

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000391

A._____ und B._____, Q._____; Beschwerde vom 2. August 2023 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats Q._____ vom 14. Juni 2023/26. Juni 2023 betreffend Umbau Einfamilienhaus mit Tenne auf Parzelle aaa, in der Kernzone, an der Kddd; Abweisung

Sitzung vom 23. April 2025

Versand: 29. April 2025

Sachverhalt

(...)

Erwägungen

1. Institutioneller Ausstand

Wird der Entscheid eines Departements beim Regierungsrat angefochten, hat das dem Departement vorstehende Regierungsratsmitglied beratende Stimme (sogenannter institutioneller Ausstand; § 16 Abs. 2 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Demzufolge hat der Vorsteher des BVU vorliegend lediglich beratende Stimme beziehungsweise befindet sich im institutionellen Ausstand.

2. Rechtliches Gehör

2.1

Die Beschwerdeführenden monieren, der Gemeinderat habe seinen ablehnenden Entscheid vom 26. Juni 2023 nicht begründet, sondern den Beschwerdeführenden lediglich die Verfügung der AfB BVU vom 14. Juni 2023 zugestellt, wobei zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nach § 68 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 der Gemeinderat und nicht der Kanton zuständig sei (vgl. Beschwerde, S. 4, act. 41).

Die Beschwerdeführenden übersehen dabei, dass bei allen Bauvorhaben, welche die Baulinien oder den gesetzlichen Abstand von Kantonsstrassen nicht einhalten, die zuständige kantonale Behörde entscheidet, ob dem Bauvorhaben nach den geltenden kantonalen Vorschriften zugestimmt werden kann. Die kommunale Baubewilligungsbehörde darf die Bewilligung nur mit der kantonalen Zustimmung erteilen (§ 63 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 111 Abs. 1 lit. a BauG). Die streitbetroffene Parzelle aaa liegt im Unterabstand zur Kantonsstrasse Kddd, weshalb ausschliesslich die zuständige kantonale Behörde (AfB BVU) für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des Bauvorhabens im Unterabstand zur Kantonsstrasse zuständig ist.

2.2

Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 sowie § 22 Abs.1 der Verfassung des Kantons Aargau (Kantonsverfassung, KV) vom 25. Juni 1980 haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Aus Art. 29 BV folgt unter anderem 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 abhandelt. 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 (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.211 vom 25. Januar 2018 S. 11 mit Hinweis auf BGE 139 V 503 f.; 136 I 236; 134 I 88). Die Begründungsdichte richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Je grösser der Entscheidungsspielraum einer Behörde ist, desto ausführlicher muss grundsätzlich auch die Begründung sein. Hat die Behörde keinen Beurteilungsspielraum oder kein Ermessen, so kann schon der Hinweis auf die massgebende Gesetzesbestimmung und das fehlende Ermessen genügen (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2010.124 vom 19. April 2011 S. 8 mit Hinweisen; siehe auch BGE 141 III 28 E. 3.2.4; 135 III 520; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2002 S. 423; 1999 S. 365 f.). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine Behörde ihrer Begründungspflicht dadurch genügend nachkommen, indem sie in ihrem Entscheid auf einen ihr vorliegenden Bericht beziehungsweise auf einen vorliegenden Teilentscheid einer anderen Behörde verweist, wenn dieser Teilentscheid zusammen mit dem Hauptentscheid zugestellt wird (vgl. BGE 142 II 20 E. 4.1).

Mit seinem Entscheid vom 26. Juni 2023 eröffnete der Gemeinderat den Beschwerdeführenden die abweisende kantonale Verfügung vom 14. Juni 2023, in der die AfB BVU ihre wesentlichen Überlegungen nannte. Die Beschwerdeführenden waren gestützt darauf ohne Weiteres in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist daher zu verneinen.

3. Bauprojekt

Die Beschwerdeführenden beabsichtigen das auf Parzelle aaa bestehende und im Jahr 1785 errichtete Wohnhaus mit Tenne und Ökonomieteil, welches in der Kernzone von Q._____ liegt, um- und auszubauen (vgl. Verfügung der AfB BVU vom 14. Juni 2023, S. 2, act. 34; Replik der Beschwerdeführenden vom 21. November 2023, S. 3, act. 63). Das vom Bauvorhaben betroffene Gebäude Nr. eee befindet sich im Unterabstand zur westlich angrenzenden Kantonsstrasse Kddd, wobei der Dachvorsprung in diesem Bereich auf einer Höhe von ca. 2,3 m, ca. 1,5 m über den Gehweg ragt und somit die Kantonsstrassenparzelle beansprucht und den geforderten Abstand von 6 m zur Strassenparzelle nicht einhält (vgl. § 111 Abs. 1 lit. a BauG; Beschwerdeantwort der Abteilung Tiefbau BVU vom 29. September 2023, S. 1, act. 52).

Mit dem geplanten Ausbau sollen die bislang unbewohnten Gebäudeteile im Tenn und in der Ökonomie sowie der Dachstock vollständig als Wohnfläche ausgebaut werden. Die Erweiterung der Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 191 m² (von aktuell rund 165 m² auf rund 356 m²). Der geplante Umbau und die Umnutzung sehen zudem Anpassungen an der Fassade, namentlich an den Dachfenstern, vor (vgl. Plan Nr. 2023/302 Schnitte/Ansichten vom 21. Februar 2023, act. 5). Ausserdem umfasst das Baugesuch einen zusätzlichen Besucherparkplatz. Die verkehrsmässige Erschliessung ist wie bisher über den bestehenden Direktanschluss an die Kantonsstrasse vorgesehen (vgl. Plan Nr. 2023/303 Nachweis Parkplatz/Sichtwinkel vom 21. Februar 2023, act. 4). Die heutigen Abstände des Gebäudes zur Kantonsstrasse ändern sich durch die geplanten Umbauten nicht.

4. Kantonsstrassenabstand

4.1

Wie bereits erwähnt, grenzt das bestehende, umzubauende und umzunutzende Gebäude Nr. eee an der nordwestlichen Gebäudeecke direkt an die Parzellengrenze der Kantonsstrasse und unterschreitet damit den gesetzlichen Kantonsstrassenabstand von 6 m deutlich (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Es stellt sich daher die Frage, ob für das Bauprojekt eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann und ob die kantonale Besitzstandsgarantie die Erteilung einer Baubewilligung zulässt.

4.2

Gemäss § 67 Abs. 1 BauG kann der Gemeinderat bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen gestatten, wenn es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre. Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departements Ausnahmen von kantonalen Nutzungsplänen zulassen (§ 67 Abs. 2 BauG). Der Strassenabstand dient der ungehinderten Abwicklung des Verkehrs, das heisst den Interessen der Sicherheit sowie der Gesundheitspolizei, ferner der Erhaltung des Planungsspielraums und der Möglichkeit des Landerwerbs für die Bedürfnisse des künftigen Verkehrs. Er dient ferner auch siedlungsgestalterischen Aspekten und dem Schutz der Gebäudebenutzenden vor den Immissionen des Verkehrs (ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 111 N 1).

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung wäre vorliegend einerseits mit Sinn und Zweck des Kantonsstrassenabstands und andererseits mit den möglichen künftigen Ausbaubedürfnissen der Kantonsstrasse, welche durch die Abteilung Tiefbau BVU nicht ausgeschlossen werden (vgl. Stellungnahme der Abteilung Tiefbau BVU vom 29. September 2023, S. 2, act. 52), nicht vereinbar. Es kommt hinzu, dass keineswegs gesagt werden kann, dass ausserordentliche Verhältnisse oder ein Härtefall vorliegen würden, welche für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zusätzlich erforderlich wären. Dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Liegenschaften möglichst bis an die Parzellengrenze baulich nutzen möchten, ist nicht ein Ausnahme-, sondern vielmehr der Regelfall, welchen der Gesetzgeber vor Augen hatte, als er einen Kantonsstrassenabstand von mindestens 6 m vorschrieb. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG ist daher ausgeschlossen.

4.3

4.3.1

Die Beschwerdeführenden berufen sich auf die kantonale Besitzstandsgarantie von § 68 BauG. Es ist unbestritten, dass das Gebäude Nr. eee, welches sich in der Bauzone (Kernzone) befindet und den gesetzlichen Kantonsstrassenabstand von 6 m unterschreitet, rechtmässig erstellt wurde und daher grundsätzlich vom Anwendungsbereich des § 68 BauG erfasst ist.

Nach § 68 BauG dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wobei die Nutzungsordnung für bestimmte Schutzzonen die zeitgemässe Erneuerung einschränken oder verbieten kann (Absatz 1 lit. a); sie dürfen ferner angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgehen (Absatz 1 lit. b).

Jede Veränderung eines Baukörpers stellt eine Umgestaltung dar, selbst wenn die äussere Form nicht geändert wird. Ein Umbau ist die wesentliche Änderung der baulichen Substanz durch Umwandlung des Verhältnisses der Innenräume unter sich oder ihres Bezugs zur äusseren Umgebung.

Angemessen sind Umbauten, die die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten einhalten und bei denen die Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird. Eine Erweiterung der BGF gilt als angemessen, wenn sie – unabhängig von der verletzten Vorschrift und differenziert nach Nutzung – maximal ein Viertel (sog. "Viertel-Regel") der ursprünglich bewilligten BGF ausmacht (vgl. VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, in: Kommentar zum BauG, a.a.O., § 68, NN 21 ff.). Der AfB BVU ist in diesem Zusammenhang beizupflichten, dass es sich bei dieser "Viertel-Regel" nur um eine Faustregel handelt, die nicht starr anzuwenden ist. Bei der Feststellung der Angemessenheit einer geplanten Erweiterung sind alle in Betracht fallenden Kriterien, namentlich die Volumenvergrösserung, die optische Veränderung des Gebäudes, die Nutzungsintensivierung sowie die Wertsteigerung, zu berücksichtigen (vgl. RRB Nr. 2018-000002 vom 17. Januar 2018 E. 2).

4.3.2

Die AfB BVU hat die Erteilung der gemäss § 63 Abs. 1 lit. c BauG bei Nichteinhaltung des gesetzlichen Kantonsstrassenabstands erforderlichen kantonalen Zustimmung gestützt auf § 68 BauG verweigert, da das Bauprojekt die Rechtswidrigkeit der bestehenden Gebäude wesentlich verstärke. Die AfB BVU erwog, mit einer mehr als doppelten Wohnflächenerweiterung und mit Baukosten von Fr. 450'000.– entspreche der Umbau nicht mehr der angemessenen Erweiterung im Sinne von § 68 BauG (vgl. Verfügung der AfB BVU vom 14. Juni 2023, S. 3, act. 33).

Die Beschwerdeführenden bestreiten zunächst die kantonale Praxis, wonach eine Erweiterung der BGF von maximal einem Viertel zulässig sei. Diese Beurteilung sei an die Prüfung eines Baugesuchs in der Landwirtschaftszone angelehnt und es sei für die Unterschreitung des Strassenabstands unerheblich, wie viel BGF vorliege. Des Weiteren führen die Beschwerdeführenden aus, die Berücksichtigung der Wertsteigerung sei für die Strassenabstandsvorschriften irrelevant und als willkürlich und rechtlich nicht haltbar zu betrachten (vgl. Beschwerde, S. 5, act. 40).

Wie bereits erwähnt, dient der Strassenabstand der Verkehrssicherheit und hat gesundheitspolizeiliche Funktion. Ferner soll er den Planungsspielraum erhalten und schliesslich die Landerwerbsmöglichkeiten für die Bedürfnisse des zukünftigen Verkehrs sichern (vgl. Beschwerdeantwort der Abteilung Tiefbau BVU vom 29. September 2023, S. 2, act. 52). Das Gebäude Nr. eee besteht aktuell aus einer unbewohnten Tenne, welche fast zur Hälfte innerhalb des Kantonsstrassenabstands liegt, und aus einem bislang unbewohnten Wohnteil in der Ökonomie, der sich ausserhalb des Kantonsstrassenabstands befindet. Mit dem strittigen Bauprojekt soll die Tenne sowie der Ökonomieteil vollständig zu Wohnzwecken umgebaut und umgenutzt werden. Zudem soll das Dachgeschoss ebenfalls als Wohnraum ausgebaut werden. Im Dachgeschoss entsteht in der Folge eine neue Wohneinheit, die sich entlang der gesamten Gebäudelänge ausdehnt. Es handelt sich somit um eine erhebliche bauliche Veränderung und insbesondere um eine Nutzungsintensivierung innerhalb und ausserhalb des Kantonsstrassenabstands, da eine Erweiterung der BGF von rund 165 m² auf rund 356 m² vorgesehen ist. Die dafür erforderliche Investition ist ebenfalls erheblich und beträgt Fr. 450'000.– (vgl. Baugesuch vom 22. Februar 2023, kommunale Akten). Derart hohe Investitionen haben erfahrungsgemäss zur Folge, dass das renovierte Gebäude zwecks Amortisation der Investition noch möglichst lange genutzt wird, was eine Perpetuierung des rechtswidrigen Zustands und damit eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit zur Folge hat (vgl. dazu RRB Nr. 2023-000118 vom 15. Februar 2023 E. 2.3). Der Stellungnahme der Abteilung Tiefbau BVU vom 29. September 2023 (S. 2, act. 52) ist zu entnehmen, dass sich ein künftiger Kantonsstrassenausbau unter Beanspruchung der Parzelle aaa zum heutigen Zeitpunkt nicht ausschliessen lässt. Das Gebäude Nr. eee verfügt über keinen Substanzschutz und ist dementsprechend in der Nutzungsplanung auch nicht als kommunales Schutzobjekt ausgeschieden (vgl. Verfügung der AfB BVU vom 14. Juni 2023, S. 3, act. 33) und könnte grundsätzlich abgebrochen werden. Auch wäre ein (Teil-)Abbruch des westlichen Gebäudeteils, welcher direkt an die Kantonsstrasse grenzt, grundsätzlich möglich, ohne dass der Weiterbestand des Wohnteils beeinträchtigt wäre. Mit dem vorliegend vorgesehenen massiven Ausbau mit Umnutzung und Erweiterung der Wohnfläche, der zu einem erheblichen Mehrwert der Liegenschaft führt, ist mit einem

grossen Widerstand der Eigentümer gegen einen allfälligen Kantonsstrassenausbau zu rechnen. Zudem ist mit einem wesentlich höheren Enteignungsbetrag zu rechnen, wenn das Gebäude Nr. eee oder ein Teil davon künftigen Bedürfnissen der Kantonsstrasse weichen müsste. Aus welchem Grund die kantonale "Viertel-Praxis" auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar ist, ist nicht ersichtlich, zumal diese Rechtsprechung unter der Herrschaft von § 68 BauG fortgeführt worden ist (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE 2005.59 vom 31. August 2006 S. 9 f.). Nebst der Unangemessenheit der Erweiterung der BGF von rund 165 m² auf rund 356 m² im Sinne von § 68 Abs. 1 lit. b BauG führt dieses Erweiterungsausmass vorliegend auch zur Verstärkung des rechtswidrigen Zustands innerhalb des Kantonsstrassenabstands. Insofern kann bei den geplanten Veränderungen des Gebäudes Nr. eee eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit klar bejaht werden.

5. Verkehrsmässige Erschliessung

5.1

Des Weiteren begründet die AfB BVU ihre Abweisungsverfügung damit, dass mit dem geplanten Umbau die Möglichkeit bestünde, dass das Gebäude Nr. eee zu einem späteren Zeitpunkt eine zusätzliche Wohneinheit aufweise, was Auswirkungen auf die Anzahl der Pflichtparkplätze und damit auf die knapp bemessene Situation auf dem Vorplatz hätte (vgl. Verfügung der AfB BVU vom 14. Juni 2023, S. 3, act. 33). In ihrer Stellungnahme zur Beschwerde vom 29. September 2023 weist die Abteilung Tiefbau BVU zudem darauf hin, dass die Parzelle aaa ungenügend erschlossen sei, womit die Baureife nach § 32 BauG nicht gegeben sei (S. 3, act. 51). Die Beschwerdeführenden wenden ein, die Berücksichtigung einer allfälligen, zukünftigen und zudem bewilligungspflichtigen Umnutzung der Liegenschaft im vorliegenden Baubewilligungsverfahren sei rechtlich nicht haltbar und willkürlich. Die Parzelle aaa sei erschlossen und die Liegenschaft sei durch die Besitzstandsgarantie geschützt. Auf der Michaeliskarte von 1840 sei deutlich zu erkennen, dass die Strasse damals nur bis zum Gebäude Nr. eee (a/b/c) geführt und die eigentliche Zufahrt der Parzelle dargestellt habe. Der Strassenausbau sei seitens des Kantons an ein bestehendes Gebäude gelegt worden, womit diese Situation vom Kanton verursacht worden sei (vgl. Beschwerde, S. 6, act. 39; Replik vom 21. November 2023, S. 3, act. 63).

5.2

Gemäss Angaben der Beschwerdeführenden soll ihre Liegenschaft nach dem geplanten Umbau ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit darstellen, womit keine Nutzungsintensivierung vorliege (vgl. Replik der Beschwerdeführenden vom 21. November 2023, S. 3, act. 63). Bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit des Bauvorhabens ist jedoch nicht auf die subjektiven Vorstellungen der Bauherrschaft abzustellen, sondern ein objektiver Massstab anzulegen. Objektiv betrachtet wird mit dem geplanten Umbau des Gebäudes Nr. eee zu den bereits bestehenden zwei Wohnungen eine weitere Wohneinheit mit einer Küche und sanitären Einrichtungen entstehen. Die Nutzung dieser Wohneinheit als eine separate Wohnung kann lediglich mit dem Einbau einer Treppe realisiert werden, die auf den Bauplänen als "später evtl. Treppe" auch bereits ausgewiesen ist (vgl. Plan Nr. 2023/301 Grundrisse vom 21. Februar 2023, act. 7). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich die Beurteilung der Umnutzung nicht von den dafür erforderlichen baulichen Massnahmen trennen. In Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wäre es widersprüchlich, den geplanten Ausbau der Liegenschaft zuzulassen und nur der damit ermöglichten Nutzungsintensivierung die Bewilligung zu verweigern (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_464/2016 vom 7. Juni 2017 E. 3.4). Der Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit mit der Errichtung eines zusätzlichen Stockwerks stellt unbestrittenermassen eine Nutzungsintensivierung dar, welche bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit der geplanten baulichen Massnahmen, entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden, zwingend zu berücksichtigen ist.

5.3

Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden liegt an einer Innerortsstrecke der Kantonsstrasse. Die signalisierte Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die bestehende verkehrsmässige Erschliessung der Parzelle aaa erfolgt direkt zur Kantonsstrasse Kddd, wobei dafür keine kantonale Bewilligung vorliegt. Gemäss § 113 Abs. 1 BauG bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Ausmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung der Strasseneigentümer. Die Bewilligungen sind zu versagen, wenn die Verkehrssicherheit erheblich gestört würde. Eine Direkterschliessung in die Kantonsstrasse kommt einer über den Gemeindegebrauch hinausgehenden Benutzung einer öffentlichen Strasse gleich und kann nach § 103 Abs. 1 und 2 BauG nur bewilligt werden, wenn ein beachtliches, auf andere Weise nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten zu befriedigendes Bedürfnis besteht und weder für die Strasse noch für den Verkehr schwerwiegende Nachteile erwachsen. Gemäss § 42 Abs. 2 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 muss in den Sichtzonen eine freie Sicht in einer Höhe von 60 cm bis 3 m gewährleistet sein. Die Sichtzonen von 2,5 m Beobachtungsdistanz (gemessen ab zurückversetzter Haltelinie, hinterer Abschluss Gehweg) sind auf 60 m Knotensichtweite in beiden Richtungen zu gewährleisten (vgl. dazu Stellungnahme der Abteilung Tiefbau BVU zum Baugesuch vom 23. Mai 2023, S. 3 f., act. 28). Gemäss dem Plan Nr. 2023/303 "Nachweis Parkplatz/Sichtwinkel" vom 21. Februar 2023 (act. 4) kann die Sicht auf den Gehweg in Blickrichtung links (aus Sicht des ausfahrenden Fahrzeugs) aufgrund des Gebäudes Nr. eee lediglich auf ca. 11 m nachgewiesen werden. In ihrer Stellungnahme zum Baugesuch hielt die Abteilung Tiefbau BVU fest, dass einer Reduktion der Beobachtungsdistanz, aus Gründen der Verkehrssicherheit, nicht zugestimmt werden kann (vgl. Stellungnahme der Abteilung Tiefbau BVU zum Baugesuch vom 23. Mai 2023, S. 4, act. 28; vgl. ferner Duplik der Abteilung Tiefbau BVU vom 14. Dezember 2023, S. 2, act. 67). Insofern erweist sich die bestehende Erschliessung, insbesondere in Bezug auf die Sicherheitsanforderungen an Erschliessungsstrassen, als zwischenzeitlich ungenügend. Mit dem angefochtenen Entscheid wurde dieser Erschliessung jedoch unter Auflagen, wonach eine Hilfsperson zum Ausfahren auf die Kantonsstrasse beizuziehen sei, zugestimmt (vgl. Verfügung der AfB BVU vom 14. Juni 2023, S. 5, Dispositivziffer II. Ziff. 6, act. 32). Ein Ausbau der Liegenschaft würde jedoch zusätzliche Fahrten generieren und somit die Erschliessung mit mehreren Fahrten belasten. Für diese mit dem strittigen Bauvorhaben verbundene Nutzungsintensivierung und angesichts des Umstands, dass für die Ausfahrt auf die Kantonsstrasse die erforderliche Sicht nach links und Richtung Süden nicht erreicht werden, betrachtet die Abteilung Tiefbau BVU die bestehende Erschliessung für den Ausbau der Liegenschaft als ungenügend beziehungsweise als nicht bewilligungsfähig (vgl. Duplik der Abteilung Tiefbau BVU vom 14. Dezember 2023, S. 2, act. 67). Für den Regierungsrat besteht keine Veranlassung an der Einschätzung seiner Fachstelle zu zweifeln. Der geplante Umbau des Gebäudes Nr. eee stellt daher auch in Bezug auf die verkehrsmässige Erschliessung eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit dar, weshalb die AfB BVU die Zustimmung zu einer Bewilligung gemäss § 68 Abs. 1 lit. b BauG zu Recht verweigert hat.

6. Vergleichsfall

Mit Eingabe vom 21. Dezember 2023 (act. 70) weisen die Beschwerdeführenden auf die Parzelle ccc in Q._____ hin und machen geltend, das Gebäude Nr. bbb, welches sich auf der genannten Parzelle befinde, stehe ebenfalls im Unterabstand zur Kantonsstrasse, sei jedoch komplett neu ausgebaut worden, wobei der Wohnraum erheblich erweitert worden sei. Dem Umbau der Liegenschaft Nr. bbb sei jedoch zugestimmt worden, da der Strassenabstand unverändert geblieben und an der Fassade nichts verändert worden sei. Dasselbe müsse im vorliegenden Fall ebenfalls gelten, da der Strassenabstand auch hier nicht verändert werde und damit die Rechtswidrigkeit, nämlich der Strassenabstand, nicht verstärkt werde.

Dieses Vorbringen der Beschwerdeführenden ist nicht stichhaltig. Wie die AfB BVU in ihrer Stellungnahme vom 22. Januar 2024 (act. 73) zur Recht ausführt, verfügt die Liegenschaft Nr. bbb in

Q._____ über einen Substanzschutz und kann deshalb nicht abgebrochen werden, womit ein Land-
erwerb unter Beanspruchung der Parzelle ccc für die Bedürfnisse des zukünftigen Verkehrs von
vornherein ausgeschlossen wäre. Zum anderen ist die Liegenschaft – anders als die streitbetroffene
Baute – rückwärtig erschlossen und der ungenügende Direktanschluss an die Kantonsstrasse wurde
aufgehoben (vgl. kantonale Vergleichsakten zum Verfahren BVUAFB.13.946). Der von den Be-
schwerdeführenden angeführte Vergleichsfall basiert somit auf einer anderen entscheidrelevanten
Sachlage. Die Beschwerdeführenden können demnach aus dem Vergleich mit dem Umbau der Lie-
genschaft Nr. bbb in Q._____ nichts zu ihren Gunsten ableiten.

7. Fazit und Kostenverlegung

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterlie-
gens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 29 Abs. 1 in Verbindung mit 31 Abs. 2 VRPG).
Nachdem die Beschwerdeführenden vollständig unterliegen, haben sie die Verfahrenskosten unter
solidarischer Haftbarkeit zu tragen. Als unterliegende Partei haben sie ferner keinen Anspruch auf
Parteikostenersatz (§§ 32 Abs. 2 und 33 Abs. 3 VRPG).

Beschluss

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von
Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 301.20, total Fr. 2'301.20, werden
den Beschwerdeführenden A._____ und B._____ unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Abzüglich
des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– haben diese somit noch Fr. 301.20 zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.