

WBE.2024.202 / sr / we

(2024-000491)

Art. 9

Urteil vom 23. Januar 2025

Besetzung      Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz  
Verwaltungsrichterin Lang  
Verwaltungsrichterin Steiger  
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-  
führer      A.\_\_\_\_\_,

**gegen**

Beschwerde-  
gegnerin      B.\_\_\_\_\_ AG,  
vertreten durch lic. iur. Erwin Höfliger, Rechtsanwalt, Turmstrasse 18,  
6312 Steinhausen

**und**

Vorinstanzen      **Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_**,  
vertreten durch lic. iur. Mathias Merki, Rechtsanwalt, Zelglistrasse 15,  
Postfach, 5001 Aarau

**Regierungsrat des Kantons Aargau**, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 1. Mai 2024

---

## **Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

### **A.**

Am 31. Oktober 2022 bewilligte der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ der in R.\_\_\_\_\_ domizilierten B.\_\_\_\_\_ AG (Bauherrschaft) den Abbruch des bestehenden Gebäudes Nr. fff sowie den Neubau von fünf Einfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. aaa Q.\_\_\_\_\_ (im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft des C.\_\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_). Integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung bildete die Zustimmungsverfügung für kantonale Prüfbelange der Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) vom 4. August 2022, worin u.a. die Auflage gemacht wurde, dass die (östlich und südlich an die Parzelle Nr. aaa angrenzende) Landwirtschaftszone durch das Bauvorhaben in keiner Weise tangiert werden dürfe. Die Baubewilligung des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ vom 31. Oktober 2022 enthielt in Ziff. III/8 sodann die folgende Nebenbestimmung:

Vor Baubeginn ist beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, eine Bewilligung für die Kanalisationsleitung durch Landwirtschaftsland einzuholen. Es hat eine bodenkundliche Baubegleitung zu erfolgen.

Die gegen das Bauvorhaben erhobenen Einwendungen, darunter diejenige von A.\_\_\_\_\_, wies der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ ab.

### **B.**

Auf Beschwerde von A.\_\_\_\_\_ entschied der Regierungsrat am 1. Mai 2024 nach erfolgter Projektänderung hinsichtlich der Kanalisationsleitung, die gemäss (zuletzt) revidiertem Projektplan vom 10. August 2023 (Plan Nr. 7 "Unterlagenergänzung Kanalisation 2.0") vollständig auf der Parzelle Nr. aaa (innerhalb der Bauzone) geführt wird:

1.

a)

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die obsolet gewordene Nebenbestimmung III.8 der Baubewilligung des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ vom 31. Oktober 2022 aufgehoben und stattdessen die kantonale Zustimmung zum überarbeiteten Entwässerungskonzept (Plan Nr. 7 Unterlagenergänzung Kanalisation 2.0 vom 10. August 2023) erteilt sowie die Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt angewiesen, die Projektgenehmigung Kanalisation "C" gemäss Entwurf vom 27. September 2023 umgehend vorzunehmen.

b)

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

a)

Die Kosten des Zwischenentscheids betreffend Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege gehen zulasten der Staatskasse.

b)

Die Kosten des restlichen Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 771.70, insgesamt Fr. 3'771.70, werden je zur Hälfte, das heisst mit je Fr. 1'885.85, der B. \_\_\_\_\_ AG und A. \_\_\_\_\_ auferlegt. Zuzufolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird A. \_\_\_\_\_ einstweilen von der Bezahlung seines Kostenanteils befreit.

3.

Die dem Gemeinderat Q. \_\_\_\_\_ im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat entstandenen und auf Fr. 8'040.– (inklusive MwSt.) festgesetzten Kosten seiner anwaltlichen Vertretung sind ihm je zur Hälfte mit Fr. 4'020.– von der B. \_\_\_\_\_ AG und von A. \_\_\_\_\_ zu ersetzen.

## C.

### 1.

Den Entscheid des Regierungsrats focht A. \_\_\_\_\_ mit Beschwerde vom 5. Juni 2024 beim Verwaltungsgericht an, mit den Rechtsbegehren:

Der Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000491 vom 01.05.2024 ist aufzuheben.

Meine Beschwerde an den Regierungsrat vom 30. November 2022 ist vollständig neu zu beurteilen unter Wahrung der Objektivität, was nach meiner dezidierten Meinung bedauerlicherweise nicht der Fall war.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Die Höhe der Entschädigung an mich nach Gutdünken des Gerichts)

In Anbetracht der grossen psychischen und physischen Belastung, die durch die vorliegende Angelegenheit für mich entstanden ist, beantrage ich die Ausrichtung einer Genugtuungssumme, deren Höhe das Verwaltungsgericht festlegt.

In prozessualer Hinsicht stellte der Beschwerdeführer Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gemäss Art. 6 EMRK sowie eines Augenscheins vor Ort. Zudem stellte er ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege inklusive der Verbeiständung durch einen unentgeltlichen Rechtsvertreter.

### 2.

Mit Beschwerdeantworten vom 18. Juni 2024, 21. Juni 2024 und 4. Juli 2024 beantragten der Rechtsdienst des Regierungsrats, der Gemeinderat Q. \_\_\_\_\_ und die Beschwerdegegnerin B. \_\_\_\_\_ AG je die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerin mit dem Zusatz, soweit auf die Beschwerde eingetreten werden könne. Ferner beantragte die Beschwerdegegnerin, das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege und um Ausrichtung einer

Genugtuung sowie der Verfahrensantrag auf die Durchführung eines Augenscheins seien abzuweisen. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

**3.**

Mit separaten Verfügungen vom 10. Juli 2024 bewilligte der instruierende Verwaltungsrichter einerseits dem Beschwerdeführer für das verwaltungsgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege bezüglich der Verfahrenskosten, wies hingegen sein Gesuch um unentgeltliche Rechtsvertretung ab. Andererseits trat er auf den Antrag der Beschwerdegegnerin auf Abweisung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege nicht ein und wies das Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ab.

**4.**

Am 19. August 2024 replizierte der Beschwerdeführer auf die jeweiligen Beschwerdeantworten und brachte Ergänzungen zu seiner Beschwerde an (in sog. "Dossiers D" / "Fakten zur B. \_\_\_\_\_ AG", "Angelegenheit Sistierung des Baugesuchs der B. \_\_\_\_\_ AG", "Baubewilligung ja oder nein?", "Präzisierungen zum Thema Kanalisationsleitungen", "Unterliegen respektive Obsiegen").

**5.**

Der Beschwerdeführer reichte ausserdem diverse unaufgeforderte Eingaben namentlich (aber nicht nur) zum Thema Parteistellung ein (am 2. Juli 2024, 1. September 2024, 16. September 2024, 20. September 2024, 28. September 2024, 1. Oktober 2024, 8. Oktober 2024, 3. November 2024 und 25. November 2024) und äusserte sich diesbezüglich dahingehend, dass der Bauherrin B. \_\_\_\_\_ AG seines Erachtens im vorliegenden Verfahren keine Parteistellung zukomme. Mit Verfügung vom 26. September 2024 wies ihn der instruierende Verwaltungsrichter auf die gesetzlichen Bestimmungen hin, wonach die B. \_\_\_\_\_ AG als Baugesuchstellerin auch im Beschwerdeverfahren (vor Verwaltungsgericht) Parteistellung habe.

**6.**

In den Dupliken vom 13. September 2024 und 25. September 2024 hielten der Gemeinderat Q. \_\_\_\_\_, die Beschwerdegegnerin und der Rechtsdienst des Regierungsrats je an ihren Anträgen fest.

**7.**

Mit Instruktionsverfügung vom 13. November 2024 wurde der vom Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 3. November 2024 gestellte Antrag auf Beiladung der Erbgemeinschaft C. \_\_\_\_\_, der F. \_\_\_\_\_ AG und der G. \_\_\_\_\_ AG abgewiesen.

**8.**

Mit Verfügung vom 18. November 2024 wurden die Parteien auf den 23. Januar 2025, 9:00 Uhr, zur vom Beschwerdeführer beantragten öffentlichen Hauptverhandlung im Sinne von Art. 6 EMRK vorgeladen, unter Hinweis auf die Zusammensetzung des Spruchkörpers des Verwaltungsgerichts und den Verzicht auf die Durchführung einer Parteibefragung. Den übrigen Parteien (mit Ausnahme des Beschwerdeführers) wurde das Erscheinen an der Verhandlung freigestellt.

**9.**

Am 11. Januar 2025 machte der Beschwerdeführer im Hinblick auf die Verhandlung vom 23. Januar 2025 eine weitere Eingabe und unterbreitete darin einen Vergleichsvorschlag, um die Angelegenheit zeitnah zu beenden. Das Schreiben wurde den anderen Parteien mit Instruktionsverfügung vom 15. Januar 2025 zur Kenntnisnahme zugestellt.

**10.**

Mit Eingabe vom 20. Januar 2025 erfolgten weitere Bemerkungen des Beschwerdeführers zur Verhandlung vom 23. Januar 2025. Darin stellte er ausserdem Antrag auf eine öffentliche "Urteilsbekanntgabe".

**D.**

An der Verhandlung vom 23. Januar 2025 bekräftigte der Beschwerdeführer seinen Standpunkt, wobei er erklärte, das Bauvorhaben als solches unter Wahrung gewisser Formalien (nachzuholende Publikation und öffentliche Auflage des abgeänderten Leitungsplans) zu akzeptieren. Das vom ebenfalls anwesenden Rechtsvertreter des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ offerierte Vergleichsangebot (Rückzug der Beschwerde gegen Entgegenkommen bei der Parteientschädigung) lehnte der Beschwerdeführer indessen ab. Im Anschluss an die Verhandlung hat das Verwaltungsgericht den Fall 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 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, 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. Somit ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde sachlich und funktionell zuständig, mit Ausnahme des Antrags auf Zuspreehung einer Genugtuung, der vom Verwaltungsgericht im Klage-

verfahren (in anderer Besetzung) zu beurteilen wäre, sofern sich die Forderung gegen ein Gemeinwesen (Kanton oder Gemeinde) richten sollte (vgl. § 60 lit. c VRPG), was den Ausführungen des Beschwerdeführers ebenso wenig zu entnehmen ist wie eine Begründung des Antrags.

## **2.**

Die Vorinstanz hat die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers in Erw. 1.1 des angefochtenen Entscheids mit zutreffender Begründung bejaht. Aus den dort dargelegten Gründen ist der Beschwerdeführer auch vor Verwaltungsgericht beschwerdeberechtigt. Dass sich der Beschwerdeführer an einzelnen Formulierungen in dieser Erwägung stört ("ausschweifende" Begründung der vorinstanzlichen Beschwerde), hat keinerlei Bewandnis für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens. Irrelevant ist ferner die konkrete Motivation des Beschwerdeführers für seine Beschwerdeführung (Erhaltung der ungeschmälerten Seesicht, Eindämmung der "massiv über-rissenen" Bautätigkeit rund um den Hallwilersee oder Abwehr von weiteren materiellen oder ideellen Immissionen, etwa Lichtentzug oder Beschattung), die nicht mit dem für die Beschwerdelegitimation massgeblichen Grad seiner persönlichen Betroffenheit zu verwechseln ist.

## **3.**

Nachdem die Vorinstanz die umstrittene Anordnung in Ziff. III/8 der gemeinderätlichen Baubewilligung (Nebenbestimmung betreffend die Einholung der Zustimmung der Abteilung für Umwelt [AfU] für die Kanalisationsleitung durch Landwirtschaftsland) aufgehoben hat respektive diese Anordnung aufgrund der im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren vollzogenen Projektänderung (mit neuer Linienführung der Kanalisationsleitung durch Bauland [Bauparzelle Nr. aaa]; vgl. dazu Vorakten, act. 139–141) "obsolet" und damit die Beschwerde in diesem Punkt gegenstandslos wurde, bildet sie (die betreffende, hinfällige Anordnung) nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Entsprechend erübrigen sich Ausführungen dazu, ob diese Anordnung rechters war oder das Baugesuch mangels Vorliegens der Zustimmung einer kantonalen Behörde (Abteilung für Baubewilligungen oder AfU oder beide) zur Kanalisationsleitung durch Landwirtschaftsland hätte abgewiesen werden müssen, weil es sich bei der fehlenden und noch ungewissen kantonalen Zustimmung respektive den erforderlichen Projektänderungen bei Uneinbringlichkeit der Zustimmung allenfalls um mehr als einen bloss untergeordneten Mangel des Baugesuchs handelte, der aufgrund von Schwierigkeiten bei dessen Beseitigung nicht mit einer Nebenbestimmung (Suspensivbedingung) hätte geheilt werden dürfen (vgl. dazu etwa die Urteile des Bundesgerichts 1C\_398/2016 vom 2. Februar 2017, Erw. 2.7, und 1C\_192/2009 vom 17. November 2009, Erw. 2.4). Auf die Zulässigkeit der vollzogenen Projektänderung in einem hängigen Beschwerdeverfahren (ohne Publikation und öffentliche Auflage) wird weiter unten zurückzukommen sein (siehe Erw. II/7.2 hinten).

Ausserhalb des Streitgegenstands des vorliegenden Verfahrens liegt auch die bereits rechtskräftig abgehandelte Beurteilung dessen, ob und inwiefern der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ die zeitweilige Sistierung des Baubewilligungsverfahrens (mangels damaliger Rechtskraft des Erschliessungsplans "D") zu Recht aufgehoben hat.

**4.**

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten, mit den vorerwähnten Ausnahmen betreffend den Antrag auf Ausrichtung einer Genugtuung (siehe Erw. 1 vorne) und ausserhalb des Streitgegenstands liegende Rügen (siehe Erw. 3 vorne). Spezifische Begründungsmängel (durch pauschalen Verweis auf Vorbringen im vorinstanzlichen Verfahren und/oder eine ungenügende Auseinandersetzung mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids, vgl. dazu Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2009, S. 275, Erw. 3.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.348 vom 11. Juni 2024, Erw. II/4.3, WBE.2023.439 vom 22. Februar 2024, Erw. I/2.1, WBE.2023.29 vom 19. April 2023, Erw. I/2.1, WBE.2019.316 vom 24. März 2020, Erw. I/2, und WBE.2019.61 vom 15. Juli 2019, Erw. I/2.1; siehe auch Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007, Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, 07.27, S. 57]) werden bei den jeweiligen Sachthemen/Rügen erörtert.

**5.**

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

**6.**

Auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein vor Ort darf in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Der rechtserhebliche Sachverhalt ist in den vorhandenen Akten (einschliesslich Projektplänen und Fotoaufnahmen) hinreichend dokumentiert sowie aus öffentlich zugänglichen Plänen und Luftbildern auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS) ersichtlich. Welche neuen massgeblichen Erkenntnisse ein Augenschein auf der Bauparzelle liefern könnte, ist nicht erkennbar (zur Zulässigkeit der antizipierten Beweiswürdigung in vergleichbaren Konstellationen siehe statt vieler BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; Urteile des Bundesgerichts 1C\_253/2022 vom 21. August 2023, Erw. 3.1, 1C\_618/2022 vom 30. Mai 2023, Erw. 3, und 1C\_593/2020 vom 12. Mai 2021, Erw. 2). Die Befragung der involvierten Mitarbeiterin des regierungsrätlichen Rechtsdienstes und der Staatschreiberin zur Begründung des angefochtenen Entscheids ist nicht ziel-

führend. Dessen Erwägungen sprechen für sich, auch wenn sie vom Beschwerdeführer nicht verstanden und gebilligt werden und der Beschwerdeführer der Vorinstanz in haltloser Art und Weise unlautere Motive unterstellt und sogar mit Strafanzeigen droht. Vollkommen irrelevant für die Fragestellungen im vorliegenden Verfahren ist, welche vertraglichen Abmachungen zwischen den Eigentümerinnen der Bauparzelle Nr. aaa und der Bauherrin (Beschwerdegegnerin) betreffend die Überbauung und/oder einen allfälligen Verkauf des Grundstücks oder von Teilen davon bestehen. Dasselbe gilt für die finanzielle Situation der Beschwerdegegnerin.

## **7.**

Mit Eingabe vom 20. Januar 2025 beantragte der Beschwerdeführer, dass die Urteilsbekanntgabe öffentlich erfolgen muss.

Art. 6 Ziffer 1 EMRK schreibt für seinen Anwendungsbereich ("civil rights and obligations", "criminal charge") die öffentliche Verkündung von Gerichtsurteilen vor; dasselbe verlangt – ohne thematische Einschränkung – der in Art. 30 Abs. 3 BV verankerte Grundsatz der Justizöffentlichkeit. Nach Lehre und Rechtsprechung setzt der Grundsatz der Öffentlichkeit keine mündliche Urteilseröffnung voraus; es genügt, wenn das Urteil auf andere Weise bekannt gemacht wird, z.B. mittels Auflage in der Gerichtskanzlei oder Publikation in einer Entscheidsammlung oder im Internet (ALAIN GRIFFEL, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Auflage 2014, N. 50 zu § 28 mit Hinweis auf BGE 139 I 129, Erw. 3.3; MARCO DONATSCH, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Auflage 2014, N. 28 ff. zu § 65 mit Hinweisen).

Das Verwaltungsgericht publiziert seine Entscheide einerseits nach der Urteilsfällung zeitnah im Internet (vgl. <https://www.ag.ch/de/gerichte/gesetze-entscheide/agve>), andererseits kann das Urteilsdispositiv auf der Gerichtskanzlei eingesehen werden. Damit ist den Anforderungen der EMRK und der BV Genüge getan, umso mehr als das VRPG keine mündliche Urteilseröffnung vorschreibt. Der entsprechende Antrag des Beschwerdeführers ist demgemäss abzuweisen.

## **II.**

### **1.**

#### **1.1.**

Die streitbetroffene Bauparzelle Nr. aaa liegt in der Zone E (Ein- und Zweifamilienhauszone), die gemäss § 8 der geltenden Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ vom tt.mm.jjjj /tt.mm.jjjj dem Wohnen dient, unter Vorbehalt des nicht störenden Gewerbes (Abs. 1), und in welcher Ein- und Zweifamilienhäuser sowie terrassierte Bauten zulässig sind (Abs. 2). Es gelten eine Gebäudehöhe von 7,5 m sowie nach Hangneigung und giebel- oder traufständiger Ausrichtung zum Hang



abgestufte Firsthöhen von 8 bis 10 m (§ 8 Abs. 4 BNO). Die Ausnützung beträgt 0,35, die maximale Gebäudelänge 25 m, der kleine Grenzabstand 4 m und der grosse Grenzabstand 7 m (§ 5 Abs. 1 BNO). Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Grenzabstand von 1 m einzuhalten, der weder aufgehoben noch reduziert werden darf (§ 25 BNO); letzteres in Abweichung von § 47 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100).

### **1.2.**

Derzeit ist in der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ die Revision der Nutzungsplanung im Gange. Zu den Entwürfen des revidierten Bauzonen- und Kulturlandplans und der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (E-BNO) existiert bereits ein abschliessender Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des BVU vom 26. Juni 2023 und sie lagen gemäss insofern unbestritten gebliebener Darstellung im vorinstanzlichen Entscheid, Erw. 2, vom tt.mm.jjjj bis tt.mm.jjjj öffentlich auf. Am tt.mm.jjjj wird die Gemeindeversammlung Q.\_\_\_\_\_ darüber Beschluss fassen. Offen ist noch, mit welchem Inhalt, und wann der neue Zonenplan und die neue Bau- und Nutzungsordnung (nBNO) vom Regierungsrat genehmigt werden und in Kraft treten. Mangels Vorwirkung der neuen Bestimmungen ist das streitgegenständliche Bauvorhaben nach der geltenden BNO zu beurteilen (vgl. zur Unzulässigkeit der positiven Vorwirkung HÄFELIN/ MÜLLER/ UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 299 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C\_581/2023 vom 5. Dezember 2024, Erw. 4.5.3).

### **1.3.**

Zu einer akzessorischen Überprüfung des bestehenden Zonenplans im Hinblick auf eine allfällige, vom Beschwerdeführer beantragte Auszonung oder "Nichteinzonung" der Bauparzelle Nr. aaa (vgl. Vorakten, act. 178) besteht kein Anlass. Grundsätzlich gilt nämlich, dass ein Baugesuchsteller Anspruch auf Behandlung seines Baugesuchs hat, solange keine Planungszone (Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; § 29 BauG) erlassen wurde. Die Baubewilligung ist zu erteilen, sofern sie dem geltenden Recht und insbesondere der geltenden Nutzungsplanung entspricht. Steht – wie hier bezüglich der Bauparzelle Nr. aaa – keine Planungszone in Kraft, kann eine beschwerdeführende Person rügen, dieser Umstand verletze Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 27 RPG. Daraufhin ist unter Berücksichtigung des planerischen Ermessens der Gemeinde eine Interessenabwägung vorzunehmen, die insbesondere das Interesse an der Stabilität der geltenden Nutzungsplanung, deren Alter, das Ausmass ihrer Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, den Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran berücksichtigt. Zusätzlich ist die Frage zu beantworten, ob durch das Verfahrensgegenstand bildende Bauprojekt die künftige Planung tatsächlich gefährdet

erscheint. Unter diesen Voraussetzungen ist ausnahmsweise die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans zulässig und geboten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_753/2021, 1C\_754/2021 vom 24. Januar 2023, Erw. 6.5).

Die geltende BNO vom tt.mm.jjjj/tt.mm.jjjj ist zwar in die Jahre gekommen; der Planungshorizont gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG von 15 Jahren ist längst überschritten. Deswegen wird die BNO aktuell einer Gesamtrevision unterzogen. Eine Auszonung oder allenfalls "Nichteinzonung" der Bauparzelle Nr. aaa ist dabei (von den Planungsorganen) nicht beabsichtigt. Vielmehr soll die überdimensionierte Bauzone andernorts reduziert werden (vgl. dazu den Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1], Stand tt.mm.jjjj Öffentliche Auflage, S. 80 f., sowie das Arbeitspapier – Auslegeordnung Auszonungen der Nutzungsplanungskommission [Nupla] Q.\_\_\_\_\_ vom tt.mm.jjjj; beide Dokumente abrufbar auf [www.ggg.ch/verwaltung/aktuelles/detail-aktuelles.html/306/news/1143](http://www.ggg.ch/verwaltung/aktuelles/detail-aktuelles.html/306/news/1143); zuletzt besucht am 23. Januar 2025). Im abschliessenden Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des BVU vom 26. Juni 2023 (auf der gleichen Website abrufbar; zuletzt besucht am 23. Januar 2025), S. 4 f., werden die Bemühungen zur Reduktion der Bauzone positiv gewürdigt bzw. als zweckmässig, rechtlich geboten und konform mit dem Richtplan sowie Art. 15 RPG beurteilt; Änderungsvorbehalte werden insoweit keine angebracht. Ob die Absicht des Beschwerdeführers, die Bauparzelle Nr. aaa dem Landwirtschaftsland zuzuweisen, von der er allerdings gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen des Rechtsvertreters des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ an der Verhandlung vor Verwaltungsgericht jüngst Abstand genommen haben soll, von einer breiteren Stimmbevölkerung getragen und dereinst durch den Beschluss der Gemeindeversammlung umgesetzt wird, lässt sich zwar nicht mit letzter Sicherheit ausschliessen. Sehr wahrscheinlich ist diese Option allerdings auch nicht, zumal es sich bei der bereits (wenn auch im geringfügigeren Ausmass) überbauten Parzelle Nr. aaa nicht um Land handelt, dass sich vordringlich für eine Auszonung aufdrängt. Obschon sich die Parzelle an peripherer Lage befindet, eignet sie sich aufgrund ihrer eher geringen Grösse und (schmalen) Form nicht unbedingt zur landwirtschaftlichen Nutzung. Ausserdem ist sie vollständig erschlossen und die rechtliche Verfügbarkeit ist sichergestellt. Unter diesen Umständen ist von einer akzessorischen Überprüfung des bestehenden Zonenplans abzusehen und für die Beurteilung des Bauvorhabens ausschliesslich auf das geltende Recht abzustellen.

#### **1.4.**

Das Bauvorhaben umfasst ausweislich des Katasterplans (Vorakten, act. 8) und der Projektpläne Nrn. 2–4 (Situation/Umgebung/Obergeschoss/Erdgeschosse; Ost-Fassade/West-Fassade; Nord-Fassade/Süd-Fassade/

Schnitte 1–5; revidiert am 3. Juni 2022; Vorakten, act. 21–23) sowie Nrn. 5 und 6 (Grundrisse Haus 1, 2 + 4, 3 +5; Grundriss/Dachaufsicht/Profilplan; jeweils vom 15. März 2021; Vorakten, act. 3 und 4) den Neubau von fünf zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Flachdächern, einer maximalen Gebäudehöhe von 7,48 m und einer maximalen Gebäudelänge von 18,3 m anstelle des abzubrechenden Gebäudes Nr. fff (samt zwei kleinen Nebenbauten). Zu den östlichen, in der Landwirtschaftszone gelegenen Nachbarparzellen Nrn. ddd, bbb und eee sowie zur südlichen Bauzonengrenze halten die Häuser den Grenzabstand gegenüber Kulturland von 1 m nach § 25 Abs. 1 BNO überall ein; zu den übrigen Nachbarparzellen wird der kleine Grenzabstand von 4 m und zur nördlichen Strassenparzelle Nr. ccc ("K") der Strassenabstand von 4 m nach § 111 Abs. 1 lit. a BauG gewahrt.

Umstritten sind im Wesentlichen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Baugesuchsunterlagen und der Profilierung, die Verpflichtung zur Einhaltung eines vergrösserten Grenzabstands (nach § 32 E-BNO) zu den östlichen Nachbarparzellen Nrn. ddd, bbb und eee, die Rechtmässigkeit der Entfernung der Hecke am östlichen und südlichen Parzellenrand, die Zulässigkeit der Projektänderung während des hängigen Beschwerdeverfahrens hinsichtlich der Linienführung der Kanalisationsleitung sowie die genügende (strassenmässige) Erschliessung der Bauparzelle. Nicht einzugehen ist auf die vom Beschwerdeführer in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (samt Ergänzungen mit der Replik) nicht mehr vorgebrachten Rügen, auch nicht auf solche, für die der Beschwerdeführer lediglich auf seine Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren verweist, ohne diese zu wiederholen und sich dabei (genügend) mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinanderzusetzen.

## 2.

Vorab hält der Beschwerdeführer an der bereits im vorinstanzlichen Verfahren erhobenen Rüge der Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [Kantonsverfassung, KV; SAR 110.000]) fest, die ihm dadurch widerfahren sei, dass der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ die Abweisung seiner Einwendung nicht begründet habe. Die Vorinstanz verneinte eine entsprechende Gehörsverletzung in Erw. 1.3 des angefochtenen Entscheids. Den dortigen Ausführungen kann vollumfänglich beigespflichtet werden. Die Einschätzung, der Beschwerdeführer müsse die Begründung der Abweisung von Einwendungen anderer Beteiligter, die analoge Rügen (zur Zonierung, zur Ausnutzungsziffer, zur Erschliessung, zu den Abständen und zu Umweltbelangen) erhoben hätten, auch für sich gelten lassen, ist weder "absurd" noch "paradox". Der Beschwerdeführer legt zudem nicht dar, welche aus seiner Sicht verletzten Bauvorschriften in den gesamten Erwägungen des Bauentscheids (nicht nur in denjenigen spezifisch zu den einzelnen Einwendungen) nicht oder nur ungenügend

thematisiert wurden und inwiefern er dadurch ausserstande war, den Bauentscheid sachgerecht an den Regierungsrat weiterzuziehen, weil er die Überlegungen, von denen sich der Gemeinderat bei seinem Entscheid leiten liess, nicht erkennen und sich darüber keine Rechenschaft abgeben konnte (zum Umfang der behördlichen Begründungspflicht vgl. statt vieler BGE 133 III 439, Erw. 3.3; 130 II 530, Erw. 4.3; je mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C\_197/2023 vom 31. Mai 2024, Erw. 3.4). Schliesslich ist der Vorinstanz auch darin zuzustimmen, dass auf baurechtliche irrelevante Argumente (was etwa die Frage betrifft, ob die Bauherrschaft das Bauvorhaben finanzieren kann und ob es sich dabei um ein seriöses Unternehmen handelt) nicht eingegangen zu werden brauchte und braucht.

### **3.**

#### **3.1.**

In der Sache rügt der Beschwerdeführer zunächst, es sei nur der Abbruch des bestehenden Gebäudes Nr. fff, nicht aber derjenige der sich ebenfalls auf der Parzelle Nr. aaa befindlichen beiden Nebenbauten publiziert worden. Die Baugesuchsakten hätten nicht vollständig (mit den erforderlichen und vorgeschriebenen Inhalten) öffentlich aufgelegt. Die Aussage des Regierungsrats, der Abbruch der Nebenbauten sei für ihn aus den Baugesuchsakten klar ersichtlich gewesen, sei falsch. Ebenso wenig habe er den Umfang der geplanten Terrainveränderungen samt Stützmauern klar erkennen können, wie der Regierungsrat fälschlicherweise ausführe. Die Stützmauern entlang der Westgrenze der Bauparzelle seien nicht profiliert worden. Der Einschätzung des Regierungsrats, er (der Beschwerdeführer) sei nicht befugt, im Zusammenhang mit den unvollständigen Baugesuchsakten die Interessen von Dritten zu vertreten und geltend zu machen, widerspreche er. Er gehe davon aus, dass er für alle Belange beschwerdeberechtigt sei und alles rügen dürfe, was geeignet sei, die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung zu erwirken.

#### **3.2.**

Bereits der Regierungsrat hat in Erw. 1.2 des angefochtenen Entscheids darauf hingewiesen, dass aus dem Katasterplan (Vorakten, act. 8) auch der (gelb gekennzeichnete) Abbruch der beiden Nebenbauten hervorgehe. Dass ausgerechnet der Katasterplan nicht Gegenstand der Auflageakten gebildet haben soll, behauptet der Beschwerdeführer nicht und ist auch schwer vorstellbar. Das Fehlen dieses für ein Bauvorhaben grundlegenden Plans wäre von der Abteilung für Baubewilligungen mit Sicherheit bemerkt und im Schreiben vom 2. Mai 2022 betreffend Unterlagenergänzung (Vorakten, act. 20) bemängelt worden. Überdies musste der Beschwerdeführer aufgrund der Lage der geplanten Neubauten auf den Abbruch nicht nur des bestehenden Gebäudes Nr. fff, sondern auch der dazugehörigen Nebenbauten schliessen, liegen doch diese im Bereich der Grundfläche der geplanten Häuser 3 und 5.

Das neu gestaltete Terrain und die neuen Stützmauern sind aus den Projektplänen ebenfalls problemlos ersichtlich. An der Westgrenze der Parzelle Nr. aaa (zu den Parzellen Nrn. ggg und bbb) im Bereich der Häuser 1–3 ist im Übrigen nicht die Errichtung einer neuen Stützmauer, sondern vielmehr die Unterfangung der bestehenden Stützmauer geplant, welche durch die Abgrabung des Terrains auf der Parzelle Nr. aaa notwendig wird. Aufgrund des Projektplans Nr. 6 (Grundriss/Dachaufsicht/Profilplan) vom 15. März 2021 (Vorakten, act. 3) rechtfertigt sich zwar die Annahme, dass die(se) Terrainveränderungen auf der Parzelle Nr. aaa nicht vorschriftsgemäss (vgl. § 53 Abs. 1 BauV) profiliert wurden. Dieser Profilierungsmangel fällt hier aber deshalb nicht ins Gewicht, weil der Beschwerdeführer Einsicht in die Projektpläne nahm, welche die neue Terraingestaltung und die neuen Stützmauern – wie erwähnt – hinreichend ausweisen. Sollte es (beschwerdeberechtigte) Nachbarn geben, welche sich die öffentlich aufgelegten Projektpläne nicht angeschaut haben, sondern wegen der mangelhaften Profilierung darauf vertrauten, dass auf der Parzelle Nr. aaa keine Terrainveränderungen stattfinden (was an sich schon kaum vorstellbar ist), kann der Beschwerdeführer daraus nichts für sich ableiten. Zur Rüge der Verletzung von Verfahrensrechten Dritter ist der Beschwerdeführer nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteile 1C\_17/2021 vom 26. August 2021, Erw. 4.5 mit weiteren Hinweisen, und 1C\_340/2017 vom 25. Juni 2018, Erw. 5.2) und des Verwaltungsgerichts (Entscheide WBE.2022.3 vom 7. Dezember 2022, Erw. I/3.2, WBE.2019.304 vom 16. November 2020, Erw. II/2, WBE.2018.382 vom 13. Mai 2019, Erw. II/1, und WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. II/2.2) in der vorliegenden Konstellation tatsächlich nicht befugt, auch wenn er bei der Rüge des Verstosses gegen materielle Bauvorschriften insofern nicht eingeschränkt ist, als er alle diesbezüglichen Mängel eines Bauvorhabens anrufen darf, die zum beantragten Bauabschlag führen (keine rügespezifische Beschwerdelegitimation). Abgesehen davon müssten sich auch die betreffenden Nachbarn selbst entgegenhalten lassen, dass sie den Profilierungsmangel bei pflichtgemässer Einsichtnahme in die aufgelegten Projektpläne hätten erkennen können (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C\_68/2022 vom 24. November 2022).

#### **4.**

##### **4.1.**

Nach dem Dafürhalten des Beschwerdeführers müssten die geplanten Einfamilienhäuser zur östlichen Parzellen- und Zonengrenze einen Abstand von 4 m gemäss § 32 Abs. 1 E-BNO einhalten. Es sei nicht statthaft, dass man kurz vor einer Zustimmung der Q.\_\_\_\_\_ Stimmberechtigten zur neuen BNO noch rasch, husch-husch, ein Näherbaurecht vereinbare. Zudem sei es seiner Meinung nach äusserst fragwürdig, ein solches Näherbaurecht zur Schutzzone gemäss Hallwilersee-Dekret zu vereinbaren, mit der offensichtlichen Absicht, der Bauherrschaft zu ermöglichen, mehr Bruttogeschossfläche zu erstellen, als dies sonst möglich wäre. Die Bauherrschaft

müsse mit derjenigen Fläche auskommen, die ihr nach geltendem Recht zustehe.

#### **4.2.**

Wie gesehen (siehe Erw. 1.2 vorne), entfaltet die nBNO keine Vorwirkung. Das Bauvorhaben ist Stand heute nach der geltenden BNO zu beurteilen. Danach beträgt der Grenzabstand für Gebäude gegenüber dem Kulturland 1 m (§ 25 Abs. 1 BNO) und kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 25 Abs. 2 BNO). Im Gegensatz dazu kann der geplante Grenzabstand von 4 m nach § 32 Abs. 1 E-BNO von Gebäuden gegenüber dem Kulturland gestützt auf § 47 Abs. 2 BauG und § 33 Abs. 3 E-BNO unter Wahrung der architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen beliebig reduziert respektive sogar aufgehoben werden. Inwiefern diese Regelungen dem Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft vom 13. Mai 1986 (Hallwilerseeschutzdekret; SAR 787.350) entgegenstehen könnte, ist nicht ersichtlich. Entsprechend sind die projektierten Einfamilienhäuser sowohl nach geltendem als auch nach voraussichtlich zukünftigem Recht bewilligungsfähig; zum einen beträgt ihr Abstand zu den Grenzen der östlich gelegenen Parzellen Nrn. ddd, bbb und eee mehr als 1 m, zum anderen wurde gegenüber diesen Grundstücken ein Näherbaurecht zugunsten der Parzelle Nr. aaa für zonenkonforme Hoch- und Tiefbauten unter Einräumung eines (verkürzten) Grenzabstands von 1 m vereinbart (vgl. Vorakten, act. 73, Beilage 8).

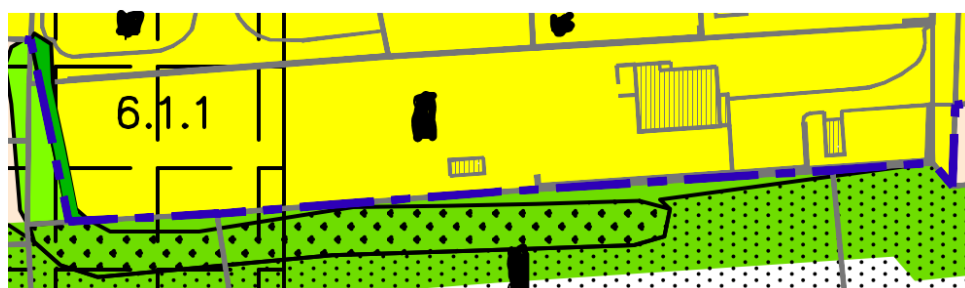
### **5.**

#### **5.1.**

Der Beschwerdeführer widerspricht der Darstellung, dass nur die Hecken auf den Parzellen Nrn. bbb und eee, nicht hingegen diejenigen auf der Parzelle Nr. aaa unter Schutz stünden. Wenn dem so wäre, hätte der H.\_\_\_\_\_ keine Einwendung gegen das Bauvorhaben erhoben, der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ keine Einigungsverhandlung durchgeführt, die Bauherrschaft nicht mitgeholfen, eine so genannte "Ersatzlösung" für die widerrechtlich gerodeten, geschützten Hecken zu treffen und die Abteilung für Baubewilligungen in der Stellungnahme vom 24. Januar 2023 nicht bestätigt, dass die Hecken im Bereich der Parzellen Nrn. aaa und bbb geschützt seien und in ihrer ursprünglichen Form und in vollem Umfang wieder hergestellt werden müssten. Geschehe dies, sei eine Bebauung der südlichen Hälfte der Parzelle Nr. aaa nicht mehr möglich. Die illegal gerodeten Hecken auf den drei erwähnten Parzellen bildeten eine Einheit, quasi ein eigenes kleines Wäldchen, dessen Erhalt in seiner ursprünglichen Form unabdingbar notwendig und angebracht sei. In den vorinstanzlichen Akten befänden sich mehrere Fotos, welche die Situation aufzeigten, wie sie vor der Rodung bestanden habe und wieder herzustellen sei.

## 5.2.

Gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan vom tt.mm.jjjj (mit Teiländerungen vom tt.mm.jjjj, tt.mm.jjjj und tt.mm.jjjj) erstreckt sich die geschützte Hecke an der südlichen Parzellengrenze auf den dortigen in der Landwirtschaftszone gelegenen Teil und geringfügig auf den Rand des innerhalb der Bauzone gelegenen Teils (vgl. dazu den nachfolgenden Ausschnitt aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan samt dazugehöriger Legende).



Überlagerte Schutzzonen / Schutzobjekte:

|  |    |                                                      |
|--|----|------------------------------------------------------|
|  | LS | Landschaftsschutzzone                                |
|  |    | Hecken, Feldgehölze, Ufergehölz, / innerhalb Bauzone |
|  |    | Naturobjekte mit Nr.                                 |
|  |    | Kulturobjekte mit Nr.                                |



Baugebietsgrenze

Aus den Luftbildaufnahmen seit 1998 auf dem Geoportal des AGIS ist ersichtlich, dass es an der östlichen und südlichen Grenze der Parzelle Nr. aaa Heckenpflanzen/-gehölze gab und gibt, die immer mal wieder, jedoch nicht permanent und in gleichem Ausmass in die Parzelle Nr. aaa bzw. deren Bauzonenteil hineinwuchsen. Für den Schutzzumfang ist allerdings nicht der jeweilige (dynamische) Bestand, sondern der Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan massgebend. Und dieser betrifft den Bauzonenteil an der südlichen Zonengrenze – wie erwähnt – nur am Rande und geringfügig. Nicht zum Schutzzumfang gehören gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan die Heckenpflanzen und -gehölze an der Ostgrenze der Parzelle, wo sich die geschützte Hecke ausschliesslich auf der Nachbarparzelle Nr. bbb befindet (bzw. eingetragen ist), sowie die diversen weiteren, auch auf der Drohnenaufnahme des Beschwerdeführers (Vorakten, act. 36, Beilage 12.1) abgebildeten Gehölze und Hochstammbäume auf der Parzelle Nr. aaa, die der Beschwerdeführer wohl mit der Umschreibung "Wäldchen" meint. Gemäss den Projektplänen ist unter anderem an der südlichen Parzellengrenze die Neuanpflanzung einer Hecke vorgesehen. Diese kann sich bis zur Bauzonengrenze (und leicht darüber hinaus) aus-

wachsen, nachdem an der Südfassade des Hauses 1 kein Gartensitzplatz und keine Treppe mehr geplant sind. Es stimmt somit nicht, dass die Wiederherstellung der geschützten Hecke (in diesem Bereich) dem Bau der fünf Einfamilienhäuser samt aktuell geplanter Umgebung entgegenstünde und eine Bebauung der südlichen Hälfte der Parzelle Nr. aaa verunmöglichen würde.

## **6.**

### **6.1.**

Der Beschwerdeführer bezeichnet es als "Unsinn", dass am Ende der Strassenparzelle Nr. ccc ("K") ein Wendeplatz gesichert worden sei. Einen solchen Wendeplatz gebe es nicht. Fakt sei, dass durch die Bauherrschaft ein Wendeplatz auf der Parzelle Nr. aaa erstellt werden müsste, sofern auf dieser Parzelle jemals gebaut werden könne. Die Vorinstanz habe sich nicht ausführlich genug mit der Situation vor Ort befasst, so dass sie zu einem völlig falschen Urteil gelangt sei.

### **6.2.**

Mit dem inzwischen rechtskräftigen Erschliessungsplan "D" wurde die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle Nr. aaa verpflichtet, im Falle der Überbauung des fraglichen Grundstücks einen dem Gemeingebrauch offenstehenden Wendeplatz für Lastfahrzeuge angrenzend an die zur Parzelle führende Stichstrasse "K" zu erstellen. Das Verwaltungsgericht hat diese vom BVU im Beschwerdeverfahren gegen den Erschliessungsplan "D" verfügte Auflage mit Urteil WBE.2021.112/119 vom 27. Januar 2022 geschützt (bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C\_145/2022 vom 6. April 2023). Nicht verbindlich festgelegt wurde die genaue Ausgestaltung des Wendeplatzes, obwohl die Grundeigentümerinnen im damaligen Beschwerdeverfahren (mit ihrer Eingabe vom 28. Oktober 2020) einen Plan eines Wendeplatzes zu den Akten gereicht hatten, der jedoch gemäss den Ausführungen in Erw. 7.2 des obgenannten Urteils je nach Art und Weise der künftigen Überbauung der Parzelle Nr. aaa noch minime Änderungen erfahren könnte. Gleichzeitig hielt das Verwaltungsgericht fest, dass es sich bei der Verpflichtung zur Erstellung eines dem Gemeingebrauch offenstehenden Wendeplatzes um eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung handle, die alle Eigentümer der Parzelle Nr. aaa in der Weise binde, dass die betreffende Parzelle nur mit einem entsprechenden Wendeplatz für Lastwagen über die S-Strasse erschlossen und überbaut werden dürfe. Ohne einen in den Baueingabeplänen ausgewiesenen genügenden Wendeplatz dürfe eine Überbauung der Parzelle Nr. aaa nicht bewilligt werden, weil der unter einer entsprechenden Auflage genehmigte Erschliessungsplan einen solchen vorschreibe.

Um diese Auflage zu erfüllen, muss das Bauprojekt demnach am nördlichen Parzellenrand, angrenzend an die Strasse "K", über einen Wendeplatz (auch für Lastfahrzeuge) verfügen. Tatsächlich ist am nördlichen



Parzellenende ein befestigter Platz vorgesehen (vgl. dazu den nachfolgend abgebildeten Ausschnitt aus dem Projektplan Nr. 2 "Situation/Umgebung/Erdgeschoss/Obergeschoss", revidiert am 3. Juni 2022; Vorakten, act. 23). Dieser Platz ist nach Einschätzung der Fachrichterin (promovierte Architektin ETH) des Verwaltungsgerichts, welche die Situation anhand eines Schleppkurvendiagramms überprüft hat, genügend gross dimensioniert und von den benötigten Einlenkradien her so konzipiert, dass Lastfahrzeuge mit einer Länge von 9,4 m, einer Breite von 2,6 m, einer Spurbreite (inkl. Reifen) von 2,5 m und einem Lenkwinkel von 41,8 Grad darauf wenden können. Diese Beurteilung wird vom Spruchkörper geteilt.

[Ausschnitt aus dem Projektplan]

Nicht Gegenstand des vorliegend zu beurteilenden Bauvorhabens bildet hingegen die Ausweichstelle "D" (als Teil des rechtskräftigen Erschliessungsplans "D"), weshalb sich eine Stellungnahme zu den diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdeführers erübrigt.

## **7.**

### **7.1.**

Der Beschwerdeführer bestreitet sodann, dass es sich bei der Kanalisationsleitung mit neuer Linienführung ausschliesslich auf der Parzelle Nr. aaa, d.h. ohne Inanspruchnahme von Landwirtschaftsland (der Parzelle Nr. bbb), lediglich um eine geringfügige Projektänderung handle, die im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren ohne Publikation und öffentliche Auflage habe bewilligt werden dürfen. Die veränderte Anordnung der Kanalisationsleitungen sei mitnichten geringfügig, sondern bedinge, dass anstelle weniger kurzer Leitungen in östliche (See-)Richtung mehrere, gut 100 m lange Leitungen Richtung Norden geführt und dort an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden müssten. Skandalös sei in diesem Zusammenhang die Aussage der Vorinstanz, der Baugesuchstellerin seien weitere Verzögerungen nicht zuzumuten. Der Regierungsrat müsse sich an die Gesetze halten und dürfe nicht die Fachleute in der Abteilung für Baubewilligungen überstimmen, die für die neue Linienführung keine Zustimmung erteilt hätten.

### **7.2.**

Das Verwaltungsgericht lässt Projektänderungen in hängigen Beschwerdeverfahren grundsätzlich zu. Voraussetzung ist, dass die Interessen Dritter und der Öffentlichkeit gewahrt bleiben. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn auch das abgeänderte Projekt publiziert und öffentlich aufgelegt wird (§ 60 Abs. 2 und 3 BauG i.V.m. §§ 53 f. BauV; AGVE 2004, S. 166; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, N. 4 zu § 151) oder wenn wegen der Geringfügigkeit des Bauvorhabens keine öffentliche Auflage erforderlich ist (vgl. AGVE 2004, S. 166; ferner: ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des

Kantons Aargau, Bern 2013, N. 37 zu § 60). Im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen (§ 61 BauG). Das Verwaltungsgericht legt diese Bestimmung dahingehend aus, dass hier Bagatellprojekte gemeint sind, die aufgrund ihrer Art, Grösse, Zweckbestimmung und Immissionsträchtigkeit generell kaum geeignet erscheinen, sich negativ auf das benachbarte Grundeigentum auszuwirken und die Interessen Dritter zu verletzen; es können von ihnen höchstens direkte Anstösser betroffen sein (AGVE 2004, S. 166 f. mit weiteren Hinweisen auf die Kasuistik; 1997, S. 326 f.; siehe auch AGVE 1986, S. 304 f.; BAUMANN, a.a.O., N. 38 zu § 60). Die Fälle, in welchen das vereinfachte Verfahren gemäss § 61 BauG als genügend erachtet wurde, betrafen allesamt Projektänderungen, welche sich für die Betroffenen vorteilhaft oder zumindest nicht nachteilig auswirkten (vgl. AGVE 2004, S. 167 mit Hinweisen; vgl. zum Ganzen den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. II/2.2).

Die Verlegung der Kanalisationsleitungen von der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle Nr. bbb, wo solche Leitungen für die Erschliessung von Bauzonenland zonenfremd wären und nur im Falle der Standortgebundenheit nach Art. 24 RPG bewilligt werden dürften (wogegen sich die Abteilung für Baubewilligungen in ihrer Stellungnahme vom 24. Januar 2023 aussprach; vgl. Vorakten, act. 82), auf die Bauparzelle Nr. aaa wirkt sich für alle Drittbetroffenen vorteilhaft (insbesondere für die Eigentümerin der Parzelle Nr. bbb) oder zumindest nicht nachteilig aus. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Kanalisationsleitungen insgesamt länger werden, sind doch von dieser Leitungsverlängerung mit Anschluss an die durch die Strassenparzelle Nr. ccc ("K") verlaufende bestehende Kanalisationsleitung im Norden (vgl. dazu den Projektplan Nr. 7 "Kanalisation 2.0" vom 10. August 2023; Vorakten, act. 139, Beilage 1) ausschliesslich die Eigentümerinnen der Bauparzelle betroffen. Demgegenüber wirkt sich die Leitungsverlängerung auf die Nachbarparzellen nicht (negativ) aus. Deren Eigentümer werden dadurch in keiner Weise in der Nutzung ihrer eigenen Grundstücke eingeschränkt und erleiden durch die veränderte Leitungsführung keine sie (dauerhaft, ausserhalb der Bauzeit) belastenden materiellen oder ideellen Immissionen. Insofern ist die Haltung der Vorinstanz, es liege bloss eine geringfügige, und damit im Beschwerdeverfahren (ohne vorgängige Publikation und öffentliche Auflage) zulässige Projektänderung vor, nicht zu beanstanden.

Aufgrund des Devolutiveffekts lag die sachliche und funktionelle Zuständigkeit für die Bewilligung der im Beschwerdeverfahren erfolgten Projektänderung bei der Vorinstanz, nicht mehr bei den erstinstanzlich über das Bauvorhaben entscheidenden Behörden; eine Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen (und des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_) war in dieser Situation

entbehrlich; die Abteilung für Baubewilligungen wurde daher nicht übergangen, wie der Beschwerdeführer anzunehmen scheint. Einzig der Genehmigung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Abteilung für Umwelt) bedurfte es allenfalls zusätzlich, falls der Tatbestand von § 21 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern vom 4. September 2007 (EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200) erfüllt gewesen sein sollte; diese Genehmigung wurde aber ohnehin von der Abteilung für Umwelt mit Eingabe vom 27. September 2023 (Vorakten, act. 157–159) in Aussicht gestellt und alsdann erteilt (vgl. Beschwerdeantwortbeilage 1 der Beschwerdegegnerin). Offenbar gibt es aus gewässerschutzrechtlicher Sicht keinerlei Gründe für eine Nichtgenehmigung der Leitungsführung. Das Vorgehen der Vorinstanz ist weder skandalös noch ungesetzlich, die Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens ungeachtet der Bauherrschaft und von deren Bemühungen um eine rasche Verfahrenserledigung legitim, zumal das vorinstanzliche Verfahren weder besonders kurz dauerte, noch der Beschwerdeführer nicht angemessen daran beteiligt oder auf andere Weise benachteiligt wurde.

## **8.**

### **8.1.**

Der Beschwerdeführer wehrt sich schliesslich gegen die Kostenverlegung im vorinstanzlichen Verfahren. Die Vorinstanz habe die Punkte, in denen er obsiegt habe, zu gering gewichtet. Die Verlegung der Kanalisationsleitung in die Bauzone sei von grösserer Bedeutung, als die Vorinstanz angenommen habe. Allein die Erteilung einer Baubewilligung durch den Gemeinderat entgegen einer klaren Anweisung der Abteilung für Baubewilligungen (die Bautätigkeit nicht aufs angrenzende Landwirtschaftsland auszudehnen), hätte seines Erachtens zur vollständigen Aufhebung der Baubewilligung führen müssen. Es sei weiterhin nicht geklärt, weshalb sich der Gemeinderat mit derartiger Vehemenz dafür einsetze, die geplante überdimensionierte Bebauung der Parzelle Nr. aaa durchzuboxen. Diese entspreche nicht dem Zeitgeist und ebenso wenig dem erklärten Willen des Regierungsrats, auf "mehr Natur am Hallwilersee" hinzuwirken.

Es sei zudem ein Hohn, wenn der Regierungsrat erwäge, dem Gemeinderat seien keine schwerwiegenden Verfahrensfehler vorzuwerfen. In seiner (des Beschwerdeführers) Auflistung habe er ausführlich auf Fehler hingewiesen, die der Gemeinderat unbestrittenermassen begangen und für die er nun nach Auffassung des Regierungsrats nicht geradezustehen habe. Dagegen habe er (der Beschwerdeführer) neben der Bauherrschaft, die auch nichts falsch gemacht habe, für einen grossen Teil der Prozesskosten aufzukommen, obwohl sich sämtliche seiner Rügen als begründet erwiesen hätten. Das sei völlig falsch und eines regierungsrätlichen Entscheids unwürdig. Die Argumentation des Regierungsrats, der Gemeinderat habe obsiegt, widere ihn an. Er komme sich betrogen und hinters Licht geführt vor.

## 8.2.

Mit Ausnahme davon, dass die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren ihr Entwässerungskonzept angepasst und die Kanalisationsleitung in die Bauzone verlegt hat, ist der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde in keinem einzigen Punkt durchgedrungen. Weder musste das Bauvorhaben weitergehend abgeändert werden, noch wurde ihm die Bewilligung – wie vom Beschwerdeführer beantragt – gänzlich verweigert. Zu Recht ging daher die Vorinstanz davon aus, dass der Beschwerdeführer als teilweise unterliegend zu betrachten ist. Bezüglich dessen, wie stark das teilweise Obsiegen/Unterliegen des Beschwerdeführers zu gewichten ist, kommt der Vorinstanz ein grosser Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, den das Verwaltungsgericht nur in beschränktem Umfang überprüfen darf (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.104 vom 23. August 2023, Erw. I/3; WBE.2022.60 vom 29. April 2022, Erw. I/2, und WBE.2020.246 vom 2. September 2020, Erw. I/2; vgl. auch RUTH HERZOG, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungspflege im Kanton Bern, 2. Auflage 2020, N. 19 zu Art. 80; KASPAR PLÜSS, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Auflage 2014, N. 25 und 43 zu § 13). Das dem Beschwerdeführer von der Vorinstanz zugestandene hälftige Obsiegen erscheint dem Verwaltungsgericht keinesfalls ermessensmissbräuchlich, sondern eher noch grosszügig.

Nicht rechtsfehlerhaft ist ferner die Einschätzung der Vorinstanz, dass dem Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ kein schwerwiegender Verfahrensfehler vorzuwerfen sei. Der Beschwerdeführer scheint hier Verfahrensfehler mit Rechtsanwendungsfehlern in der Sache zu verwechseln. Die einzigen dem Gemeinderat von ihm vorgeworfenen, vor Verwaltungsgericht thematisierten Verfahrensfehler waren die angebliche Unvollständigkeit der Baugesuchsunterlagen (samt Profilierung) sowie eine Verletzung der Begründungspflicht. Beide Vorwürfe haben sich nicht als stichhaltig erwiesen. Keinen Verfahrensfehler, sondern einen materiellen (Rechtsanwendungs-)Fehler würde die Bewilligung des Bauvorhabens mit einer unzulässigen Nebenbestimmung (Einholung der kantonalen Zustimmung für eine Kanalisationsleitung durch Landwirtschaftsland) darstellen. Insoweit gilt es festzuhalten, dass diese Anordnung ungeachtet ihrer rechtlichen Qualifikation (siehe dazu schon Erw. I/3 vorne), jedenfalls nicht als willkürlich bzw. gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) verstossend qualifiziert werden kann. Damit schied der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ in korrekter Anwendung von § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG als Kostenträger für die vorinstanzlichen Verfahrenskosten aus. Dass der Gemeinderat im Hinblick auf die Verlegung der Parteikosten als in der Sache vollständig obsiegend betrachtet wurde, ist ebenfalls nicht zu bemängeln. Die erwähnte Nebenbestimmung wurde von der Vorinstanz mit vertretbarer Begründung als zulässig erachtet. Man kann sich durchaus auf den Standpunkt stellen, die fehlende kantonale Zustimmung für eine Kanalisations-

leitung durch Landwirtschaftsland habe angesichts dessen, dass sich die Leitung schliesslich ohne grössere Projektierungsschwierigkeiten auf die Bauparzelle Nr. aaa verlegen liess, einen untergeordneten, mit einer Nebenbestimmung heilbaren Projektmangel dargestellt. Welche weiteren, angeblich unbestrittenen (formellen oder materiellen) Fehler der Gemeinderat bei der Erteilung der streitgegenständlichen Baubewilligung gemacht haben soll, ist nicht erkennbar. Die vorinstanzliche Kostenverlegung kann insofern bestätigt werden.

## **9.**

Zusammenfassend erweist sich die vorliegende, teils polemisch anmutende Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Das streitgegenständliche Bauprojekt verletzt weder bau- noch umweltrechtliche Vorschriften und das Verfahren wurde vollständig korrekt, ohne Gehörsverletzung des Beschwerdeführers durchgeführt. Auf ergänzende Beweiserhebungen konnte und kann, wie bereits in Erw. I/6 vorne dargelegt, in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden.

## **III.**

### **1.**

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (sog. Unterliegerprinzip; §§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Parteien des vorliegenden Verfahrens sind nach § 13 Abs. 2 VRPG nicht nur der Beschwerdeführer (lit. a), die Vorinstanz (lit. e) und der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ (lit. f), sondern auch die Baugesuchstellerin (lit. b i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a VRPG). Dass der Bauherrin im vorliegenden Verfahren Parteistellung zukommt, ergibt sich schon daraus, dass ihr Bauvorhaben bzw. dessen Bewilligung Streitgegenstand bildet und nur mit ihrer Verfahrensbeteiligung ein für sie verbindlicher Entscheid in dieser Sache ergehen kann.

Unterliegende Partei ist der Beschwerdeführer, dessen Beschwerde vollumfänglich abgewiesen wird. Obsiegend sind demgegenüber die Vorinstanz und der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_, deren Entscheide bestätigt werden, sowie die Beschwerdegegnerin, die mit ihrem Antrag auf Bestätigung der Baubewilligung durchgedrungen ist.

### **2.**

#### **2.1.**

Demzufolge sind die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen, wobei er aufgrund der Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege in Anwendung von § 34 Abs. 3 VRPG i.V.m. Art. 118 Abs. 1 lit. b der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) einstweilen von der Tragung von Verfahrens-

kosten zu befreien ist. Er ist jedoch zur Nachzahlung verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist (§ 34 Abs. 3 VRPG i.V.m. Art. 123 Abs. 1 ZPO).

## **2.2.**

### **2.2.1.**

Von der Leistung von Parteikostenersatz an die obsiegenden Gegenparteien befreit die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege hingegen nicht (§ 34 Abs. 3 VRPG i.V.m. Art. 118 Abs. 3 ZPO). Dementsprechend hat der unterliegende Beschwerdeführer den obsiegenden und anwaltlich vertretenen Gegenparteien, Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ und Beschwerdegegnerin, die Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht zu ersetzen. Keinen Anspruch auf Parteikostenersatz hat der nicht anwaltlich vertretene Regierungsrat (vgl. § 29 VRPG).

### **2.2.2.**

Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 vorgesehenen Streitwertrahmen richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes 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 beträgt der Streitwert praxisgemäss 10% der Bausumme (vgl. neu auch § 20 Abs. 3 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]), die sich gemäss Baugesuchsformular der Regionalen Bauverwaltung auf ungefähr Fr. 6.25 Mio. beläuft (Vorakten, act. 12). Nicht massgeblich für die Streitwertbestimmung ist hingegen der Verkehrs- oder Marktwert einer Liegenschaft. Bei einem Streitwert von Fr. 625'000.00 beträgt die Parteientschädigung im Beschwerdeverfahren Fr. 7'000.00 bis Fr. 22'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT). In Anbetracht des aufgrund der zahlreichen Eingaben des Beschwerdeführers mindestens durchschnittlichen mutmasslichen Aufwandes der gegnerischen Rechtsvertreter, aber der eher geringen Komplexität der Materie ist die Parteientschädigung auf Fr. 9'000.00 festzulegen. Überdies ist die Parteientschädigung an den Rechtsvertreter des Gemeinderats in analoger Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT (auf Entschädigungen zugunsten des Gemeinwesens; vgl. dazu AGVE 2011, S. 247 ff.) um 20% auf Fr. 7'200.00 herabzusetzen. Die mehrwertsteuerpflichtige und damit zum Vorsteuerabzug berechtigte Beschwerdegegnerin hat sich derweil den Abzug der inkludierten Mehrwertsteuer von 8,1% anrechnen zu lassen, sodass sich ihre Parteientschädigung auf gerundet Fr. 8'326.00 reduziert.

---

### Das Verwaltungsgericht erkennt:

#### 1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

#### 2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 621.00, gesamthaft Fr. 6'621.00, gehen zu Lasten des Kantons. Der unentgeltlich prozessierende Beschwerdeführer ist zur Nachzahlung an den Kanton Aargau verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist (§ 34 Abs. 3 VRPG i.V.m. Art. 123 ZPO).

#### 3.

##### 3.1.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q. \_\_\_\_\_ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 7'200.00 zu ersetzen.

##### 3.2.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'326.00 zu ersetzen.

---

Zustellung an:

den Beschwerdeführer

die Beschwerdegegnerin (Vertreter)

den Regierungsrat

den Gemeinderat Q. \_\_\_\_\_ (Vertreter)

Mitteilung an:

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen und Abteilung für Umwelt)

---

### 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, 23. Januar 2025

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti