

WBE.2024.409 / MW / we

(2024-001275)

Art. 84

Urteil vom 15. September 2025

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz

Verwaltungsrichterin Lang

Verwaltungsrichter Michel

Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führer

A. _____,

vertreten durch Dr. iur. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt,

Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau

gegen

Beschwerde-
gegnerin

B. _____ AG,

vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt,

Bleichemattstrasse 43, Postfach, 5001 Aarau

und

Vorinstanzen

Gemeinderat Q. _____,

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 Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 16. Oktober 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Vom 17. Juli 2023 bis 16. August 2023 legte der Gemeinderat Q._____ das (revidierte) Baugesuch der B._____ AG für den Neubau von vier Reihen-Einfamilienhäusern sowie eines Gewerbehauses auf der Parzelle Nr. aaa öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage wurden zwei Einwendungen erhoben, eine davon von A._____. Am 2. August 2023 stimmte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, dem Bauvorhaben bezüglich der kantonalen Prüfbelange unter Auflagen zu. Der Gemeinderat erteilte daraufhin am 20. November 2023 die Baubewilligung mit diversen Nebenbestimmungen. Gleichzeitig wies er die Einwendung von A._____ ab. Die andere Einwendung konnte zufolge Rückzugs von der Kontrolle abgeschrieben werden.

B.

Auf Verwaltungsbeschwerde von A._____ hin fällte der Regierungsrat am 16. Oktober 2024 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'800.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 397.–, insgesamt Fr. 5'197.–, werden dem Beschwerdeführer A._____ auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer A._____ wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin B._____ AG die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'700.30 zu ersetzen.

4.

Der Beschwerdeführer A._____ wird verpflichtet, dem Gemeinderat eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'200.– zu entrichten.

C.

1.

Gegen den am 23. Oktober 2024 zugestellten Entscheid des Regierungsrats erhob A._____ (Beschwerdeführer) am 22. November 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

1.

In Gutheissung der Beschwerde sei der Beschluss des Regierungsrats vom 16. Oktober 2024 (RRB 2024-001275) aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.

2.

Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 16. Januar 2025 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, namens des Regierungsrats:

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.

Der Gemeinderat Q. _____ beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 17. Januar 2025:

1.

Die Beschwerde sei abzuweisen.

2.

Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Mehrwertsteuer).

4.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 23. Januar 2025 beantragte auch die B. _____ AG (Beschwerdegegnerin):

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese eingetreten wird.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

5.

Am 12. Februar 2025 reichte die Beschwerdegegnerin eine als "Replik" bezeichnete Stellungnahme ein, mit der sie an den Anträgen in ihrer Beschwerdeantwort festhielt.

6.

Der Beschwerdeführer hielt in seiner Replik vom 24. März 2024 an den Anträgen gemäss Beschwerde fest.

7.

Mit Duplik vom 2. April 2025 hielt die Beschwerdegegnerin an ihren bisherigen Anträgen fest.

8.

Mit Eingabe vom 9. Mai 2025 verzichtete der Gemeinderat auf eine Duplik und verwies auf seine Beschwerdeantwort, an der er festhielt. Ebenso hielt er am Antrag fest, wonach die Beschwerde abzuweisen sei.

9.

Am 23. Mai 2025 reichte der Beschwerdeführer eine weitere Eingabe ein.

10.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 15. September 2025 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. Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Das Bauprojekt sieht den Neubau eines Gewerbegebäudes sowie von vier Reiheneinfamilienhäusern auf Parzelle Nr. aaa vor. Die Parzelle befindet sich in der Gewerbezone, am nördlichen Ende des Weilers R.____ (Gemeinde Q.____). Gemäss dem geltenden Bauzonen- und Kulturlandplan liegt der Weiler in der Weilerzone und der Landwirtschaftszone, die drei nördlich (entlang der S-Strasse) anschliessenden Parzellen Nrn. aaa (Bau-parzelle), ddd und bbb sind dagegen der Gewerbezone zugewiesen. Nördlich an die Gewerbezone schliesst eine in der Landwirtschaftszone befindliche (soweit ersichtlich landwirtschaftliche) Liegenschaft mit mehreren Gebäuden an (siehe zum Ganzen: Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Q.____ sowie §§ 4, 8, 26 und 11 f. der Bau- und Nutzungsord-

nung der Gemeinde Q._____, jeweils vom _____ 2010 / _____ 2011 [mit Änderungen vom _____ 2011, _____ 2020 und _____ 2023]; ferner: Google-Street-View [Stand: Mai 2023]).

1.2.

Die erwähnte Gewerbezone ist seit einigen Jahren im Umbruch: Auf der nördlichsten der drei Parzellen (Parzelle Nr. bbb) wurde im Jahre 2014 eine Garage mit Autoabstellplätzen (Garage C._____ GmbH) erstellt. 2019 wurden sodann die Gebäude zwischen dieser Garage und dem Weiler zwecks Neuüberbauung (Parzellen Nrn. ddd und aaa) abgebrochen. Auf der Parzelle Nr. ddd wurde 2021/2022 der kommunale Werkhof mit Feuerwehrmagazin gebaut. Noch unbebaut ist derzeit einzig die Parzelle Nr. aaa. Ein darauf geplantes Bauvorhaben für ein Gewerbegebäude und ein Mehrfamilienhaus (mit acht Wohnungen) konnte infolge Gutheissung einer vom Beschwerdeführer gegen die entsprechende Baubewilligung erfolgreich beim Regierungsrat erhobenen Beschwerde (Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 [Beschwerdebeilage 5]) nicht erstellt werden. Der Regierungsrat kam im Beschwerdeentscheid zum Schluss, dass das damalige Bauprojekt den gestellten (hohen) gestalterischen Anforderungen nicht zu genügen vermochte (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4; erwähnter Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021; siehe auch im Aargauischen Geografischen Informationssystem [AGIS] abrufbare Luftbildkarten).

In der Folge wurde das hier umstrittene Projekt ausgearbeitet. Dieses sieht im nördlichen Teil der Parzelle Nr. aaa weiterhin den Bau eines Gewerbegebäudes vor, im südlichen Teil sind nun vier Reiheneinfamilienhäuser geplant.

2.

2.1.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz in formeller Hinsicht zunächst vor, die Ausstandspflicht verletzt zu haben. Seiner Ansicht nach hätte die Gewerbezone gar nie beschlossen bzw. genehmigt werden dürfen, da es eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone sei. Da der Gemeinderat und der Regierungsrat damals Planungs- resp. Genehmigungsbehörde der Nutzungsplanung gewesen seien, erstaune es jedoch nicht, dass sie in der vorliegenden Sache am Bauzonenplan festhielten. Der Beschwerdeführer folgert daraus, dass der Regierungsrat (im vorliegenden Verfahren) daher nicht unvoreingenommen habe entscheiden können und die Ausstandspflicht verletzt habe (vgl. Beschwerde, S. 11 f.).

2.2.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird gestützt auf den auch für Private geltenden Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April

1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) verlangt, dass ein echter oder vermeintlicher Organmangel so früh wie möglich, d.h. nach dessen Kenntnis bei erster Gelegenheit, geltend gemacht wird. Es verstösst gegen Treu und Glauben, Einwände dieser Art erst im Rechtsmittelverfahren vorzubringen, wenn der Mangel schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können. Wer den Mangel nicht unverzüglich vorbringt, wenn er davon Kenntnis erhält, sondern sich stillschweigend auf ein Verfahren einlässt, verwirkt den Anspruch auf spätere Anrufung der vermeintlich verletzten Ausstandsbestimmungen (vgl. BGE 147 I 173, Erw. 5.1, 140 I 240, Erw. 2.4; 136 I 207, Erw. 3.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_474/2014 vom 9. Februar 2015, Erw. 3.1, 1C_351/2024, 1C_453/2024 vom 6. Januar 2025, Erw. 3.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.427 vom 16. August 2016, Erw. II/2.4). Hinzu kommt, dass Grundsätzlich zwar gegen alle Mitglieder einer Instanz ein Ausstandsbegehren gestellt werden kann, nicht jedoch pauschal gegen eine Kollegialbehörde oder gegen alle Mitglieder einer Behörde. Wird z.B. der Ausstand eines ganzen Gerichts verlangt, muss die gesuchstellende Person die Ausstandsgründe grundsätzlich für jeden Richter einzeln benennen und glaubhaft machen (vgl. BGE 139 I 121, Erw. 4.3; 137 V 210, Erw. 1.3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_351/2024, 1C_453/2024 vom 6. Januar 2025, Erw. 3.3).

2.3.

Vorliegend war dem Beschwerdeführer bereits zum (bzw. vor dem) Zeitpunkt der vorinstanzlichen Beschwerdeerhebung bekannt, dass der Regierungsrat – welcher die von der Gemeindeversammlung am 26. November 2010 resp. 22. Juni 2011 beschlossene Revision bzw. Änderung der Nutzungsplanung am 6. April 2011 resp. am 2. November 2011 genehmigt hatte – für die Beurteilung der (Verwaltungs-)Beschwerde zuständig ist. Ein entsprechendes Ausstandsgesuch hätte er entsprechend bereits in der Beschwerde an die Vorinstanz – d.h. den Regierungsrat – stellen können und müssen. Die erst vor Verwaltungsgericht erhobene Rüge, wonach der Regierungsrat nicht unbefangen gewesen sei und in den Ausstand hätte treten müssen, ist verspätet und verwirkt. Abgesehen davon wäre die Ausstandsrüge auch deshalb unzulässig, weil sie pauschal gegen den Regierungsrat als Kollegialbehörde und nicht gegen die einzelnen oder einzelne Mitglieder des Regierungsrats erhoben wird. Die Mitglieder des Regierungsrats, welche am angefochtenen Entscheid vom 16. Oktober 2024 mitgewirkt haben, waren – abgesehen von D._____ – im Jahre 2011 im Übrigen noch gar nicht im Amt. Weitere Ausführungen erübrigen sich.

3.

3.1.

Der Beschwerdeführer behauptet, die Vorinstanz habe die Begründungspflicht verletzt. Dies im Zusammenhang mit dem im angefochtenen Entscheid angenommenen Vertrauensschutz (vgl. Beschwerde, S. 15), der

Beeinträchtigung des ISOS-Objekts (ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) im Rahmen einer Bundesaufgabe (vgl. Beschwerde, S. 21), der Pflicht zur Schonung des ISOS-Objekts bei Nichtvorliegen einer Bundesaufgabe (vgl. Beschwerde, S. 21) sowie der Beurteilung der kantonalen Fachstelle (BVU, Abteilung Raumentwicklung, Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung) (vgl. Beschwerde, S. 22).

3.2.

Das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (BGE 150 III 223, Erw. 3.5.1; 146 II 335, Erw. 5.1; 136 I 229, Erw. 5.2). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 148 III 30, Erw. 3.1; 146 II 335, Erw. 5.1; 143 III 65, Erw. 5.2; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2024.163 vom 23. April 2025, Erw. II/2.3.2, WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/10.2).

3.3.

Diesen Vorgaben genügt der angefochtene Entscheid. Dass die Vorinstanz für den Entscheid relevante Vorbringen des Beschwerdeführers nicht berücksichtigt und behandelt hätte, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt insofern nicht vor. Den "Vertrauensgrundsatz" berücksichtigte die Vorinstanz sodann lediglich im Rahmen der Eventualbegründung ("Selbst wenn entgegen der hier vertretenen Auffassung von einer relevanten Änderung der Verhältnisse ausgegangen würde, ..."; siehe angefochtener Entscheid, S. 13 f.) als ein Element bei der Interessenabwägung (angefochtener Entscheid, S. 14; Beschwerdeantwort BVU, S. 3), wobei der Beschwerdeführer dies problemlos anfechten konnte. Ob die Ausführungen der Vorinstanz zum Vertrauensgrundsatz bzw. -schutz richtig sind, ist im Übrigen keine Frage der Begründungspflicht, sondern der (materiellen) Beurteilung in der Sache. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt schliesslich auch im Zusammenhang mit dem ISOS sowie der Beurteilung der Einordnung des Vorhabens nicht vor. Die Vorinstanz legte dar, dass und weshalb es sich vorliegend nicht um eine Bundesaufgabe handelt (angefochtener Entscheid, S. 15). Weiter hielt sie fest, der Beschwerdeführer mache nicht geltend, dass dem ISOS im Übrigen bei der Gestaltung des Bauvorhabens

nicht hinreichend Rechnung getragen worden wäre, womit sich Weiterungen dazu erübrigten. Angesichts der in dieser Hinsicht eingehend erfolgten Prüfung des Bauvorhabens im Rahmen des vorinstanzlichen (kommunalen) Verfahrens und der vorliegenden, umfangreichen Beurteilung auch durch die kantonale Fachstelle, gegen die der Beschwerdeführer nichts vorbringe, bestehe diesbezüglich jedenfalls kein Anlass, eine weitergehende Prüfung vorzunehmen (angefochtener Entscheid, S. 15). Aus den Erörterungen der Vorinstanz ergibt sich somit, von welchen Überlegungen sie sich leiten liess. Soweit der Beschwerdeführer die Ausführungen beanstandet und als falsch erachtet, ist auch dies eine Frage der materiellen Beurteilung und nicht der Begründungspflicht.

4.

4.1.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz unter dem Titel "3. Sachverhalt – Korrekturen" der Beschwerde vor, in verschiedener Hinsicht den Sachverhalt falsch festgestellt und damit § 17 VRPG verletzt zu haben. So sei die Parzelle Nr. aaa entgegen der Darstellung der Vorinstanz nie bebaut gewesen (wobei der Beschwerdeführer an anderer Stelle ausführt, die Parzelle sei jedenfalls im südlichen Bereich nicht bebaut gewesen). Entsprechend sei auch die Aussage falsch, dass es sich bei den geplanten Bauten um "Ersatzbauten" handle; es habe keine Vorgängerbauten gegeben. Weiter handle es sich auch nicht um eine "Baulücke", wie die Vorinstanz ausführe; rechtlich könne keine Baulücke bestehen (vgl. Beschwerde, S. 4 ff.; ferner auch Replik, S. 3 ff.).

4.2.

Die Vorbringen des Beschwerdeführers verfangen nicht. Seine Behauptung, wonach die Parzelle Nr. aaa "nie bebaut" gewesen sei (Beschwerde, S. 5), ist undifferenziert und trifft so nicht zu, wie sich den AGIS-Luftbildern bis 2019 entnehmen lässt und auf welche der Beschwerdeführer als "Beweis" im Übrigen z.T. auch selber verweist (Beschwerde, S. 5: AGIS-Luftbilder 2011 und 2019; siehe auch Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 7). Auf dem nördlichen Parzellenteil stand bis 2019 ein grösseres Gebäude und der südliche Teil wurde als Abstell- bzw. Lagerplatz (z.T. auch für Boote, Fahrzeuge etc.) genutzt (siehe AGIS-Luftbilder; Beschwerdeantwortbeilagen 6 – 9 der Beschwerdegegnerin). Die Vorinstanz hielt korrekt fest, dass die strittige Bauparzelle – welche von den drei Parzellen in der betreffenden Gewerbezone optisch am stärksten in den Weiler bzw. dessen Überbauung eingebunden sei – noch die letzte unüberbaute Parzelle (der Gewerbezone) sei, wobei die Parzelle früher zumindest teilweise überbaut gewesen sei, das dortige Gebäude aber im Hinblick auf das Vorgängerprojekt abgebrochen worden sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 14). Soweit die Vorinstanz sodann davon spricht, beim Bauvorhaben handle es sich um "Ersatz- und Ergänzungsbauten" einer früher bestehenden Überbauung, mit denen die Bebauung der weitgehend überbauten Ge-

werbezone angrenzend an den ebenfalls weitgehend überbauten Weiler komplettiert und in diesem Bereich mithin eine "Baulücke" gefüllt werde (angefochtener Entscheid, S. 14), erscheint auch dies nicht falsch. Die Vorinstanz meinte damit (in tatsächlicher Hinsicht), dass die Parzelle "derzeit optisch als Baulücke wahrgenommen wird", wie sie an anderer Stelle klar macht (angefochtener Entscheid, S. 14 [Erw. 4.3]). Soweit der Beschwerdeführer mit der rechtlichen Qualifikation einer Baulücke zu argumentieren versucht (vgl. Beschwerde, S. 6; Replik, S. 4 ff.), geht dies insofern an der Sache vorbei. Nichts anderes gilt für die übrigen unter dem Titel "3. Sachverhalt – Korrekturen" der Beschwerde (Beschwerde, S. 4 ff.) gemachten Ausführungen. Auch diese Vorbringen sind rechtliche Argumente bzw. Behauptungen (so z.B. kein Anspruch auf Besitzstand, kein Anspruch auf Bauen bis an Zonengrenze, Verletzung des Gleichbehandlungsanspruchs, Argumente zur Standesinitiative 22.319 "Massvolle Entwicklungen in Weilerzonen") und betreffen nicht die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz – d.h. den Sachverhalt. Der Vorinstanz lässt sich somit nicht vorwerfen, den relevanten Sachverhalt falsch festgestellt und den Untersuchungsgrundsatz (§ 17 VRPG) verletzt zu haben.

5.

5.1.

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

serhalb des Baugebiets, sondern in der Gewerbezone, die der Bauzone zugewiesen und auch gemäss Richtplan (nach wie vor) als Siedlungsgebiet festgesetzt sei. Die betreffende Planungsanweisung des Richtplans zu Weilern habe auf die Parzelle Nr. aaa bzw. deren Zonierung keine direkten Auswirkungen.

Weiter erörterte die Vorinstanz, selbst wenn sich die Verhältnisse seit der letztenmaligen Bestätigung der Zonierung im Jahr 2010/11 geändert hätten, wäre von einer akzessorischen Überprüfung im Rahmen der Interessenabwägung abzusehen. Die Interessen des Vertrauensschutzes (aufgrund der wiederholten Bestätigung der heutigen Zonierung durch die Erlass- und Genehmigungsbehörde – trotz der erwähnten, seit Jahrzehnten bestehenden Mängel) würden die entgegenstehenden raumplanerischen Interessen deutlich überwiegen. Auch bezüglich der ISOS-Interessen wäre mit dem Verzicht einer Überbauung der Parzelle angesichts der auf den übrigen Parzellen bereits bestehenden Überbauung nichts Wesentliches gewonnen. Die Interessenabwägung würde klar zugunsten der zonengemässen Überbauung der Parzelle Nr. aaa ausfallen (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 8 ff., 14 f.). In der Beschwerdeantwort hält das BVU, Rechtsabteilung, an der Beurteilung des Regierungsrats vollumfänglich fest.

5.2.

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

seit dem Planerlass führten dazu, dass die Nutzungsplanung zu überprüfen sei, zumindest in Bezug auf die umstrittene Gewerbezone als Kleinstbauzone (vgl. Beschwerde, S. 8 ff., 16 f.; ferner Replik, S. 7 f.).

Aufgrund des abgelaufenen Planungshorizonts könne sich die Beschwerdegegnerin nicht auf das Vertrauen in die Planbeständigkeit berufen. Die Gewerbezone hätte gar nie beschlossen bzw. genehmigt werden dürfen, da es eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone sei. Dass die Rechtswidrigkeit in keinem Zeitpunkt bemängelt worden sei, heile diese nicht, im Gegenteil: Je länger der rechtswidrige Zustand anhalte, desto stossender werde er. Er bestehe nun bereits derart lange, dass der Planungshorizont abgelaufen und der Nutzungsplan zu überprüfen sei. Zudem sei das Argument auch in der Sache falsch. Der Beschwerdeführer habe die Kritik bereits im Verfahren, welches zum Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 geführt habe, vorgebracht. Für die Anwendung des Vertrauensgrundsatzes bestehe keine Grundlage (vgl. Beschwerde, S. 11 ff.). Was die Beschwerdegegnerin anbelange, habe diese bei pflichtgemässer Sorgfalt sodann wissen müssen, dass die Überbauung der Parzelle Nr. aaa erhebliche rechtliche Risiken aufwerfe. Es seien auch keine Dispositionen getroffen worden, die nicht mehr rückgängig gemacht werden könnten. Ein schützenswertes Vertrauen der Gemeinde bestehe ebenfalls nicht. Das öffentliche Interesse an der Plananpassung überwiege das Interesse an der Planbeständigkeit (vgl. Beschwerde, S. 13 ff.; Replik, S. 8). Im Weiteren müsse die Baubewilligung auch aufgrund von § 2 Abs. 2 VRPG aufgehoben werden, da das kantonale Recht Bundesrecht widerspreche (Beschwerde, S. 17). Schliesslich macht der Beschwerdeführer Ausführungen zum ISOS (vgl. Beschwerde, S. 18 f.); er bringt vor, es liege eine Bundesaufgabe vor, weshalb ein Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung des ISOS-Objekts nur in Erwägung gezogen werden könne, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung vorhanden wären, was hier nicht der Fall sei. Selbst wenn keine Bundesaufgabe vorliegen sollte, müsste das ISOS beachtet und das entsprechende Schutzobjekt grösstmöglich geschont werden, welchem Erfordernis das Vorhaben ebenfalls nicht genüge. Namentlich würden auch § 26 Abs. 1 und 5 BNO verletzt (vgl. Beschwerde, S. 18 ff.; ferner Replik, S. 9 ff.). Schlussendlich bringt der Beschwerdeführer vor, die Zonenplanung sei nicht nur akzessorisch zu prüfen, sie sei sogar nichtig (vgl. Beschwerde, S. 22 ff.; Replik, S. 13). Im Ergebnis dürfe am vorgesehenen Standort nicht gebaut werden. Das Gebiet der bundesrechtswidrigen Kleinstbauzone zähle zum Landwirtschaftsgebiet. Beim Vorhaben handle es sich somit um ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) seien jedoch nicht erfüllt (Beschwerde, S. 24).

5.3.

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

6.

6.1.

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

6.2.

6.2.1.

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

6.2.2.

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

RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, N. 30 zu Art. 6). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen der Bundesinventare auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG). Erst eine solchermassen ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich, und erst wenn diese grundeigentümerverbindlichen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2, 1C_459/2020 vom 27. Oktober 2022, Erw. 3, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.3, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.5.3 und 4.5.5; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/3.2.2).

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 144 II 41, Erw. 5.1; 132 II 408, Erw. 4.2; 120 Ia 227, Erw. 2b). Für Bauzonen gilt ein Planungshorizont von grundsätzlich 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227, Erw. 2c; 113 Ia 444, Erw. 5b; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.3).

6.2.3.

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

mässig verschiedene Umstände zusammentreffen, die für eine vorfrageweise Überprüfung sprechen, damit eine solche verlangt werden kann; andernfalls ist sie ausgeschlossen (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 5.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.3, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.4).

6.3.

6.3.1.

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

6.3.2.

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

Beschwerdeführer anzurechnen hat) noch von der kantonalen Genehmigungsbehörde, welche die Nutzungsordnung gemäss § 27 Abs. 2 BauG auf Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen überprüft, je gerügt bzw. beanstandet (siehe Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 Nr. 2021-000616, S. 26). Hinzu kommt, dass auch die Festlegung im Richtplan vom Bund nicht beanstandet bzw. von diesem genehmigt wurde (vgl. auch Erw. II/6.3.3).

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

geschaffen und den kommunalen Behörden für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben erhebliche Ermessens- bzw. Beurteilungsspielräume eingeräumt. So wird gefordert, dass Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in die Landschaft und Umgebung (Baumaterialien, Farbgebung, Terraingestaltung, Lagerplätze, Grünflächen und Bepflanzung) einzugliedern sind; der Charakter des Ortsbildes muss erhalten bleiben; zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen (§ 8 Abs. 3 BNO). Gebäudelängen und Dachform legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest; Flachdächer können bewilligt werden (§ 8 Abs. 4 BNO). Für die Parzelle Nr. aaa – welche zwar in der Gewerbezone liegt, aber an die Weilerzone angrenzt – ist des Weiteren § 26 Abs. 5 letzter Satz BNO zu beachten, gemäss welchem Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung das Weilerbild nicht beeinträchtigen dürfen.

Demnach lässt sich festhalten, dass die vorgenommene Zonierung, verbunden mit den in der Nutzungsplanung geschaffenen Vorgaben zum Umgang mit dem Weiler R._____ und dessen Umgebung – namentlich auch der Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen – typische Elemente zur Umsetzung des ISOS darstellen, auch wenn die an den Weiler anschliessende Gewerbezone (Bauzone) als solches mit den ISOS-Anliegen in einem Spannungsverhältnis steht. Für die Gewerbezone wurden auf der anderen Seite aber hohe Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen geschaffen (was bei Gewerbebezonen in der Regel so nicht üblich ist) und den Behörden wurden erhebliche Ermessens- bzw. Beurteilungsspielräume eingeräumt, was alles dazu beiträgt, dass (u.a.) den Interessen des ISOS bei konkreten Bauvorhaben dennoch – d.h. trotz Zuordnung zu einer Gewerbezone – Rechnung getragen wird bzw. werden kann. Von einer Situation, in der die kommunale Nutzungsplanung die ISOS-Schutzziele bzw. die Anliegen des Ortsbild-, Umgebungs- und Landschaftsschutzes geradezu missachtet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2024, Erw. 3.1.6), kann daher nicht ausgegangen werden.

6.3.3.

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

Eine Veränderung sieht der Beschwerdeführer zunächst darin, dass das RPG am 15. Juni 2012 teilrevidiert wurde, wobei diese Teilrevision per

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

Inwiefern die vom Beschwerdeführer erwähnte Einführung von § 30a Abs. 2 (richtig wohl: Abs. 3) BauG (Inkrafttreten: 1. Mai 2017 [AGS 2017/4-04]) – gemäss welcher Bestimmung der Gemeinderat eine Planungszone oder eine Bausperre anordnet, wenn ein Bauvorhaben den Richtplan verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist – im Hinblick auf den zu beurteilenden Fall zu einer relevanten Änderung der Verhältnisse geführt haben soll, ist im Weiteren nicht ersichtlich. Das Bauvorhaben ist in einer Gewerbezone geplant, welche im Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt ist; es ist damit nicht "richtplanwidrig" (siehe dazu auch Erw. II/7).

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, die Gemeinden hätten gemäss Richtplan mit planerischen Instrumenten für eine angemessenen Umsetzung der Ziele des ISOS zu sorgen (mit Hinweis auf die Planungsanweisung 1.2 des Kapitels S 1.5 "Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege" des Richtplans) und darin eine nachträgliche wesentliche Veränderung der Verhältnisse sieht, verfängt dies ebenfalls nicht. In einem erst kürzlich gefällten Entscheid vom 14. Januar 2025 erörterte das Verwaltungsgericht, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der Entscheid BGE 135 II 209 (welcher die Bedeutung des ISOS und die Pflicht zu dessen Berücksichtigung in der Nutzungsplanung für die Kantone und Gemeinden klärte) sowie Art. 4a der altrechtlichen Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (aVISOS) (bzw. heute Art. 11 VISOS) nicht als ausreichende nachträgliche Entwicklung für eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung auf die Vereinbarkeit mit dem Bundesinventar eingestuft werden könnten (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/3.4.2 mit Hinweis auf Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.5 sowie 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.6 und 3.10). Nichts anderes könne hinsichtlich der Umsetzung von BGE 135 II 209 bzw. Art. 4a aVISOS im Richtplan 2017 gelten (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/3.4.2). Die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Planungsanweisung 1.2 des Kapitels S 1.5 "Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege" des Richtplans kann demnach nicht als relevante Veränderung der Verhältnisse angesehen werden.

Der Beschwerdeführer bringt schliesslich vor, gemäss der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts könne sich auch aus neuen Festlegungen im Richtplan ein derart gewichtiges öffentliches Interesse an einer Überprüfung des Nutzungsplans ergeben, dass es die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiege (mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2019, Erw. 6.2). Inwiefern im vorliegend zu beurteilenden Fall eine solche Konstellation vorliegen soll, legt der Beschwerdeführer im Weiteren jedoch nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

Bei einer Gesamtbetrachtung lässt sich demnach festhalten, dass das (revidierte) Baugesuch vor Ablauf der für die Planbeständigkeit massgeblichen 15-jährigen Frist eingereicht wurde. Zudem haben sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit der Festsetzung des Nutzungsplans nicht derart wesentlich verändert, dass sich der Plan als nicht mehr rechtmässig erweisen würde. Die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung sind nicht erfüllt. Die Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegen dasjenige an der akzessorischen Prüfung. Dementsprechend muss auch nicht darüber entschieden werden, ob die Schutzziele des ISOS, insbesondere

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

6.3.4.

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

7.

7.1.

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

7.2.

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

7.3.

Die Vorinstanz hielt fest, dass die Nutzungsplanung hinsichtlich der derzeitigen Weilerzone sowohl hinsichtlich ihres Umfangs als auch der Zonenbestimmungen (§ 26 BNO) angepasst werden müsse, da sie nicht mehr den Vorgaben im Richtplan (Planungsanweisung 2 des Kapitels S. 1.6 "Weiler") entspreche. Zur Umsetzung der Richtplananweisungen bestehe eine Frist von fünf Jahren ab Beschluss des revidierten Richtplankapitels S 1.6 (§ 30a Abs. 1 BauG), mithin bis 27. Juni 2028 (angefochtener Entscheid, S. 13). Inwiefern diese Ausführungen falsch sein sollen, ist nicht ersichtlich.

Weiter ist der Vorinstanz beizupflichten, dass die erwähnte Richtplananweisung auf die zur Diskussion stehende Parzelle Nr. aaa (auf der das Bauvorhaben projektiert ist) keine Auswirkungen hat (vgl. angefochtener Ent-

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

8.

Der Beschwerdeführer beruft sich auf § 2 Abs. 2 VRPG (vgl. Beschwerde,
S. 17), welche Bestimmung besagt, dass Regierungsrat und Verwaltungs-
justizbehörden gehalten sind, Erlassen die Anwendung zu versagen, die
Bundesrecht oder kantonalem Verfassungs- und Gesetzesrecht widerspre-
chen; kommunales Recht ist von den Behörden aller Stufen vorfrageweise
zu überprüfen. Der Beschwerdeführer übersieht, dass nach der Rechtspre-
chung des Bundesgerichts Zonenpläne zwischen Rechtssatz und Verfü-
gung stehende Anordnungen besonderer Natur sind, auf welche teils die
für generell-abstrakte Normen geltenden, teils die für Verfügungen mass-
gebenden Grundsätze anzuwenden sind (vgl. BGE 106 Ia 383, Erw. 3c).
Nutzungspläne werden – wie bereits dargelegt – prozessual wie Verfügun-
gen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, anson-
sten sie im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG rechtsbeständig werden, und kön-
nen, anders als Normen, im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfra-
gewise überprüft werden. Davon gibt es jedoch verschiedene Ausnah-
men, namentlich wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetz-
lichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so
erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein
könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entge-
genstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit
gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG überwiegt (siehe Erw. II/7.2.3; vgl. im Übrigen
auch AGVE 1999, S. 285, Erw. 3 [S. 290]). Die Anforderungen für eine ak-
zessorische Überprüfung der Nutzungsplanung sind vorliegend jedoch
nicht erfüllt (siehe Erw. II/6.3.3).

Im Weiteren liegt auch keine Konstellation vor, in der das kantonale Recht
nach Ablauf einer gewissen Mindest-Geltungsdauer des Nutzungsplans ei-
nen Anspruch auf Überprüfung der Nutzungsplanung unabhängig von er-
heblich geänderten Verhältnissen einräumen würde. Der Hinweis des Be-
schwerdeführers auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_543/2016 vom
13. Februar 2017, Erw. 2.3, sowie auf BGE 120 Ia 227, Erw. 2a und 2e (vgl.
Beschwerde, S. 17) verfängt nicht.

9.

9.1.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die kantonale Fachstelle (BVU, Abteilung Raumentwicklung, Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung) habe bestätigt, dass das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig sei und in das Schutzobjekt des ISOS eingreife. Deshalb habe sich der Beschwerdeführer nicht weiter mit dem Fachbericht auseinandersetzen müssen. Die Vorinstanz habe die Beurteilung der kantonalen Fachstelle zwar als "volumfänglich zutreffend" bezeichnet, sie jedoch nicht gewürdigt und nicht dazu Stellung genommen (vgl. Beschwerde, S. 21 f.).

Das BVU, Rechtsabteilung, entgegnet diesen Vorbringen zu Recht, dass sich der Beschwerdeführer auf die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle im Beschwerdeverfahren BVURA.20.199 beziehe, welches Gegenstand des Entscheids des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 gewesen sei. Er verkenne dabei, dass sich die damalige Stellungnahme auf ein anderes Projekt bezogen habe und sich die kantonale Fachstelle im Rahmen der kantonalen Zustimmung vom 2. August 2023 (BVUAFB.23.15) zum nun vorliegenden Projekt erneut geäußert habe. Wenn der Regierungsrat ausführe, der Beschwerdeführer habe in seiner Verwaltungsbeschwerde nichts gegen die Beurteilung der kantonalen Fachstelle vorgebracht, beziehe er sich selbstverständlich auf die Stellungnahme der Fachstelle zum Projekt, welches Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilde, d.h. auf die Erwägungen in der Zustimmung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 2. August 2023, auf die auch der Gemeinderat in der einstanzlichen Entscheidung verwiesen habe. Die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle (BVU, Abteilung Raumentwicklung, Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung) in einem früheren Verfahren zu einem anderen Projekt sei nicht mehr relevant (Beschwerdeantwort BVU, S. 4).

9.2.

9.2.1.

Zu den Ausführungen der kantonalen Fachstelle betreffend das vorliegende Projekt (siehe dazu Zustimmung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 2. August 2023 [vgl. Vorakten, act. 2, 5 ff.]) nimmt der Beschwerdeführer erstmals in der verwaltungsgerichtlichen Replik Bezug. Er weist darauf hin, dass die kantonale Fachstelle in der ersten Stellungnahme (im Verfahren, welches zum Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 geführt habe) eine möglichst grosse, wahrnehmbare Zäsur zwischen dem Weiler und der Gewerbezone verlangt habe. Sie habe betont, eine Überbauung des fraglichen Bereichs stehe in Widerspruch zu den Schutzanliegen des ISOS und sei aus fachlicher Sicht grundsätzlich unerwünscht. In der Zustimmung vom 2. August 2023 töne es nun ganz anders. Der südliche Teil der Gewerbezone sei "räumlich in den Weiler eingebunden". Er werde "somit offensichtlich als Teil des Weilers wahrgenom-

men" und sei "aus fachlicher Sicht entsprechend zu behandeln". Die bisher verlangte "möglichst grosse, wahrnehmbare Zäsur zwischen dem Weiler und der Gewerbezone" sei kein Thema mehr. Vielmehr werde das Neubauvorhaben – mangels dieser Zäsur – dem Weiler zugerechnet. Folglich werde das Vorhaben beurteilt, als wäre es im Weiler geplant und ein Bestandteil des Weilers. Mit dieser neuen Beurteilung habe ein nicht erklärbarer fachlicher Gesinnungswandel stattgefunden, sowohl in der Beurteilungsperspektive als auch im Beurteilungsmassstab. Es scheine, dass die zweite Stellungnahme, im Rahmen der Zustimmung vom 2. August 2023, vor einem anderen, vorbelasteten Hintergrund ergangen und nicht unabhängig gewesen sei. Sie habe sich mutmasslich an den Aussagen im Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 orientiert, in welchem der Regierungsrat die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle kritisiert bzw. relativiert habe. Die zweite Fachbeurteilung sei daher willkürlich und nicht erheblich (Replik, S. 9 f.).

9.2.2.

Es trifft zu, dass die kantonale Fachstelle in der "ersten Stellungnahme" (Verfahren, das mit dem Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 endete) ausführte, aufgrund der besonderen Lage direkt angrenzend an den Weiler sei eine möglichst grosse, wahrnehmbare Zäsur zwischen den bestehenden Bauten im Weiler und allfälligen Neubauten in der Gewerbezone vorzusehen, und festhielt, eine Überbauung des fraglichen Bereichs stehe in Widerspruch zu den Schutzanliegen des ISOS und sei aus fachlicher Sicht grundsätzlich unerwünscht. Gleichzeitig wies sie aber auch darauf hin, dass die Frage, ob eine Bebauung des Bereichs aufgrund dessen Zuordnung zur Gewerbezone dennoch möglich sei, eine durch sie (die kantonale Fachstelle) nicht zu beurteilende Rechtsfrage sei. Sollte die Beschwerdeinstanz zum Schluss gelangen, dass eine Überbauung trotzdem möglich sei, sei den Schutzanliegen des ISOS jedenfalls in der Gestaltung des Bauvorhabens hinreichend Rechnung zu tragen. Bezogen auf das konkrete Projekt erachtete die kantonale Fachstelle die Gestaltung in verschiedener Hinsicht als ungenügend (siehe Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021, S. 22 ff.).

Der Regierungsrat ordnete die Ausführungen der kantonalen Fachstelle im Entscheid Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021 in ein rechtliches Schema ein und würdigte sie unter diesem Blickwinkel. Er hielt fest, dass der fragliche Bereich einer Bauzone zugeordnet und eine Überbauung damit gemäss BNO erlaubt sei. Diese Grundnutzungsordnung sei grundsätzlich nicht auf ihre materielle Übereinstimmung mit dem vom ISOS angestrebten Schutz hin zu überprüfen. Nutzungspläne (und in engem Zusammenhang stehende planerische Festlegungen) seien grundsätzlich im Anschluss anderen Erlass anzufragen. Eine spätere akzessorische Überprüfung in einem Anwendungsfall sei nur in Ausnahmesituationen zugelassen. Der Regierungsrat prüfte sodann einlässlich, ob die Voraussetzungen für eine sol-

che spätere Überprüfung erfüllt sind, was er verneinte. Bezüglich der fraglichen Gewerbezone hätten sich in der übergeordneten Gesetzgebung bzw. den übergeordneten Planungsinstrumenten keine wesentlichen Änderungen ergeben, die eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung bedingen bzw. rechtfertigen würden. Bei der Beurteilung des Bauvorhabens sei deshalb von der grundsätzlichen Überbaubarkeit der fraglichen Parzelle im Rahmen der zonengemässen Vorschriften auszugehen (Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021, S. 25 ff.). Dass der Regierungsrat im erwähnten Entscheid die Baubewilligung dennoch aufhob, hatte den Grund darin, dass sich das damalige Bauvorhaben hinsichtlich der Gestaltung nicht genügend einordnete. Der Regierungsrat kam zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben gegen § 26 Abs. 5 letzter Satz BNO, § 8 Abs. 3 BNO und § 34 BauV verstosse und in der vorliegenden Form nicht bewilligungsfähig sei (siehe zum Ganzen Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021, S. 27 ff., 30 f.).

Beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben gilt ebenso festzuhalten, dass der fragliche Bereich einer Bauzone zugewiesen und eine Überbauung damit gemäss BNO zulässig ist. Die geltende Nutzungsordnung ist zudem (nach wie vor) nicht akzessorisch zu überprüfen. Die Grundlagen und die Grundsituation sind somit nicht anders als im dargelegten früheren Verfahren. Da der Regierungsrat die von der kantonalen Fachstelle (im früheren Verfahren) aufgeworfene Rechtsfrage, ob eine Bebauung des Bereichs aufgrund dessen Zuordnung zur Gewerbezone dennoch möglich sei, ausdrücklich positiv beantwortet hatte und sich die Verhältnisse seither nicht verändert haben, bestand auch kein Anlass, dass sich die kantonale Fachstelle diesbezüglich im vorliegenden Verfahren erneut äussert. Der in diesem Zusammenhang erhobene Vorwurf des Beschwerdeführers, es habe ein "nicht erklärbarer fachlicher Gesinnungswandel stattgefunden", ist nicht gerechtfertigt. Hinzu kommt, dass die kantonale Fachstelle bereits im früheren Verfahren darauf hinwies, der betreffende südliche Teil der Gewerbezone sei räumlich in den Weiler eingebunden, werde somit offensichtlich als Teil des Weilers wahrgenommen und sei aus fachlicher Sicht entsprechend zu behandeln (vgl. Entscheid des Regierungsrats Nr. 2021-000616 vom 26. Mai 2021, S. 22). Die gleichlautende Feststellung bzw. Einschätzung der kantonalen Fachstelle im vorliegenden Verfahren (vgl. Vorakten, act. 6) ist somit nicht neu und stellt keinen "Gesinnungswandel" dar. Da die von der kantonalen Fachstelle im früheren Verfahren aufgrund der Erhaltungsziele des ISOS gewünschte "möglichst grosse, wahrnehmbare Zäsur zwischen den bestehenden Bauten im Weiler und allfälligen Neubauten in der Gewerbezone" bereits im Richtplan "verwässert" ist, indem im Richtplan nördlich und direkt an den Weiler "R. _____" angrenzend ein Bereich als Siedlungsgebiet festgesetzt ist, erscheint es nachvollziehbar, wenn die Fachstelle ausführt, der südliche Teil dieses Bereichs werde aufgrund seiner Lage ("räumlich in den Weiler eingebunden") als "Teil des Weilers

wahrgenommen" und sei aus fachlicher Sicht entsprechend zu behandeln (vgl. Vorakten, act. 6).

9.3.

Die Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung beurteilte die kantonale Fachstelle schliesslich anhand der Kriterien "Stellung und Wirkung im Strassenraum", "Proportionen und Dimensionen der Bauten", "Form, Staffelung und Gliederung der Bauten", "Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten", "Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern" sowie "Ausgestaltung von Aussenräumen wie namentlich Grundstückszufahrten und -zugänge, Abstellplätze, Vorgärten und Grünflächen" (vgl. § 15e BauV, § 44 Abs. 1 BNO), wobei sie der Verträglichkeit des Projekts mit dem Weiler bzw. dem Weilerbild zentrale Bedeutung beimaß. Die Fachstelle kam zum Schluss, dass das Projekt mit dem Weiler bzw. dem Weilerbild verträglich ist (siehe Vorakten, act. 5 ff.). Die einlässlichen Erörterungen der Fachstelle – denen als amtliche bzw. fachliche Stellungnahme erhöhte Beweiskraft zukommt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 4.2) – sind sachbezogen, differenziert und einleuchtend. Triftige Gründe, die ein Abweichen von der Stellungnahme rechtfertigen würden, können nicht erkannt werden. Es war deshalb folgerichtig, dass die Vorinstanzen der fachlichen Beurteilung folgten (vgl. angefochtener Entscheid, S. 15; Vorakten, act. 20 f.). Angesichts der schlüssigen Stellungnahme der kantonalen Fachstelle lässt sich festhalten, dass das Bauvorhaben den Anforderungen der massgeblichen Einordnungsvorgaben – konkret § 8 Abs. 3 BNO, § 26 Abs. 5 [letzter Satz] BNO und § 42 BauG – genügt. Eine Rechtsverletzung liegt somit auch in dieser Hinsicht nicht vor.

10.

10.1.

Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, die fragliche Gewerbezone sei nichtig. Es handle sich um eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone, wobei der Mangel derart eklatant und offensichtlich sei, dass die Nichtigkeit bejaht werden müsse. Durch die Annahme der Nichtigkeit werde auch die Rechtssicherheit nicht ernsthaft gefährdet (vgl. Beschwerde, S. 22 ff.; Replik, S. 13).

10.2.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Verfügung bzw. ein Planerlass nur dann nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgrund fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeiten einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 139 II 243, Erw. 11.2). Inhaltliche Mängel haben nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge;

erforderlich ist hierzu ein ausserordentlich schwerwiegender Mangel (BGE 145 III 436, Erw. 4; 137 I 273, Erw. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 6.3).

10.3.

Wie bereits in Erw. II/6.3.2 dargelegt wird die erwähnte Gewerbezone schon seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Nach Angaben des Gemeinderats befand sich dort ursprünglich eine Traktorenfabrik. Das Gebiet sei bereits mit der ersten Nutzungsordnung nach RPG der Gewerbezone zugewiesen worden (1980). Anlässlich der späteren Revisionen der Nutzungsplanung (so 1992, mit Änderungen 2003) habe man dies beibehalten und das gelte – nach einer weiteren Gesamtrevision 2010 – auch heute noch (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 5). Dass die fragliche Gewerbezone, welche grösstenteils überbaut ist (siehe Erw. II/1.2), eine "bundesrechtswidrige Kleinstbauzone" ist, hätte somit bereits im Rahmen zahlreicher Nutzungsplanungsrevisionen geltend gemacht werden können. Die aktuell gültige BNO samt Bauzonen- und Kulturlandplan wurde von der Gemeindeversammlung am 26. November 2010 beschlossen und vom Regierungsrat am 6. April 2011 genehmigt. Damit wurde die Nutzungsplanung grundsätzlich bestandeskräftig. Die Zuweisung des fraglichen Gebiets zu einer Bauzone entspricht im Übrigen auch dem Richtplan, in welchem der Bereich als Siedlungsgebiet festgesetzt ist. Selbst wenn die fragliche Gewerbezone als "bundesrechtswidrige Kleinstbauzone" qualifiziert würde (was vorliegend offenbleiben kann), stellte dies jedenfalls keinen so offensichtlichen und schwerwiegenden Verstoss gegen eine "rechtskonforme Raumplanung" (siehe Beschwerde, S. 23, wo auf Art. 5 und Art. 75 Abs. 1 BV sowie Art. 1 und 3 RPG hingewiesen wird) dar, dass die Nutzungsplanung geradezu nichtig bzw. teilnichtig wäre.

11.

Soweit der Beschwerdeführer in der Eingabe vom 23. Mai 2025 schliesslich zu einem abweisenden Bauentscheid betreffend einen Maschendrahtzaun, einer Formschnitthecke und einem abgesetzten Sitzplatz auf einem Grundstück ausserhalb der Bauzone und teilweise in der Weilerzone hinweist (siehe Beilagen zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 23. Mai 2025), lässt sich daraus für das vorliegende Bauprojekt (in der Gewerbezone) ebenfalls nichts ableiten. Die Konstellationen sind nicht vergleichbar (andere Bauten bzw. Anlagen, andere Lage, Zone und anwendbare rechtliche Grundlagen).

12.

12.1.

Anders als noch in der Beschwerde verlangt der Beschwerdeführer in der Replik neu die Durchführung eines Augenscheins (Replik, S. 3, 11), die Einholung eines Gutachtens zur Ortsbildverträglichkeit (Replik, S. 3), den Beizug der Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung 2010 (Replik,

S. 6), die Einholung einer fachlichen Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege (Replik, S. 11) sowie die Anordnung eines Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) (Replik, S. 12). Die Beschwerdegegnerin verlangt eine Parteibefragung sowie einen Augenschein (siehe Beschwerdeantwort sowie "Replik" Beschwerdegegnerin).

12.2.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gehört u.a., dass die Behörde alle erheblichen und rechtzeitigen Vorbringen der Parteien würdigt und die ihr angebotenen Beweise abnimmt, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen. Umgekehrt folgt daraus, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 147 IV 534, Erw. 2.5.1; 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3).

12.3.

Der Sachverhalt ist aufgrund der bei den Akten liegenden Unterlagen sowie den allgemein zugänglichen AGIS-Karten und den auf Google-Street-View abrufbaren Bildern (Google-Street-View vom Mai 2023, wo auch die Bauprofile ersichtlich sind) genügend erstellt, um den Fall beurteilen zu können. Gemäss Fachbericht sind die Anforderungen an die gestalterische Einordnung erfüllt und es besteht kein Grund, an dieser Einschätzung zu zweifeln (vgl. Erw. II/9.3). Der Beschwerdeführer wehrt sich mit seiner Argumentation zum Augenschein letztlich nur dagegen, dass mit der Überbauung "die heute noch bestehende Lücke zwischen dem Weiler [...] und der Gewerbezone [...] aufgehoben würde" (vgl. Replik, S. 10), welcher Umstand offensichtlich ist und keines Augenscheins bedarf. Mangels Zulässigkeit einer akzessorischen Normenkontrolle kann allein darin aber kein genügender Grund gesehen werden, um § 26 Abs. 5 (letzter Satz) BNO (resp. § 8 Abs. 3 BNO und § 42 BauG) als verletzt zu betrachten. Weitere Beanstandungen betreffend die Einpassung werden nicht vorgebracht. Ein Augenschein ist nicht erforderlich. Auch ein Gutachten zur Ortsbildverträglichkeit ist nicht notwendig, ebenso wenig eine fachliche Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege. Ein kantonales Denkmalpflegeobjekt ist vom Vorhaben ohnehin nicht betroffen (siehe AGIS-Karte "Denkmalpflege"). Im Weiteren bedarf es auch keiner Begutachtung durch die ENHK: Mangels Erfüllung einer Bundesaufgabe (siehe oben Erw. II/6.3.1) entfällt sowohl eine obligatorische (vgl. Art. 7 Abs. 2 NHG) als auch eine fakultative (vgl. Art. 8 NHG) Begutachtung (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.4); ein "besonderes Gutachten" nach Art. 17a NHG i.V.m. Art. 25 Abs. 1 lit. e der Verordnung vom 16. Januar 1991 über

den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) erscheint zudem nicht notwendig, um den Fall zu beurteilen. Ebenso wenig ist der Beizug von Unterlagen der Nutzungsplanung 2010 erforderlich. Welche neuen Erkenntnisse sich die Beschwerdegegnerin schliesslich aus einer "Parteibefragung" erhofft, ist unklar. Die Parteien konnten sich zu den sich stellenden Fragen mehrfach äussern, wovon sie in ihren Rechtsschriften einlässlich Gebrauch gemacht haben. Da von der Abnahme weiterer Beweismittel keine neuen, für den Entscheid wesentlichen Erkenntnisse zu erwarten wären und sich am Beurteilungsergebnis nichts ändern würde, kann darauf in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden.

13.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat er der Beschwerdegegnerin und dem Gemeinderat, welche beide Parteistellung haben (Beschwerdegegnerin: § 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG; Gemeinderat: § 13 Abs. 2 lit. f VRPG) und anwaltlich vertreten sind, die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 und § 29 VRPG).

2.

Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs.1 AnwT). Nach § 8a AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert (Abs. 1). Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Unterliegt die obsiegende Partei jedoch selber der Mehrwertsteuerpflicht, darf die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht miteinbezogen werden (vgl. AGVE 2011, S. 465 f.; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2025.8 vom 16. Juli 2025, Erw. III/1.2.2, WBE.2021.230 vom 2. August 2021, Erw. III/2.1). Geht die Entschädigung in Zivil- und Verwaltungssachen zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert – was praxisgemäss bei über Fr. 100'000.00 der Fall ist (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. III/2, WBE.2024.183 vom 4. November 2024, Erw. III/2.2, WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT). Diese Sonderregelung ist (analog) auch bei der Festsetzung der

Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens anzuwenden (AGVE 2011, S. 247).

Bausachen gelten als vermögensrechtliche Streitsachen, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. § 20 Abs. 3 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). Vorliegend beträgt der Streitwert unbestritten Fr. 544'800.00 (vgl. angefochtener Entscheid, S. 16; Baugesuchsdeckel [Bausumme Fr. 5'448'000.00]). Für Streitwerte über Fr. 500'000.00 bis Fr. 1'000'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 7'000.00 bis Fr. 22'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 5 AnwT). Der Streitwert (Fr. 544'800.00) liegt am unteren Rand des Rahmens (über Fr. 500'000.00 bis Fr. 1'000'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war knapp mittel, der mutmassliche Aufwand der Anwälte war – für ein Verfahren mit einem Streitwert von Fr. 544'800.00 – eher gering. Bei der Schwierigkeit und dem Aufwand mitberücksichtigt ist auch, dass die betreffenden Rechtsvertreter ihre Parteien (Beschwerdegegnerin bzw. Gemeinderat) bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertraten, womit sie Erleichterungen hatten.

Gestützt auf diese Grundlagen erscheinen für die Beschwerdegegnerin Parteikosten in Höhe von Fr. 10'000.00 sachgerecht. Davon abzuziehen ist die Mehrwertsteuer, da die Beschwerdegegnerin selber mehrwertsteuerpflichtig ist. Die Parteikosten der Beschwerdegegnerin sind demnach auf Fr. 9'250.70 festzulegen. Beim Gemeinderat erscheinen ebenfalls Parteikosten in Höhe von Fr. 10'000.00 sachgerecht. Da ein hoher Streitwert vorliegt, ist die Entschädigung des Gemeinderats (in analoger Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT) um einen Fünftel herabzusetzen, womit sie auf Fr. 8'000.00 festzusetzen ist.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 15'000.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 9'250.70 zu ersetzen.

4.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q. _____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreter)
die Beschwerdegegnerin (Vertreter)
den Gemeinderat Q. _____ (Vertreter)
den Regierungsrat
das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Mitteilung an:

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen
das BVU, 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 vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 15. September 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi