

WBE.2025.141 / SW / wm
(2025-000162/2025-000163)
Art. 30

Urteil vom 16. März 2026

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Brandner
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Wittich

Beschwerde- **A. _____,**
führer

gegen

Einwohnergemeinde Q. _____,
handelnd durch den Gemeinderat
dieser vertreten durch lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt, Hintere
Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Gesamtrevision Nutzungsplanung

1. Beschwerdeentscheid des Regierungsrats vom 19. Februar 2025
(RRB Nr. 2025-000162)
2. Genehmigungsentscheid des Regierungsrats vom 19. Februar 2025
(RRB Nr. 2025-000163)

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Der Gemeinderat Q._____ legte die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan und dem Spezialplan Hochwasserschutz, vom 30. Mai 2022 bis 28. Juni 2022 öffentlich auf.

2.

Dagegen erhob unter anderem A._____ am 20. Juni 2022 Einwendung. Mit Entscheid vom 3. April 2023 hiess der Gemeinderat Q._____ diese teilweise gut und strich die Bemerkung zur Möglichkeit eines Wendehammers am R-Weg aus dem Planungsbericht. Im Übrigen wies der Gemeinderat Q._____ die Einwendung ab.

3.

Am 9. Juni 2023 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung Q._____ die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit (hier nicht interessierenden) Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage. Dagegen wurde erfolgreich das Referendum ergriffen. An der kommunalen Urnenabstimmung vom 19. November 2023 wurde die Vorlage vom Q._____ Stimmvolk angenommen. Die Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau erfolgte nach unbenutztem Ablauf der Abstimmungsbeschwerdefrist am 7. Dezember 2023.

B.

1.

Gegen den Beschluss der kommunalen Urnenabstimmung vom 19. November 2023 erhob A._____ mit Eingabe vom 29. Dezember 2023 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Aargau mit folgenden Begehren:

1.

Der Beschluss des Gemeinderates Q._____, amtlich publiziert im Amtsblatt am 7. Dezember 2023, sei aufzuheben und die Revision Nutzungsplanung Q._____ vollumfänglich abzuweisen.

2.

Die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens seien der Beschwerdegegnerin / Vorinstanz aufzuerlegen (zzgl. der gesetzlichen MWST).

3.

Dem Beschwerdeführer sei eine angemessene Prozessentschädigung zuzüglich MWST zuzusprechen.

2.

Der Regierungsrat beschloss am 19. Februar 2025 (RRB Nr. 2025-000162):

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss vom 9. Juni 2023 bezüglich der Zonierung der Parzellen aaa, eee, fff, ggg und hhh insoweit aufgehoben, als diese von der Wohnzone B neu der Wohnzone W2+ zugewiesen werden. Diesbezüglich wird die Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Einwohnergemeinde Q._____ zurückgewiesen.

Infolge der Aufhebung und Rückweisung zur Neuurteilung der geplanten Umzonung der Parzellen aaa, eee, fff, ggg, hhh wird § 52 nBNO wie folgt ergänzt:

³ Für die vom Regierungsrat von der Genehmigung der Revision ausgenommenen Parzellen aaa, eee, fff, ggg und hhh gilt bis auf weiteres weiterhin die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997 (inklusive seitheriger Teiländerungen) sowie der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997 (inklusive seitheriger Teiländerungen).

2.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.-5.

[Kosten und Zustellung]

Gleichentags genehmigte der Regierungsrat die an der kommunalen Urnenabstimmung beschlossene Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland unter Vorbehalt des Beschwerdeentscheids (RRB Nr. 2025-000163).

C.

1.

Gegen die Regierungsratsbeschlüsse vom 19. Februar 2025 (Genehmigungs- und Beschwerdeentscheid) erhob A._____ mit Eingabe vom 29. März 2025 (Postaufgabe: 31. März 2025) Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit folgenden Anträgen (Hervorhebung im Original):

1.

Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren.

2.

In Gutheissung der Beschwerde sei der Beschwerdeentscheid **Nr. 2025-000162** des Regierungsrates, Sitzung vom 19. Februar 2025, bzw. der Nichtgenehmigungsentscheid zur Aufhebung und Rückweisung der gesamten Revision der Nutzungsplanung, aufzuheben; gleichermassen sei auch der separate Genehmigungsentscheid **Nr. 2025-000163** des Regierungsrates, Sitzung vom 19. Februar 2025, aufzuheben.

Ebenso sei der Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss vom 9. Juni 2023, der an der kommunalen Urnenabstimmung vom 19. November 2023 durch das Q._____ Stimmvolk angenommen wurde, und der der Gemeinderat im Amtsblatt am 7. Dezember 2023 amtlich publizierte, aufzuheben und die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ vollumfänglich aufzuheben und an die Einwohnergemeinde zurückzuweisen.

Eventualiter sei der **Beschluss 3** (auferlegte Verfahrenskosten) des Beschwerdeentscheids **Nr. 2025-000162** aufzuheben und die Kosten des (Vor-)Verfahrens seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (zzgl. der gesetzlichen MWST) oder vollumfänglich auf die Staatskasse zu nehmen.

3.
Die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (zzgl. der gesetzlichen MWST) oder auf die Staatskasse zu nehmen.

4.
Dem Beschwerdeführer sei für das vorliegende Beschwerdeverfahren eine angemessene Prozessentschädigung zuzüglich MWST zuzusprechen.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 19. Mai 2025 beantragte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, namens des Regierungsrats die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Betreffend die vom Beschwerdeführer beantragte Gewährung der aufschiebenden Wirkung verzichtete das BVU, Rechtsabteilung, auf einen entsprechenden Antrag.

3.

Der Gemeinderat Q._____ beantragte mit Beschwerdeantwort vom 21. Mai 2025:

1.
Die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 29. März 2025 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.
Zum Verfahrensantrag: Die Beschwerdegegnerin widersetzt sich dem Antrag auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde nicht, wobei festzuhalten ist, dass damit keine Anerkennung der Legitimation des Beschwerdegegners erfolgt.

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche MWST) zu Lasten des Beschwerdeführers.

4.

Mit Verfügung vom 27. Juni 2025 gewährte der Instruktionsrichter der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 29. März 2025 in Bezug auf die Dorfkerzone sowie in Bezug auf die östlich der Dorfkerzone gelegenen Wohnzonen W2+ (ohne die Parzellen Nrn. iii und jjj) die aufschiebende

Wirkung. Im Übrigen wies er den Verfahrens Antrag betreffend Gewährung der aufschiebenden Wirkung ab.

5.

In der Replik vom 19. August 2025 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest, wobei er den Antrag 2 wie folgt ergänzte bzw. korrigierte (Hervorhebung im Original):

2.
[...]

Eventualiter sei der **Teilbereich "Dorfkernzone"** sowie die **Zonen in den ISOS-Umgebungszonen I, II, III, IV und VII, in denen Teile der Wohnzone 2+ liegen**, der Revision der Nutzungsplanung aufzuheben, falls die Prüfung von Amtes wegen der Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers für die **gesamte** Revision der Nutzungsplanung als unzulässig beurteilt werden sollte und sofern diese Legitimation für die vorliegende Rechtsfrage überhaupt massgeblich sein sollte.

Subeventualiter sei der **Teilbereich "Dorfkernzone"** sowie die **Zonen in den ISOS-Umgebungszonen I, IV und V, in denen Parzellen des Beschwerdeführers liegen**, der Revision der Nutzungsplanung aufzuheben, falls die Prüfung von Amtes wegen der Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers für die **gesamte** Revision der Nutzungsplanung als unzulässig beurteilt werden sollte und sofern diese Legitimation für die vorliegende Rechtsfrage überhaupt massgeblich sein sollte.

Der **Beschluss 3** (auferlegte Verfahrenskosten) des Beschwerdeentscheids **Nr. 2025-000162** sei aufzuheben und die Kosten des (Vor-)Verfahrens seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (zzgl. der gesetzlichen MWST) oder vollumfänglich auf die Staatskasse zu nehmen.

Antrag 4 ergänzte er insofern, als ihm eventualiter auch für das Vorverfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen sei.

6.

Der Gemeinderat Q._____ hielt mit Duplik vom 6. Oktober 2025 an seinen Begehren fest und ergänzte diese mit folgendem Antrag:

(neu) 1a.

Auf die mit Replik vom 19. August 2025 neu gestellten Eventual- und Subeventualbegehren des Beschwerdeführers sei nicht einzutreten. Eventualiter seien diese abzuweisen.

7.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 Abs. 1 und 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

1.1.

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

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid des Regierungsrats (RRB Nr. 2025-000163) ist somit gegeben.

1.2.

Nach § 14 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121) kann mit gesonderter Beschwerde beim Verwaltungsgericht zugleich der Beschwerdeentscheid der Verwaltung (§ 26 BauG) angefochten werden, soweit er nicht durch den Genehmigungsentscheid abgelöst worden ist. Mit dieser Beschwerde können jene Punkte des Beschwerdeverfahrens angefochten werden, die nicht Gegenstand des kantonalen Genehmigungsentscheids bilden (§ 14 Abs. 2 BauV; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2001, S. 363, Erw. 2/c/bb; 1997, S. 280, Erw. I/2). Dies trifft in erster Linie auf formelle Fragestellungen (Sachurteilsvoraussetzungen) oder Streitigkeiten über die Höhe der Verfahrenskosten im vorangegangenen Beschwerdeverfahren zu (Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2023.76 vom 13. Dezember 2023, Erw. I/1.2; WBE.2018.344 vom 27. November 2019, Erw. I/1.2 mit Hinweisen). Der Beschwerdeentscheid bildet somit nur insoweit ein taugliches Anfechtungsobjekt, als sein Inhalt nicht durch den Genehmigungsentscheid bestätigt wird (AGVE 2001, S. 363, Erw. 2/c/aa; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N. 41 zu § 26 BauG).

1.3.

Die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde richtet sich gegen den Genehmigungsentscheid vom 19. Februar 2025 (RRB Nr. 2025-000163), den Regierungsratsbeschluss vom 19. Februar 2025 (RRB Nr. 2025-000162) sowie gegen die entsprechenden kommunalen Beschlüsse, wobei der Rückweisungsentscheid bezüglich der Parzellen Nrn. aaa, eee, fff, ggg und hhh ausdrücklich nicht angefochten ist. Der Beschwerdeführer verlangt die Aufhebung der Gesamtrevision Nutzungsplanung und die Rückweisung an die Einwohnergemeinde. Die entsprechende materiell-rechtliche Beurteilung betrifft lediglich den regierungsrätlichen Genehmi-

gungsentscheid Nr. 2025-000163. Der Beschwerdeentscheid Nr. 2025-000162 bildet insofern kein taugliches Anfechtungsobjekt.

Soweit der Beschwerdeführer den Beschwerdeentscheid betreffend das Nichteintreten aufgrund fehlender Legitimation anfechtet (angefochtener Entscheid, Erw. 1.2.2), wurde dieser vom Genehmigungsentscheid nicht abgelöst. Diesbezüglich ist der Beschwerdeentscheid gesondert anfechtbar.

Im Hinblick auf die Kostenverlegung kommt der Anfechtung des Beschwerdeentscheids insofern keine eigenständige Bedeutung zu, als dafür der Ausgang des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens massgebend ist.

1.4.

Auf die Beschwerde darf demzufolge nicht eingetreten werden, soweit darin eine gesamthafte Aufhebung und Rückweisung des Beschwerdeentscheids beantragt wird. Einzutreten ist nur insoweit, als der Genehmigungsentscheid und das Nichteintreten im Beschwerdeentscheid angefochten werden. Mit der Überprüfung des Genehmigungsentscheids geht in einem solchen Fall eine inhaltliche Kontrolle des Beschwerdeentscheids einher (vgl. AGVE 1997, S. 280, Erw. I/2/b/cc; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.181 vom 22. November 2018, Erw. I/1.3).

2.

2.1.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 43 Abs. 2 VRPG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind aufgrund der Untersuchungsmaxime (§ 17 Abs. 1 VRPG) grundsätzlich bis zum Entscheidzeitpunkt zugelassen. Unstatthaft sind aber Anträge und Rügen (Sachvorbringen), die zwar innerhalb des Streitgegenstands liegen mögen, jedoch bereits innert der Rechtsmittelfrist hätten gestellt bzw. vorgebracht werden können. Derart Versäumtes kann nicht in einer Replik, einem zweiten Schriftenwechsel oder in den Schlussbemerkungen nachgeholt werden (MICHEL DAUM, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 17 zu Art. 33 VRPG mit Hinweisen). Dies entspricht dem Grundsatz, dass eine Partei Aspekte, die sie in einem früheren Stadium des Verfahrens anerkannt bzw. nicht in Frage gestellt hat, später nicht mehr aufgreifen kann (DAUM, a.a.O., N. 9 zu Art. 20a VRPG mit Hinweisen).

2.2.

Der Beschwerdeführer hat weder im Verwaltungsbeschwerdeverfahren noch in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Umsetzung der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. Januar 2010 (Trockenwiesenverordnung, TwwV; SR 451.37) gerügt. Die diesbezügliche, erstmals in der Replik im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgebrachte Rüge ist daher verspätet (zur Frage,

ob die Vorbringen vom Streitgegenstand überhaupt erfasst werden, siehe hinten Erw. I/5). Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.

3.1.

3.1.1.

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG i.V.m. § 4 Abs. 1 BauG; § 28 BauG). Der Beschwerdeführer muss in den eigenen Interessen tatsächlich berührt sein; er muss durch den angefochtenen Rechtsakt in höherem Masse beeinträchtigt sein und ein grösseres Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung haben als die Allgemeinheit. Dieses Interesse kann rechtlicher oder bloss tatsächlicher Natur sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30, Erw. 2.2.2; 133 II 400, Erw. 2.2; AGVE 2002, S. 278, Erw. I/4/a; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, 1998, N. 129 zu § 38 [a]VRPG). Das Interesse besteht letztlich im praktischen Nutzen, den eine erfolgreiche Beschwerde dem Beschwerdeführer einbringen wird, indem ein materieller oder ideeller Nachteil des angefochtenen Entscheids für ihn abgewendet wird (BGE 141 II 50, Erw. 2.1; AGVE 2002, S. 278, Erw. I/4/a).

In bau- oder planungsrechtlichen Angelegenheiten erfordert die Beschwerdelegitimation zudem eine örtliche oder tatsächliche Beziehungsnähe des Beschwerdeführers. Diese ist dann gegeben, wenn die mit der Planung oder einem Bauprojekt vorgesehene Nutzung auf deren Grundstück mit Sicherheit oder mit grösster Wahrscheinlichkeit materielle Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterung, Licht oder andere – auch ideelle – Einwirkungen auftreten können und der Beschwerdeführer daher mehr als die Allgemeinheit von den Auswirkungen der Planung oder Bautätigkeit betroffen ist. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt, um die Legitimation zu begründen. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung besteht, ist dann eine Frage des materiellen Rechts. Dabei ist die räumliche Distanz zwischen den Bauvorhaben und der Liegenschaft des Beschwerdeführers zwar ein wichtiges, aber nicht das einzige Kriterium (BGE 141 II 50, Erw. 2.1; 112 Ia 90, Erw. 3; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2012.342 vom 17. Dezember 2013, Erw. I/5.3 mit weiteren Hinweisen; WBE.2007.63 vom 23. Dezember 2008, Erw. I/5.4; HÄUPTLI, a.a.O., N. 26 ff. zu § 26 BauG; vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 1C_487/2020, 1C_489/2020 vom 12. November 2021, Erw. 4.3.1; 1C_372/2010 vom 11. Februar 2011, Erw. 3). Es lässt sich aber als allgemeine Regel festhalten, dass ab einer Distanz von 100 Metern Entfernung die Legitimation fraglich wird. Dies allerdings unter dem Vorbehalt, dass nicht weitere spezielle Beeinträchtigungen durch Rauch, Licht, Lärm

usw. hinzutreten (HÄUPTLI, a.a.O., N. 26 zu § 26 BauG). Nicht zulässig ist das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (BGE 141 II 50, Erw. 2.1; 137 II 30, Erw. 2.2.3, je mit Hinweisen).

3.1.2.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzellen Nrn. kkk und ccc, welche in der Dorfkernzone (Parzelle Nr. kkk) bzw. in der Wohnzone 2+ (Parzelle Nr. ccc) liegen und damit von der Gesamtrevision Nutzungsplanung direkt betroffen sind. Er hat ein schutzwürdiges Interesse an der Überprüfung, ob die Vorgaben des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit den Bestimmungen betreffend die Dorfkernzone adäquat umgesetzt wurden.

Er hat zudem ein schutzwürdiges Interesse daran, prüfen zu lassen, ob die vorgesehene Aufzoning jener Parzellen, die sich in der Nähe seiner eigenen Parzellen Nrn. kkk und ccc befinden, rechtmässig ist. Immerhin ermöglicht die Aufzoning in die Wohnzone W2+ eine dichtere Bebauung der benachbarten Parzellen, was Auswirkungen auf das Grundeigentum des Beschwerdeführers mit sich bringt. Die Vorinstanz hat die diesbezüglichen Bedenken des Beschwerdeführers insofern bestätigt, als sie die geplante Umzoning der Parzellen Nrn. aaa, eee, fff, ggg und hhh im östlichen Dorfzentrum aufgehoben und zur Neubeurteilung an die Einwohnergemeinde zurückgewiesen hat. Im Zusammenhang mit der Frage, ob die von der Vorinstanz vorgenommene Abgrenzung sachgerecht ist oder ob auch weitere (östlich angrenzende) Parzellen im betroffenen Gebiet vom Rückweisungsentscheid hätten erfasst werden sollen, kann aufgrund der materiellen Beurteilung (siehe hinten Erw. II/3.3) auf die nähere Prüfung, bezüglich welcher Parzellen dem Beschwerdeführer ein hinreichendes schutzwürdiges eigenes Interesse zukommt, verzichtet werden.

Der Beschwerdeführer hat darüber hinaus jedoch kein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung der gesamten Revision der Nutzungsplanung. Die mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung verbundenen Anpassungen im übrigen Gemeindegebiet haben auf seine Rechtsstellung als Eigentümer der Parzellen Nrn. kkk und ccc keine Auswirkungen, aufgrund deren er von der Gesamtrevision Nutzungsplanung in einem höheren Masse als die Allgemeinheit berührt wäre. Damit fehlt es ihm in Bezug auf das übrige Gemeindegebiet an der erforderlichen Beziehungsnähe bzw. der besonderen Betroffenheit. Vorbringen, welche einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgen, aber ohne praktischen Nutzen für den Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens bleiben, sind wie oben dargelegt nicht zulässig (siehe vorne Erw. I/3.1.1). Folglich darf auf das Begehren des Beschwerdeführers, die Gesamtrevision Nutzungsplanung sei insgesamt aufzuheben und an die

Einwohnergemeinde zurückzuweisen, nur im vorgenannten Umfang eingetreten werden.

Dasselbe gilt für die vom Beschwerdeführer mit Replik vom 19. August 2025 gestellten Eventualbegehren. Der Beschwerdeführer beantragt darin im Grundsatz dasselbe wie im Hauptbegehren, formuliert es aber insofern anders, als er seinen Aufhebungsantrag explizit auf die Dorfkernzone und einzelne ISOS-Umgebungszonen beschränkt. An der oben dargelegten fehlenden Beziehungsnähe oder besonderen Betroffenheit ändert dies nichts. Auf die Eventualbegehren darf somit ebenfalls nicht bzw. nur im vorstehend präzisierten Umfang eingetreten werden.

3.1.3.

Der Beschwerdeführer macht in der Replik erstmals geltend, er sei auch als Miteigentümer der Parzellen Nrn. bbb, III, mmm und nnn beschwerdelegitimiert.

Die Parzellen Nrn. bbb und mmm liegen weit ausserhalb des Baugebiets; die Parzellen Nrn. III und nnn grenzen einseitig an das Baugebiet an. Soweit sich die Rügen auf das Baugebiet bzw. die Umsetzung des ISOS im Rahmen des Bauzonenplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung beziehen, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer nicht dargelegt, worin für ihn als Miteigentümer dieser Parzelle der praktische Nutzen an einer Aufhebung der gesamten Nutzungsplanung liegen würde bzw. inwiefern er aufgrund seiner Miteigentümerstellung in einem höheren Masse als die Allgemeinheit von den Auswirkungen der Planung betroffen sein sollte. Es handelt sich um Landwirtschaftsland bzw. Magerwiesen; eine Beeinträchtigung durch die vorgesehene Nutzung auf den Nachbarparzellen im Baugebiet ist nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer legt denn auch nicht dar, inwiefern er durch eine allfällige zukünftige Mehrnutzung der Nachbarparzellen in seiner Eigentümerstellung beeinträchtigt wäre.

Auf die in der Replik erstmals vorgebrachte Rüge, die angefochtene Nutzungsplanung stelle den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung nicht hinlänglich sicher, darf ohnehin nicht eingetreten werden (siehe vorne Erw. I/2).

Insgesamt ergibt sich aus einer allfälligen Miteigentümerschaft an den Parzellen Nrn. bbb, III, mmm und nnn keine Beschwerdebefugnis. Aufgrund dieses Resultats kann offenbleiben, ob der Beschwerdeführer tatsächlich Miteigentümer der betroffenen Grundstücke ausserhalb des Baugebiets ist und ob er überhaupt allein handlungsfähig war.

3.1.4.

Nach dem Gesagten ist der Beschwerdeführer insoweit zur Beschwerde legitimiert, als von seinen Begehren die Festsetzungen im Bereich der Dorf-

kernzone und das vorne in Erw. I/3.1.2 beschriebene Gebiet östlich des Dorfkerns betroffen sind. In diesem Umfang ist auf die Beschwerde einzutreten.

3.2.

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

Der Beschwerdeführer hat sich am Einwendungs- und Planbeschwerdeverfahren mit eigenen Anträgen beteiligt und ist mit diesen nicht vollständig durchgedrungen. Damit ist er formell beschwert und zur vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde im vorstehend präzisierten Umfang befugt.

4.

4.1.

Änderungen oder Ergänzungen von materiellen Anträgen sind lediglich innerhalb der Beschwerdefrist möglich. Nach Ablauf der Beschwerdefrist können die gestellten Anträge nur noch im Sinne eines Teilrückzugs abgeändert bzw. reduziert werden. Eine Ausnahme bilden prozessuale Anträge (wie etwa Beweisanträge, vorsorgliche Massnahmen, Verfahrenssistierung, unentgeltliche Prozessführung), welche auch später noch eingereicht werden können. Wird im Rechtsmittelverfahren ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet, bedeutet dies nicht, dass in dessen Rahmen die Beschwerdeanträge geändert oder ergänzt werden können; erst recht nicht möglich ist dies bei Ausübung des Replikrechts (AGVE 2001, S. 517, Erw. 2/b/cc; ALAIN GRIFFEL, in: Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, N. 16 zu § 23 VRG; MERKER, a.a.O., N. 34 und 36 zu § 39 [a]VRPG). Nicht um Beschwerdeänderungen handelt es sich bei Berichtigungen eines Antrags oder Umformulierungen eines inhaltlich weitgehend identischen Antrags (MERKER, a.a.O., N. 37 zu § 39 [a]VRPG).

4.2.

Der Beschwerdeführer "präzisierte" mit Replik vom 19. August 2025 die Beschwerdeanträge 2 und 4. Mit den beiden neuen Eventual- bzw. Subeventualbegehren beantragt er die Aufhebung der Revision der Nutzungsplanung "nur" noch für den Teilbereich Dorfkernzone und diverse ISOS-Umgebungszonen. Dabei handelt es sich nicht um eine Ergänzung oder Änderung seines ursprünglichen Antrags, wonach die gesamte Revision der

Nutzungsplanung aufzuheben und zurückzuweisen sei, sondern um eine Reduktion für den Fall, dass seine Beschwerdelegitimation in Bezug auf sein Hauptbegehren verneint werden sollte. Da der Beschwerdeführer mit seinen Eventual- bzw. Subeventualbegehren nichts Anderes bzw. weniger als in seinem ursprünglichen Antrag verlangt, ist die Anpassung grundsätzlich zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Änderung der Anträge betr. Kosten- und Entschädigungsfolgen (neu wird eventualiter auch eine Parteientschädigung für das Vorverfahren verlangt), da diesen keine eigenständige Bedeutung zukommt (siehe vorne Erw. I/1.3; MERKER, a.a.O., N. 36 zu § 39 [a]VRPG mit Hinweis auf BGE 118 V 139).

5.

5.1.

Das Rechtsmittelverfahren wird durch den Streitgegenstand begrenzt, der seinerseits durch den angefochtenen Entscheid, das Anfechtungsobjekt, bestimmt wird. Nur was Gegenstand des ursprünglichen Verwaltungsverfahrens war bzw. hätte sein sollen – oder allenfalls im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren zusätzlich geregelt wurde – kann im verwaltungsgewichtlichen Verfahren Streitgegenstand sein (BGE 125 V 413, Erw. 1 f.; AGVE 1999, S. 367, Erw. I/1/a; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.414 vom 24. Mai 2023, Erw. I/4.1; MERKER, a.a.O., N. 3 zu § 38 [a]VRPG, N. 24 f. zu § 39 [a]VRPG).

5.2.

Mit der Verwaltungsbeschwerde wurde die Aufhebung der gesamten Nutzungsplanung verlangt. Gerügt wurde indessen bloss die Umsetzung des ISOS in Bauzonenplan und BNO. Demzufolge war der Schutz von Trockenwiesen und -weiden nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens und kann daher auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein (vgl. GRIFFEL, a.a.O., N. 9 ff. zu § 20a VRG, wonach ein unzulässiges neues Sachbegehren vorliegt, wenn sich dieses auf einen ausserhalb des vorinstanzlichen Streitgegenstandes liegenden Sachverhalt und einen anderen Rechtssatz abstützt, selbst wenn damit dieselbe Rechtsfolge wie bei der Vorinstanz bezweckt wird; siehe auch vorne Erw. I/2). Ebenso wenig werden die Bauzonen im S. _____ vom Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens erfasst, weil diese von der aktuellen Gesamtrevision Nutzungsplanung explizit ausgeklammert wurden (vgl. Planungsbericht, S. 33). Die diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdeführers sind deshalb unbeachtlich, zumal nicht erkennbar ist, dass eine sachgerechte Gesamtrevision der Nutzungsplanung nur unter Einbezug des S. _____ möglich wäre.

Ebenfalls nicht zum Streitgegenstand gehören die Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend die von ihm angeführten "Beispiel[e]" "Enteignungsversuch «Wendehammer aus/auf Parzelle ddd», R-Weg" (Replik, S. 36 f.) und "Enteignungsversuch private Abwasserleitungen der Zu-

fahrtsparzelle 000" (Replik, S. 38 f.), betreffend "weitere erkennbare bevorstehende mögliche Eigentumseingriffe" (Replik, S. 39 ff.) sowie betreffend den Widerruf der bereits erteilten Baubewilligung für den Betrieb des "B._____" (Replik, S. 22 ff.). Diese Vorbringen beziehen sich nicht auf die angefochtene Nutzungsplanung als solche.

6.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist – unter Vorbehalt der vorstehenden Erwägungen – einzutreten.

7.

7.1.

Das Verwaltungsgericht überprüft angefochtene Entscheide auf deren Rechtmässigkeit (§ 28 BauG). Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können somit die unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden; Ermessensmissbrauch sowie Ermessensunter- bzw. -überschreitung gelten ebenfalls als Rechtsverletzung (§ 55 Abs. 1 VRPG i.V.m. § 4 Abs. 1 BauG; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.76 vom 13. Dezember 2023, Erw. I/5; WBE.2016.23 vom 9. Februar 2017, Erw. I/5 mit weiteren Hinweisen; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 442; MERKER, a.a.O., N. 23 zu § 56 [a]VRPG). Das Verwaltungsgericht prüft somit die kommunale Nutzungsplanung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht, d.h. insbesondere mit der Richtplanung, den Planungsgrundsätzen und der Eigentumsgarantie. In die rechtsfehlerfrei ausgeübte Handhabung des Ermessens darf das Verwaltungsgericht jedoch nicht eingreifen. Das bedeutet, dass in erster Linie zu prüfen ist, ob die planende Behörde ihrer Abwägungspflicht nachgekommen ist, d.h., ob sie die berührten Interessen ermittelt und beurteilt hat und dabei insbesondere ihre Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen – möglichst umfassend – berücksichtigt hat (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]).

7.2.

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

7.3.

Die Gemeinden sind bei der Ausscheidung und Definition der verschiedenen Zonen ihrer Nutzungsplanung autonom (§ 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]; HÄUPTLI, a.a.O., N. 23 zu § 13 BauG; ALEXANDER RUCH, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 6 zu Art. 26 RPG; BGE 136 I 265, Erw. 2.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_663/2020 vom 2. November 2021, Erw. 3.1; 1C_479/2017 vom 1. Dezember 2017, Erw. 7.1). Es ist daher unter Berücksichtigung der relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit der Gemeinden zu entscheiden. Das Verwaltungsgericht darf einen kommunalen Rechtsetzungs- oder Rechtsanwendungsakt nicht aufheben, soweit dieser im Bereich kommunaler Entscheidungsfreiheit ergangen ist. Der Umfang der Gemeindeautonomie bestimmt sich im Grundsatz nach kantonalem Recht, im Raumplanungsrecht zudem nach Bundesrecht (Art. 2 Abs. 3 RPG; MERKER, a.a.O., N. 40 f. zu § 49 [a]VRPG). Stehen für eine raumplanungskonforme Lösung mehrere Varianten zur Verfügung, ist der Gemeinde das Letztentscheidungsrecht zuzubilligen, wenn sie ihren Entscheid auf sachliche Argumente stützen kann (Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2023.76 vom 13. Dezember 2023, Erw. I/5.3; WBE.2016.23 vom 9. Februar 2017, Erw. I/5 mit weiteren Hinweisen).

II.

1.

1.1.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, dass dem Beschwerdeführer kein schutzwürdiges eigenes Interesse zukomme, soweit er die vollständige Nichtgenehmigung und Rückweisung der gesamten Revision der Nutzungsplanung an die Einwohnergemeinde beantrage (angefochtener Entscheid, Erw. 1.2.2).

Der Beschwerdeführer bringt dagegen im Wesentlichen vor, für den Antrag auf Aufhebung und Rückweisung der gesamten Revision der Nutzungsplanung sei kein Nachweis eines schutzwürdigen eigenen Interesses erforderlich, da ihr eine Rechtsfrage zugrunde liege (Beschwerde, S. 9). Es handle sich vorliegend nicht um eine Teilrevision der Nutzungsplanung, weshalb nur die Aufhebung der gesamten Revision verlangt werden könne (Replik, S. 5).

Angefochten ist folglich der teilweise Nichteintretensentscheid. Somit ist vorab zu prüfen, ob die Vorinstanz die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers in Bezug auf die gesamte Revision der Nutzungsplanung zu Recht verneint hat.

1.2.

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat. Zu den im Planungs-

recht spezifischen Anforderungen an das schutzwürdige eigene Interesse kann auf die vorstehende Erw. I/3.1.1 und die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Beschwerdeentscheid (Erw. 1.2.1) verwiesen werden. Daraus ergibt sich, dass die Vorinstanz die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers für die vollständige Nichtgenehmigung und Rückweisung der gesamten Revision der Nutzungsplanung zu Recht verneint hat (siehe vorne Erw. I/3.1.1 und angefochtener Entscheid, Erw. 1.2.2). Sodann ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht dargetan, weshalb im vorliegenden Fall ausnahmsweise kein schutzwürdiges eigenes Interesse notwendig sein sollte oder die Gesamtrevision nur als Ganzes aufgehoben werden könnte. Es ist ohne Weiteres zulässig, dass der Regierungsrat bei einer Gesamtrevision die nutzungsplanerischen Festlegungen nur teilweise genehmigt (vgl. RUCH, a.a.O., N. 26 und 47 zu Art. 26 RPG). In diesem Sinne sind der teilweise Nichteintretensentscheid und die Genehmigung der Nutzungsplanung unter dem Vorbehalt des Rückweisungsentscheids nicht zu beanstanden. Die gegenteiligen Ausführungen des Beschwerdeführers zielen an der Sache vorbei. Insbesondere scheint er (generell, nicht nur im vorliegenden Zusammenhang) zu verkennen, dass das Verwaltungsgericht aufgrund der Gewaltentrennung nicht Aufsichtsbehörde über den Regierungsrat ist (vgl. MERKER, a.a.O., N. 33 zu § 59a [a]VRPG) und daher nicht von Amtes wegen eine umfassende Überprüfung der angefochtenen Nutzungsplanung vornehmen darf. Vielmehr darf eine Überprüfung nur erfolgen, soweit auf eine dagegen gerichtete Beschwerde eingetreten werden darf.

2.

2.1.

2.1.1.

In materieller Hinsicht moniert der Beschwerdeführer in der Hauptsache, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) werde insbesondere in der Dorfkernzone nicht eingehalten; es fehle eine rechtsgenügende "ISOS-Interessenabwägung". Zudem verhalte sich die Vorinstanz widersprüchlich, wenn sie einerseits auf Seite 15 des angefochtenen Beschwerdeentscheids behaupte, die Umsetzung im ISOS könne auch noch im Baubewilligungsverfahren erfolgen, andererseits auf Seite 19 desselben Entscheids ausführe, es gehe nicht an, dass eine Planungsbehörde auf Stufe der Zonenplanung das ISOS bewusst nicht adäquat berücksichtige. Zudem verlange Art. 3 Abs. 2 RPV, dass die Planungsbehörden ihre Beschlüsse begründen, weshalb die ISOS-Interessenabwägung sorgfältig und sachgerecht dokumentiert werden müsse. Dies sei vorliegend nicht erfolgt. Im Übrigen sei der von der Vorinstanz zitierte Planungsbericht vom 31. März 2022 überholt, gültig sei jener vom 3. Mai 2022.

2.1.2.

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich im Wesentlichen, dass von der umstrittenen Gesamtrevision insbesondere das Gebiet 1 "Altes Dorf, auf mittelalterlicher Stadtstruktur aufgebaut" betroffen sei. Es weise eine hohe Bedeutung für das Ortsbild sowie hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf. Im betroffenen Gebiet gelte das höchstmögliche ISOS-Erhaltungsziel A. Es liege grösstenteils in der Dorfkernzone, welche der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns diene. In der entsprechenden Nutzungsvorschrift (§ 7 BNO) würden sachgerecht die Grundzüge geregelt, aber wie bisher keine verbindlichen Baumasse oder Gestaltungsvorschriften festgelegt. Dies werde gemeinhin als zulässig erachtet und sei in Dorfkernzonen mit erhöhten Anforderungen an den Ortsbildschutz üblich. So könne dem Einzelfall Rechnung getragen werden, womit eine sachgerechte und vollumfängliche Berücksichtigung des ISOS möglich sei. Der Verzicht auf die Festlegung der Grundmasse bedeute aber nicht, dass der Gemeinderat in der Beurteilung eines Bauprojekts völlig frei sei. Dieser sei an das geltende kommunale Recht gebunden, womit die vollumfängliche Berücksichtigung des ISOS bei künftigen Bauvorhaben rechtlich ausreichend gewährleistet werde. Aus diesem Grund müssten keine entgegengesetzten Interessen im Planungsbericht abgewogen werden. Die entsprechenden Ausführungen im Planungsbericht vom 31. März 2022 seien ausreichend.

2.1.3.

Der Gemeinderat weist in der Beschwerdeantwort insbesondere darauf hin, dass im Planungsbericht diejenigen Bereiche zu erwähnen seien, die wesentlich divergierende Interessen betreffen würden. Da mit den neuen Nutzungsvorschriften zur Dorfkernzone die vollumfängliche Berücksichtigung der ISOS-Interessen bei zukünftigen Bauvorhaben sichergestellt sei, würden sich daraus keine wesentlich divergierenden Interessen ergeben; die Vorinstanz habe zu Recht festgestellt, dass die diesbezüglichen Ausführungen im Planungsbericht ausreichend seien. Des Weiteren verhalte sich die Vorinstanz nicht widersprüchlich, weil sich die Ausführungen auf Seite 19 nicht auf die Dorfkernzone, sondern auf die Wohnzone W2+ beziehen würden.

2.2.

2.2.1.

Das Ortsbild von Q._____ wurde in das ISOS eingestuft (vgl. Anhang 1 zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 [VISOS; SR 451.12]). Von der vorliegenden Streitfrage betroffen ist das ISOS-Gebiet 1 "Altes Dorf, auf mittelalterlicher Stadtstruktur aufgebaut" mit dem Einzelelement spätgotischer Mauerbauten, welchem das Erhaltungsziel A zugewiesen wurde. Das Erhaltungsziel A verpflichtet zum Erhalt der Substanz; das heisst, es sind alle

Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten (Abbruchverbot) und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.

2.2.2.

Nach den Richtplanbeschlüssen im Kapitel S 1.5 sind bedeutende Ortsbilder mit geeigneten organisatorischen und raumplanerischen Massnahmen sicherzustellen (Planungsgrundsatz A) und das ISOS bei der Planung beizuziehen sowie in der Interessenabwägung zu berücksichtigen (Planungsgrundsatz B). Unter dem Vorbehalt des Denkmalschutzes soll die historische Bausubstanz unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können (Planungsgrundsatz C). Die Ortsbilder von nationaler Bedeutung werden in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt (Planungsanweisung 1.1). Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS, wobei die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind (Planungsanweisung 1.2). Mit diesen Richtplanbeschlüssen wird dem im wegleitenden BGE 135 II 209, Erw. 2.1, postulierten Ansatz Nachachtung verschafft, dass Bundesinventare wie das ISOS auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben – wie u.a. der Nutzungsplanung – von Bedeutung sind. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die kommunale Nutzungsplanung, insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen nach Art. 17 Abs. 1 RPG und die Anordnung von anderen Schutzmassnahmen nach Art. 17 Abs. 2 RPG (vgl. dazu auch die Urteile des Bundesgerichts 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020, Erw. 5, und 1C_635/2018 vom 31. März 2020, Erw. 3.1.2). Die derart ausgestaltete Nutzungsplanung ist für die Grundeigentümer verbindlich. Von einer angemessenen Umsetzung der Ziele des ISOS ist im Lichte von Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) dann auszugehen, wenn ein Ortsbild von nationaler Bedeutung grösstmögliche Schonung erfährt (BGE 145 II 176, Erw. 3.3 mit Hinweisen). Grösstmögliche Schonung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Erhaltungsziele des ISOS, soweit sie noch aktuell sind, in Abwägung mit anderweitigen Interessen und Anliegen der Raumplanung weitestmöglich, aber nicht notwendigerweise vollständig in die Nutzungsplanung einfließen sollen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.43 vom 20. Oktober 2021, Erw. II/4.3).

2.2.3.

§ 7 BNO regelt die Dorfkernzone wie folgt:

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche. Nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

Ein Abbruch von Bauten und Anlagen sowie von Teilen davon kann nur in folgenden Fällen und unter Vorbehalt eines adäquaten und rechtlich gesicherten Ersatzneubaus bewilligt werden:

- Die Bauten und Anlagen sind für das Ortsbild unwichtig.
- Der Aufwand für die Sanierung der Substanz ist unzumutbar.
- Ein fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Umzumutbarkeit.

³ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten oder Neubauten bewilligen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

⁵ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit das Ortsbild beeinträchtigt wird.

⁶ Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachleute beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

Für die Dorfkernzone sind keine Baumasse definiert, womit die Beurteilung eines konkreten Bauprojekts in das Ermessen des Gemeinderats gestellt wird (vgl. § 6 Abs. 1 lit. a BNO). Der Gemeinderat legt die Baumasse und Gestaltungsvorschriften im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Umstände fest. Dabei ist der Gemeinderat nicht frei; er muss sich am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung orientieren, die betroffenen privaten und öffentlichen Interessen abwägen und dabei insbesondere die Anliegen des Ortsbildschutzes und Erhaltungsziele des ISOS beachten. § 7 Abs. 1 BNO legt diesbezüglich verbindlich fest, dass eine Pflicht zum Erhalt des historisch wertvollen Ortskerns besteht. § 7 Abs. 2 und 3 BNO konkretisieren weiter, in welchen Ausnahmefällen und unter welchen Bedingungen Bauten und Anlagen sowie Teile davon abgebrochen, umgebaut, umgenutzt oder erweitert werden dürfen. Damit besteht für das ISOS-geschützte Gebiet im Dorfkern im Hinblick auf zukünftige bauliche Tätigkeiten ein weitreichender Schutz. Es ist nicht erkennbar, inwiefern dieser dem übergeordneten Recht widersprechen würde.

Nach dem Gesagten verfangen die sinngemässen Vorbringen des Beschwerdeführers, dem ISOS sei bei der Festsetzung der Nutzungsvorschriften für die Dorfkernzone zu wenig Beachtung geschenkt worden, nicht. Der Beschwerdeführer erhebt denn auch lediglich pauschale Vor-

würfe, ohne konkret darzulegen, welche zusätzlichen Massnahmen seines Erachtens notwendig wären. Insbesondere zeigt er nicht auf, zu welchen zusätzlichen Schutzmassnahmen eine Interessenabwägung, die seinen Vorstellungen entspricht, führen könnte. Dementsprechend erübrigt es sich, näher auf die Interessenabwägung einzugehen; wie bereits erwähnt kommt dem Verwaltungsgericht keine Funktion als Aufsichtsbehörde zu (siehe vorne Erw. II/1). Wie sich auch bereits aus den umfassenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid (Erw. 6.2) zutreffend ergibt, wird den Interessen des Ortsbildschutzes und der Umsetzung des ISOS mit der festgelegten Dorfkernzone und der Regelung in § 7 BNO in genügendem Umfang Rechnung getragen.

2.3.

Bei seinem Vorwurf der widersprüchlichen Argumentation im angefochtenen Entscheid verkennt der Beschwerdeführer, dass die Anforderungen an die Berücksichtigung des ISOS und die entsprechende Interessenabwägung im Planungsverfahren je nach Bauzone unterschiedlich sind. Die Ausführungen der Vorinstanz in Erw. 6.2 auf Seite 15 des angefochtenen Entscheids beziehen sich auf die Dorfkernzone. Bei dieser handelt es sich um eine Schutzzone i.S.v. Art. 17 Abs. 1 lit. c RPG, in welcher für die einzel-fallweise Berücksichtigung des ISOS und die Gewährleistung des konkreten Schutzziels (Substanzerhalt) besondere Schutzvorschriften Anwendung finden. In Erw. 6.3 auf Seite 19 des angefochtenen Entscheids hingegen prüfte die Vorinstanz nicht mehr die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Dorfkernzone, sondern die Umzonung der im östlichen Dorfzentrum gelegenen Parzellen Nrn. aaa, eee, fff, ggg und hhh in die Wohnzone W2+ bzw. die dort geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften. Da diese in der Wohnzone W2+ im Vergleich zur Dorfkernzone weniger restriktiv sind und insbesondere ein Abbruch bestehender Bauten sowie Neubauten uneingeschränkt zulässig sind (vgl. § 6 Abs. 1 und § 9 BNO), ist bereits bei der Planfestsetzung mittels Interessenabwägung die Berücksichtigung des ISOS sicherzustellen. Es handelt sich somit um zwei unterschiedliche Sachverhalte, entsprechend können die Ausführungen zur Interessenabwägung betreffend Dorfkernzone nicht unbesehen auf die Wohnzone W2+ übertragen werden. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe sich widersprüchlich verhalten, ist dementsprechend unbegründet.

2.4.

2.4.1.

Der Beschwerdeführer rügt des Weiteren das Vorliegen mehrerer Versionen des Planungsberichts.

2.4.2.

Art. 47 RPV verlangt bei Nutzungsplänen eine Berichterstattung an die kantonale Genehmigungsbehörde. Im Bericht sind die Interessenabwägungen darzulegen und die Entscheide umfassend zu begründen (AEMISEG-

GER/KISSLING, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, N. 20 f. und 45 ff. zu Vorbem. zur Nutzungsplanung). Er zeigt zu diesem Zweck auf, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) und den Richtplan berücksichtigen und wie den Anforderungen des Bundesrechts Rechnung getragen wird. Der Planungsbericht soll die für das Verständnis des Planungsergebnisses wichtigen Grundlagen und Zusammenhänge (Vorgehen, Ziele, Entscheide) einfach, klar und nachvollziehbar darstellen. Die Behörden haben darin die relevanten Probleme zu prüfen (vgl. MARTIN PESTALOZZI, Bedeutung und Schwerpunkt der umweltrechtlichen Fragestellung in der Nutzungsplanung, URP 2000, S. 767 f.; AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., N. 45 ff. zu Vorbem. zur Nutzungsplanung; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2010.124 vom 19. April 2011, Erw. II/3.2).

2.4.3.

Auf der Website der Gemeinde Q._____ sind unter der Rubrik Politik / Revision Nutzungsplanung tatsächlich unterschiedliche Versionen des Planungsberichts abrufbar. Entsprechend ihrem Zweck dokumentieren die Planungsberichte den jeweiligen Stand des Planungsverfahrens und zeigen die den Anpassungen zugrunde liegenden Überlegungen transparent auf. Unter dem Titel "Unterlagen zur 1. Version der Revision Nutzungsplanung" ist der erste Planungsbericht vom 10. August 2020 publiziert. Der im Mitwirkungsverfahren massgebliche Planungsbericht datiert vom 11. November 2021 und wird unter der Rubrik "Mitwirkung (19. November bis 20. Dezember 2021) zur überarbeiteten Version" angezeigt; ersichtlich sind darin die vorgenommenen Änderungen. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auflage ist der Planungsbericht vom 3. Mai 2022 verfügbar, publiziert unter dem Titel "Öffentliche Auflage der überarbeiteten Revision Nutzungsplanung (30. Mai bis 28. Juni 2022)". Das Ergebnis dieser (erneuten) öffentlichen Auflage ist in den Planungsbericht vom 15. Dezember 2023 eingeflossen, welcher sich in den Akten zum vorliegenden Verfahren befindet.

Es ist nicht zu beanstanden, dass der Planungsbericht jeweils an den aktuellen Verfahrensstand angepasst wurde, damit die entsprechenden Änderungen ersichtlich sind. Dieses Vorgehen entspricht dem Zweck des Planungsberichts, die für das Verständnis des Planungsergebnisses wichtigen Grundlagen und Zusammenhänge einfach, klar und nachvollziehbar darzustellen (siehe vorne Erw. II/2.4.2). Der Beschwerdeführer vermag somit aus der Existenz von mehreren Versionen des Planungsberichts mit unterschiedlichen Daten nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Dies gilt umso mehr, als er diesbezüglich hauptsächlich Rügen vorbringt, die vom Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ohnehin nicht erfasst werden (siehe dazu vorne Erw. I/5).

3.

3.1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde richtet sich explizit nicht gegen die Aufhebung der geplanten Umzonung der Parzellen Nrn. aaa, eee, fff, ggg und hhh im östlichen Dorfzentrum und die damit verbundene Rückweisung an die Einwohnergemeinde zur Neubeurteilung (vgl. Beschwerde, S. 3). Betreffend das östlich an diese Parzellen angrenzende Gebiet bringt der Beschwerdeführer sinngemäss vor, die Aufzonung in die Wohnzone W2+ sei nicht rechtmässig erfolgt und führe zu einer Fehlentwicklung von ländlichen Einfamilien- zu städtischen Mehrfamilienhäusern. Ausserdem bestehe die Gefahr der "unwiederbringliche[n] Zerstörung von wertvoller Bausubstanz des ISOS geschützten Ortsbilds", wie die Beispiele "T._____" und "U._____" zeigten.

Entsprechend diesen Vorbringen ist nachfolgend zu prüfen, ob der Rückweisungsentscheid auch weitere, östlich der Dorfkernzone gelegene Parzellen in der Wohnzone W2+ hätte umfassen müssen (siehe vorne Erw. I/3.1.2; vgl. auch Instruktionsverfügung vom 27. Juni 2025 betreffend Gewährung der aufschiebenden Wirkung).

3.2.

Die Vorinstanz begründete den Rückweisungsentscheid im Wesentlichen damit, dass in der Wohnzone W2+ im Gegensatz zur Dorfkernzone Neubauten uneingeschränkt zulässig seien. Die damit verbundene höhere Ausnutzungsziffer führe zu einem Erneuerungsdruck auf die Altbauten der betroffenen Parzellen Nrn. aaa, eee, fff, ggg und hhh im ISOS-Gebiet 1. Dadurch drohe langfristig eine einschneidende, den Charakter beeinträchtigende Veränderung in einem geschützten Bereich, was im klaren Widerspruch zu dem für das ISOS-Gebiet 1 geltenden Ziel der Substanzerhaltung (Abbruchverbot) einer wertvollen Siedlungsstruktur stehe (angefochtener Entscheid, Erw. 6.3).

3.3.

3.3.1.

Die Vorinstanz hat die Aufhebung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie die Rückweisung an die Einwohnergemeindeversammlung auf jene Parzellen beschränkt, die von der Aufzonung in die Wohnzone W2+ betroffen sind und sich im ISOS-Gebiet 1 befinden, welches wiederum vom Erhaltungsziel A erfasst wird. Die weiter östlich angrenzenden Parzellen verbleiben demnach in der Wohnzone W2+. Diese liegen in der ISOS-Umgebungszone IV „Ortserweiterung im Osten 19./20. Jh.“ mit dem Erhaltungsziel b. Umgebungszone mit Erhaltungsziel b bezwecken den Erhalt jener Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS sollen sie durch entsprechende Nutzungsanweisungen vor überdimensionierten Überbauungen bewahrt werden.

3.3.2.

Gemäss § 9 BNO dient die Wohnzone W2+ dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich nicht um störende Betriebe handelt (Abs. 1). Grundsätzlich gelten die Massvorschriften der Wohnzone W2 (Abs. 2). Beträgt die Grundstückfläche aber mindestens 1'000 m², kann zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise nach den Grundmassen der W2+ gemäss § 6 gebaut werden (zusätzliche Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig). Vorausgesetzt wird der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Ausserdem notwendig ist eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und die Erstellung gemeinsamer Entsorgungseinrichtungen. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben holt der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten ein. Für weitere Nutzungsboni (z.B. § 35 BauV) gilt die Anwendung analog der Arealüberbauung (Abs. 3).

Unabhängig davon, ob bei einem konkreten Bauprojekt die Grundstückfläche mehr als 1'000 m² beträgt und § 9 Abs. 3 BNO zur Anwendung gelangt, hat der Gemeinderat gemäss § 42 Abs. 1 BNO die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien von § 15e BauV zu beurteilen. Gebäude und Aussenräume sind demnach in Bezug auf ihre Stellung und Wirkung im Strassenraum (lit. a), Proportionen und Dimensionen (lit. b), Form, Staffelung und Gliederung (lit. c), Dachform, -neigung und -aufbauten (lit. d), Gestaltung, Material und Farbgebung von Fassaden und Dächern (lit. e) sowie Ausgestaltung von Aussenräumen (Zufahrt, Abstellplätze, Vorgärten, Grünflächen) zu prüfen. Der Gemeinderat wird in § 42 Abs. 2 BNO zudem ermächtigt, unter anderem Vorschläge zur besseren Einordnung zu unterbreiten (lit. b) und in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen (auf Kosten der Bauherrschaft) eine Begutachtung durch Fachleute anzuordnen (lit. c).

Mit den obenstehenden Vorschriften hat die Planungsbehörde eine ausreichende Grundlage geschaffen, um die Berücksichtigung des ISOS-Erhaltungsziels b (Erhalt der für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften) im Einzelfall sicherzustellen. Eine einzelfallweise Beurteilung drängt sich insbesondere deshalb auf, weil es sich bei der Wohnzone W2+ um ein langgezogenes Gebiet zwischen der Y-Strasse und dem Y._____ bzw. der Z-Strasse handelt, das lediglich im westlichsten Teil an das ISOS-Gebiet 1 angrenzt. Dem ISOS-Erhaltungsziel b – also dem Erhalt der für angrenzende Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften – kommt umso mehr Bedeutung zu, je näher sich das konkrete Bauprojekt an der Dorfkernzone bzw. am ISOS-Gebiet 1 befindet. Es wäre weder sachgerecht noch verhältnismässig, an ein Bauprojekt im östlichen Teil der

Wohnzone W2+ dieselben Anforderungen zu stellen wie an ein Bauprojekt im westlichen Bereich und damit in unmittelbarer Nähe des geschützten Ortsbilds. Je nachdem, wo bzw. in welchem Abstand zum ISOS-Gebiet 1 ein Bauprojekt realisiert werden soll, ist es Aufgabe des Gemeinderates, umsichtig und mit Blick auf die Schutzziele des ISOS die Baugesuche kritisch zu prüfen und bei Bedarf ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Dies gilt auch für das vom Beschwerdeführer angesprochene ISOS-Objekt 0.0.16 "T. _____" im fraglichen Gebiet.

3.3.3.

Zusammengefasst erscheint die Beschränkung des Rückweisungsentscheids auf die im ISOS-Gebiet 1 liegenden Parzellen Nrn. aaa, eee, fff, ggg und hhh sachgerecht. Entsprechend erübrigt sich die Prüfung, in Bezug auf welche der Wohnzone W2+ zugewiesenen Parzellen der Beschwerdeführer überhaupt ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer anderen Zonierung hätte (siehe vorne Erw. I/3.1.2).

4.

Zusammengefasst ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden darf. Der Vollständigkeit halber rechtfertigt sich der Hinweis, dass die (weitschweifigen) Vorbringen des Beschwerdeführers zu grossen Teilen jeglicher rechtlichen Grundlage entbehren und/oder sich nicht auf die Nutzungsplanung beziehen. Tatsächlich erscheinen die Ausführungen in den Rechtsschriften primär als Ausdruck eines tiefen Misstrauens gegenüber den Gemeindebehörden. Mangels Zusammenhang zum vorliegenden Verfahren kann darauf verzichtet werden, auf jede einzelne Argumentation einzugehen.

III.

1.

Entsprechend dem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Die Gerichtsgebühr wird unter Berücksichtigung der angefallenen Kosten und der Bedeutung der Sache auf Fr. 8'000.00 festgelegt (vgl. § 5 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 1 lit. b des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]).

2.

Der Beschwerdeführer hat der Einwohnergemeinde Q. _____ entsprechend dem Verfahrensausgang einen Parteikostenersatz zu bezahlen (§ 32 Abs. 2 VRPG). Dessen Höhe bestimmt sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150; § 1 Abs. 1 AnwT).

Nach § 8a Abs. 1 AnwT ist für die Bemessung der Parteientschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen der Streitwert massgebend. Strittig ist im vorliegenden Verfahren die Rechtmässigkeit des teilweisen Nichteintretensentscheids der Vorinstanz, die Einhaltung des ISOS Dorfkernzone sowie der Umfang des vom Rückweisungsentscheid betroffenen Gebiets. Eine Schätzung der vermögensrechtlichen Auswirkungen dieser Streitpunkte ist nicht möglich. Somit ist mangels eines Streitwerts von einer nicht vermögensrechtlichen Streitigkeit auszugehen.

In Verfahren, die das Vermögen der Parteien nicht beeinflussen, bestimmt sich die Grundentschädigung für die Vertretung einer Partei nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (vgl. § 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Der Honorarrahmen geht von Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00. Durch die Grundentschädigung sind abgegolten: Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung (§ 6 Abs. 1 AnwT). Die Bedeutung des Falles ist für die Gemeinde eher hoch, die Schwierigkeit des Falles mittel und der mutmassliche Aufwand des Anwalts zumindest mittel. Der Abzug für die nicht durchgeführte Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) und der Zuschlag für zusätzliche Rechtschriften (§ 6 Abs. 3 AnwT) heben sich auf. Unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren und angemessener Auslagen und der MWST (§ 13 AnwT) erscheint eine Entschädigung von Fr. 6'000.00 sachgerecht.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

- 1.**
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden darf.
- 2.**
Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 8'000.00 sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.
- 3.**
Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Einwohnergemeinde Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'000.00 zu ersetzen.

Zustellung:
den Beschwerdeführer
den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)
den Regierungsrat

Mitteilung an:
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, 16. März 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Michel

Wittich