volumetrie erheblich ab. In diesem Zusammenhang sei auch das Fachgutachten vom 3. Mai 2022 kritisch zu würdigen.

Die Arealüberbauung sehe unter anderem die Erstellung sogenannter "Tiny Houses" vor, was in einem krassen Widerspruch zu den hohen ortsbild-

technischen Anforderungen einer Dorfzone stehe. Die "Tiny House Bewegung" habe ihren Ursprung in den USA und propagiere das einfache Leben in kleinen Häusern, appelliere an das Umweltbewusstsein und wende sich zugleich an Personen mit geringem Einkommen. Die ursprünglichen Tiny-Häuser seien auf Rädern als Anhänger konzipiert und kostenoptimiert. Solche Bauten könnten den hohen Ortsbildeanforderungen in einer Dorfzone nicht gerecht werden. Bei einer importierten Bewegung aus den USA erschienen die Verfehlungen des vorliegenden Bauvorhabens bezüglich ihrer Ortsbildverträglichkeit geradezu aufdringlich. Von der Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkerns könne keine Rede sein. Ein Bezug zum typischen Charakter des alten Dorfkerns fehle fast vollständig. Würde man das vorliegende Projekt vor diesem Hintergrund bewilligen, würde ein unzulässiges Präjudiz geschaffen und § 7 Abs. 1 bzw. § 26 Abs. 2 BNO seines Sinnes vollständig entleert.

Auch die Materialisierung der Überbauung gliedere sich nicht ins bisherige Orts- und Dorfbild ein. Kein bestehendes Gebäude in der Dorfzone weise eine verholzte Fassade auf. Weiter sei die Farbwahl bezüglich des Windpapiers (rot/orange), mit welchem die offene Lattung bei den Tiny-Houses unterlegt werde, absolut untypisch und entgegen der Auffassung der Fachgutachter extrem aufdringlich. Das Fachgutachten habe die Materialisierung nicht in einen Kontext zur baulichen Umgebung gesetzt, sondern den Fokus nur auf das Bauvorhaben gelegt. Eine Auseinandersetzung mit der in ästhetischer Hinsicht sensiblen Dorfzone habe in keiner Weise stattgefunden. An sehr prominenter Lage an der G-Strasse würden die geplanten Häuser den eigentlichen Ortsbildcharakter nicht weiterführen. Es werde eine eigene, vom Rest unabhängige Insel geschaffen, auf welcher neuzeitliche Architekturvorstellungen realisiert würden. Das lasse sich problemlos an den Visualisierungen auf der Homepage der Bauherrschaft (<https://aaa.ch/portfolio/unico-q.ch>), zuletzt besucht am 11. Juni 2023) erkennen, aus denen auch die dahinterliegenden Bauten ersichtlich seien.

Die Firste der umliegenden Bauten in der Dorfzone verliefen von Ost nach West. Einzige Ausnahme bilde das Gebäude auf der Parzelle Nr. ccc. Die Firste der geplanten Gebäude seien hingegen mehrheitlich von Süden nach Norden ausgerichtet, was einen eigentlichen Bruch zu sämtlichen umliegenden Bauten in der Dorfzone darstelle und den Charakter des alten Dorfkerns entgegen dem Zonenzweck der Dorfzone weder wahre noch weiterentwickle.

Die Gegend östlich und westlich der Bauparzelle in der Dorfzone und auch nördlich der Bauparzelle in der Wohnzone 2 sei von feingliedrigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gartenumschwung geprägt. Inwiefern die geplanten Gebäude in ihren Abmessungen die Massstäblichkeit der Umgebung laut Fachgutachten gut aufnehmen sollen, erschliesse sich den Beschwer-

deführern nicht. Die Volumetrie der Baukörper hebe sich diametral von den Gebäuden in der Umgebung ab. Entgegen den Ausführungen im Fachgutachten erlaubten die Reihenhäuser keinen Vergleich mit den umliegenden Einfamilienhäusern. Auch bezüglich der Volumetrie sei somit eine Erhaltung oder Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkerns nicht gegeben.

Es sei den Beschwerdeführern bewusst, dass den Gemeinden bei der Beurteilung von ästhetischen Fragen Autonomie zukomme, was bedeute, dass sich die Rechtsmittelinstanzen in Zurückhaltung üben und nur ins Ermessen der Gemeindebehörden eingriffen, wenn sich deren ästhetische Beurteilung nicht auf vernünftige Gründe stützen lasse. Diese Schwelle werde jedoch hier überschritten. Die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit durch die Gemeinde und insbesondere die Ausführungen im Fachgutachten wiesen keinerlei Realitätsbezug auf und wirkten vollkommen losgelöst von der Frage der ortsbaulichen Eingliederung.

5.2.

Im vom Gemeinderat Q._____ eingeholten Fachgutachten der F._____ vom 3. Mai 2022 (in: Vorakten, act. 137) wird die gute Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einerseits mit einem tragfähigen ortsbaulichen Konzept, andererseits mit einer überzeugenden Stellung der Bauten begründet. Als tragfähig wird das ortsbauliche Konzept deshalb erachtet, weil die Schaffung einer neuen Häusergruppen-Insel der Entstehungsgeschichte des alten Dorfs entspreche, das ebenfalls aus Häusergruppen entstanden sei, der hohe Grad der Durchgrünung an die gut durchgrüneten Häusergruppen und die früheren Obstgärten erinnere, die feine Durchwegung und das Vorhandensein unterschiedlicher Gebäudetypologien und -grössen dem dörflichen Charakter entspreche, die Steildächer und Materialwahl ortstypisch seien und das differenzierte Aussenraumkonzept die Anlage zusammenhalte. Die Situierung der Gebäude sei das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung mit dem bewussten Setzen einer Abfolge von Aussenräumen und Begegnungsräumen. Die Anordnung der Baukörper sowie das Höhenversetzen der Reiheneinfamilienhäuser gewährleiste, dass die Hangtopographie ablesbar bleibe, und die orthogonale Stellung erlaube Durchblicke von den Wohnungen aus. Das Konzept, wonach die Häuser nicht für das alte Strassendorf typisch an die G-Strasse gestellt, sondern über das Siedlungsinne erschlossen würden, lehne sich am weitesten Sinne an die Obstgartensituation an und biete obendrein den Vorteil, dass die Lärmproblematik durch den Strassenabstand verringert werde. Mit den Hauszugängen entlang der T-Strasse werde eine Verbindung zum Quartier geschaffen und Anonymität zum Strassenraum verhindert (Fachgutachten, S. 6).

Diese Ausführungen sind für das Verwaltungsgericht, dessen Spruchkörper eine promovierte Architektin ETH angehört, nachvollziehbar. Die ge-

genteiligen Schlüsse der Beschwerdeführer vermögen hingegen nicht zu überzeugen. Vor allem setzen die Beschwerdeführer damit dem schlüssigen Fachgutachten bloss ihre abweichende Sichtweise entgegen, ohne stringent aufzuzeigen, weshalb die Feststellungen und Einschätzungen im Fachgutachten unzutreffend sein sollen. Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass nicht das Einfamilienhausquartier östlich der Bauparzelle Nr. aaa, das grossmehrheitlich aus Gebäuden neueren Datums besteht, den alten Dorfkern bildet (von historisch kann ohnehin keine Rede sein), sondern die Bauten entlang der G-Strasse westlich der Bauparzelle. Das bestätigt einerseits ein Blick in die Karte zur Erstinventarisierung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) anhand der ISOS-Methode aus dem Jahr 1979 (vgl. dazu die nachfolgende Abbildung), wonach das Gemeindegebiet östlich der Parzelle Nr. ddd kaum überbaut war und das Gebiet "Dorf" (1) sowie die Baugruppe "Östlicher Dorfteil" (1.1) in östlicher Richtung lediglich bis zu den Parzellen Nrn. bbb und eee reichten. Andererseits spricht der Bauzonenplan mit der rot markierten Spezialzone Dorfkern dafür, dass der alte Dorfkern westlich, nicht östlich der Bauparzelle liegt. Soweit die Beschwerdeführer also meinen, die Überbauung der Parzelle Nr. aaa müsse sich mit Bezug auf die Bauweise, Stellung, Volumetrie und Materialisierung an die Gebäude im östlich gelegenen Einfamilienhausquartier anlehnen, um den Charakter des alten Dorfkerns zu wahren, liegen sie falsch.

[Planausschnitt aus der Erstinventarisierung anhand der ISOS-Methode]

Im öffentlichen Baurecht sind Bauten sodann nach ihrer konkreten Ausgestaltung und ihrem Erscheinungsbild zu beurteilen, nicht danach, als was sie vermarktet werden. Effektiv haben die von der Beschwerdegegnerin geplanten und unter dieser Bezeichnung vermarkteten "Tiny Houses" kaum mehr etwas mit der ursprünglichen Idee solcher (mobilen) Häuser gemeinsam, was sich insbesondere aus deren Dreigeschossigkeit (inklusive Dachgeschoss) ergibt. Stattdessen handelt es sich um kleinvolumige Reihenhäuser. Weshalb solche in Q._____ ortsuntypisch und nicht mit dem Charakter des alten Dorfkerns vereinbar sein sollen, wird nicht näher erläutert und ist deshalb auch nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich der Volumetrie der Gebäude gestaltet sich speziell die Dorfzone äusserst heterogen. Von kleinen alleinstehenden Einfamilienhäusern bis hin zu grossvolumigen Wohn- und Gewerbebauten sowie (ehemaligen) Bauernhäusern findet sich in der Dorfzone fast alles. Diese Vielfalt zeichnet denn Dorf- und Kernzonen auch gemeinhin gegenüber nicht gemischten Wohnzonen aus. Insofern kann gut nachvollzogen werden, dass die Fachgutachter (auf S. 7 ihres Gutachtens) zum Schluss kommen, die variierenden Volumina der geplanten Überbauung nähmen die Abmessungen und die Massstäblichkeit der Umgebung geschickt auf, indem die Mehrfamilienhäuser und die Häusergruppen die Volumetrie der bäuerlichen Körnung kopierten und die sich durch Quergie-

bel auszeichnenden Reiheneinfamilienhäuser (Häuser C und F) als Einzelhäuser lesbar seien.

Eine Abweichung vom Ortsüblichen wird von den Fachgutachtern zu Recht nur darin erblickt, dass die Reiheneinfamilienhäuser durch das Gestalten von Dachterrassen vor- und rückspringende Dächer oder Dachhälften aufweisen, was an die holländische Architektur erinnere. Allerdings bringe diese ortsunübliche Volumen- und Dachgestaltung Leichtigkeit und Lebendigkeit in die Baukörper und Sorge in einer dichten Überbauung für wertvolle Zweitaussenräume, was als möglich und gelungen erachtet werde (Fachgutachten, S. 7). Angesichts der Heterogenität der Dorfzone nicht nur im Hinblick auf die Volumetrie, sondern auch die Dachgestaltung, ist schwer vorstellbar, dass dieses spielerische Element die Ortsbildverträglichkeit der Gesamtüberbauung beeinträchtigen könnte.

Dass es in der Dorfzone mit Ausnahme des Gebäudes auf der Parzelle Nr. ccc nur Gebäude mit Firstrichtung Ost/West geben soll, ist eine Behauptung, die sich durch eine Konsultation der Luftbilddaufnahmen auf dem Geoportal des Aargauischen Geographischen Informationssystems (AGIS) leicht widerlegen lässt. Auch wenn der First bei einer Mehrheit der Gebäude in der Dorfzone von Osten nach Westen verlaufen sollte, hat es auch etliche Gebäude, namentlich in der zweiten Bautiefe, die zur G-Strasse hin giebel-, nicht traufständig sind, oder auch Kreuzgiebeldächer aufweisen. Insofern wirken sich die unterschiedlichen Firstausrichtungen des Bauvorhabens nicht störend auf das Orts- und Quartierbild oder die Dachlandschaft aus. Dasselbe gilt für die Holzfassaden. Zwar befinden sich Gebäude mit einer (teilweisen) Holzfassade in der Dorfzone in der Minderzahl, doch gibt es einige Häuser entlang der G-Strasse die eine solche aufweisen, namentlich, aber nicht nur ehemalige Scheunen. Abgesehen davon ist Holz ein typisch ländlicher Baustoff, der in einer dörflichen Umgebung per se nicht ortsfremd wirkt. Stark übertrieben mutet die Darstellung der Beschwerdeführer an, dass sich das farbige Windpapier hinter der Holzlattenfassade der "Tiny Houses" extrem auffällig ausnehmen werde. Im Gegensatz zu vollfarbigen Fassaden wird das rote oder orange Windpapier hinter den vorvergrauten Holzlatten vergleichsweise dezente farbliche Akzente setzen und dem Orts- und Quartierbild nicht abträglich sein. Dazu kann auch auf die Zeichnungen und Fotografien im Baueingabeplan "Konzeptpläne Materialisierung TinyHouse" (in: Vorakten, act. 137) verwiesen werden.

In Übereinstimmung mit den Vorinstanzen und gestützt auf die schlüssigen Ausführungen im Fachgutachten ist davon auszugehen, dass dem Bauvorhaben eine gute Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild im Sinne von § 39 Abs. 2 lit. c BauV wie auch eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume im Sinne von § 39 Abs. 1 lit. b BauV zugestanden werden kann. Das sich durch keine besonderen Quali-

täten auszeichnende Dorfbild von Q._____ wird durch die geplante Überbauung jedenfalls nicht abgewertet.

6.

6.1.

Schliesslich werfen die Beschwerdeführer den Vorinstanzen eine mangelnde Auseinandersetzung mit dem ISOS vor.

Gemäss Fachgutachten werde im ISOS beabsichtigt, durch den Erhalt noch vorhandener Kulturlächen den alten, als Tor markierten Dorfzugang mit den beiden älteren, direkt an der G-Strasse gelegenen Bauten (auf den Parzellen Nrn. fff und ggg) trotz neuerer Überbauungen im Osten vor dem Dorf weiterhin erlebbar zu halten. Im aktuellen Zonenplan 2000 sei das gesamte Gebiet entlang der G-Strasse bis zum H-Gässli in die Dorfzone integriert. Der Ortszugang sei daher in der Nutzungsplanung planerisch weiter auswärts (ostwärts) verlegt worden. Im räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde Q._____ vom 9. September 2019 werde der Zonenplan diesbezüglich nicht in Frage gestellt, im Gegenteil werde die Dorfzone als wichtige Reserve für die Dorfentwicklung verstanden. Zum ISOS sei darin vermerkt worden, es gelte eine weitere Bebauung der prägenden Talflanken zu vermeiden, um die vorhandenen Lagequalitäten des Dorfs zu wahren. Zusammenfassend komme das Fachgutachten zum Schluss, dass das ISOS bezüglich dem zu bebauenden Areal nicht mehr relevant sei.

Die Beschwerdeführer machen unter Verweis auf diese Ausführungen geltend, dass die geltende Nutzungsplanung die Ziele des ISOS nicht gebührend berücksichtige, und fordern, es sei Aufgabe der kommunalen Behörden, diese Ziele im Zuge der nächsten Revision zu integrieren. Indem dies nicht geplant sei, würden die übergeordneten Vorgaben des ISOS explizit missachtet. So werde der östliche Bereich der Parzelle Nr. aaa, der im Bereich "Erhalt Freiflächen/Kulturland" liege, vollständig und sogar noch mit einem Ausnützungsbonus überbaut. Diese Missachtung der Erhaltungsziele des ISOS sei im Baubewilligungsverfahren beachtlich.

6.2.

Wie gesehen (siehe Erw. 2 vorne), bildet das Ortsbild von Q._____ nicht Bestandteil des ISOS. Erstinventarisierungen anhand der ISOS-Methode kommt nicht die gleiche Bedeutung wie Einträgen im Bundesinventar zu. Das gilt vor allem für Ortsbilder von bloss lokaler Bedeutung, für welche der Richtplandtext des Kantons Aargau in Kapitel S. 1.5 (Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege), Planungsanweisungen 1.1 und 1.2, keine Umsetzung der in der Erstinventarisierung formulierten Erhaltungsziele in der Nutzungsplanung vorschreibt. Es kann dazu auch auf die Ausführungen in Erw. 2 vorne verwiesen werden.

Tatsächlich hat sich die Ortsplanung von Q._____ zum Teil erheblich von diesen seit 1979 nicht mehr aktualisierten Erhaltungszielen wegentwickelt, indem namentlich die Dorfzone nach Osten ausgedehnt wurde, obwohl in der Erstinventarisierung für den Bereich östlich der Parzelle Nr. ddd (Umgebungszone IX), welcher auch das gesamte östlich an die Bauparzelle Nr. aaa angrenzende Einfamilienhausquartier umfasst, das Erhaltungsziel der Bewahrung von Kulturland oder Freiflächen, der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und von Altbauten samt Beseitigung störender Veränderungen (Erhaltungsziel a) formuliert wurde. Würde man der Argumentation der Beschwerdeführer betreffend Umsetzung des "ISOS" konsequent folgen, müsste der Bereich der Dorfzone östlich der Parzelle Nr. ddd, also auch das gesamte Einfamilienhausquartier östlich der Bauparzelle Nr. aaa wieder ausgezont werden, was den baulichen Realitäten widerspräche. Weshalb den Erhaltungszielen der Erstinventarisierung nun ausgerechnet dadurch Rechnung getragen werden soll, dass die bestehende Baulücke auf Parzelle Nr. aaa nicht mit Bauten, welche den Zonenvorschriften der Dorfzone entsprechen, geschlossen werden dürfen soll, ist nicht ersichtlich.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.2, und 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.3) sind die ausserhalb von Bundesaufgaben im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) nicht direkt anwendbaren Bundesinventare wie das ISOS bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei den in Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen. Ob dies für eine seit 1979 nicht mehr aktualisierte, und durch die seitherige bauliche Entwicklung überholte Erstinventarisierung anhand der ISOS-Methode zumal für ein Ortsbild von lediglich lokaler Bedeutung, für welches die dafür formulierten Erhaltungsziele gemäss Richtplantext nicht zwingend in der Nutzungsplanung umzusetzen sind, gleichermassen gilt, ist in hohem Masse fraglich. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführer nicht oder zumindest nicht explizit eine akzessorische Überprüfung der geltenden Nutzungsplanung im Hinblick auf eine Aus- oder Abzonung der Parzelle Nr. aaa aus der Dorfzone verlangen und das Vorliegen der dafür erforderlichen Voraussetzungen nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) auch nicht darlegen. Eine massgebliche Veränderung der Verhältnisse seit Beschluss der geltenden BNO am 26. November 1999 (vgl. dazu BGE 144 II 41, Erw. 5.1; 132 II 408, Erw. 4.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.3) ist denn auch nicht erkennbar. Im Gegenteil wird gemäss Ausführungen im Fachgutachten (S. 2) unter Bezugnahme auf das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde Q._____ an der östlichen Dorfzone von Q._____ festgehalten, weshalb es widersinnig und mit raumplanerischen Grundsätzen kaum zu vereinbaren wäre, die

Bauparzelle Nr. aaa auszuzonen und auf diese Weise eine Baulücke zu schaffen oder sie auch nur einer Zone mit einer weniger intensiven Nutzung als der Dorfzone zuzuweisen.

Das für die Umgebungszone VIII (Bereich ab Parzelle Nr. ddd in westliche Richtung) formulierte Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, durch Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten und Bepflanzungen) wurde hingegen mit den Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone (in § 7 BNO) umgesetzt. Jedenfalls ist von einer genügenden Umsetzung auszugehen, weil die Beschwerdeführer erstens auch hier keine akzessorische Überprüfung des geltenden Nutzungsplans im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen der Erstinventarisierung verlangen und obendrein nicht erläutern, dass und inwiefern die Mass- und Gestaltungsvorschriften in §§ 6 f. BNO diesen widersprechen. Zweitens sind auch diesbezüglich (Vereinbarkeit der Zonenvorschriften der Dorfzone mit den Erhaltungszielen der Erstinventarisierung) keine veränderten Verhältnisse seit Erlass der BNO am 26. November 1999 auszumachen. Es wird namentlich nicht dargetan, dass und inwiefern sich die Vorstellungen über die Dimensionierung und die Ausgestaltung von Bauten in der Dorfzone in der Zwischenzeit dergestalt gewandelt hätten, dass durch §§ 6 f. BNO allenfalls unzureichend umgesetzten Erhaltungszielen der Erstinventarisierung (welchen?) wieder in erhöhtem Masse Rechnung zu tragen wäre und das streitgegenständliche Bauvorhaben diesen zuwiderlaufen würde.

Die Berufung der Beschwerdeführer auf eine angebliche Verletzung der Erhaltungsziele der Erstinventarisierung erweist sich somit als unbehelflich. Soweit die geplante Überbauung der Parzelle Nr. aaa den Erhaltungszielen für die Umgebungszone IX der Erstinventarisierung anhand der ISOS-Methode widerspricht, gilt dies gleichermassen für die gesamte Dorfzone östlich der Parzelle Nr. ddd. Diese Entwicklung ist von der Gemeinde gewollt und widerspricht übergeordnetem Recht insofern nicht, als der Richtplan-Text des Kantons Aargau für Ortsbilder von lediglich lokaler Bedeutung keine (strikte) Umsetzung der Erhaltungsziele der Erstinventarisierung verlangt (ebenso wenig das Bundesrecht, das sich nur auf den Schutz von ISOS-Objekten bezieht). Letztlich liesse sich die von den Erhaltungszielen der Erstinventarisierung abweichende bauliche Entwicklung im Bereich der östlichen Dorfzone auch gar nicht rückgängig machen, ohne durch Aus- oder Abzonungen in erheblichem Masse in die Eigentumsrechte diverser Grundeigentümer einzugreifen.

7.

Zusammenfassend sind keine Gründe ersichtlich, derentwegen das umstrittene Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig wäre. Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (zum Umfang des Nichteintretens siehe Erw. 4.2 vorne).

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG).

Als unterliegende Partei gelten die Beschwerdeführer, die folglich die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu übernehmen und dem vor Verwaltungsgericht anwaltlich vertretenen Gemeinderat Q._____ die Parteikosten zu ersetzen haben. Für beides haften sie solidarisch (vgl. § 33 Abs. 3 VRPG).

2.

Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich nach dem Anwaltstarif. Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT 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 Anwalts sowie 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).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Bei einer Bausumme von Fr. 22'850'000.00 ergibt sich somit ein Streitwert von Fr. 2'285'000.00. Bei einem Streitwert zwischen Fr. 2 Mio. und Fr. 5 Mio. beträgt im Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Parteientschädigung Fr. 12'000.00 bis Fr. 50'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 7 AnwT). Der Streitwert von Fr. 2,285 Mio. ist im untersten Bereich des Streitwertrahmens angesiedelt. Die Schwierigkeit des Falles war wegen der beschränkten Anzahl an Fragestellungen, die zudem wenig komplex sind, unterdurchschnittlich. Unterdurchschnittlich war auch der mutmassliche Aufwand des Rechtsvertreters des Gemeinderats Q._____, der nur eine vergleichsweise kurze Rechtsschrift eingereicht hat. Es erscheint somit sachgerecht, die vollen Parteikosten des Gemeinderats auf den Rahmenminimalbetrag von Fr. 12'000.00 festzusetzen. In Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT wegen des hohen Streitwerts (über Fr. 100'000.00) ist der erwähnte Betrag sodann um einen Drittel auf Fr. 8'000.00 zu kürzen. Die erwähnte Bestimmung findet aus Rechtsgleichheitsgründen auch auf Parteientschädigungen zugunsten des Gemeinwesens Anwendung (AGVE 2011, S. 247 ff.).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 8'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 420.00, gesamthaft Fr. 8'420.00, sind von den Beschwerdeführern zu bezahlen. Sie haften für den gesamten Betrag solidarisch.

3.

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, dem Gemeinderat Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'000.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreterin)

die Beschwerdegegnerin

den Regierungsrat

den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)

Mitteilung an:

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonaem 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. fff ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 11. Juni 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti