

WBE.2024.425 / MW / we

(BVURA.23.407)

Art. 58

Urteil vom 3. Juli 2025

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz

Verwaltungsrichterin Lang

Verwaltungsrichterin Steiger

Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führer

A. _____,

vertreten durch MLaw Alessandro Alfano, Rechtsanwalt,

Gewerbepark Bata 10, Postfach, 4313 Möhlin

gegen

Vorinstanzen

Gemeinderat Q. _____

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,

Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

vom 31. Oktober 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Der Gemeinderat Q. _____ erteilte am 26. Mai 2015 A. _____ die Baubewilligung (Baugesuch Nr. 14/34) für einen Um- und Anbau des bestehenden Wohn-/Gewerbehauses auf der Parzelle Nr. aaa. Der Baugesuchsteller forcht die Baubewilligung (bzw. einzelne Auflagen) beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, an. Die Parteien konnten sich in der Folge auf eine Überarbeitung des Projekts einigen, sodass A. _____ die Beschwerde am 9. November 2018 zurückzog. Das Verfahren wurde vom BVU, Rechtsabteilung, mit Beschluss vom 6. Dezember 2018 von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

Am 12. Juni 2019 reichte A. _____ bei der Gemeinde eine Projektänderung ein. Diese wurde am 12. August 2019 von der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde genehmigt.

2.

Mit Beschluss vom 13. Juni 2023 hob die Geschäftsleitung der Gemeinde Q. _____ die Baubewilligung Nr. 2014-0034 vom 12. August 2019 auf und ordnete an, die Baugrube sei bis zum 30. September 2023 vollständig aufzufüllen. Mit Schreiben vom 23. Juni 2023 erklärte A. _____, er sei damit nicht einverstanden. Der Gemeinderat fällte daraufhin am 3. Juli 2023 folgenden Entscheid:

1

Die gesetzlichen Grundlagen sind einzuhalten. Die Geltungsdauer von 2 Jahren ist bereits abgelaufen. Eine Baufreigabe wurde nicht erteilt und einzelne Unterlagen für die Baufreigabe sind erst nach dem Aushub der Baugrube eingereicht worden.

2

Die Baubewilligung mit der Nummer 2014-0034 vom 12. August 2019 wird gemäss Entscheid der Geschäftsleitung vom 13. Juni 2023 aufgehoben.

3

Die Baugrube ist bis 30. September 2023 vollständig aufzufüllen. Für diese Arbeiten wird keine zusätzliche Fristverlängerung gewährt.

4

Die Gestaltung der Terrainoberflächen ist vorgängig von der Abteilung Bau und Planung genehmigen zu lassen. Es ist darzulegen, wie die Oberflächenentwässerung im Auffüllungssperimeter angelegt wird.

5

Über den Vorgang der Baugrubenauffüllung ist dem Gemeinderat ein Ausführungskonzept zur Genehmigung einzureichen. Der Strassenmeister BVU, _____, ist in die Planungsarbeiten mit einzubeziehen.

6

Nach Rechtskraft der Aufhebung werden die Gebühren entsprechend angepasst (Gebührenrechnung vom 26. Mai 2025).

B.

Gegen den Entscheid des Gemeinderats führte A. _____ Beschwerde beim BVU, Rechtsabteilung. Dieses entschied am 31. Oktober 2024 wie folgt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist die Ziffer 3 des Gemeinde-ratsbeschlusses vom 3. Juli 2023 wie folgt anzupassen und zu ergänzen:

"3. A. _____ wird eine Frist von 30 Tagen ab Rechtskraft des vorliegen-den Entscheids angesetzt, um das Baugesuch für das geplante Pro-jekt (Um- und Anbau Mehrfamilienhaus Parzelle aaa in R. _____) er-neut einzureichen. Wird innert Frist kein entsprechendes Baugesuch eingereicht, wird A. _____ verpflichtet die bestehende Baugrube innert Frist von 2 Monaten vollständig aufzufüllen."

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'500.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 215.-, ins-gesamt Fr. 3'715.-, werden A. _____ auferlegt.

3.

Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

C.

1.

Gegen den am 2. November 2024 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob A. _____ am 2. Dezember 2024 Verwaltungsge-richtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 31. Ok-tober 2024 (Verfahren BVURA.23.407) und der Beschluss des Gemeinde-rats Q. _____ vom 3. Juli 2023 betreffend BG-Nr. 2014-0034 seien vollum-fänglich aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Baubewilligung 2014-0034 und die darauf gestützte Genehmigung der Projektänderung vom 12. August 2019 nach wie vor gültig bzw. in Kraft sind.

2.

Eventualiter seien der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Um-welt vom 31. Oktober 2024 (Verfahren BVURA.23.407) und der Beschluss des Gemeinderats Q. _____ vom 3. Juli 2023 betreffend BG-Nr. 2014.0034 vollumfänglich aufzuheben und es sei das Verfahren mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an eine der Vorinstanzen zurückzu-weisen.

3.
Subeventualiter sei der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 31. Oktober 2024 (Verfahren BVURA.23.407) vollumfänglich aufzuheben und es sei Entscheid-Ziff. 3 des Beschlusses des Gemeinderats Q._____ vom 3. Juli 2023 betreffend BG-Nr. 2014.0034 wie folgt anzupassen und zu ergänzen:

"3. A._____ wird eine Frist von 150 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids angesetzt, um das Baugesuch für das geplante Projekt (Um- und Anbau Mehrfamilienhaus Parzelle aaa in R._____) erneut einzureichen. Wird innert Frist kein entsprechendes Baugesuch eingereicht, wird A._____ verpflichtet die bestehende Baugrube innert Frist von 2 Monaten vollständig aufzufüllen."

4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Gemeinde Q._____ und/oder des Kantons Aargau im vorinstanzlichen und im vorliegenden Verfahren.

2.
Mit Protokollauszug vom 27. Januar 2025 unterstützte der Gemeinderat Q._____ den Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, und verzichtete auf eine Beschwerdeantwort.

3.
Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 18. Februar 2025, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

4.
Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 3. Juli 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 BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

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).

II.

1.

1.1.

Umstritten ist, ob der Beschwerdeführer nach Rechtskraft der Baubewilligung innert zwei Jahren mit den Bauarbeiten begonnen hat (vgl. § 65 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] i.V.m. § 57 Abs. 2 und 3 BauV). Die Vorinstanz verneinte dies. Auch wenn der Gemeinderat dem Beschwerdeführer zunächst zu Unrecht weitere Fristen eingeräumt habe, um mit dem geplanten Bauprojekt zu beginnen, ändere dies nichts an der Tatsache, dass der Beschwerdeführer bislang nur Bauarbeiten vorgenommen habe, welche nicht der Baubewilligungspflicht unterlägen. Diese wären jedoch für die Definition des Baubeginns gemäss § 57 Abs. 3 BauV gerade massgeblich. Die zweijährige Gültigkeit der Baubewilligung vom 12. August 2019 habe damit im August 2021 geendet, ohne dass der Baustart betreffend des vorliegenden Bauprojekts erfolgt wäre. Da es sich bei der Geltungsdauer von zwei Jahren um eine Verwirkungsfrist handle, habe die betreffende Baubewilligung bereits im August 2021 ihre Gültigkeit verloren. Der Gemeinderatsbeschluss vom 3. Juli 2023 halte entsprechend zu Recht fest, dass die Geltungsdauer von zwei Jahren abgelaufen sei, womit die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4 ff., namentlich S. 8).

1.2.

Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe innert der zweijährigen Frist mit den Bauarbeiten begonnen. Die vorgenommenen Arbeiten – Herunterreissen der Holzverkleidung der Decke in der Küche (ca. am 1. Mai 2021 bzw. im Mai 2021), Herausreissen von Küchen- und der Badinstallationen inkl. Entsorgen (im Frühling/Sommer 2021) sowie Rückbau der Elektroinstallationen, des Sockelfundaments, des Kamins und der Bodenplatten (Ende Juli 2021 bis Anfang 2022) – seien sehr wohl baubewilligungspflichtig gewesen, weshalb vom Baubeginn auszugehen und die Baubewilligung nach wie vor gültig sei. Selbst wenn die Arbeiten nicht baubewilligungspflichtig wären, habe der Beschwerdeführer überdies sehr klar seinen Willen zur Realisierung des Bauvorhabens manifestiert, womit so oder so von einem Baubeginn auszugehen und festzustellen wäre, dass die Baubewilligung nach wie vor gültig sei (vgl. Beschwerde, S. 7 ff., 13, namentlich S. 17 f.). In formeller Hinsicht beanstandet der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil sie mit keinem Wort begründet habe, weshalb die vom Beschwerdeführer vorgenommenen Ar-

beiten und Handlungen nicht baubewilligungspflichtig seien (Beschwerde, S. 11 f., 17).

2.

2.1.

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der der Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gewährten Anspruch auf rechtliches Gehör wird die Verpflichtung der Behörden abgeleitet, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Dazu müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dagegen ist nicht erforderlich, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 148 III 30, Erw. 3.1; 146 II 335; Erw. 5.1; 143 III 65, Erw. 5.2).

2.2.

Der angefochtene Entscheid genügt diesen Anforderungen. Die Vorinstanz hielt u.a. fest, es möge zwar zutreffen, dass der Beschwerdeführer die von ihm geschilderten Arbeiten im Hinblick auf die Umsetzung des Bauprojekts vorgenommen habe. Dennoch sei dem Gemeinderat zuzustimmen, dass es sich bei diesen Arbeiten nicht um baubewilligungspflichtige Massnahmen handle. Sämtliche der beschriebenen Arbeiten könnten auch ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens ausgeführt werden. So sei weder für den Ausbau von Küche und Bad, den Rückbau der Elektroinstallationen noch das Herausspitzen von Platten und dergleichen eine Baubewilligung erforderlich (angefochtener Entscheid, S. 7). Daraus wird deutlich, dass die Vorinstanz die Arbeiten sowie deren Auswirkungen auf Raum, Umwelt etc. nicht als genügend relevant einstufte, dass sie einer behördlichen Überprüfung und damit einer Baubewilligung (Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Januar 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; § 59 Abs. 1 BauG) bedürften. Eine Verletzung der Begründungspflicht lässt sich der Vorinstanz nicht vorwerfen. Der Beschwerdeführer konnte den angefochtenen Entscheid denn auch problemlos und sachgerecht anfechten.

3.

3.1.

Gemäss § 65 Abs. 1 BauG beträgt die Geltungsdauer der Baubewilligung zwei Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids. Wird nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft des massgebenden Entscheids mit den Bauarbeiten begonnen, verliert die Baubewilligung ihre Gültigkeit (§ 57 Abs. 2 BauV). Bei der Geltungsdauer von zwei Jahren handelt es sich um eine Verwirkungsfrist. Sie läuft ohne Rücksicht darauf, aus welchem Grund nicht

gebaut wird (ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 4 zu § 65).

Während das früher geltende Recht den Baubeginn nicht näher definierte (zur damaligen Praxis siehe etwa die im angefochtenen Entscheid auf S. 5 direkt im Anschluss an den zitierten § 57 Abs. 3 BauV gemachten Ausführungen), hat der Verordnungsgeber mit Inkrafttreten der BauV (am 1. September 2011; § 62 BauV) den "Baubeginn" in § 57 Abs. 3 BauV neu explizit definiert. Die Bestimmung lautet: "Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, stellt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme den Baubeginn dar."

3.2.

Ausgehend davon ist zu prüfen, ob der Beschwerdeführer mit dem Bau innert der zweijährigen Geltungsdauer begonnen hat. Ausgangspunkt für die zweijährige Frist bildet die Rechtskraft des Entscheids der Abteilung Bau und Planung vom 12. August 2019 (Genehmigung der Projektänderung) (vgl. angefochtener Entscheid, S. 6; Akten Gemeinde, act. 55). Da der Beschwerdeführer gegen den Entscheid vom 12. August 2019 nicht innert 10 Tagen beim Gemeinderat intervenierte (siehe Rechtsmittelbelehrung, Akten Gemeinde, act. 55; § 39 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 [Gemeindegesetz, GG; SAR 171.100]), erwuchs der Entscheid vom 12. August 2019 gegen Ende August 2019 in Rechtskraft. Ab dann begann die zweijährige Geltungsdauer der Baubewilligung (Verwirkungsfrist) zu laufen (vgl. § 65 Abs. 1 BauG; § 57 Abs. 2 BauV).

3.3.

Nach der Definition von § 57 Abs. 3 BauV beginnt der Bau mit den Aushubarbeiten; ist – wie hier – kein Aushub notwendig, stellt "jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme" den "Baubeginn" dar. Es stellt sich daher die Frage, ob innert der zweijährigen Geltungsdauer im Hinblick auf das Bauvorhaben eine (oder mehrere) baubewilligungspflichtige Massnahme(n) getätigt wurde(n). Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die damit vorgesehene bundesrechtliche Baubewilligungspflicht soll es den Behörden ermöglichen, die Errichtung oder Änderung von Bauten in Bezug auf ihre räumlichen Folgen vor ihrer Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen, wenn ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (vgl. BGE 139 II 134, Erw. 5.2 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 5.4). Ein solches Interesse ist praxisgemäss zu verneinen, wenn es z.B. lediglich um Sanierungen (oder kleinere Reparaturen) geht, die das übliche Mass einer Renovation nicht überschreiten; solche Massnahmen sind baubewilligungsfrei (Urteile des

Bundesgerichts 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 5.4, 1C_514/2011 vom 6. Juni 2012, Erw. 5.1 und 5.2, 1C_157/2011 vom 21. Juli 2011, Erw. 3, siehe auch ALEXANDER RUCH, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, N. 43 zu Art. 22; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, N. 17 und 18 zu Art. 22).

Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe etwa am 1. Mai 2021 bzw. im Mai 2021 die Holzverkleidung der Decke in der Küche heruntergerissen. Im Verlaufe des Frühlings/Sommers 2021 habe er zudem die Installationen der Küche und des Bades herausgerissen und diese entsorgt. Rund drei Wochen nach Beginn dieser Arbeiten habe er eine Asbestanalyse der in der Küche und dem Bad verbauten Materialien in Auftrag gegeben. Einen Monat nach der Analyse habe er sich Ende Juli 2021 auch daran gemacht, die Elektroinstallationen (inkl. einer eingebauten Telefonzentrale) zurückzubauen sowie das Sockelfundament, den Kamin und die Bodenplatten herauszuspitzen, welche Arbeiten bis Anfang 2022 gedauert hätten (vgl. Beschwerde, S. 7 ff., 13; siehe auch Fotos, in: Beschwerde, S. 7 sowie Vorakten, act. 11 und 38 ff.). Die vom Beschwerdeführer (mit einem Bekannten zusammen) in Eigenregie getätigten Abbruch- und Ausräumarbeiten betrafen allesamt das Gebäudeinnere, wobei es sich um Arbeiten handelte, welche im Rahmen (bzw. im Vorfeld) einer üblichen (Innen-)Renovation eines Wohngebäudes typischerweise anfallen und welche keine relevanten Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung etc. haben. Von baulichen Massnahmen, welche das übliche Mass einer Renovation überschreiten, lässt sich nicht sprechen – weder wenn man die Arbeiten je für sich allein noch wenn man sie in ihrer Gesamtheit betrachtet. Die Vorinstanzen gelangten deshalb zutreffend zum Schluss, dass bei den vorgenommenen Arbeiten nicht von baubewilligungspflichtigen Massnahmen gesprochen werden kann.

Da die im Frühjahr/Sommer 2021 vorgenommenen Arbeiten nicht baubewilligungspflichtig sind, lässt sich auch nicht davon sprechen, dass innerhalb der zweijährigen Verwirkungsfrist – welche bis gegen Ende August 2021 lief (siehe oben Erw. II/3.2) – gemäss § 65 Abs. 1 BauG und § 57 Abs. 2 (und 3) BauV mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Da innerhalb der zweijährigen Geltungsdauer seit der Rechtskraft des Entscheids vom 12. August 2019 nicht mit den Bauarbeiten begonnen wurde, verlor die Baubewilligung ihre Gültigkeit.

3.4.

An dieser Beurteilung vermag auch nichts zu ändern, dass der Beschwerdeführer zuvor das bestehende Mietverhältnis aufgelöst hat (vgl. Beschwerde, S. 6, 13, 14). Ebenso wenig sind die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Gründe für die baulichen Verzögerungen (vgl. Beschwerde, S. 6, 9 f.) von Bedeutung, da die zweijährige Verwirkungsfrist ohne Rück-

sicht darauf läuft, aus welchem Grund nicht gebaut wird (siehe oben Erw. II/3.1).

3.5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die zweijährige Gültigkeit der Baubewilligung (vom 12. August 2019) gegen Ende August 2021 endete (bzw. verwirkte), ohne dass der Baustart erfolgt wäre. Während der zweijährigen Gültigkeit der Baubewilligung hatte der Beschwerdeführer lediglich baubewilligungsfreie Arbeiten vorgenommen, was gemäss der Definition von § 57 Abs. 3 BauV indes nicht genügt, um vom "Baubeginn" bzw. davon zu sprechen, dass die Baubewilligung beansprucht bzw. von ihr Gebrauch gemacht worden wäre.

Da die Gültigkeit der Baubewilligung vom 12. August 2019 verwirkt ist, kann sich der Beschwerdeführer nicht mehr auf diese stützen. Falls er an seinem Bauprojekt festhalten will, hat er erneut ein Baugesuch einzureichen.

4.

Soweit der Beschwerdeführer Bezug nimmt zu § 65 Abs. 1^{bis} BauG (vgl. etwa Beschwerde, S. 12, 15, 16, 17), verfängt dies nicht. Die Bestimmung setzt voraus, dass mit dem Bau begonnen und dieser danach während mehr als zwei Jahren ununterbrochen eingestellt oder nicht ernsthaft fortgesetzt wurde (vgl. § 65 Abs. 1^{bis} Satz 1 BauG). Vorliegend wurde mit dem Bau indes gar nie begonnen und die zweijährige Gültigkeit der Baubewilligung ist verwirkt. Inwiefern § 57 Abs. 3 BauV im Übrigen im Widerspruch zum hier nicht massgebenden § 65 Abs. 1^{bis} BauG stehen soll, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht nachvollziehbar dargelegt.

5.

5.1.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die von der Vorinstanz festgesetzte Frist von 30 Tagen ab Rechtskraft, um das Baugesuch für das geplante Projekt (Um- und Anbau Gebäude auf Parzelle Nr. aaa) erneut einzureichen (siehe angefochtener Entscheid, S. 9 und 10 [Dispositiv-Ziffer 1]), würde zu einer weiteren Verzögerung führen, diene keinem öffentlichen Interesse, sei von vornherein ungeeignet, nicht erforderlich und damit unverhältnismässig (Beschwerde, S. 16 f.). Diese Ausführungen gehen fehl. Tatsache ist, dass die von der Vorinstanz in Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids angeordnete Frist zur erneuten Einreichung des Baugesuchs aus Verhältnismässigkeitsgründen zu Gunsten und im Interesse des Beschwerdeführers eingeräumt wurde. Dies, weil es gemäss Vorinstanz unverhältnismässig wäre, direkt den Rückbau des Aushubs anzuordnen (wie dies der Gemeinderat im Entscheid vom 3. Juli 2023 vorgesehen hatte) ohne dem Beschwerdeführer die Möglichkeit zu geben, das Baugesuch erneut einzureichen (siehe angefochtener Entscheid, S. 9; Beschwerdeantwort BVU,

S. 3). Was der Beschwerdeführer mit seiner Argumentation erreichen will, kann nicht nachvollzogen werden.

5.2.

Weiter rügt der Beschwerdeführer, die von der Vorinstanz festgesetzte Frist von 30 Tagen ab Rechtskraft, um das Baugesuch für das geplante Projekt (Um- und Anbau Gebäude auf Parzelle Nr. aaa) erneut einzureichen (siehe angefochtener Entscheid, S. 9 und 10 [Dispositiv-Ziffer 1]), sei viel zu kurz, um ein neues Projekt zu erstellen und ein neues Baugesuch einzureichen. Er verlangt eine Frist von 150 Tagen (Beschwerde, S. 2 [Antrag-Ziffer 3], 17). Der Beschwerdeführer übersieht, dass es bei der von der Vorinstanz eingeräumten Frist nicht darum geht, ihm die Möglichkeit zu geben, ein völlig neues Projekt auszuarbeiten, sondern darum, für das bereits bestehende Bauprojekt erneut ein Baugesuch einzureichen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9; Beschwerdeantwort BVU, S. 3). Für letzteres erscheint die von der Vorinstanz angesetzte Frist von 30 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids durchaus haltbar.

6.

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Parteikosten sind keine zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreter)

den Gemeinderat Q. _____

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung

Mitteilung an:
den Regierungsrat

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, 3. Juli 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi