

WBE.2024.198 / sr / jb
(2024-000474 / 2024-000476)
Art. 20

Urteil vom 19. Februar 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Brandner
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führerin 1 **A.**_____,

Beschwerde-
führer 2 **B.**_____,

Beschwerde-
führerin 3 **C.**_____,

alle vertreten durch Dr. iur. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau

gegen

Vorinstanzen **Einwohnergemeinde Q.**_____,
handelnd durch den Gemeinderat
dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt,
Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Gesamtrevision Nutzungsplanung

1. Beschwerdeentscheid des Regierungsrats vom 24. April 2024
(RRB Nr. 2024-000474)
2. Genehmigungsentscheid des Regierungsrats vom 24. April 2024
(RRB Nr. 2024-000476)

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Vom 10. Juni 2022 bis 11. Juli 2022 legte der Gemeinderat Q._____ die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und dem Bauzonen- und Kulturlandplan, öffentlich auf.

2.

Dagegen erhoben während der Auflagefrist unter anderem A._____, B._____ und C._____ Einwendung, die vom Gemeinderat am 2. Mai 2023 abgewiesen wurde.

3.

Am tt.mm.2023 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung Q._____ die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Ausnahme eines zur Überarbeitung zurückgewiesenen Teils (betreffend die später an der Gemeindeversammlung vom tt.mm.2023 abgelehnte Unterschutzstellung von zwei Gebäuden). Nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist wurde der Beschluss vom tt.mm.2023 am tt.mm.2023 im Amtsblatt des Kantons Aargau publiziert.

B.

1.

Gegen diesen Beschluss liessen A._____, B._____ und C._____ am 11. September 2023 Beschwerde beim Regierungsrat einreichen, mit welcher sie im Hauptpunkt beantragten, den Beschluss bezüglich der Zuweisung der Parzellen Nrn. fff-ddd und ccc zur Landwirtschaftszone aufzuheben und diese der Wohn- und Arbeitszone WA zuzuweisen. Eventualiter sei die Sache der Gemeinde Q._____ zurückzuweisen mit der Anweisung, die besagten Parzellen der Zone WA zuzuweisen. Subeventualiter sei die Sache von der Einwohnergemeinde neu zu beurteilen.

2.

Mit Beschluss vom 24. April 2024 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab (RRB Nr. 2024-000474). Gleichentags genehmigte er die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit gewissen, für den vorliegenden Rechtsstreit irrelevanten Direktänderungen (RRB Nr. 2024-000476).

C.

1.

Die Regierungsratsbeschlüsse vom 24. April 2024 (Genehmigungs- und Beschwerdeentscheid) liessen A.____, B.____ und C.____ am 31. Mai 2024 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.

In Gutheissung der Beschwerde seien der Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000476 vom 24. April 2024 und der Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000474 vom 24. April 2024 aufzuheben, soweit damit die Beschwerde vom 11. September 2023 abgewiesen und die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Q.____ mit der Zuweisung der Parzellen Q.____ ccc, ddd, eee und fff zur Landwirtschaftszone genehmigt worden ist.

2.

Die Parzellen Q.____ ccc, ddd, eee und fff seien der Wohn- und Arbeitszone WA zuzuweisen.

3.

Eventualiter sei die Sache der Gemeinde Q.____ zurückzuweisen mit der Anweisung, die Parzellen Q.____ ccc, ddd, eee und fff der Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen.

4.

Subeventualiter sei die Sache der Gemeinde Q.____ zur Neubeurteilung der Zuweisung der Parzellen LIG Q.____ ccc, ddd, eee und fff zur Wohn- und Arbeitszone WA bzw. zu einer Bauzone zurückzuweisen.

5.

Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren.

6.

Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin bzw. der Staatskasse.

2.

Mit Beschwerdeantworten vom 3. Juli 2024 und 8. Juli 2024 beantragten das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, im Namen des Regierungsrats und der Gemeinderat Q.____ die kostenfällige Abweisung der Beschwerde sowie des Verfahrensantrags auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde (soweit auf diesen einzutreten sei).

3.

Am 10. Juli 2024 reichte das BVU, Rechtsabteilung, eine Stellungnahme zur Beschwerdeantwort des Gemeinderats Q.____ ein.

4.

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 9. September 2024; Duplik des BVU vom 23. September 2024; Duplik des Gemeinderats Q._____ vom 8. Oktober 2024) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 19. Februar 2025 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

1.1.

Nach § 54 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) in Verbindung mit § 28 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) ist gegen kantonale Genehmigungsentscheide von kommunalen Nutzungsplanungen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid des Regierungsrats (RRB Nr. 2024-000476) ist somit gegeben.

1.2.

Nach § 14 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121) kann mit gesonderter Beschwerde beim Verwaltungsgericht zugleich der Beschwerdeentscheid der Verwaltung (§ 26 BauG) angefochten werden, soweit er nicht durch den Genehmigungsentscheid abgelöst worden ist. Mit dieser Beschwerde können jene Punkte des Beschwerdeverfahrens angefochten werden, die nicht Gegenstand des kantonalen Genehmigungsentscheids bilden (§ 14 Abs. 2 BauV; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2001, S. 366; 1997, S. 283 ff.). Dies trifft in erster Linie auf formelle Fragestellungen (Sachurteilsvoraussetzungen) oder Streitigkeiten über die Höhe der Verfahrenskosten im vorangegangenen Beschwerdeverfahren zu (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.76 vom 13. Dezember 2023, Erw. I/1.2, WBE.2018.344 vom 27. November 2019, Erw. I/1.2, WBE.2012.342 vom 17. Dezember 2013, Erw. I/2). Der Beschwerdeentscheid bildet somit nur insoweit ein taugliches Anfechtungsobjekt, als sein Inhalt nicht durch den Genehmigungsentscheid bestätigt wird (AGVE 2001, S. 363, Erw. 2/c/aa; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau [Kommentar BauG], Bern 2013, N. 41 zu § 26 BauG).

Nebst materiellen Rügen, welche den Genehmigungsentscheid betreffen, erheben die Beschwerdeführer formelle Rügen, indem sie der Vorinstanz eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) durch ungenügende Begründung des angefochtenen Beschwerdeentscheids vorwerfen (Beschwerde, S. 12 Rz. 44 und S. 24 Rz. 102). Diese Rügen zielen auf formelle Fragestellungen im vorangegangenen Beschwerdeverfahren ab, weshalb die Anfechtung des regierungsrätlichen Beschwerdeentscheids (RRB Nr. 2024-000474) in diesem Punkt (Gehörsverletzung) zulässig ist.

2.

2.1.

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG i.V.m. § 4 Abs. 1 BauG; § 28 BauG).

Die Parzellen Nrn. fff, eee und ccc stehen im Gesamteigentum der Beschwerdeführer 1 und 2; die Parzelle Nr. ddd gehört der Beschwerdeführerin 3. Die vier Grundstücke sind von der angefochtenen Nutzungsplanung unmittelbar betroffen. Die Beschwerdeführer haben somit ein ausgewiesenes Interesse an der Prüfung, ob die entsprechende Zonierung rechtmässig ist. Folglich sind die Beschwerdeführer befugt, den Genehmigungsentscheid anzufechten und in Bezug auf die Parzellen Nrn. fff–ddd und ccc eine Änderung der Zonierung zu verlangen.

2.2.

Die Beschwerdelegitimation setzt neben der materiellen Beschwer auch eine solche im formellen, prozessualen Sinne voraus. Formell beschwert ist eine Person, die formell am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt war (passive Seite; vgl. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauG) und dort ihre Antrags- und Beschwerdemöglichkeiten formell richtig ausgeschöpft hat (aktive Seite), mit ihren Anträgen aber nicht oder zumindest nicht vollständig durchgedrungen ist (AGVE 2007, S. 437, Erw. 2.2). Die formelle Beschwer zur Anfechtung des Genehmigungsentscheids setzt somit die Teilnahme an einem Beschwerdeverfahren gemäss § 26 Abs. 1 BauG voraus, dessen Ergebnis die Genehmigungsbehörde bindet (§ 26 Abs. 2 BauG).

Die Beschwerdeführer haben sich am Einwendungsverfahren und am Planbeschwerdeverfahren mit eigenen Anträgen beteiligt und sind mit diesen nicht durchgedrungen. Damit sind sie auch formell beschwert und zur vorliegenden Beschwerde legitimiert.

3.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

4.

In der Beschwerdeantwort stellte der Gemeinderat Q._____ den Beschwerdeführern bei entsprechender Bevölkerungsentwicklung eine etwaige Rückgängigmachung der Rückzonung, mithin eine neuerliche Einzonung ihrer Grundstücke in Aussicht (Beschwerdeantwort, S. 9 Rz. 24). Damit wollte er allerdings nicht zum Ausdruck bringen, dass der vorinstanzliche (Genehmigungs-)Entscheid gemäss dem Subeventualantrag (Antrag 4) der Beschwerdeführer aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen werden soll (siehe Duplik, S. 4 Rz. 8). Entgegen der diesbezüglichen Haltung der Beschwerdeführer (vgl. dazu Replik, S. 4 Rz. 17) bietet die fragliche Erklärung des Gemeinderats somit keine Grundlage für die Gutheissung ihres Antrags 4 (respektive für einen Prozessentscheid zufolge Beschwerdeanerkennung). Ohnehin läge die Aufhebung des vorinstanzlichen Genehmigungsentscheids (mit Rückweisung der Sache an den Gemeinderat zur Neubeurteilung) schon aufgrund des Devolutiveffekts nicht in der Dispositionsbefugnis des Gemeinderats (vgl. MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [vom 9. Juli 1968], Kommentar zu den §§ 38–72 [a]VRPG, N. 9 zu § 58). Zudem müsste eine Neubeurteilung, wenn schon, von der dafür zuständigen Einwohnergemeindeversammlung vorgenommen werden.

5.

5.1.

Das Verwaltungsgericht überprüft angefochtene Entscheide auf deren Rechtmässigkeit (§ 28 BauG). Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können somit die unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden; Ermessensmissbrauch sowie Ermessensunter- bzw. -überschreitung gelten ebenfalls als Rechtsverletzung (§ 55 Abs. 1 VRPG i.V.m. § 4 Abs. 1 BauG; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.23 vom 9. Februar 2017, Erw. I/5 mit weiteren Hinweisen; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 442; MERKER, a.a.O., N. 23 zu § 56 [a]VRPG). Das Verwaltungsgericht prüft die kommunale Nutzungsplanung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht, d.h. insbesondere mit der Richtplanung, den Planungsgrundsätzen und der Eigentumsgarantie. In die rechtsfehlerfrei ausgeübte Handhabung des Ermessens darf das Verwaltungsgericht jedoch nicht eingreifen. Das bedeutet, dass in erster Linie zu prüfen ist, ob die planende Behörde ihrer Abwägungspflicht nachgekommen ist, d.h., ob sie die berührten Interessen ermittelt und beurteilt hat und dabei insbesondere ihre Vereinbarkeit mit der

anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen – möglichst umfassend – berücksichtigt hat (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]).

Der Vorgabe von Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ist entsprochen worden: Die Vorinstanz hat bei der Prüfung der Verwaltungsbeschwerde volle Kognition – einschliesslich Ermessens- und Zweckmässigkeitskontrolle – ausgeübt (§ 52 VRPG).

5.2.

Die Gemeinden sind bei der Ausscheidung und Definition der verschiedenen Zonen ihrer Nutzungsplanung autonom (§ 106 Abs. 1 KV; HÄUPTLI, Kommentar BauG, N. 23 zu § 13 BauG; ALEXANDER RUCH, in: HEINZ AEMISEGGER/ PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH/PIERRE TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, [im Folgenden: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung], N. 6 zu Art. 26 RPG; Urteile des Bundesgerichts 1C_479/2017 vom 1. Dezember 2017, Erw. 7.1, und 1C_130/2014, 1C_150/2014 vom 6. Januar 2015, Erw. 2.2). Es ist daher unter Berücksichtigung der relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit der Gemeinden zu entscheiden. Das Verwaltungsgericht darf einen kommunalen Rechtsetzungs- oder Rechtsanwendungsakt nicht aufheben, soweit dieser im Bereich kommunaler Entscheidungsfreiheit ergangen ist. Der Umfang der Gemeindeautonomie bestimmt sich im Grundsatz nach kantonalem Recht, im Raumplanungsrecht zudem nach Bundesrecht (Art. 2 Abs. 3 RPG; MERKER, a.a.O., N. 40 f. zu § 49 [a]VRPG). Stehen für eine raumplanungskonforme Lösung mehrere Varianten zur Verfügung, ist der Gemeinde das Letztentscheidungsrecht zuzubilligen, wenn sie ihren Entscheid auf sachliche Argumente stützen kann (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.76 vom 13. Dezember 2023, Erw. I/5.3; WBE.2016.23 vom 9. Februar 2017, Erw. I/5 mit weiteren Hinweisen).

6.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen einen Genehmigungsentscheid des Regierungsrats hat von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung (§ 28 BauG).

Die Beschwerdeführer stellten den Antrag, es sei ihrer Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (Antrag 5). Mit dem vorliegenden Urteil erübrigt sich ein Entscheid über diesen Verfahrensantrag.

II.

1.

Bis zur streitgegenständlichen Nutzungsplanungsrevision gehörten die Parzellen Nrn. fff–ddd und ccc mit einer Fläche von insgesamt 11'339 m² gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan vom tt.mm.jjjj der zweiten Etappe der Wohn- und Gewerbezone WG an; neu sind sie der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Diese Rückzonung wurde durch den Richtplan des Kantons Aargau, beschlossen vom Grossen Rat am 24. März 2015 (Anpassungspaket Siedlungsgebiet [Umsetzung RPG 1], genehmigt vom Bundesrat am 23. August 2017, Kapitel S 1.2 (Siedlungsgebiet), Planungsanweisung 4.1 / Richtplan-Teilkarte S 1.2), vorgegeben (vgl. dazu den nachfolgend abgebildeten Ausschnitt aus den Richtplan-Teilkarten S 1.2, Reduktion des Siedlungsgebiets, Gemeinde Q._____, Gebiet R._____, [rot schaffierte Fläche]).

[Ausschnitt aus der Richtplan-Teilkarte S 1.2]

2.

2.1.

Die Beschwerdeführer bringen zunächst vor, jahrzehntelang habe auf ihren Grundstücken ein Bauverbot ("Bann") der SBB zur Freihaltung für die Bedürfnisse der Sanierung der S-Bahn gelegen, was den Verkauf und die Entwicklung ihrer Grundstücke verhindert habe. Danach hätten sie am 30. Mai 2017 ein Baugesuch für den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern eingereicht. Mit Verweis auf den Richtplaninhalt habe sich der Gemeinderat geweigert, das Baugesuch zu behandeln. Am 19. März 2018 habe er zwecks Sicherung der künftigen Planung unter anderem über die Parzellen Nrn. fff–ddd und ccc eine Planungszone erlassen, die am 19. März 2023 abgelaufen sei. Auf Verlangen der Beschwerdeführer, das Baugesuch nach Wegfall der Planungszone nun zügig zu behandeln, habe der Gemeinderat das Baubewilligungsverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Erschliessungsplans sistiert. Das BVU habe die von den Beschwerdeführern dagegen eingereichte Rechtsverzögerungsbeschwerde am 8. Dezember 2023 gutgeheissen und den Gemeinderat angewiesen, das Baubewilligungsverfahren fortzuführen. Während des laufenden Baubewilligungsverfahrens seien die Beschlüsse des Regierungsrats eingetroffen.

2.2.

Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwog (siehe Erw. 2 des Beschwerdeentscheids), sind die Vorgänge im und rund um das Baubewilligungsverfahren für die Überbauung der Parzellen Nrn. fff–ddd und ccc für den vorliegenden Rechtsstreit betreffend die Zonierung dieser Grundstücke grundsätzlich irrelevant. Immerhin könnte der Umstand, dass der Ausbau

der S-Bahn die Beschwerdeführer jahrzehntelang an der Planung der Überbauung ihrer Grundstücke hinderte (vgl. dazu den Planungsbericht Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gemäss Art. 47 RPV [Vorakten, act. 138/5; nachfolgend: Planungsbericht], S. 1), ihr privates Interesse am Verbleib ihrer Grundstücke in einer Bauzone gewichtiger erscheinen lassen, als wenn sie in all dieser Zeit aus freien Stücken auf Anstrengungen zur Überbauung ihrer Grundstücke verzichtet hätten. Darauf wird im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung zurückzukommen sein (siehe Erw. 6.2 hinten).

3.

3.1.

Die Beschwerdeführer erachten den Beschluss des Regierungsrats, die Rückzonung ihrer Grundstücke zu genehmigen, in verschiedener Hinsicht als falsch respektive sogar als unhaltbar und willkürlich im Sinne von Art. 9 BV und § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (Kantonsverfassung, KV; SAR 110.000). Zudem habe der Regierungsrat seinen Entscheid ungenügend begründet und dadurch den Gehörsanspruch der Beschwerdeführer (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt.

Namentlich habe die Vorinstanz die Bindungswirkung des Richtplaninhalts im Allgemeinen falsch eingeschätzt. Der Richtplan sei gemäss Art. 9 Abs. 1 RPG nur behördenverbindlich und könne anlässlich seiner späteren planerischen Umsetzung (im Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung) vorfrageweise auf seine Rechtmässigkeit und Angemessenheit überprüft werden. Er sei weder für die Gerichte noch die Verwaltungsbehörden verbindlich. Daher könnten Richtplanfestsetzungen auch noch Jahre nach ihrem Eintrag wieder in Frage gestellt werden und stünden immer unter dem Vorbehalt des Nutzungsplanungsverfahrens (BGE 143 II 276, Erw. 4.2.3 mit Hinweisen). Der Richtplan vermittele den raumwirksam tätigen Behörden thematisch beschränkte verbindliche Entscheidungsdirektiven, als Etappe in einem noch laufenden Planungs- und Entscheidungsverfahren. Weder handle er von privaten noch von nicht-räumlichen öffentlichen Interessen. Die im Einzelfall notwendige Abwägung mit diesen weiteren Interessen bleibe noch vorzunehmen. Dabei seien die Aussagen des Richtplans zu bewerten und gegen die vom Richtplan nicht abgedeckten (öffentlichen und privaten) Interessen abzuwägen, so dass es am Ende auch zu einem Unterliegen der im Richtplan ausgedrückten Direktiven kommen könne. Auch dort, wo der Richtplan genaue Standortaussagen treffe, wie etwa bei der Bezeichnung möglicher Baulandflächen (Art. 15 Abs. 4 lit. e RPG), entfalte der Richtplan keine für den Nutzungsplan präjudizierende Wirkung.

Abweichungen vom Richtplan seien wegen überwiegender Gegeninteressen (privater oder öffentlicher, nicht-räumlicher Natur) zulässig. Auch veränderte Verhältnisse könnten eine Abweichung vom Richtplan rechtfertigen (BGE 137 II 254, Erw. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_471/2021

vom 10. Oktober 2022, Erw. 3.5 mit Hinweisen). Schliesslich anerkenne die Rechtsprechung Rückwirkungen des Nutzungsplans auf den Richtplan. So könne die Änderung eines Nutzungsplans geänderte Verhältnisse nach Art. 9 Abs. 2 RPG bewirken und zur Korrektur des Richtplans Anlass geben. Das gelte auch, wenn sich neue Aufgaben stellten oder eine gesamthaft bessere Lösung möglich sei. In der Regel sei der Richtplan alle zehn Jahre gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls zu überarbeiten. Anzumerken bleibe, dass sich die Verhältnisse (für eine Plananpassung) nicht "erheblich" verändern müssten, sondern eine "einfache" Änderung bereits ausreiche. Eine förmliche (gegenüber dem Beschluss des Nutzungsplans vorgängige) Anpassung des Richtplans sei nur dann notwendig, wenn ein Vorhaben mit bedeutenden Auswirkungen auf die räumliche Ordnung bevorstehe, zum Beispiel, weil es eine grosse Fläche beanspruche, Quelle beträchtlicher Immissionen sei oder starken Verkehr verursache und eine aufwendige Erschliessung benötige. Hier treffe man auf den Richtplanvorbehalt (BGE 137 II 254, Erw. 3.3).

Die in Erw. 3.3.2 des Beschwerdeentscheids vertretene Auffassung des Regierungsrats, wonach hier allein wegen der flächenmässigen Grösse der Grundstücke der Beschwerdeführer für den Fall des Verzichts auf die Rückzonung eine vorgängige Anpassung des Richtplans notwendig gewesen wäre, sei falsch. Im Ergebnis würde dies bedeuten, dass sich Richtplanfestsetzungen bei grösseren Grundstücken nicht überprüfen liessen. Das lasse sich nicht mit der oben zitierten Rechtsprechung vereinbaren, wonach Abweichungen vom Richtplan unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere bei überwiegenden Gegeninteressen, zulässig seien, was sich nicht nur auf kleinräumige Abweichungen beziehen könne. Für solche Abweichungen müsse der Richtplan gar nicht erst angepasst werden. Nach Gesetz und Rechtsprechung ent falle eine Bindung an den Richtplan ausdrücklich in jenen Fällen, in denen sich der Richtplaninhalt im Nutzungsplanungsverfahren als rechtswidrig oder unmöglich erweise, zumal wenn sich die betroffenen Grundeigentümer gegen den Richtplan als solchen nicht wehren könnten (Art. 9 RPG; BGE 119 Ia 362, Erw. 4a). Die räumlichen Auswirkungen einer Belassung der Grundstücke der Beschwerdeführer in der Bauzone blieben lokal beschränkt und erforderten unter diesem Aspekt keine vorgängige Richtplananpassung. Etwas anderes habe niemand behauptet und gehe auch nicht aus den Akten hervor. Indem der Regierungsrat nicht ausführe, weshalb ein Verzicht auf die Rückzonung erhebliche räumliche Auswirkungen zeitigen soll, habe er seinen Entscheid auch ungenügend begründet. Bezogen auf das gesamte im Richtplan ausgewiesene Siedlungsgebiet handle es sich sodann um eine kleinräumige Abweichung.

3.2.

In der Tat erschliesst sich aus dem angefochtenen (Beschwerde-)Entscheid, Erw. 3.3.2, nicht ohne weiteres, weshalb es sich bei der Belassung

der Grundstücke der Beschwerdeführer in der Bauzone (oder allenfalls bei der Zuweisung zu einer solchen) um eine Abweichung vom Richtplan mit erheblichen räumlichen Auswirkungen handeln würde. Immerhin scheint nicht zur Diskussion zu stehen, dass die von den Beschwerdeführern geplante Überbauung der Grundstücke mit fünf Mehrfamilienhäusern wegen der räumlichen Auswirkungen eines solchen Bauvorhabens namentlich auf die Umwelt und die Erschliessung oder wegen eines erhöhten (interkommunalen) Koordinationsbedarfs dem Richtplanvorbehalt unterstünde bzw. zwingend die Richtplanung durchlaufen müsste (vgl. BGE 119 Ia 362, Erw. 4a; Urteil des Bundesgerichts 1C_539/2017, 1C_551/2017, 1C_553/2017, 1C-554/2017, 1C_555/2017, 1C_556/2017, 1C_567/2017 vom 12. November 2018, Erw. 2.3 [nicht publiziert in BGE 145 II 70]). Die betroffene Grundstücksfläche allein kann jedenfalls dann nicht massgeblich für einen Richtplanvorbehalt sein, wenn sie – wie hier – den Wert von 1 ha nur geringfügig überschreitet und lediglich einen kleinen Bruchteil des Baugebiets der Gemeinde von rund 45 ha (vgl. Planungsbericht, S. 15), also rund 2,5% ausmacht. Dass ein Verzicht auf die Rückzonung einer solchen Fläche sofortige Kompensationsmassnahmen an anderen Orten auf Stufe Richtplanung verlangen würde, ist der Begründung der vorinstanzlichen Entscheide nicht zu entnehmen. Unter diesen Umständen ist auch nicht davon auszugehen, dass die hier diskutierte Abweichung vom Richtplan von mehr als untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 30a Abs. 1 BauG bzw. der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wäre (BGE 137 II 254, Erw. 3.3; 119 Ia 362, Erw. 4a; Urteil des Bundesgerichts 1C_471/2021 vom 10. Oktober 2022, Erw. 3.5). Eine Bindungswirkung des Richtplans in dem Sinne, dass für einen Verzicht auf die darin beschlossene Rückzonung vorgängig der Richtplan angepasst werden müsste, ist daher in Übereinstimmung mit den Beschwerdeführern abzulehnen.

Es genügt in der vorliegenden Konstellation, dass auf Stufe Nutzungsplanung geprüft wird, ob der Rückzonung überwiegende private Interessen der Beschwerdeführer oder nicht-räumliche öffentliche Interessen entgegenstehen oder ob eine Abweichung vom Rückzonungsbeschluss im Richtplan aus anderen Gründen zulässig und geboten ist, etwa wegen geänderter Verhältnisse seit dem Richtplanbeschluss oder dessen Rechtswidrigkeit (wohingegen blosser Unangemessenheit ohne qualifizierten Ermessens- und damit Rechtsfehler nicht zum Prüfprogramm des Verwaltungsgerichts gehört; siehe dazu schon Erw. I/5.1 vorne). Eine solche akzessorische Überprüfung des Richtplaninhalts in einem Nutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahren muss im Lichte dessen, dass sich Private nicht gegen Festsetzungen im Richtplan zur Wehr setzen können, ohnehin gewährleistet sein (Urteil des Bundesgerichts vom 22. Januar 2003 [1A.154/2002], Erw. 4.2; PIERRE TSCHANNEN, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung [Praxiskommentar RPG, Band 3], Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 9 N. 32 S. 301).

4.

4.1.

Bezüglich geänderter Verhältnisse stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, die Richtplanannahmen und -prognosen hätten sich im Nachhinein als unzutreffend erwiesen. Für die Gemeinde Q. _____ sei für das Jahr 2040 aufgrund eines angenommenen Wachstums von 24% eine Bevölkerungszahl von 940 Personen (+ 190 Personen im Vergleich zum Stand 2012 von 753 Personen) prognostiziert worden. Aufgrund dessen habe der Grosse Rat angenommen, dass die Bauzone der Gemeinde zu gross dimensioniert sei und zwingend reduziert werden müsse. Die Marke von 940 Personen sei jedoch bereits im Jahr 2020 mit 951 Personen überschritten worden, also 20 Jahre früher als prognostiziert und dem Grossen Rat unterbreitet. Per 2022 habe die Bevölkerungszahl bereits bei 1'005 Personen, also +65 Personen über der Prognose für 2040 gelegen; per Ende 2023 bei 1'022 Personen, +83 Personen über dieser Prognose. Gemäss Vorprüfungsbericht des BVU, Abteilung Raumentwicklung, vom 29. März 2022 (Vorakten, act. 138/7; nachfolgend: Vorprüfungsbericht), Ziff. 3.3.2 S. 4, rechne die Gemeinde per 2035 unterdessen mit 1'450 Einwohnerinnen und Einwohnern, wohingegen die unbebauten Wohn- und Mischzonen mit der Standard-Dichte gemäss Richtplan (70 E/ha) bloss Platz für rund +380 Personen über dem damaligen Stand von 990 Personen, also für rund 1'370 Personen biete, was zu wenig sei. Die aktuellen Prognosen gingen von einem weiteren starken Wachstum aus. Mit 1'171 Personen per Ende 2030 werde die Prognose gemäss Richtplan von 940 Personen per 2040 um +231 Personen übertroffen sein. Die Bevölkerungszunahme um +418 Personen seit 2012 entspreche mehr als dem Doppelten des prognostizierten Wachstums innerhalb des Richtplanhorizonts von 25 Jahren per Ende 2040 von +190 Personen. Die Grundannahmen des Richtplanbeschlusses basierten auf veralteten Zahlen der Jahre 2000 und 2010, die unter anderem aufgrund des im Beschlusszeitpunkt noch geltenden und mittlerweile aufgehobenen "SBB-Banns" überholt seien. Seither habe sich die Gemeinde Q. _____ rasant entwickelt. Diese Entwicklung sei noch nicht abgeschlossen. Da die Grundlagen und Daten des Richtplans 2015 deutlich vom heutigen Stand 2024 abwichen, sich die Verhältnisse mithin erheblich geändert hätten (obwohl bereits eine "einfache" Änderung für eine Überprüfung des Richtplans genügen würde), erweise sich der Richtplanbeschluss zum Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet der Gemeinde Q. _____ heute nicht mehr als genügende Rechtsgrundlage für weitere Planungsmassnahmen in dieser Gemeinde. Der Richtplan könne einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV), wie ihn die angefochtene Rückzonung darstelle, daher nicht legitimieren.

4.2.

Es mag zutreffen, dass die Richtplanprognosen hinsichtlich des Bevölkerungswachstums von der tatsächlichen Entwicklung erheblich übertroffen wurden, was aber nichts daran ändert, dass das Baugebiet der Gemeinde

Q._____ für die aktuell prognostizierten Bevölkerungszahlen innerhalb des massgeblichen Planungshorizonts von 15 Jahren gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG immer noch genügend gross dimensioniert ist. Dabei übersehen oder übergehen die Beschwerdeführer, dass nicht nur die unbebauten Wohn- und Mischzonen Bevölkerungswachstum aufnehmen können, sondern auch die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb bereits überbauter Grundstücke (sog. inneres Entwicklungspotenzial), die nach dem Planungsbericht, S. 18, und dem Vorprüfungsbericht, S. 4, ein zusätzliches Wachstumspotenzial für +82 Personen aufweisen, womit sich das Einwohnerpotenzial im Jahr 2035 auf maximal 1'454 Einwohnerinnen und Einwohner beläuft, gegenüber dem von der Gemeinde in ihrem Entwicklungsleitbild definierten Zielwert von 1'200 Einwohnerinnen und Einwohnern per 2035 (vgl. Planungsbericht, S. 18). Die Gemeinde rechnet also nicht mit 1'450 Einwohnerinnen und Einwohnern per 2035, was auch im Vorprüfungsbericht falsch wiedergegeben wurde.

Führt man die von den Beschwerdeführern präsentierten Zahlen des statistischen Amtes Aargau bezüglich der weiteren Bevölkerungsentwicklung in Q._____ (Beschwerde, S. 15 Rz. 57) bis 2035 oder auch 2040 linear (mit einem jährlichen Wachstum um rund 20 bis 21 Personen) fort, würden Einwohnerzahlen von rund 1'270 bis 1'275 per 2035 respektive 1'370 bis 1'375 per 2040 resultieren. Für 1'375 Einwohnerinnen und Einwohner per 2040 reichen die bestehenden Bauzonenreserven weiterhin aus, selbst wenn für die unbebauten Grundstücke eine geringere Einwohnerdichte als 70 E/ha, nämlich nur eine solche von rund 55 E/ha ($1375 - 991 - 82 = 302 / 5,45 \text{ ha}$), also wenig mehr als der Minimalwert für die Mindestdichte in ländlichen Entwicklungsachsen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, zugrunde gelegt würde. Entsprechend muss rein der Bevölkerungsentwicklung wegen nicht von einer Rückzonung der Grundstücke der Beschwerdeführer abgesehen werden. Aufgrund des bei der umstrittenen Nutzungsplanungsrevision eingebauten "Puffers" führt die von den beim Richtplanbeschluss prognostizierten Bevölkerungszahlen abweichende tatsächliche Bevölkerungsentwicklung nicht zu einem Anpassungsbedarf. Eine genügende Rechtsgrundlage für die Reduktion überdimensionierter Bauzonen bietet im Übrigen schon Art. 15 Abs. 2 RPG, der Rückzonungen auf Ebene der allgemeinen Nutzungsplanung auch ohne spezifische Richtplanvorgabe, wie sie für das streitbetroffene Gebiet R._____ in Q._____ besteht (vgl. Erw. 1 vorne), zulässt respektive sogar vorschreibt.

5.

5.1.

Des Weiteren machen die Beschwerdeführer geltend, die Zuweisung ihrer Grundstücke zur Landwirtschaftszone sei sachlich unhaltbar. Im Lichte der massgeblichen Kriterien eigneten sich ihre Grundstücke nicht für eine Rückzonung.

Die Auswahl von rückzuzonenden Grundstücken bei überdimensionierten Bauzonen müsse nach objektiven Kriterien erfolgen. Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3) und die Anforderungen an Bauzonen (Art. 15 Abs. 3 und 4 RPG) kämen für Rückzonungen Flächen in Frage, die sich für die Landwirtschaft eigneten (Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 lit. a, Art. 16 Abs. 1 und 2 RPG), insbesondere Fruchtfolgeflächen (FFF), deren Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen würde (Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 lit. c/d, Art. 17 RPG), deren bauliche Nutzung das Konzentrationsgebot verletzen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und Kulturland zerstückelten (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG) und die schlecht erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere nicht angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden seien (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Somit seien gemäss RPG Rückzonungen bei Flächen zu prüfen, die über einen Zeitraum von zehn Jahren oder mehr keine Entwicklung aufwiesen, für die keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer sichtbar oder die langfristig blockiert seien, die sich an raumplanerisch ungünstigen, insbesondere peripheren und schlecht erschlossenen Lagen befänden und die nicht zonenkonform genutzt würden.

Umgekehrt gehe es um die Frage, ob eine bestimmte Fläche aufgrund der Umstände definitiv der Bauzone, also nicht dem Nichtbaugebiet zuzuweisen wäre. Ein Einzonungsgebot werde in der Rechtsprechung etwa dann bejaht, wenn der Grundeigentümer überbaubares oder grob erschlossenes Land besitze, das von einem gewässerschutzkonformen generellen Kanalisationsprojekt erfasst werde, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes bereits erhebliche Kosten aufgewendet habe. Von einem Einzonungsgebot könne ferner ausgegangen werden, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befinde (vgl. dazu BGE 132 II 218, Erw. 4; 125 II 431, Erw. 4a; 122 II 455, Erw. 4a).

Die Grundstücke der Beschwerdeführer, die nur wegen des "SBB-Banns" noch nicht überbaut seien, lägen in einem weitgehend überbauten Gebiet, in einem Band von Wohn- und Gewerbebauten entlang der SBB-Geleise, an einer stark befahrenen Kantonsstrasse (S-Strasse) und direkt neben dem Bahnhof T. _____. Die Distanzen seien kurz, auch zu Fuss. Das Gebiet zeige sich als Einheit mit einer durchgehenden Siedlungsstruktur. Die Grundstücke würden nördlich durch die Bauzone von Q. _____ und südlich durch diejenige von T. _____ gefasst. Hier sei daran zu erinnern, dass die Gemeindegrenzen (in Bezug auf die Annahme einer zentralen oder peripheren Lage) nicht beachtlich seien. Eine Fläche von 1,2 ha könne nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung in quantitativer Hinsicht sogar noch als Baulücke durchgehen (BGE 132 II 218, Erw. 4.1; 121 II 417, Erw. 5; 115 Ia 333, Erw. 4; Urteil 1P.692/2001 vom 22. Januar 2002, Erw. 3.4.1). Qualitativ werde die Fläche von der Umgebung geprägt. Auf drei Seiten (Süd, Nord, Ost) schlossen die Grundstücke an Bebauungen an. Demgemäss würde eine Überbauung der Grundstücke nicht als Fremdkörper

wahrgenommen, sondern als Teil der Siedlungsstruktur der Gemeinden Q._____ und T._____. An einem Augenschein könnte dies ohne weiteres erkannt werden. Die Akten, aufgrund welcher die Vorinstanz entschieden habe, vermittelten kein umfassendes Bild von der Situation vor Ort.

Die Grundstücke seien sodann erschlossen. Die Zufahrt könne ab der Kantonsstrasse über die Strasse R._____ erfolgen. Strom- und Wasserleitungen sowie die Kanalisation seien bis an die Grundstücke herangeführt. Die Grundstücke seien auch bestens mit dem Öffentlichen Verkehr erreichbar, liege doch der Bahnhof T._____ der S-Linie in Fussdistanz. Dort würden auch regelmässig Busse fahren. Das Gebiet liege in der ÖV-Gütekategorie D. Nicht nur für den motorisierten Individualverkehr, sondern auch für den Zweiradverkehr sei die Erschliessung ausgezeichnet. Die praktisch ebenen Grundstücke seien ohne Erschwernisse bebaubar. Die Vorinstanz behaupte aktenwidrig, aufgrund der vorbestehenden Lärmbelastung seien die Grundstücke für die Wohnnutzung oder eine Mischnutzung nur beschränkt geeignet. Mit dem von ihnen im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Lärmschutznachweis hätten die Beschwerdeführer das Gegenteil bewiesen, nämlich dass die massgeblichen Immissionsgrenzwerte eingehalten würden. Darauf sei die Vorinstanz in Verletzung ihrer Begründungspflicht sowie des Beweisanspruchs der Beschwerdeführer nicht eingegangen. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte käme zudem die Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) in Betracht, was aber noch nicht auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung geprüft werden müsse. Im Übrigen erschienen hier zusätzliche Massnahmen an der Lärmquelle als möglich und zumutbar, konkret an der Bahnlinie und/oder der Kantonsstrasse, wie beispielsweise Lärmschutzwände.

Für die Überbauung der Grundstücke hätten die Beschwerdeführer bereits erhebliche Planungskosten (für die Erarbeitung eines Bauprojekts) aufgewendet. Fragwürdig sei auch, dass die zu den Bauzonengrundstücken Nrn. aaa, bbb, ggg, hhh, iii und jjj, allenfalls auch kkk und III führende Strassenparzelle Nr. ddd (richtig: mmm) durch die angefochtene Rückzonung nun teilweise in der Landwirtschaftszone liege, was rechtlich nicht korrekt sei. In den bisherigen Ortsplanungsrevisionen seien die Behörden (einschliesslich der kantonalen Fachstelle) stets davon ausgegangen, dass die Bauzone (inklusive 2. Etappe) der Gemeinde Q._____ nicht überdimensioniert sei und nicht reduziert werden müsse, sprich bundesrechtskonform sei. Daher hätten die Beschwerdeführer nicht mit der Kehrtwende im Richtplanbeschluss 2015 rechnen müssen. Die nun erfolgte Auszonung sei somit wider Treu und Glauben erfolgt und verstosse gegen das Vertrauensprinzip. Gestützt auf die für die Beschwerdeführer nicht erkennbar falschen Aussagen der Behörden hätten die Beschwerdeführer in die Entwicklung

ihrer Grundstücke investiert und damit nachteilige Dispositionen getroffen. Ihr Vertrauensschutzinteresse gehe dem Interesse an der Auszonung vor.

5.2.

5.2.1.

Die Bauzone gemäss dem bisherigen Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Q._____ vom tt.mm.jjjj war stark überdimensioniert. Das zeigt sich schon daran, dass die Baulandflächen nach deren Reduktion um netto 6,05 ha mit der aktuellen Nutzungsplanungsrevision, basierend auf dem innerhalb des Planungshorizonts von der Gemeinde prognostizierten Bevölkerungswachstum auf 1'300 Einwohnerinnen und Einwohnern rechnerisch immer noch zu gross sind und mit einem Potenzial von 1'346–1'454 Einwohnerinnen und Einwohnern ca. 100 Einwohnerinnen und Einwohner über dem erwarteten Bedarf liegen. Das Fassungsvermögen betrug demnach ursprünglich mehr als das Doppelte der Bevölkerungszahl von weniger als 700 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 1990 (vgl. zum Ganzen Planungsbericht, S. 14, 15, 18 und 31). Entsprechend dürfte es sich bei der Rückzonung der Grundstücke der Beschwerdeführer mangels bisherigen Vorliegens einer bundesrechtskonformen Nutzungsplanung nicht um eine Auszonung, sondern vielmehr eine "Nichteinzonung" im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu materiellen Enteignungen handeln (BGE 131 II 728, Erw. 2.3; Urteile 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 2.3, und 1C_573/2011, 1C_581/2011 vom 30. August 2013, Erw. 2.2; LUKAS BÜHLMANN/SAMUEL KISSLING, Entschädigungspflicht bei Rückzonungen, in: Raum & Umwelt [Espace Suisse], Dezember 4/2019, S. 17 ff.), zumal die Grundstücke lediglich der zweiten Etappe zugewiesen waren und diese zweite Etappe wohl eher als (unzulässige) Baugebietsetappe und damit als Nichtbauland (anstatt als reine Erschliessungsetappe) aufzufassen sein dürfte (vgl. Planungsbericht, S. 12 f., und Vorprüfungsbericht, S. 5), was aber hier nicht vertieft und abschliessend beurteilt zu werden braucht. Jedenfalls wurde für die Gemeinde Q._____ eine Überkapazität und damit ein Rückzonungsbedarf im Umfang einer Fläche von mindestens ca. 6 ha im Planungsbericht überzeugend hergeleitet und ausgewiesen. Nichts, was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, auch nicht die von den Richtplanprognosen abweichende tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen, vermag daran begründete Zweifel aufkommen zu lassen. Mit der Zuweisung von allfälligen Bauzonengrundstücken zur Landwirtschaftszone erfüllte die Gemeinde Q._____ insofern bundesrechtliche Vorgaben zur Redimensionierung der Bauzone (Art. 15 Abs. 2 RPG).

5.2.2.

Die von der Planungsbehörde dabei getroffene Auswahl der rückzuzonenden Grundstücke wird auf den S. 19 und 30 f. des Planungsberichts erläutert, wobei sie sich teilweise, namentlich in Bezug auf die Grundstücke der Beschwerdeführer, an den Richtplanvorgaben (Kapitel S. 1.2, Planungsan-

weisung 4.1, Richtplan-Teilkarten S. 1.2) orientierte und teilweise eigene raumrelevante Überlegungen (Freihaltung einer eigenständigen Landschaftskammer, Auszonung eines Spickels zwischen Zufahrtsstrassen, Auszonung landschaftlich exponierter Steilhang am Rand des alten Dorfteils, Auszonung unbebaute Zone OeBA) anstellte. Im Falle von überdimensionierten Bauzonen drängen sich Richtplanaussagen zur Rückzonungen auf, um diese aus übergeordneter Sicht zu steuern und verpflichtend in die Wege zu leiten. Dabei dürfen insbesondere auch die Grösse und Lage der Rückzonungsflächen vorgegeben werden (vgl. TSCHANNEN, a.a.O., N. 21 zu Art. 8a; Art. 5a Abs. 3 lit. c RPV). Solche Richtplanvorgaben bilden für die kommunale Planungsbehörde – Anpassungsgründe vorbehalten – einen verbindlichen Ausgangspunkt für die Interessenabwägung und dürfen nicht neu formuliert werden, auch wenn die Planungsbehörde die Richtplanaussagen für ihre Interessenabwägung (mit vom Richtplan nicht abgedeckten öffentlichen und privaten Interessen) bewerten, d.h. argumentativ verarbeiten darf (TSCHANNEN, a.a.O., N. 28 zu Art. 9).

Bei einem Vergleich der gemäss Richtplan rückzuzonenden Grundstücksflächen (A: "U.____"; D: "V.____" bzw. "W.____"; E "R.____"), darunter diejenigen der Beschwerdeführer, mit den weiteren, auf Beschluss der Gemeinde rückgezonten Grundstücksflächen (C, G, H und I) fällt auf (vgl. Planungsbericht, S. 30 f.), dass die ersteren deutlich grössere zusammenhängende Flächen bilden als die letzteren – mit Ausnahme des Grundstücks I ("X.____") in der Zone OeBA – und damit ein erhöhtes Einsparungspotenzial an überdimensionierten Baulandreserven aufweisen. Und im Gegensatz zur ebenfalls rückgezonten Fläche C ("Y.____") sind die Flächen A, D und E noch vollständig unbebaut. Auf der anderen Seite sind die mit der aktuellen Nutzungsplanungsrevision eingezonten Grundstücksflächen, die gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan vom 6. Juni 1989 nur der zweiten (Baugebiets-)Etappe zugewiesen waren, mittlerweile überbaut. Das betrifft Grundstücke in den Gebieten Z.____ und W.____. Es ist vor diesem Hintergrund naheliegend, weshalb die Wahl der kantonalen Behörden für die notwendige Redimensionierung der Bauzone in der Gemeinde Q.____ auf die Grundstücksflächen A, D und E fiel, mit welchem dem hohen Rückzonungsbedarf bestmöglich Rechnung getragen werden konnte. Andere (sinnvollere) Rückzonungsoptionen sind demgegenüber nicht ersichtlich und werden von den Beschwerdeführern auch nicht dargetan.

5.2.3.

5.2.3.1.

Dass sich die Grundstücke der Beschwerdeführer grundsätzlich für eine Überbauung eignen würden, ist aufgrund der von ihnen geschilderten und auch nicht grundlegend umstrittenen Umstände zwar anzunehmen, auch wenn der Gemeinderat hinsichtlich der Erschliessung und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewisse, nicht ohne weiteres von der Hand zu

weisende Vorbehalte anbringt (siehe dazu Beschwerdeantwort, S. 10 Rz. 29 f.), die Lärmexponiertheit der Grundstücke trotz eines Lärmschutznachweises, wonach die gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV massgeblichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden könnten (vgl. Vorakten, act. 77–97), nach wie vor kritisch würdigt (Beschwerde, S. 10 Rz. 29) und – anders als die Beschwerdeführer – nicht von einem weitgehend überbauten Gebiet ausgeht (Beschwerde, S. 9 Rz. 28).

5.2.3.2.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Begriff des bereits weitgehend überbauten Grundstücks eng zu verstehen (BGE 132 II 218, Erw. 4.1; Urteil 1C_231/2019 vom 30. Oktober 2020, Erw. 2.3); er umfasst im Wesentlichen das erschlossene Siedlungsgebiet und die Lücken im Siedlungsgefüge (BGE 132 II 218, Erw. 4.1; 122 II 455 Erw. 6a). Ob Grundstücke als weitgehend bebaut angesehen werden können, hängt nicht nur von der Anzahl der vorhandenen Gebäude ab. Vielmehr muss die Gebäudegruppe auch eine ausreichende Siedlungsqualität aufweisen oder an eine bestehende Siedlung mit Zufahrtswegen und Infrastruktur angeschlossen werden können. Zu den zu berücksichtigenden Kriterien gehören die Kompaktheit der Bebauung, die Erschliessung, die Anbindung an andere Bauzonen oder die öffentliche Infrastruktur (BGE 132 II 218, Erw. 4.1; 121 II 417, Erw. 5a). Lücken sind unbebaute Parzellen oder Parzellenteile von nicht sehr grosser Fläche, die direkt an das bebaute Gebiet angrenzen; sie müssen von den bestehenden Bauten geprägt sein und mit den umliegenden Bauten ein städtebaulich hochwertiges Ganzes bilden, insbesondere aufgrund ihres fortgeschrittenen Erschliessungsgrades (BGE 132 II 218, Erw. 4.2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_231/2019 vom 30. Oktober 2020, Erw. 2.3, und 1C_176/2016 vom 10. Mai 2017, Erw. 6.1). Unbebaute Flächen bis zu etwa einem Hektar inmitten von bebauten Gebieten wurden unter bestimmten Bedingungen als Lücken in der Bebauung angesehen (vgl. BGE 121 II 417, Erw. 5c), während grössere Flächen nicht als solche betrachtet wurden (vgl. BGE 116 Ia 335, Erw. 4b; 115 Ia 343, Erw. 5d; Urteil des Bundesgerichts 1P.670/1991 vom 4. Juni 1993, Erw. 4c, in: ZBI 95/1994 S. 133). Die Frage darf jedoch nicht nach rein quantitativen Kriterien behandelt werden. Entscheidend ist die Art der Umgebung. Die Beziehung zwischen der unbebauten Fläche und den sie umgebenden bebauten Gebieten muss berücksichtigt werden (Urteile des Bundesgerichts 1C_231/2019 vom 30. Oktober 2020, Erw. 2.3, in: ZBI 122/2021 S. 641, und 1P.692/2001 vom 22. Januar 2002, Erw. 3.4.1, in: ZBI 104/2003 S. 650; vgl. zum Ganzen das Urteil des Bundesgerichts 1C_280/2023 vom 3. April 2024, Erw. 4.4.1).

Mit einer Gesamtfläche von über 1,1 ha erscheinen die Grundstücke der Beschwerdeführer in quantitativer Hinsicht eher zu gross, um von einer Baulücke innerhalb eines weitgehend überbauten Gebiets auszugehen. Sie können aufgrund ihrer Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit auch

sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden. Dass sie nicht zu den Fruchtfolgeflächen gehören, steht einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (z.B. als Weide) nicht entgegen. Aus der neuesten (provisorischen) Luftbilddaufnahme von Juli/August 2024 auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS) sind denn auf den Grundstücken der Beschwerdeführer auch deutliche Traktorfahrspuren ersichtlich, was deren gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung und die Eignung dazu beweist.

Zudem ist bei der baulichen Umgebung, in welcher die Grundstücke der Beschwerdeführer liegen, in qualitativer Hinsicht eher nicht von einem weitgehend überbauten Gebiet auszugehen. Zwar handelt es sich bei den Grundstücken der Beschwerdeführer, wenn man die Siedlungsgebiete von Q._____ und T._____ zusammen betrachtet, nicht um Grundstücke an peripherer Lage, was aber vor allem daran liegt, dass das Siedlungsgebiet von Q._____ insgesamt einen tiefen Konzentrationsgrad aufweist, sich in sehr lockerer Bebauung mit zum Teil grösseren Freiräumen weitläufig entlang der S-Strasse praktisch bis zum Siedlungsgebiet von T._____ erstreckt und sich in diesem Bereich als wenig kompakt erweist. Das ist aus der bereits erwähnten sowie älteren Luftbilddaufnahmen auf dem Geoportal des AGIS sehr schön ersichtlich und braucht deshalb nicht an einem Augenschein vor Ort festgestellt zu werden. Insbesondere westseitig der S-Strasse kann aufgrund der äusserst lockeren Bebauungsweise spätestens ab den Überbauungen südlich der an die Dorfkernzone D anschliessenden Wohn- und Arbeitszone WA nicht mehr von einem weitgehend überbauten Gebiet gesprochen werden. Auf jeden Fall liegen die Grundstücke der Beschwerdeführer auch weit ab (südlich) vom eigentlichen Siedlungskern von Q._____ mit der Dorfkernzone D. Die Beschwerdeführer selbst führen aus, dass ihre Grundstücke von der Lage her eher dem Siedlungsgebiet von T._____ zuzuordnen seien (vgl. Beschwerde, S. 27 Rz. 112). Aus raumplanerischer Sicht erscheint jedoch das Zusammenwachsen der beiden Siedlungsgebiete nicht als primär förderungswürdig, auch wenn es sich um gewachsene Strukturen (in eigentlicher Streubauweise auf der Q._____ Seite) handelt. Hinzu kommt, dass die umliegenden Überbauungen im Gebiet R._____ und auf der gegenüberliegenden Kantonsstrassenseite im Wesentlichen aus ländlich geprägten Einfamilienhäusern bzw. einer kleineren Gewerbebaute bestehen und sich grössere Mehrfamilienhäuser von der geplanten Art (vgl. Vorakten, act. 81) von der Körnung her kaum optimal in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen würden.

5.2.3.3.

Was die Erschliessung betrifft, weist der Gemeinderat in der Beschwerdeantwort (S. 10 Rz. 30) darauf hin, dass die Parzellen der Beschwerdeführer Teil eines Gebiets seien, das zumindest strassenmässig nicht genügend erschlossen sei. Zudem sei die Erschliessung mit Werkleitungen (Abwas-

ser und Löschwasser) ungenügend. Die Gemeinde Q._____ sei erst daran, die diesbezüglichen Verhältnisse zu verbessern; es wird verwiesen auf einen Antrag für einen Verpflichtungskredit für die Werkleitungserneuerung/Weilererschliessung und Strassensanierung im Gebiet "R._____" (Beschwerdeantwortbeilage 3) und einen Auszug aus dem Werkleitungsplan Wasser/Abwasser (Beschwerdeantwortbeilage 4). Dem widersprechen die Beschwerdeführer nicht grundsätzlich, auch wenn sie der Auffassung sind, dass ihre Grundstücke im Sinne von Art. 19 RPG genügend erschlossen seien (Replik, S. 5 Rz. 23). Auch die Lage des Bahnhofs T._____ hält der Gemeinderat in Bezug auf die Grundstücke der Beschwerdeführer nicht für ideal. Der alte Bahnhof T._____ sei zurückgebaut und nach Süden verlegt worden. Die Luftdistanz zu den Grundstücken der Beschwerdeführer betrage rund nnn m (Beschwerdeantwort, S. 10 Rz. 29).

Die Tatsache, dass die Grundstücke der Beschwerdeführer nach den Kriterien von Art. 19 RPG genügend erschlossen sind, über einen guten Anschluss an die Kantonsstrasse und allenfalls auch an den öffentlichen Verkehr verfügen (auch der neue Bahnhof T._____ wäre von den Grundstücken der Beschwerdeführer aus gut zu Fuss erreichbar bzw. liegt innert angemessener fussläufiger Distanz) und die Beschwerdeführer ihre Grundstücke möglichst rasch überbauen wollen bzw. dafür auch schon ein Baugesuch bei der Gemeinde Q._____ eingereicht haben, steht einer Rückzonung ihrer Parzellen nicht grundsätzlich entgegen (vgl. BGE 117 Ia 434, Erw. 3g; Urteile des Bundesgerichts 1C_280/2023 vom 3. April 2024, Erw. 4.6, und 1C_278/2022 vom 27. Juni 2023, Erw. 4.1). Das gilt vor allem dann – wenn wie hier – keine gleichwertigen oder sogar besseren Alternativlösungen an unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen, um die Überkapazitäten an Baulandreserven im geforderten Ausmass zu verkleinern. Alle anderen noch unbebauten Grundstücke, die in der Bauzone belassen oder eingezont wurden, liegen entweder zentraler oder weisen nicht eine mit den Grundstücken der Beschwerdeführer vergleichbare zusammenhängende Fläche auf. Und weil diese gleichermassen oder allenfalls sogar noch besser erschlossen sein dürften, bildet der Stand der Erschliessung kein wichtiges Kriterium für oder gegen eine Einzonung der streit betroffenen Grundstücke.

5.2.3.4.

Es leuchtet ohne weiteres ein, dass die Lage eines Grundstücks in unmittelbarer Nähe einer Eisenbahnlinie (immerhin nur einspurig) und einer Kantonsstrasse mit einem Durchschnittstagesverkehr (DTV) von 12'000 Fahrzeugen punkto Lärmexponiertheit nicht ideal ist. Den Beschwerdeführern ist aber einzuräumen, dass eine Überbauung ihrer Grundstücke gestützt auf den von ihnen beigebrachten Lärmschutznachweis (Vorakten, act. 77–97) unter Einhaltung von Art. 31 Abs. 1 LSV machbar sein dürfte, also mutmasslich auch ohne Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach

Art. 31 Abs. 2 LSV; dies gilt erst recht, wenn entsprechend den aktuellen politischen Diskussionen das Lärmschutzrecht künftig gelockert werden soll und die Immissionsgrenzwerte nicht mehr an jedem offenen Fenster eines lärmempfindlichen Raums eingehalten werden müssen. Beachtlich ist allerdings, dass die Lärmexponiertheit auf den anderen noch unbebauten in der Bauzone belassenen bzw. eingezonten Grundstücken, insbesondere in den Zonen W2 und WA, zumindest in Teilen aber auch in der Zone W2-OR (Wohnzone W.____ / Y.____) tendenziell günstiger ist. Vergleichbar dürfte sie lediglich auf den Parzellen Nrn. nnn, ooo sowie kkk und III sein. Aufgrund ihrer geringeren Grösse (Gesamtfläche von weniger als 0,5 ha) und ihrer dadurch nur bedingten Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung kommt diesen Grundstücken jedoch eher Baulückencharakter zu als denjenigen der Beschwerdeführer.

5.2.3.5.

In Würdigung dieser Umstände steht für das Verwaltungsgericht fest, dass sich die Planungsbehörde bei der Rückzonung der Grundstücke der Beschwerdeführer nach Massgabe des für sie grundsätzlich verbindlichen Richtplan-Rückzonungsbeschlusses sehr wohl von sachlichen Gründen leiten liess und zumindest in der heutigen Situation innerhalb des massgeblichen Planungshorizonts von 15 Jahren kein Einzonungsgebot besteht. Ungünstig ist zwar, dass die bestehende Erschliessungsstrasse "R.____" teilweise ausserhalb der Bauzone liegt, was aber für sich genommen nicht als Grund für eine Zuweisung der Grundstücke der Beschwerdeführer zu einer Bauzone angesehen werden kann. Vielmehr wäre zu überlegen, die überbauten Parzellen Nrn. aaa, bbb sowie ggg–iii alternativ zu erschliessen, falls die Grundstücke der Beschwerdeführer auch auf längere Sicht keiner Bauzone zugewiesen würden, zumal die Strasse offenbar ohnehin sanierungsbedürftig ist. Abgesehen davon kann die Strasse für die Bewirtschaftung der Grundstücke der Beschwerdeführer auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benützt werden und wird dies mit einiger Wahrscheinlichkeit auch getan.

5.2.4.

Aus der raumplanungsrechtlichen Behandlung ihrer Grundstücke in den bisherigen Nutzungsplanungsrevisionen können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten, auch nicht aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV). Raumpläne, namentlich Zonenpläne und die dazugehörigen Bauordnungen, können grundsätzlich jederzeit ändern. Grundeigentümer haben keinen Anspruch darauf, dass die bisher für ein Grundstück geltenden Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere die Überbaubarkeit, unverändert bestehen bleiben und nicht eingeschränkt oder sogar aufgehoben werden. Auf das Prinzip des Vertrauensschutzes können sich daher Private nur berufen, wenn das für den Erlass des Raumplanes zuständige Organ eine Zoneneinteilung für eine bestimmte Dauer zugesichert hat (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, All-

gemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 646). Dergleichen machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Des Weiteren liegen die letzten Nutzungsplanungsrevisionen der Gemeinde Q._____ (2008 fand ohnehin nur eine Teilrevision statt) zeitlich genügend weit zurück, um das Vertrauen in die Planbeständigkeit stark zu relativieren (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 647). Seither hat der Druck auf die Redimensionierung von über-grossen Bauzonen mit der RPG-Revision 2012 deutlich zugenommen. Die von den Beschwerdeführern angerufene Auskunft der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung (vgl. Beschwerde, S. 30 Rz. 126) beruhte noch auf einer früheren Richtplanversion (vor der RPG-Revision 2012), die der Gemeinde Q._____ noch keine Rückzonungen vorschrieb. Eine Bindung an die bisherige Zonierung aus Vertrauensschutzgründen fällt hier aber auch schon deshalb ausser Betracht, weil es sich beim Bauzonen- und Kulturlandplan vom tt.mm.jjjj aus den bereits in Erw. 5.2.1 vorne dargelegten Gründen nicht um einen bundesrechtskonformen Plan gehandelt haben dürfte und bei Bauzonengrundstücken der zweiten Etappe wohl nicht einmal von Baugebiet ausgegangen werden kann (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/ UHLMANN, a.a.O., Rz. 647). Schliesslich erwähnen die Beschwerdeführer zwar Dispositionen in Form von Planungskosten für die Überbauung ihrer Grundstücke, beziffern diese aber nicht näher und führen vor allem nicht aus, dass diese Dispositionen bereits vor dem Richtplanbeschluss vom 24. März 2015 getätigt worden wären. Die Einreichung eines Baugesuchs erst im Jahr 2017 (siehe dazu Erw. 2.1 vorne) lässt viel eher darauf schliessen, dass sie der Umsetzung des Richtplanbeschlusses zur Rückzonung ihrer Grundstücke auf Stufe Nutzungsplanung zuvorkommen wollten.

6.

6.1.

Nach dem Dafürhalten der Beschwerdeführer liegt die Rückzonung ihrer Grundstücke schliesslich nicht im öffentlichen Interesse oder es stünden einer solchen zumindest überwiegende private Interessen entgegen.

Das öffentliche Interesse an der Verkleinerung der Bauzone der Gemeinde Q._____ sei heute anders gelagert als bei Erlass des Richtplanbeschlusses im Jahr 2015 und wiege, soweit es überhaupt noch vorliege, wegen des die Richtplanprognosen übertreffenden Bevölkerungswachstums bei weitem nicht mehr so schwer wie damals. Demgegenüber sei das öffentliche Interesse an der Beibehaltung einer angemessenen Bauzone zur Abdeckung des tatsächlichen Baulandbedarfs bis 2030 und 2040 gewichtig und noch gewichtiger geworden.

Der Rückzonung stünden auch die privaten Interessen der Beschwerdeführer entgegen. Sie hätten ihre Grundstücke nicht bebauen dürfen und kaum sei der "SBB-Bann" weggefallen, sei der "Nackenschlag" mit dem Richtplanbeschluss und der vorliegend angefochtenen Nutzungsplanung

erfolgt. Bei Belassung in der Bauzone könnten sie ihre Grundstücke entwickeln und sich so ein Einkommen verschaffen. Es gehe um erhebliche finanzielle Interessen. Hierzu irritiere die Aussage des Regierungsrats, die finanziellen Auswirkungen seien nicht erheblich, da die Beschwerdeführer für rechtlich relevante Eingriffe in ihr Eigentum vollständig entschädigt würden. Erstens wollten die Beschwerdeführer ihr Grundstücke bebauen, nicht entschädigt werden. Zweitens würden durch einen Verkehrswertvergleich von Bauland und Landwirtschaftsland nicht die zu erwartenden Mietzinseinnahmen oder Wertsteigerungen und Gewinne daraus entschädigt. Der Regierungsrat habe diese erheblichen privaten Interessen offensichtlich übersehen und daher die nach Art. 3 RPV gebotene Interessenabwägung unvollständig vorgenommen. Die gewichtigen privaten Interessen der Beschwerdeführer überwögen das höchstens geringfügige öffentliche Interesse an der Rückzonung ihrer Grundstücke.

6.2.

Der Argumentation betreffend das Fehlen eines öffentlichen Interesses für die Rückzonung der Grundstücke der Beschwerdeführer kann mit Rücksicht auf die vorstehenden Ausführungen in den Erw. 4.2 und 5.2.1 vorne nicht gefolgt werden. Das öffentliche Interesse an der mit der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision beschlossenen Reduktion der Bauzone der Gemeinde Q. _____ ist trotz einer von den Richtplanprognosen abweichenden Bevölkerungsentwicklung weiterhin vorhanden und gewichtig. Erst durch diese Verkleinerung wird dem Rückzonungsgebot in Art. 15 Abs. 2 RPG effektiv nachgelebt. Ohne Rückzonung der Grundstücke der Beschwerdeführer wäre hingegen die Bauzone weiterhin um mindestens 1–2 ha zu gross. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer entspricht die Zuweisung ihrer Grundstücke zu einer Bauzone nicht dem tatsächlichen Baulandbedarf innerhalb des Planungshorizonts gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG. Es gibt daher auch kein öffentliches Interesse für eine solche Zuweisung; jedenfalls ist kein solches ersichtlich. Sollte die Bevölkerung von Q. _____ weiterhin stark, allenfalls neuerdings sogar exponentiell wachsen, bestünde immer noch Raum für Einzonungen anlässlich späterer Nutzungsplanungsrevisionen, nötigenfalls auch im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision.

Das private Interesse der Beschwerdeführer an der Überbauung ihrer Grundstücke wiegt für sie persönlich zweifelsohne schwer, ist aber trotz allem rein finanzieller Natur und vermag das gewichtige raumplanerische Interesse an der Begrenzung des Baugebiets nicht zu überwiegen. Daran ändert selbst der Umstand nichts, dass die unterlassene Überbauung ihrer Grundstücke von den Beschwerdeführern nicht selbstverschuldet war, auch wenn ihr Interesse dadurch grundsätzlich mehr Gewicht erhält, als wenn sie jahrzehntelang freiwillig auf eine Überbauung verzichtet hätten. Letztlich lässt sich aber der Umstand, dass in der Vergangenheit zu grosse Mengen an Bauland eingezont und damit Überkapazitäten geschaffen wur-

den, die dem Gebot der inneren Verdichtung bzw. Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) zuwiderlaufen, nur durch Rückzonungen korrigieren. Deshalb sind die damit verbundenen, von Fall zu Fall sehr hohen finanziellen Einbussen von betroffenen Grundeigentümern im Interesse höherwertiger Raumplanungsziele und im Sinne des Allgemeinwohls hinzunehmen. Die vorinstanzliche Interessenabwägung ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden. Sie ist vollständig und korrekt. Ausserdem wird der Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer (Art. 26 BV) durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt. Schliesslich gilt es darauf hinzuweisen, dass ein Zuweisungs- bzw. Genehmigungsentscheid entgegen der Argumentation der Beschwerdeführer (vgl. Beschwerde, S. 32 Rz. 137) nicht schon deswegen als rechtsfehlerhaft oder sogar willkürlich bezeichnet werden kann, weil streng genommen noch mehr Bauland hätte zurückgezont werden dürfen und müssen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_588/2023, 1C_593/2023, 1C_602/2023 vom 22. August 2024).

7.

Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Im Ergebnis hat die Vorinstanz richtig erkannt, dass die Grundstücke der Beschwerdeführer von der Gemeinde Q. _____ wegen überdimensionierter Bauzonen rückgezont und dem Landwirtschaftsland zugewiesen werden dürfen, auch wenn die Bindung an die Richtplanvorgaben weniger weit gehen dürfte, als die Vorinstanz annahm (siehe dazu Erw. 3.2 vorne).

Eine Gehörsverletzung durch ungenügende Begründung des vorinstanzlichen Entscheids ist nicht gegeben. Auch wenn die Vorinstanz die Bindung an die Richtplanvorgaben (zur Rückzonung) relativ knapp begründet hat, waren die Überlegungen, von denen sie sich bei ihrem diesbezüglichen Entscheid hat leiten lassen, für die Beschwerdeführer erkennbar, so dass sie den Entscheid sachgerecht beim Verwaltungsgericht anfechten konnten. Keine Gehörsverletzung durch ungenügende Begründung des vorinstanzlichen Beschwerdeentscheids ist ferner darin zu erblicken, dass die Vorinstanz nur mit kurzer Begründung auf die Lärmexponiertheit der Grundstücke der Beschwerdeführer einging und die gegenläufige Argumentation der Beschwerdeführer samt Lärmschutznachweis kaum würdigte. Auch ohne diese Würdigung war es den Beschwerdeführern ohne weiteres möglich, die vorinstanzlichen Entscheide sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz war nicht verpflichtet, sich mit jeder tatsächlichen Behauptung und mit jedem rechtlichen Einwand der Beschwerdeführer explizit auseinanderzusetzen. Für die Beschwerdeführer war auch so erkennbar, von welchen Überlegungen sich die Vorinstanz bei ihrem Entscheid leiten liess (vgl. statt vieler: BGE 150 III 1, Erw. 4.5; 149 V 156, Erw. 6.1; je mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_625/2023 vom 30. September 2024, Erw. 3.1).

Ebenso wenig stellt der vorinstanzliche Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins vor Ort eine Gehörsverletzung dar. In zulässiger antizipierter Beweiswürdigung (vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_253/2022 vom 21. August 2023, Erw. 3.1 und 3.2, und 1C_593/2020 vom 12. Mai 2021, Erw. 2.1 und 2.2) gelangte die Vorinstanz zum zutreffenden Schluss, dass sich der relevante Sachverhalt hinreichend aus den Akten ergibt; allgemein zugängliche Bildaufnahmen auf dem Geoportal des AGIS und Google Maps (Streetview) vervollständigen das Bild. Von einem Augenschein vor Ort verspricht sich auch das Verwaltungsgericht keine neuen relevanten Erkenntnisse, womit dem entsprechenden Beweisantrag keine Folge zu geben ist. Insbesondere können die Grundstücke der Beschwerdeführer samt deren bauliche Umgebung auf Google Streetview aus praktisch jeder Himmelsrichtung überblickt und betrachtet werden, weil neben der S-Strasse auch die Strasse "R._____" vollständig abgefahren wurde.

III.

1.

Die vollständig unterliegenden Beschwerdeführer haben die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen und für die der Gemeinde Q._____ für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten aufzukommen (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG). Sie haften für beide Kostenstellen jeweils solidarisch (vgl. § 33 Abs. 3 VRPG).

2.

Die Höhe des Parteikostenersatzes richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Die Beschwerdeführer haben ein vermögensmässiges Interesse an der Zuweisung ihrer Grundstücke zur Bauzone, die gegenüber der Landwirtschaftszone einen deutlich höheren Bodenwert aufweist. Damit liegt eine vermögensrechtliche Streitigkeit vor. Mit dem vom Regierungsrat nachvollziehbar eruierten Streitwert von Fr. 4,5 Mio. setzen sich die Beschwerdeführer in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht auseinander, weshalb derselbe auch dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu Grunde zu legen ist.

Bei einem Streitwert in der genannten Höhe belaufen sich die Rahmenbeträge für die Bemessung der Parteientschädigung auf Fr. 12'000.00 bis Fr. 50'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 7 AnwT). Innerhalb dieser Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes und nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Der anwaltliche Aufwand hielt sich (namentlich auch aufgrund der Vertretung des Gemeinderats Q._____ im vorgängigen Verwaltungsbeschwerdeverfahren) in Grenzen. Mit Blick auf die kurz

gehaltene Beschwerdeantwort und die noch kürzere Duplik ist von einem Missverhältnis zwischen dem Ansatz nach § 8a Abs. 1 und der vom Anwalt tatsächlich geleisteten Arbeit im Sinne von § 8b Abs. 2 AnwT auszugehen, womit sich eine Unterschreitung des minimalen Rahmenbetrages von Fr. 12'000.00 um 25% rechtfertigt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung dessen, dass einerseits zwar die Bedeutung des Falles für alle Beteiligten nicht gering ist, andererseits jedoch die Komplexität der Sache keineswegs als überdurchschnittlich eingestuft werden kann. Unter Berücksichtigung aller Faktoren ist die Parteientschädigung auf Fr. 9'000.00 zu bemessen und in Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT, der aus Rechtsgleichheitsgründen auch auf Entschädigungen zugunsten des Gemeinwesens Anwendung findet, um einen Drittel auf Fr. 6'000.00 herabzusetzen. Dieser Betrag versteht sich inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer (§ 8c AnwT).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 8'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 483.00, gesamthaft Fr. 8'483.00, sind von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, der Einwohnergemeinde Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'000.00 zu ersetzen. Sie haften dafür solidarisch.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

den Regierungsrat

den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)

das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

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

Aarau, 19. Februar 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Michel

Ruchti