

WBE.2025.161 / sr / wm

(2025-000215)

Art. 85

Urteil vom 11. August 2026

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde- **A.** _____
führerin 1.1

Beschwerde- **B.** _____
führer 1.2

beide vertreten durch MLaw Joel Steiner, Rechtsanwalt,
Hirschengraben 33b, 6003 Luzern

gegen

Beschwerde- **C.** _____ **AG**
gegnerin

und

Vorinstanzen **Gemeinderat R.** _____

vertreten durch lic. iur. Michael Fretz, Rechtsanwalt,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 5. März 2025

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Die C._____ AG ist Eigentümerin des Schlosses D._____ in R._____. Die Schlossanlage umfasst neben einem grosszügigen Aussenbereich mit Rebberg, Gärten, Schlosshof und Schlossterrasse mehrere Gebäude (Nr. eee, "ehemalige H._____"; Nr. ggg, "T._____" oder "I._____"; Nr. hhh, "J._____" oder "K._____"; Nr. iii, "F._____"; Nr. jjj, "Kapelle"; Nr. kkk, "Tor-/Pfortnerhaus") und befindet sich auf den Parzellen Nrn. ccc und ddd, die grösstenteils (Nr. ccc) bzw. ganz (Nr. ddd) in der Landwirtschaftszone liegen und dort von einer Landschaftsschutzzone überlagert werden. Das Schloss-Ensemble "D._____" steht als Kulturgut von regionaler Bedeutung integral unter kantonalem Denkmalschutz (Signatur: mmm). Das Gebäude Nr. ggg steht als erhaltenswertes Gebäude (§ 19 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] R._____ vom tt.mm.jjjj) unter kommunalem Schutz.

2.

Am 30. März 2022 reichte die C._____ AG beim Gemeinderat R._____ ein (nachträgliches) Baugesuch für Nutzungsänderungen in den Gebäuden Nrn. hhh, iii und kkk sowie im Aussenbereich der Schlossanlage ein, das am 10. Mai 2022 ergänzt wurde. Die betreffenden Nutzungsänderungen beruhen auf dem Konzept "Nutzungs- und Zweckänderung" vom 30. März 2022 in der überarbeiteten Fassung vom 9. Mai 2022. Ebenfalls nachträglich zu genehmigen waren unbewilligte Kucheneinbauten im ersten und vierten Obergeschoss des Gebäudes Nr. hhh.

3.

Der Gemeinderat R._____ leitete das Baugesuch am 13. Juni 2022 zur Beurteilung der kantonalen Prüfbelange an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen (AfB), weiter, publizierte es am 16. Juni 2022 und legte es vom 17. Juni 2022 bis 18. Juli 2022 öffentlich auf. Am 29. Juni 2022 erhoben A._____ und B._____ Einwendung dagegen.

4.

Mit Verfügung vom 17. November 2022 stimmte die Abteilung für Baubewilligungen den Einbauten im ersten und vierten Obergeschoss des Gebäudes Nr. hhh sowie dem Nutzungskonzept vom 30. März 2022 unter den folgenden Bedingungen und Auflagen zu:

I/1 (Einbauten)

Innert drei Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheids ist der Kantonalen Denkmalpflege daher eine vollständige Dokumentation (Beschrieb der Ar-

beiten mit Ausführungsdatum, aktuelle Pläne) nachzureichen. Die Pläne haben aufzuzeigen, ob in die historische Raumsubstanz eingegriffen wurde (Aussenmauern, Binnenstrukturen, Oberflächen, Fenster, etc.). Neue Elemente des Innenausbaus sind zu kennzeichnen.

II. (Nutzungskonzept)

1.

Das Nutzungskonzept ist bezüglich der Art und Anzahl darin beschriebenen Nutzungen sowie der verkehrsmässigen Erschliessung und Parkierung verbindlich. Nutzungsänderungen und -intensivierungen sind bewilligungspflichtig.

2.

Der Zweckänderung des Gebäudes Nr. kkk (Burgzimmer) wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

3.

Es besteht kein Anspruch auf Niederhaltung des angrenzenden Waldes zugunsten der Burggebäude oder des Aussenbereichs.

5.

Am 28. November 2022 wies der Gemeinderat R._____ die Einwendung von B._____ und A._____ ab und erteilte der C._____ AG die Baubewilligung für die Nutzungsänderungen in den Gebäuden Nr. hhh, iii und kkk gemäss dem Konzept vom 9. Mai 2022. Die Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 17. November 2022 wurde zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt, inklusive der darin enthaltenen Auflagen und Fristen. Ergänzend wurde verfügt, dass die im Konzept und Stellungnahme vom 9. Mai 2022 bestätigten Massnahmen bezüglich des Verkehrskonzeptes (Parkplatz-Nutzung Hotel-Restaurant E._____ und Einrichtung Shuttle-Service) dementsprechend umzusetzen und dauerhaft beizubehalten seien (Ziff. 2.4) und kulturelle Anlässe und dergleichen im Aussenbereich der D._____, welche die hier bewilligten Nutzungen überschreiten bzw. nicht beinhalten, in jedem Fall einer speziellen Bewilligung durch den Gemeinderat bedürfen (Ziff. 2.5).

B.

1.

Mit Beschwerde vom 2. Januar 2023 fochten A._____ und B._____ die Baubewilligung des Gemeinderats R._____ samt Zustimmungsverfügung der Abteilung für Baubewilligungen beim Regierungsrat an und beantragten deren Aufhebung.

2.

Am 5. März 2025 fällte der Regierungsrat den folgenden Entscheid (RRB Nr. 2025-000215; Hervorhebung im Original):

1.

a)

In teilweiser Guttheissung der Beschwerde wird Dispositivziffer I.1 des (Teil-)Entscheids der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 17. November 2022 von Amtes wegen aufgehoben.

b)

In teilweiser Guttheissung der Beschwerde wird Dispositivziffer II. des (Teil-)Entscheids der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 17. November 2022 wie folgt korrigiert:

"Dem Nutzungskonzept vom 9. Mai 2022 wird bezüglich der kantonalen Prüfbelange unter folgenden Auflagen zugestimmt:

1.

Das Nutzungskonzept ist bezüglich der Art und Anzahl darin beschriebenen Nutzungen sowie der verkehrsmässigen Erschliessung und Parkierung verbindlich. Nutzungsänderungen und -intensivierungen sind bewilligungspflichtig.

2.

Der Zweckänderung des Gebäudes Nr. kkk (Burgzimmer) wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

3.

Es besteht kein Anspruch auf Niederhaltung des angrenzenden Waldes zugunsten der Burggebäude oder des Aussenbereichs."

2.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 853.90, insgesamt Fr. 3'853.90, werden zu $\frac{3}{4}$, das heisst mit Fr. 2'890.40, den Beschwerdeführenden A._____ und B._____ auferlegt. Unter Berücksichtigung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– haben sie somit noch Fr. 890.40 zu bezahlen. Der restliche $\frac{1}{4}$, das heisst Fr. 963.50 wird auf die Staatskasse genommen.

3.

a)

Den Beschwerdeführenden A._____ und B._____ werden ihre auf Fr. 3'500.– (inklusive MwSt.) festgesetzten Parteikosten zu $\frac{1}{4}$, das heisst mit Fr. 875.– aus der Staatskasse ersetzt. Unter Verrechnung der geschuldeten Verfahrenskosten gemäss Ziffer 2 und angesichts der Geringfügigkeit des geschuldeten Endbetrags wird auf eine Rechnungsstellung verzichtet.

b)

Weitere Parteientschädigungen werden nicht entrichtet.

C.

1.

Dagegen erhoben A._____ und B._____ am 9. April 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht, mit den Anträgen in der Sache:

1.
Der Regierungsratsbeschluss Nr. 2025-000215 vom 05.03.2025 sei aufzuheben und das Baugesuch der Beschwerdegegnerin abzuweisen.
2.
Eventualiter sei der Regierungsratsbeschluss Nr. 2025-000215 vom 05.03.2025 aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zu weiterer Abklärung und zu neuem Entscheid zurückzuweisen.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin, eventuell zu Lasten des Gemeinwesens.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 12. Juni 2015 beantragte der Rechtsdienst des Regierungsrats in dessen Namen die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die gleichen Anträge stellte der Gemeinderat R._____ in seiner Beschwerdeantwort vom 30. Juni 2025.

Die Beschwerdegegnerin stellte am 4. Juni 2025 ein Gesuch um Wiederherstellung der am 27. Mai 2025 abgelaufenen Beschwerdeantwortfrist und reichte am 30. Juni 2025 ihre Beschwerdeantwort ein, worin sie auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde antrug.

3.

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 29. September 2025; Duplik des Gemeinderats R._____ vom 28. Oktober 2025; Duplik der Beschwerdegegnerin vom 15. Dezember 2025) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdeführer verzichteten dabei auf eine Stellungnahme zur verspätet eingereichten Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin und plädierten dafür, diese aus dem Recht zu weisen. Kein weiteres Mal vernehmen liess sich der Rechtsdienst des Regierungsrats.

4.

Mit Eingabe vom 30. Dezember 2025 ersuchten die Beschwerdeführer um Fristansetzung für eine Triplik, die ihnen gewährt und einmalig bis 20. Februar 2026 erstreckt wurde. Am 11. Februar 2026 beantragten die Beschwerdeführer eine Abnahme der Frist für die Stellungnahme zur Duplik der Beschwerdegegnerin, bis die Zulässigkeit dieser Eingabe (nach einer verspätet eingereichten Beschwerdeantwort) geklärt sei.

5.

Mit Verfügung vom 12. Februar 2026 lehnte der instruierende Verwaltungsrichter die beantragte Fristabnahme ab.

6.

In der Triplik vom 20. Februar 2026 nahmen die Beschwerdeführer zu den Dupliken des Gemeinderats R._____ und der Beschwerdegegnerin Stellung und bekräftigten ihren Standpunkt. Am 16. März 2026 reichten die Beschwerdeführer eine Noveneingabe ein. Die Beschwerdegegnerin reichte entgegen entsprechender Ankündigung in der Eingabe vom 11. März 2026 innerhalb der ihr mit Instruktionsverfügung vom 12. März 2026 dafür angesetzten Frist keine Quadruplik ein. Ebenso wenig erfolgte eine Stellungnahme zur Noveneingabe der Beschwerdeführer vom 16. März 2026.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 11. August 2026 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Dem Gesuch der Beschwerdegegnerin um Wiederherstellung der von ihr versäumten Beschwerdeantwortfrist kann aus den folgenden Gründen nicht stattgegeben werden: Für die Wiederherstellung einer versäumten Frist gilt kraft des Verweises in § 28 Abs. 1 VRPG die Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272). Demnach kann das Gericht auf Gesuch einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft (Art. 148 Abs. 1 ZPO). Eine Wiederherstellung der Frist ist jedoch auch bei höchstens leichtem Verschulden nur möglich, wenn die Fristwahrung der säumigen Partei unmöglich war. Der geltend gemachte Hintergrund muss zudem kausal für die Säumnis sein (NICCOLÒ GOZZI, in: Basler Kommentar ZPO, 4. Auflage 2024, N. 9 und 12 zu Art. 148). Beide Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der von der Beschwerdegegnerin in ihrer Eingabe vom 4. Juni 2025 als primärer Hinderungsgrund angeführte Virenbefall ihrer EDV-Anlage hindert einen einschlägig Betroffenen nicht daran, ein (nötigenfalls handschriftliches) Fristerstreckungsgesuch einzureichen. Dass der angeschla-

gene Gesundheitszustand des einzigen Verwaltungsrats der Beschwerdegegnerin ein rechtzeitiges Fristerstreckungsgesuch verunmöglicht oder auch nur übermässig erschwert hätte, wird nicht hinreichend dargetan.

Trotzdem führt die versäumte Beschwerdeantwortfrist nicht dazu, dass die Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin aus dem Recht zu weissen wäre. Wie bereits in der Instruktionsverfügung vom 12. Februar 2026 erläutert, sind verspätete Eingaben gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts unbeachtlich, es sei denn, sie enthielten Ausführungen, die aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes (§ 17 VRPG) von Amtes wegen zu berücksichtigen sind. Dies trifft etwa auf die Umstände zu, aufgrund derer die Beschwerdelegitimation zu beurteilen ist, nachdem es sich dabei um eine Sachurteilsvoraussetzung handelt und solche vom Amtes wegen zu prüfen sind. Dass eine verspätete Beschwerdeantwort nicht per se zum Verlust des Rechts auf weitere Teilnahme am Verfahren, beispielsweise mit Erwidierungen auf die Ausführungen in der Replik des Beschwerdeführers (auf rechtzeitig eingereichte Beschwerdeantworten anderer Parteien) führt, ergibt sich sodann daraus, dass das Gericht bei versäumter Klageantwortfrist der beklagten Partei eine kurze Nachfrist setzt (Art. 223 Abs. 1 ZPO) und bei versäumter Nachfrist zur Hauptverhandlung vorlädt, sofern die Angelegenheit nicht spruchreif ist (Art. 223 Abs. 2 ZPO).

3.

3.1.

Nach dem Dafürhalten der Beschwerdegegnerin fehlt es den Beschwerdeführern an der Beschwerdelegitimation, weil ihr Wohnhaus nicht direkt an die V-Strasse angrenze, sondern dazwischen noch ein weiteres Wohnhaus liege. Die Verkehrssicherheit auf der V-Strasse werde durch das Umnutzungsvorhaben ohnehin nicht beeinträchtigt. Es handle sich dabei um ein Scheinargument. Die Luftliniendistanz zwischen ihrem Wohnhaus und den Schlossanlagen von 35 m belege ebenso wenig eine besondere Betroffenheit der Beschwerdeführer. Dazwischen liege ein mit dichten Hecken bewachsener und hohen Mauern durchsetzter Abhang, durch den die Schlossanlage dergestalt von der Liegenschaft der Beschwerdeführer abgeschildert werde, dass sie von den Anlässen im Schlossinnenhof nichts mitbekämen.

3.2.

Die Einsprachebefugnis richtet sich grundsätzlich nach kantonalem Recht und ist im Kanton Aargau in § 42 VRPG geregelt. Das kantonale Recht muss die Legitimation allerdings mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht gewährleisten (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Die kantonalen Behör-

den dürfen die Rechtsmittelbefugnis für die Anfechtung von raumplanerischen Verfügungen, wozu auch eine Baubewilligung zählt, somit grosszügiger, nicht aber enger fassen als dies die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht vorsieht (vgl. BGE 136 II 281, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_392/2020, 1C_393/2020 vom 20. Mai 2021, Erw. 4.1, und 1C_475/2017 vom 21. September 2018, Erw. 2).

Art. 89 Abs. 1 BGG setzt für das Beschwerderecht neben der formellen Beschwer (lit. a) voraus, dass die beschwerdeführende Partei über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt (lit. b) und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (lit. c; vgl. BGE 141 II 50, Erw. 2.1). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben in der Regel insbesondere dann legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen sein werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft (BGE 136 II 281, Erw. 2.3.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_392/2020, 1C_393/2020 vom 20. Mai 2021, Erw. 4.2). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings ist nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abzustellen. Erforderlich ist vielmehr eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse (BGE 140 II 214, Erw. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_124/2016 vom 7. Juli 2016, Erw. 3.3.1; je mit Hinweisen). Nach den bundesrechtlichen Vorgaben wird das Beschwerderecht in der Regel anerkannt, wenn das Grundstück der die Einsprache erhebenden Person direkt an das Baugrundstück angrenzt (vgl. BGE 121 II 171, Erw. 2b; Urteile des Bundesgerichts 1C_260/2019 vom 18. Oktober 2019, Erw. 1, und 1C_540/2015 vom 30. März 2016, Erw. 2.3; vgl. zum Ganzen Urteil 1C_199/2021 vom 31. Mai 2022, Erw. 4.1 f. und 5.2).

3.3.

Das Grundstück Nr. aaa der Beschwerdeführer grenzt im Osten direkt an die streitbetroffenen Grundstücke Nrn. ccc und ddd der Beschwerdegegnerin und im Westen an die V-Strasse an, die vom Mehrverkehr betroffen wäre, welchen die streitgegenständliche Nutzungsänderung mit hoher Wahrscheinlichkeit nach sich ziehen würde. Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. bbb schirmt das Wohnhaus der Beschwerdeführer nicht vollständig von der V-Strasse und den Auswirkungen des darauf abgewickelten motorisierten Verkehrs ab. Es

lässt sich auch mit Blick auf die topografischen Verhältnisse zudem nicht zum Vornherein mit Sicherheit oder genügend hoher Wahrscheinlichkeit ausschliessen, dass von der geplanten Nutzung des Schlossinnenhofs ausgehender (Gaststätten-)Lärm bis zum Grundstück Nr. aaa der Beschwerdeführer vordringen würde. Dementsprechend sind die Beschwerdeführer zur vorliegenden Beschwerde befugt. Davon sind implizit auch schon die Vorinstanz und der Gemeinderat R._____ ausgegangen.

4.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. Die Ausführungen in der verspätet eingereichten Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin sind insoweit zu berücksichtigen, als dies der Untersuchungsgrundsatz (§ 17 VRPG) gebietet.

5.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensüber- und -unterschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle findet hingegen nicht statt (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Vor Verwaltungsgericht sind nunmehr die geplanten Nutzungsänderungen, hingegen nicht mehr die (Küchen-)Einbauten (im Gebäude Nr. hhh) streitig. Die streitgegenständlichen Nutzungsänderungen beziehen sich auf Teile der Gebäude Nrn. hhh, iii und kkk sowie den Aussenbereich der Schlossanlage auf der Parzelle Nr. ccc. Die Parzelle Nr. ccc liegt zu 77,9% (5'052 m²) in der Landwirtschaftszone, die vollständig von einer Landschaftsschutzzone überlagert wird, zu 2,7% (177 m²) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und zu den restlichen 19,4% (1'259 m²) im Wald. Die Gebäude Nr. hhh und iii sind innerhalb der Landwirtschaftszone situiert, das Gebäude Nr. kkk im Wald.

Gemäss Konzept & Stellungnahme "Nutzungs- und Zweckänderung" vom 30. März 2022, revidiert am 9. Mai 2022 (Vorakten, act. 8–11; nachfolgend: Nutzungskonzept), sollen neben der bestehenden Nutzung im Unter- und Erdgeschoss des sich auf der Parzelle Nr. ddd befindlichen Gebäudes Nr. ggg (T._____) für kleinere Anlässe (à 20 bis 40 Personen) wie Apéros und Sitzungen neu zusätzlich die folgenden Nutzungen in den Gebäuden Nrn. hhh, iii und kkk sowie im Aussenbereich/Schlosshof bewilligt werden: 12 bis 24 öffentliche Führungen pro Jahr für Gruppen mit maximal 60 Teilnehmern in einem nicht näher definierten Bereich der Schlossanlage; einmal wöchentlich (jeweils am Freitag) Trauungen in einer der

Räumlichkeiten im Gebäude Nr. hhh (J._____/K._____), 1. Obergeschoss, im Gebäude Nr. iii (F._____), 1. Obergeschoss (L._____) oder im Gebäude Nr. kkk, Burgzimmer; Anlässe, z.B. Sitzungen für Gruppen von 8 bis 10 Personen im Rittersaal des F._____; Anlässe, z.B. Apéros für ca. 20 Personen im Empfangs- und Aufenthaltsraum im Erdgeschoss des K._____; Anlässe, z.B. Apéros (im Rahmen einer Trauung) für ca. 15 Personen im 4. Obergeschoss des K._____; Anlässe, z.B. Apéros (nach Trauungen), allenfalls auch mit Bestuhlung, für weitere maximal 40 Personen im Aussenbereich/Schlosshof.

2.

Zur Bewilligungsfähigkeit der oben beschriebenen Nutzungsänderungen erwog die Vorinstanz unter Zugrundelegung von Art. 24d Abs. 2 RPG betreffend die Zulässigkeit der Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zusammengefasst, die streitbetroffenen Gebäude bildeten ein Ensemble, das als Kulturgut von regionaler Bedeutung integral, mit allen dazugehörigen Objekten unter kantonalen Denkmalschutz gestellt worden sei. Es bestehe somit ein öffentliches Interesse am Erhalt sämtlicher Gebäude des Ensembles, und zwar nicht nur aus denkmalpflegerischer Perspektive, sondern auch aus Gründen des Landschaftsschutzes, da die gesamte Schlossanlage landschaftsprägend sei. Insofern handle es sich um formell geschützte und materiell schützenswerte Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG, was insbesondere auch für die Gebäude Nrn. hhh und kkk als Teil des gesamten Ensembles gelte. Damit erübrige sich eine Überprüfung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Zweckänderungen nach Art. 24a RPG (angefochtener Entscheid, Erw. 5.2 und 5.3.2). Einen grossen Teil des Unterhalts für die geschützten und schützenswerten Bauten und Anlagen müsse die Beschwerdegegnerin aufgrund der Rechtslage im Kanton Aargau (§ 47 Abs. 1 und 3 des Kulturgesetzes vom 31. März 2009 [KG; 495.200] i.V.m. § 35 Abs. 1 und 3 sowie Anhang 3 der Verordnung zum Kulturgesetz vom 4. November 2009 [VKG; SAR 495.211]) selbst tragen. Dabei dürfe als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass der Unterhalt eines Schlosses sehr kostenintensiv sei. Es sei deshalb davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall auch die Voraussetzung nach Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG erfüllt sei, wonach die dauernde Erhaltung der geschützten Bausubstanz einzig durch die nachgesuchte Zweckänderung sichergestellt werden könne (angefochtener Entscheid, Erw. 5.4).

Erfüllt seien obendrein die Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 24d Abs. 3 lit. a, b und d RPG, da die Schlossanlage schon heute nicht landwirtschaftlich genutzt werde, über die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Räumlichkeiten und Infrastrukturen verfüge, bauliche Veränderungen nicht vorgesehen seien und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks dadurch nicht gefährdet werde (angefochtener Entscheid, Erw. 5.5.1). Die bestehende Erschliessungsstrasse

(V-Strasse) sei hinreichend dimensioniert und lasse den Begegnungsfall PW/PW bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 50 km/h ohne weiteres zu. Bei effektiv gefahrenen 30 km/h wegen der kurvenreichen Strecke wäre sogar der Begegnungsfall PW/LKW abgedeckt. Es bestünden zwischen den Gebäuden Nrn. eee und ggg ferner genügend befestigte Flächen für Zu- und Wegfahrten des Zubringerdienstes, auch wenn sie nicht explizit als Verkehrsflächen ausgewiesen würden. Der erwartete Mehrverkehr sei als niederschwellig einzustufen. Daraus würden keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Erschliessungsanlagen resultieren. Damit sei auch die Voraussetzung nach Art. 24d Abs. 3 lit. c RPG als erfüllt zu betrachten (angefochtener Entscheid, Erw. 5.5.2). Überwiegende Interessen, die der geplanten Umnutzung im Sinne von Art. 24d Abs. 4 lit. e RPG entgegenstünden, seien keine erkennbar (angefochtener Entscheid, Erw. 5.5.3).

Die in § 17 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde R._____ vom 15. März 2000 in Landschaftsschutzzonen vorgeschriebene landwirtschaftliche (bodenabhängige) Nutzung stehe der geplanten Umnutzung ebenfalls nicht entgegen, denn die Bewilligungsfähigkeit der Nutzung einer nach Art. 24d Abs. 2 RPG besitzstandsgeschützten Baute beurteile sich abschliessend nach kantonalem Recht. Da die geplante Umnutzung das Erscheinungsbild der Schlossanlage nicht verändere, sei zudem nicht ersichtlich, inwiefern sie gegen die Schutzziele der Landschaftsschutzzone verstossen könnte (angefochtener Entscheid, Erw. 6).

Beim Mehrverkehr auf der V-Strasse (Gemeindestrasse) und der daran anschliessenden Privatstrasse geht die Vorinstanz aus den in Erw. 7.2 des angefochtenen Entscheids dargelegten Gründen von einer derart geringen Zunahme (der Fahrtenfrequenz) aus, dass es deswegen lärmässig nicht zu Immissionsgrenzwertüberschreitungen auf dem Grundstück der Beschwerdeführer und auch zu keiner besonderen Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit auf der V-Strasse kommen werde. Bei der Beurteilung der durch die Anlässe im Aussenbereich des Schlosses entstehenden Lärmimmissionen seien die für Restaurantterrassen geltenden Regeln anzuwenden. Dafür sehe die Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) keine Belastungsgrenzwerte vor, so dass eine Einzelfallbeurteilung unter Berücksichtigung des Charakters des Lärms, des Zeitpunkts und der Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit und Lärmvorbelastung der Zone, in welcher die Immissionen auftreten, vorzunehmen sei. Im vorliegenden Fall sei kaum mit grösseren privaten Anlässen im Aussenbereich der Schlossanlage zu rechnen, da bei schlechtem Wetter keine genügenden Ausweichmöglichkeiten auf witterungsgeschützte Räumlichkeiten bestünden. Musik werde bei privaten Anlässen für gewöhnlich im Hintergrund und gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin in der Duplik im vorinstanzlichen Verfahren ohne Ver-

stärkeranlagen gespielt. Aus diesen Gründen sei der von den Beschwerdeführern befürchtete "Lärm" offensichtlich nicht geeignet, Störwirkungen im Sinne des Umweltschutzrechts zu erzeugen, schon gar nicht, die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III in der Landwirtschaftszone, zu welcher das Schloss gehöre, zu erreichen oder zu überschreiten. Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin sei mangels weiterer Lichtanlagen sodann nicht mit zusätzlichen Lichtimmissionen zu rechnen (angefochtener Entscheid, Erw. 7.3).

Die Parkplatzerstellungspflicht gemäss § 55 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) sei grundsätzlich auf die Bedürfnisse im Baugebiet zugeschnitten und habe ursprünglich hauptsächlich auf dem öffentlichen Interesse basiert, dass Motorfahrzeuge auf privatem Grund abgestellt werden können, damit sie nicht verkehrsbehindernd auf der öffentlichen Strasse parkiert werden und kein Parkplatzsuchverkehr entsteht. Mit der Baugesetzrevision 2009 seien hingegen Maximalgrenzen für Parkplätze eingeführt worden, um den Individualverkehr zu beschränken, den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr zu fördern und den Landverbrauch zu reduzieren (vgl. § 56 Abs. 2 und 3 BauG). Dass Parkfelder möglichst wenig Land beanspruchen sollten, sei ausserhalb der Bauzone noch verstärkt zu beachten. Zusätzlich zu den auf dem Schlossareal bereits erstellten 13 Parkplätzen könnten daher keine neuen mehr bewilligt werden und stünden auch im Widerspruch zum Bauverbot in § 17 Abs. 1 BNO in einer Landschaftsschutzzone. Es werde von den Besuchern der Schlossanlage vielmehr erwartet, dass sie ihre Fahrzeuge möglichst auf bestehenden Parkplätzen abstellten und von dort aus das Schloss zu Fuss oder mit dem von der Beschwerdegegnerin angebotenen Shuttle-Bus erreichten (angefochtener Entscheid, Erw. 8.2). Es bestehe eine Vereinbarung zwischen der Beschwerdegegnerin und dem Hotel-Restaurant E._____, wonach mindestens 50% der dort vorhandenen 42 (von eigentlich 62 benötigten) Pflichtparkplätzen den Besuchern des Schlosses zur Verfügung zu stellen seien. Ob diese Vereinbarung eine unzulässige Zweckentfremdung von Pflichtparkplätzen (für das Hotel-Restaurant E._____) beinhalte, sei fraglich, könne aber offengelassen werden, weil die Möglichkeit bestehe, die öffentlichen Parkplätze der Gemeinde (beim Gemeindehaus und bei der Kirche) zu benutzen. Die Beschwerdeführer bestritten nicht, dass in der Gemeinde genügend solcher Parkplätze vorhanden seien, die entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht bestimmten Nutzungen zugewiesen, sondern frei verfügbar seien. Von dort aus lasse sich die Schlossanlage innerhalb von zwei Minuten mit dem Shuttle-Bus und innerhalb von zehn Minuten zu Fuss erreichen (angefochtener Entscheid, Erw. 8.3).

Das Waldrecht sei einzig für Waldabstandsfragen von Gebäuden rechtlich relevant. Veranstaltungen ausserhalb des Waldareals – wie vorliegend – seien durch die von den Beschwerdeführern zitierten Regelungen der

Waldgesetzgebung nicht erfasst, was aus einer Stellungnahme der Abteilung Wald vom 4. April 2024 und einem darin zitierten Schreiben vom 24. August 2004 (Vorakten, act. 118) hervorgehe (angefochtener Entscheid, Erw. 9).

3.

3.1.

Die Beschwerdeführer rügen hauptsächlich unvollständige oder unrichtige (willkürliche) Sachverhaltsabklärungen durch ein ungenügend abgeklärtes Betriebs- und Verkehrskonzept.

Es stehe nicht fest, wie die Schlossanlage aktuell genutzt werden dürfe, welche Emissionen und Immissionen damit einhergingen und welche Auswirkungen eine Bewilligung des Nutzungskonzepts vom 9. April 2022 (richtig: 9. Mai 2022) bzw. die damit verbundene intensivierte Nutzung auf die Emissionen und Immissionen des Schlossbetriebs habe. Es fehlten insbesondere Prognosen zu den erhöhten Lärmimmissionen sowie zum Mehrverkehr und der dadurch bedingten Verminderung der Verkehrssicherheit. Die in Erw. 4.1.2 des vorinstanzlichen Entscheids erwähnte Baubewilligung aus dem Jahr 2001, aus der sich die damals bewilligte Nutzung der Schlossanlage ergeben soll, sei nicht zu den Akten genommen worden. Folglich habe keine konkrete Auseinandersetzung mit der bewilligten und der projektierten Situation erfolgen können.

Von einer signifikanten Nutzungsintensivierung sei nur schon deshalb auszugehen, weil neben Anlässen im Gebäude Nr. ggg neu zusätzlich Anlässe in den Gebäuden Nrn. hhh, iii und kkk und dazu noch öffentliche Führungen mit bis zu 60 Personen stattfinden würden, wobei für die Anzahl Trauungen und die Teilnehmenden daran keine Höchstzahlen festgelegt worden seien. Die Annahme der Vorinstanz, wonach die Raumgrösse die Anzahl Hochzeitsgäste begrenze, treffe nicht zu. Zur Kapazität der Räume und insbesondere des Aussenbereichs hätten die Baubehörde und die Vorinstanz keine eigenen Abklärungen getätigt, sondern blindlings auf die Angaben der Beschwerdegegnerin vertraut. Die Feststellung der Vorinstanz in Erw. 4.1.2 des angefochtenen Entscheids, es würden maximal 55 Personen an einer Trauung teilnehmen können, basierend auf der realitätsfernen Angabe der Beschwerdegegnerin, im Aussenbereich sei maximal Platz für 40 Personen, sei falsch, ja sogar willkürlich; dies auch vor dem Hintergrund, dass die Vorinstanz in Erw. 5.3.1 des angefochtenen Entscheids nun plötzlich mit Anlässen im Aussenbereich von ca. 100 Personen rechne, wobei auch diese Zahl nicht auf Fakten basiere. Gemäss Internet-Auftritt der Beschwerdegegnerin (...) verfüge der Schlosshof über eine Eventfläche von 260 m². Die Impressionen zeigten, dass mühelos eine Bestuhlung für 64 Gäste möglich sei und bei Bedarf sogar noch mehr Gäste Platz hätten. Für einen Hochzeitsapéro mit Stehtischen wären mühelos 310 bis 390 Gäste (1,2 bis 1,5 Personen pro m²) möglich. Vor diesem Hintergrund sei die

Annahme der Vorinstanz, bei den geplanten Trauungen handle es sich um kleinere Anlässe, haltlos. Daran änderten auch die begrenzten witterungsgeschützten Räumlichkeiten nichts, da zahlreiche Freilufthochzeiten gefeiert würden, die auf gutes Wetter angewiesen seien. Nötigenfalls könne man sich bei spezialisierten Zulieferern Hochzeitszelte mieten. Simultane Hochzeiten (in den drei verschiedenen Trauungsräumen) würden im Nutzungskonzept nicht mit hinreichender Klarheit ausgeschlossen. Es wäre an der Baubehörde und der Vorinstanz gewesen, diesbezüglich für eine Präzisierung und Klarheit zu sorgen.

Die Nutzungsintensivierung ergebe sich aber auch daraus, dass die Beschwerdegegnerin gemäss kommunalem Baubewilligungsentscheid mit dem Hotel-Restaurant E. _____ im Hinblick auf die geplante Nutzung eine Vereinbarung für die Benützung von 20 bis 30 zusätzlichen Parkplätzen abgeschlossen habe. Dementsprechend müsse auch mit mehreren Fahrten des Shuttle-Busses gerechnet werden, dessen Lärmemissionen noch störender sein dürften als diejenigen von Personenwagen.

Eine Prognose zum Mehrverkehr bzw. zum stärkeren Verkehrsaufkommen (etwa durch Hochzeitszulieferer, Caterer, Shuttle-Bus und dergleichen) wäre bereits im Hinblick auf die Beurteilung der ausreichenden verkehrsmässigen Erschliessung (nach Massgabe der einschlägigen VSS-Normen) zwingend erforderlich gewesen. Im Bereich der Kurve beim M. _____ münde die V-Strasse in eine schmale Privatstrasse, welche über die Parzellen Nrn. nnn, ooo und ppp im Eigentum von G. _____ führe. Die rechtliche Sicherstellung dieser Erschliessung (mittels Dienstbarkeit) sei nicht nachgewiesen. Das Fehlen von zusätzlichen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt sei ferner eine Grundprämisse für die Anwendung von Art. 24a RPG und auch im Rahmen einer Interessenabwägung nach Art. 24 Abs. 3 lit. e RPG zu berücksichtigen. Der Gemeinderat habe seinen Verzicht auf Abklärungen allein mit den Angaben im Nutzungskonzept begründet, wonach die geplanten Nutzungen zu keinen namhaften zusätzlichen Emissionen führen würden. Damit habe er seinen Entscheid wiederum blindlings auf die Parteibehauptungen der Beschwerdegegnerin abgestützt, deren Beweiswert bei null liege und die belastbare Abklärungen der Baubehörde zum rechtserheblichen Sachverhalt nicht zu ersetzen vermöchten. Die Vorinstanz ihrerseits ver falle in Willkür, wenn sie aus einer blossen Wiederholung des Nutzungskonzepts im Baubewilligungsverfahren darauf schliesse, die zusätzlichen Emissionen seien geklärt worden.

Zum Thema der Schulwegsicherheit habe sich die Vorinstanz nicht geäussert, obwohl es sich um eine zentrale Frage handle, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, spätestens aber im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren hätte geklärt werden müssen. Dafür hätte aber die Beschwerdegegnerin verpflichtet werden müssen, in ihrem Nutzungskonzept

ein überprüf- und belastbares Verkehrskonzept aufzuzeigen. Es sei unerfindlich, weshalb sich die Baubehörde und die Vorinstanz gegen ein solches sträubten. Anstatt den Sachverhalt bezüglich der Auswirkungen des Mehrverkehrs auf die Nachbarschaft und Umgebung abzuklären, hätten sich die Baubehörde und die Vorinstanz mit unbelegten Hypothesen begnügt, was gegen ihre Untersuchungspflicht (§ 17 VRPG) verstosse. So sei nicht nachvollziehbar, weshalb von der Beschwerdegegnerin nicht verlangt worden sei, die benötigten Verkehrsflächen für das Abstellen des Shuttle-Busses in einem Situationsplan auszuweisen. Die Annahme der Vorinstanz, der Mehrverkehr sei niederschwellig, entbehre jeglicher Grundlage und sei willkürlich. Das Nutzungskonzept mache dazu keine fundierten Angaben, namentlich zu den Fahrten von Zulieferern (Floristen, Caterer, Fotografen etc.) und des Shuttle-Busses.

Das Problem der Parkierung sei auch nicht gelöst. Es bestehe ein öffentliches Interesse daran, dass die wenigen vorhandenen öffentlichen Parkplätze beim Gemeindehaus und der Kirche speziell an Wochenenden auch tatsächlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stünden und nicht den Partikularinteressen der Beschwerdegegnerin dienten, indem sie von Hochzeitsgästen und anderen Schlossbesuchern belegt würden. Für die von der Vorinstanz erwähnte Mehrfachbenutzung der 13 Parkplätze beim Schloss gebe es keine Anhaltspunkte. Willkürlich sei auch das Argument, es sei üblich, die Gäste vorab über die (beschränkten) Parkierungsmöglichkeiten zu informieren. Entscheidend sei nicht, was üblich oder wünschenswert sei, sondern was im Nutzungskonzept im Zusammenhang mit dem Verkehr geregelt werde – nämlich nahezu nichts. Verkehrsleitende Massnahmen (zur Verhinderung von Parkplatzsuchverkehr) müssten konzeptionell erarbeitet und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Zwecktauglichkeit überprüft werden. Dass es bei Anlässen mit vielen Besuchern ein Verkehrskonzept brauche, sehe gemäss ihren diesbezüglichen Ausführungen im Nutzungskonzept selbst die Beschwerdegegnerin ein.

Aus dem Umstand, dass sich der Zubringerverkehr gemäss Nutzungskonzept vor allem auf die Wochenenden (inklusive Freitag) konzentriere, sei nicht nur auf eine erhöhte Gefährdung der Schulwegsicherheit (an Freitagen), sondern auch auf eine empfindliche Störung des Ruhebedürfnisses der betroffenen Wohnbevölkerung an Wochenenden zu schliessen. Unhaltbar sei in diesem Zusammenhang die Sichtweise der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführer keine Überschreitung der massgebenden (Lärm-) Belastungsgrenzwerte behaupteten. Es sei an der Beschwerdegegnerin, die Einhaltung der massgeblichen Belastungsgrenzwerte aufzuzeigen. Die Vorinstanz drehe die Beweislast um und verletze dadurch Bundesrecht. Auch für die Umwelt, insbesondere die Fauna, könne es keinesfalls von Vorteil sein, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen Veranstaltungen stattfänden. Dabei sei insbesondere an die direkt angrenzende Biodiversitätsförderfläche auf der Parzelle Nr. fff zu denken.

3.2.

Effektiv ist aufgrund der Angaben im Nutzungskonzept darauf abzustellen, dass die geplanten Nutzungsänderungen zu (potenziell) mehr Anlässen im Schlossareal mit einer gegenüber dem bewilligten Ist-Zustand gesteigerten Besucherzahl und damit verbunden zu mehr Zubringerverkehr auf der V-Strasse und der daran anschliessenden Privatstrasse ("Y-Weg") führen werden. Weil aber die Anzahl Anlässe sowie die (täglichen) Besucherzahlen insgesamt nicht begrenzt werden, sondern nur bei den öffentlichen Führungen (auf maximal 24 Anlässe pro Jahr und maximal 60 Teilnehmende pro Anlass), lässt sich nicht zuverlässig prognostizieren, wie viele Personen pro Tag sich maximal im Schlossareal aufhalten werden, wie stark sich dadurch die Fahrtenzahl auf der V-Strasse erhöhen wird und welche Lärm- und allenfalls Lichtemissionen und -immissionen mit den neuen Nutzungen, vor allem im Aussenbereich der Schlossanlage, einhergehen werden. Zu Recht werfen die Beschwerdeführer der Baubehörde und der Vorinstanz insoweit eine unvollständige Abklärung des Sachverhalts vor. Eine ungefähre Angabe zu den Besucherzahlen (samt Limitierung derselben) sowie darauf basierende Schätzungen zu den Fahrtenzahlen von Zubringerdiensten sind erforderlich, um verschiedene raum- und umweltrelevante Faktoren (genügende Erschliessung, Erfüllung der Parkplatzpflicht, Einhaltung der Belastungsgrenzwerte für Lärm- und Lichtimmissionen auf Nachbargrundstücken durch den motorisierten Verkehr auf der Erschliessungsstrasse einerseits und den Veranstaltungslärm im Aussenbereich der Schlossanlage andererseits) verlässlich beurteilen zu können. Diese Faktoren wiederum entscheiden darüber, ob für die nachgesuchten Nutzungsänderungen eine Bau- und Ausnahmegewilligung (gestützt auf Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG oder allenfalls Art. 24a RPG) erteilt werden darf, was zumindest eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug aller relevanten Interessen, namentlich des Ruhebedürfnisses der ortsansässigen Wohnbevölkerung, erfordert.

Es könnte im Sinne einer mehr als nur theoretischen Möglichkeit sein, dass von Freitag bis Sonntag pro Tag mehrere Anlässe gleichzeitig stattfinden, so dass sich die Besucherzahlen, die im Nutzungskonzept ohnehin nur teilweise begrenzt werden, aufsummieren würden. Zu den maximal 60 Teilnehmenden einer öffentlichen Führung, den maximal 40 Besuchern eines Anlasses im Gebäude Nr. ggg und den maximal zehn Besuchern eines Anlasses im Rittersaal des F._____ (Gebäude Nr. iii) könnten sich also noch eine unlimitierte Anzahl von Hochzeitsgästen und/oder von Besuchern eines anderen (parallelen) Anlasses gesellen, so dass die von der Vorinstanz angenommene maximale Gesamtzahl von ungefähr hundert Besuchern (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 4.1.2, vierter Abschnitt, und 5.3.1, dritter Abschnitt) bereits massgeblich überschritten wäre, selbst wenn nur eine Trauung pro Tag gleichzeitig stattfinden würde und an einer Trauung maximal 55 Personen teilnehmen würden, worauf aber ohnehin

kein Verlass ist. Weder die örtlichen Begebenheiten noch (verbindliche) Angaben im Nutzungskonzept oder in den Planunterlagen stehen einer höheren Anzahl an Hochzeitsgästen und einer deutlichen Überschreitung der angenommenen Gesamtbesucherzahl von 100 Personen entgegen. Auf ihrer Website ([...]; zuletzt besucht am 11. August 2026) wirbt die Beschwerdegegnerin mit einem unter anderem für Apéros und (musikalische) kulturelle Events zur Verfügung stehenden Aussenbereich (Schlosshof und Schlossterrasse) mit einer Fläche von gesamthaft 520 m² (2 x 260 m²), der nach zutreffender Auffassung der Beschwerdeführer für deutlich mehr als 40 Personen Platz bietet. Die sich nicht auf den gesamten Aussenbereich der Schlossanlage erstreckenden Symbolbilder im Situationsplan (Vorakten, act. 17) für Tische mit Stühlen im Aussenbereich zwischen den Gebäuden Nrn. hhh, kkk und jjj sowie auf der Schlossterrasse beim F._____ (Gebäude Nr. iii) begrenzen die Anzahl Besucher nicht verbindlich. Sofern das Nutzungskonzept die Gesamtbesucherzahl pro Tag – wie vorliegend – nicht selbst begrenzt, bedürfte es einer entsprechenden Auflage in der Baubewilligung. Abgesehen davon ist fraglich, ob bei einer maximalen Gesamtzahl von 100 Besuchern oder mehr noch von kleineren Anlässen mit niederschweligen Auswirkungen auf Raum und Umwelt gesprochen werden kann. Weshalb das Szenario von deutlich über 100 Besuchern pro Tag unrealistisch sein sollte (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats R._____, S. 9), ist nicht ersichtlich. Eine hohe Besucherzahl an einem Tag lässt sich auch nicht dadurch relativieren, dass es (etwa bei schlechtem Wetter) auch Wochenenden ohne jede Veranstaltung geben könnte (vgl. dazu Duplik des Gemeinderats R._____, S. 3).

Hielten sich auch nur 100 oder 150 Besucher gleichzeitig im Schlossareal auf, von denen ein Grossteil, speziell die Hochzeitsgäste mit Fahrzeugen des motorisierten Individualverkehrs anreisen dürften, würde ein Parkplatzangebot für 13 Fahrzeuge, davon vier in Garagengebäuden, die kaum als Besucherparkplätze zur Verfügung stehen dürften, den Parkplatzbedarf mit überwiegender Wahrscheinlichkeit bei weitem nicht decken. Auf jeden Fall wäre der Parkplatzbedarf nach Massgabe von § 56 BauG i.V.m. § 43 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121) und der darin für anwendbar erklärten VSS-Norm 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 31. März 2019 zu ermitteln, unter Berücksichtigung dessen, dass aufgrund der Lage des Schlosses nicht von einer guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und für den Langsamverkehr ausgegangen werden kann. Der Umstand, dass das Schloss ausserhalb der Bauzone liegt, hebt die Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern gemäss § 55 BauG entgegen der Annahme der Vorinstanz nicht auf. Ferner dürften die geplanten Anlässe häufig nachmittags- und abendfüllend sein, so dass eine Mehrfachbelegung der Parkplätze (wie bei Einkaufsgeschäften oder Gaststätten) eher ausscheidet. Nur bei bekanntem (ungefähren) Parkplatzbedarf lässt sich sodann abschätzen, ob die an-

gedachten Ersatzparkplätze im Dorf zur Deckung des Parkplatzbedarfs genügen, soweit denn deren Nutzung für die Schlossbesucher in Betracht kommt, was in Bezug auf die Pflichtparkplätze des Hotel-Restaurants E._____ in hohem Masse fraglich erscheint (unabhängig vom längerfristigen Fortbestand einer Parkplatzvereinbarung mit der konkursiten Betreibergesellschaft; vgl. Beilage 9 der Beschwerdeführer). Dabei gilt es auch zu veranschlagen, dass bei öffentlichen Parkplätzen das First-Come-First-Serve-Prinzip gilt, so dass nicht gewährleistet werden kann, dass die Schlossbesucher ihren Personenwagen tatsächlich dort abstellen können. Um unnötigen Parkplatzsuchverkehr auf der V-Strasse zu vermeiden, würde es sich speziell bei Anlässen mit insgesamt 100 oder mehr Besuchern anbieten, ein Verkehrsleitsystem zu installieren, welches eingangs der V-Strasse anzeigt, ob die Parkplätze beim Schloss schon besetzt sind, wo Personenwagen stattdessen abgestellt werden können und wie der Shuttle-Bus zwischen den alternativen Abstellplätzen und dem Schloss verkehrt (auf Abruf oder nach einem bestimmten Takt). Dafür bedürfte es des von den Beschwerdeführern geforderten verbesserten, auf das Nutzungskonzept abgestimmten Verkehrskonzepts/Verkehrsmanagements. Und falls die Beschwerdegegnerin von der Erstellung von Pflichtparkfeldern befreit werden müsste (vgl. § 55 Abs. 3 BauG), weil sie keine rechtlich gesicherten Ersatzparkplätze in genügender Anzahl im Dorf anbieten kann, müsste der Gemeinderat auch eine Ersatzabgabe (§ 58 BauG) in Erwägung ziehen, gerade für den Fall, dass die Schlossbesucher regelmässig und in grosser Zahl öffentliche Parkplätze besetzen sollten.

Ob die bestehende Erschliessungsstrasse, insbesondere die Privatstrasse über die Grundstücke Nrn. nnn, ooo und ppp ("Y-Weg"), für den vorgesehenen Zubringerverkehr nach Massgabe von § 41 Abs. 1 BauV und der darin für anwendbar erklärten VSS-Normen ausreichend dimensioniert ist, hängt von der nicht näher definierten Anzahl Fahrten und der darauf verkehrenden Fahrzeugtypen ab. Die erwähnten Normen gelten auch für Privatstrassen im Gemeindegebrauch (vgl. § 80 Abs. 1 BauG). Sofern das oben beschriebene Verkehrsleitsystem installiert und dadurch Parkplatzsuchverkehr effizient verhindert würde, könnten die Fahrtenzahlen wohl deutlich gesenkt werden, mit entsprechender Reduktion der Wahrscheinlichkeit von Kreuzungsfällen. Allerdings ist der "Y-Weg" mit einer Breite von teilweise weniger als 3 m und nirgends wesentlich mehr derart schmal, dass ein Begegnungsfall PW/PW und erst recht ein solcher zwischen PW und grösseren Fahrzeugen wie Traktoren (mit Anhänger) oder einem Gesellschaftswagen (für den Shuttle-Dienst) ohne Ausweichstelle nicht zu bewältigen ist. Es müsste deshalb untersucht werden, ob entlang des Y-Wegs rechtlich gesicherte Ausweichstellen bestehen. Eine weitere Option für die Gewährleistung der erforderlichen Verkehrssicherheit wäre die Einrichtung eines Warteraums eingangs des Y-Wegs (am Ende der V-Strasse) mit Signalisation des Gegenverkehrs (durch eine Rotlicht-Anlage). Auch die Wendemöglichkeiten für den einzusetzenden Shuttle-Bus oder andere

grössere Fahrzeuge (von möglichen Zulieferdiensten) vor der Einfahrt in den Schlosshof mit dem sich dort befindlichen Tor wurden bislang nicht hinreichend abgeklärt. Ob Gesellschaftswagen dieses Tor problemlos passieren und das Fahrzeug im Schlossinnenhof wenden könnten, erscheint fraglich. Das Problem würde sich vor allem dann stellen, wenn die vorgesehenen sieben Abstellplätze vor der Einfahrt in den Schlosshof voll belegt sind, was bei Anlässen in Schlossareal regelmässig der Fall sein dürfte. Die Benützung des Y-Wegs selbst ist hingegen rechtlich abgesichert, weil im Grundbuch ein öffentliches Fahrwegrecht zu den Grundstücken Nrn. nnn, ooo und ppp angemerkt ist, das sich zumindest bezüglich der beiden letztgenannten Grundstücke nur auf den Y-Weg beziehen kann.

Die Vorinstanz führte in Erw. 7.3 des angefochtenen Entscheids selbst aus, dass für die Lärmbeurteilung von Anlässen im Aussenbereich der Schlossanlage die für Restaurantterrassen geltenden Regeln anzuwenden seien. Mit anderen Worten wäre für die gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV erforderliche Einzelfallbeurteilung nach Art. 15 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1993 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.019), wofür es im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens keiner Ermittlungspflicht nach Art. 36 LSV bedarf (vgl. dazu Beschwerdeantwort des Gemeinderats R._____, S. 7 f.), wegen des Fehlens von konkreten Belastungsgrenzwerten in der LSV (Anhang 3 ff.) die Vollzugshilfe 8.10 "Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen" der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute ("cercle bruit"), vollständig überarbeitete Version vom 1. Februar 2019, heranzuziehen. Eine Lärmbeurteilung nach dieser Vollzugshilfe hat indessen im vorliegenden Fall nicht stattgefunden. Dabei vermögen die von der Vorinstanz für den Verzicht auf eine solche Beurteilung (sinngemäss) angeführten Gründe nicht zu überzeugen. Auch Anlässe mit maximal 40, 55 oder erst recht 100 sich im Aussenbereich aufhaltenden Personen, wobei für eine derartige Begrenzung keinerlei Gewähr besteht, können je nach den Umständen zu übermässigen Lärmimmission auf Nachbargrundstücken führen. Dass bei solchen Anlässen Musik nur im Hintergrund und ohne Verstärkeranlagen gespielt wird, ist mangels einer entsprechenden Festlegung im Nutzungskonzept nicht garantiert und durchsetzbar. Erneut spricht der eigene Webauftritt der Beschwerdegegnerin ([...]; zuletzt besucht am 11. August 2026) gegen die Annahme, es werde nur leise Hintergrundmusik gespielt, indem dort die Eignung des Schlosshofs für musikalische kulturelle Events beworben wird. Und selbst wenn dem so wäre, kann je nach der Distanz der Wohngebäude zur Lärmquelle, Geländeform und der Lage von Bauten und Anlagen, welche die Ausbreitung des Lärms entweder behindern oder begünstigen, vor allem in einer sonst leisen Umgebung bereits das Gästeverhalten (von beispielsweise ab 30 Personen) Lärm erzeugen, welcher die Planungswerte in der Umgebung überschreitet. Aus Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 2 Abs. 2 LSV ergibt sich ohne weiteres, dass im vorliegenden Fall einer Zweckänderung die Planungswerte einzuhalten sind. Das bedeu-

tet im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, dass die Lärmbelastung höchstens geringfügig störend sein darf (BGE 137 II 30, Erw. 3.4; Urteil des Bundesgerichts 1C_293/2017 vom 9. März 2018, Erw. 3.1.2). Rein durch das Gästeverhalten (ohne musikalische Unterhaltung) erzeugter Lärm lässt sich nach dem Excel-Formular in Anhang 3 der Vollzugshilfe des cercle bruit objektivieren und in den verschiedenen Tagesphasen (Tag [7–19.00 Uhr; Abend [19–22 Uhr]; Nacht [22–7 Uhr]) als bloss geringfügig störend, störend, stark störend oder sehr stark störend kategorisieren. Nicht einmal dazu wurden hier von der Baubehörde Abklärungen unternommen. Nach alledem lässt sich aufgrund der auch insoweit unvollständigen Aktenlage nicht sagen, der von den Beschwerdeführern befürchtete "Lärm" sei offensichtlich nicht geeignet, Störwirkungen im Sinne des Umweltschutzrechts zu erzeugen und schon gar nicht die Planungswerte der ES III zu überschreiten. Abgesehen davon gilt es nebst der Einhaltung der Planungswerte das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV und Art. 11 Abs. 2 USG zu beachten. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass weder das Nutzungskonzept noch die Auflagen der Baubewilligung eine (nächtliche) Betriebszeitenbeschränkung für den Aussenbereich der Schlossanlage vorsehen.

Hingegen dürfte von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der V-Strasse keine Überschreitung der Planungswerte zu erwarten sein, zumindest dann nicht, wenn (mit einem Verkehrsleitsystem) dafür gesorgt wird, dass auf der V-Strasse kein (hochfrequentierter) Parkplatzsuchverkehr entsteht. Gemäss Anhang 3 LSV betragen die Planungswerte für Strassenverkehrslärm in Gebieten mit der ES III 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Aus der Fachkarte Strassenlärm auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS) ist ersichtlich, dass die Strassenlärmbelastung beim Wohngebäude der Beschwerdeführer (Gebäude Nr. qqq auf der Parzelle Nr. aaa) im Referenzjahr 2022 39,4 dB(A) am Tag und 32,6 dB(A) in der Nacht betrug. Dass ein Shuttle-Service mit einem Gesellschaftswagen und Fahrzeuge von Zulieferern diese verkehrsbedingte Lärmbelastung um mehr als 20 dB(A) bzw. 17 dB(A) steigern könnten, ist nicht zu erwarten. Auch die negativen Auswirkungen auf die Biodiversitätsförderfläche (extensiv oder wenig intensiv genutzte Wiese, Streuefläche, extensiv genutzte Weide oder Waldweide) auf Parzelle Nr. fff dürfte gering sein, zumal dann, wenn die Anlässe, die Betriebszeiten und die Besucherzahlen limitiert und dadurch die aus dem Betrieb resultierenden Lärm- und Lichtemissionen auf ein für die Anwohner höchstens geringfügig störendes Mass begrenzt werden.

Insgesamt lässt sich aufgrund des lückenhaften Nutzungskonzepts ohne eine griffige Beschränkung der Anzahl jeder Art von Anlässen, der täglichen Betriebszeiten und der täglichen Gesamtbesucherzahlen sowie ohne taugliches und belastbares Verkehrskonzept/Verkehrsmanagement nicht hinreichend verlässlich beurteilen, ob (a) eine genügende strassenmässige

Erschliessung für die vorgesehene Nutzung, insbesondere auf dem Y-Weg besteht, ob (b) genügend Parkmöglichkeiten für die Schlossbesucher (inklusive Verkehrsleitsystem) vorhanden sind, welche tendenziell störenden Parkplatzsuchverkehr auf der V-Strasse wirksam verhindern, und (c) aus der Benützung des Aussenbereichs der Schlossanlage keine übermässige Lärm- und allenfalls Lichtbelastung für die Anwohner, namentlich die Beschwerdeführer resultiert. Demzufolge ist der angefochtene Entscheid wegen des in den erwähnten Punkten unvollständig festgestellten rechtserheblichen Sachverhalts mangelhaft.

4.

Unvollständig festgestellt wurde der massgebliche Sachverhalt aber auch noch in anderer Hinsicht.

Neben einer formell unter Schutz gestellten und materiell schützenswerten Baute oder Anlage (lit. a) setzt eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG voraus, dass deren dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (lit. b). Um dies hinreichend verlässlich beurteilen zu können, bedarf es der Abklärungen zu den jährlich anfallenden Pflege- und Unterhaltskosten, die für den Erhalt der gesamten Schlossanlage aufgewendet werden müssen und die der Ertragssituation (bestehend und mit den geplanten Nutzungsänderungen) vergleichend gegenübergestellt werden. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG bezweckt nämlich nicht die Maximierung des Grundstückswerts, sondern nur die Sicherstellung des Erhalts der geschützten Baute (vgl. dazu die Urteile des Kantonsgerichts Freiburg, Verwaltungsgerichtshof, vom 6. März 2023 [602 2022 193], Erw. 5.1, und vom 28. Februar 2022 [602 2021 27 und 33], Erw. 8). Auch wenn der Kanton Aargau im Vergleich zum Kanton Zürich jeweils nur einen geringeren Anteil an den Unterhaltskosten für ein geschütztes Baudenkmal übernehmen sollte (vgl. zur Situation im Kanton Zürich zuletzt das Urteil des Bundesgerichts 1C_289/2023 vom 6. November 2024, mit welchem das Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2022.00145 vom 20. April 2023 aufgehoben wurde), so dass eine Anwendung von Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG hier eher als dort in Frage zu kommen scheint, entbindet dieser Umstand im Anwendungsbereich dieser Bestimmungen nicht von der Offenlegung einer Kostenrechnung mit konkreten Kennzahlen, anhand derer sich feststellen lässt, ob der für den Erhalt der Schlossanlage erforderliche Unterhalt tatsächlich nur mit den geplanten Nutzungsänderungen (im vorgesehenen Ausmass) sichergestellt werden kann. Es müssen konkrete Hinweise für einen derzeit defizitären Betrieb geliefert werden, der durch die geplanten Nutzungsänderungen mutmasslich kostendeckend sein wird. Der allgemeine Hinweis, der kostenintensive Unterhalt von Schlossanlagen sei notorisch, reicht dafür nicht, zumal sich der genaue Umfang von zulässigen Zweckänderungen nur im Lichte der konkreten Verhältnisse bestimmen lässt. Die wirtschaftliche Notwendigkeit der geplanten Nutzungsänderungen für den Erhalt der Schloss-

anlage wurde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens – soweit aus den Akten ersichtlich – gerade nicht (plausibel) dargelegt (vgl. dazu die Beschwerdeantwort des Gemeinderats, Rz. 42), anhand der dafür benötigten Aufwand- und Ertragsrechnung.

5.

Eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung beinhaltet der vorinstanzliche Entscheid allenfalls insofern, als die Vorinstanz in Erw. 9 des angefochtenen Entscheids von Nutzungen bzw. Veranstaltungen im Aussenbereich der Schlossanlage ausgeht, die allesamt ausserhalb des Waldareals stattfinden würden und somit von den Regelungen der Waldgesetzgebung nicht erfasst seien. Aus einem Vergleich des Situationsplans (Vorakten, act. 17) und der Fachkarte "Bauzonen- und Kulturlandplan" auf dem Geoportal des AGIS erhellt jedoch, dass zumindest ein Teil der für Aussenveranstaltungen zwischen den Gebäuden Nrn. hhh, jjj und kkk vorgesehenen Fläche sehr wohl innerhalb des Waldareals liegen könnten. In diesem Bereich wären Veranstaltungen zwischen 24.00 Uhr und 6.00 Uhr mit mehr als 100 Beteiligten und/oder mit Verwendung technischer Hilfsmittel wie Licht- oder Verstärkeranlagen im Einzelfall bewilligungspflichtig (vgl. § 11 des Waldgesetzes des Kantons Aargau vom 1. Juli 1997 [AWaG, SAR 931.100] i.V.m. § 20 Abs. 1 lit. b und c der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau vom 16. Dezember 1998 [AWaV; SAR 931.111]), worauf sinnvollerweise schon in den Auflagen der Baubewilligung hinzuweisen ist. Zu solchen Veranstaltungen müsste der Gemeinderat jedes Mal ein öffentliches Bewilligungsverfahren durchführen (vgl. § 21 AWaV), mit Prüfung dessen, ob die Veranstaltungen mit den Zielen der Waldgesetzgebung oder anderen schützenswerten privaten oder öffentlichen Interessen vereinbar sind (§ 11 Abs. 2 AWaG). Zudem müsste die Gemeinde R._____ die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen jeweils kontrollieren (§ 11 Abs. 3 AWaG).

[Ausschnitte aus der Fachkarte "Bauzonen- und Kulturlandplan" des AGIS sowie aus dem Situationsplan]

Bei der grünen Fläche gemäss Fachkarte handelt es sich um Wald.

6.

Unproblematisch sind die geplanten Nutzungsänderungen hingegen im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landschaftsschutzzone.

Dass Ausnahmen von der landwirtschaftlichen Nutzung gestützt auf die Art. 24 ff. RPG in der Landschaftsschutzzone der Gemeinde R._____ generell unzulässig wären, lässt sich aus § 17 Abs. 2 i.V.m. Art. 13 Abs. 1 BNO nicht ableiten. Der Regelungsgehalt dieser Bestimmungen dürfte sich

auf die Festlegung der zonenkonformen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung bzw. bodenabhängige Produktion) in der von der Landschaftsschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone beschränken, nicht aber ein ausnahmsloses Verbot für alle andere Arten von Nutzungen statuieren. Das macht der Verweis auf eine Bestimmung (§ 13 Abs. 1 BNO) klar, die nicht als Gegenentwurf zu Art. 16a RPG, sondern inhaltsgleiche Regelung zu verstehen ist, die unter dem Vorbehalt der Ausnahmetatbestände nach Art. 24 ff. RPG steht. Es würde obendrein wenig bis keinen Sinn machen, für nicht landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftlich nutzbare Gebäude in einer Landschaftsschutzzone, beispielsweise besitzstandsgeschützte Wohnhäuser, eine landwirtschaftliche Nutzung vorzuschreiben. Ebenso sinnwidrig und dem Interesse des Landschaftsschutzes klar abträglich wäre es umgekehrt, kommunale Landschaftsschutz zonen nur noch in unbebauten Gebieten oder solchen mit Gebäuden mit landwirtschaftlicher Nutzung vorzusehen (anstatt auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes abzustellen). Kommt hinzu, dass Art. 27a RPG einschränkende Bestimmungen der Kantone zum Bauen ausserhalb der Bauzone, namentlich zu Art. 24d Abs. 2 RPG zwar zulässt, aber dafür eine klare gesetzliche Grundlage (in einem Gesetz im formellen Sinn) bestehen muss (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_485/2022 vom 21. April 2023, Erw. 4.3.1), was hier (bezüglich der Klarheit) nicht der Fall ist.

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart (§ 17 Abs. 1 BNO). Dieses Schutzziel wird durch die geplanten Nutzungsänderungen innerhalb der Schlossmauern und im Schlosshof nicht ersichtlich beeinträchtigt.

7.

Auch hat die Vorinstanz zu Recht entschieden, dass die teilweisen Nutzungsänderungen in den Gebäuden Nrn. hhh und kkk gleich wie die geplante Nutzungsänderung im Gebäude Nr. iii integral nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG zu beurteilen sind und die Voraussetzungen für eine Zweckänderung nach Art. 24a RPG demzufolge nicht zusätzlich geprüft zu werden brauchen. Die Schlossanlage steht als Ganzes mit der Signatur mmm unter kantonalem Denkmalschutz. Dazu gehören auch die Gebäude Nrn. hhh (J.____/K.____), das trotz entsprechendem Antrag der KKD im Jahr 2003 nicht aus dem Schutz entlassen wurde und das auch ohne Schutz der eigenen (allenfalls nicht mehr schützenswerten) Bausubstanz weiterhin vom Umgebungsschutz der anderen Gebäude profitieren würde (Vorakten, act. 85 f.), und kkk (mit dem Burgzimmer); letzteres als Teil der mittelalterlichen Wehrbauten. Die materielle Schutzwürdigkeit bezieht sich ebenfalls auf das Gesamtensemble, nicht auf einzelne Gebäude. Die von den Beschwerdeführern geforderte isolierte Betrachtungsweise verfängt beim Ensembleschutz nicht. In Anbetracht dessen kann offenbleiben, ob die Schlossanlage zugleich landschaftsprägend im Sinne von Art. 39 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) ist, was

zwar zutreffend dürfte. Allerdings enthält der kantonale Richtplan nicht die nach Art. 39 Abs. 2 lit. d RPV erforderlichen Kriterien, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten (in ihrem Zusammenspiel, als Einheit) zu beurteilen ist. Die Schlossanlage ist denn auch für sich geschützt, nicht als Teil der Landschaft bzw. als charakteristisches Element einer traditionellen Kulturlandschaft im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung nach Massgabe entsprechender im Richtplan festgesetzter Kriterien (vgl. dazu BGE 145 II 83, Erw. 8.1).

8.

Zusammenfassend ist die (Ausnahme-)Bewilligungsfähigkeit der nachgesuchten Nutzungsänderungen aufgrund des derzeitigen Aktenstands bzw. des nicht vollständig und zum Teil auch unrichtig abgeklärten Sachverhalts nicht überprüfbar. Demzufolge sind der angefochtene Entscheid der Vorinstanz und mit diesem die Baubewilligung des Gemeinderats R._____ vom 28. November 2022 samt Zustimmungsverfügung der Abteilung für Baubewilligungen vom 17. November 2022 in Gutheissung der vorliegenden Beschwerde aufzuheben. Die erforderliche vertiefte Abklärung der Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG verletzt die von der Beschwerdegegnerin mehrfach angerufene Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) nicht.

Auf eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz oder den Gemeinderat R._____ und die Abteilung für Baubewilligungen zur Vervollständigung des Sachverhalts kann dabei verzichtet werden, weil es in erster Linie der Beschwerdegegnerin obliegt, ihr Baugesuch zu überarbeiten. Für die von ihr beabsichtigten Nutzungsänderungen müsste sie ein revidiertes Nutzungskonzept (samt Verkehrskonzept) mit verbindlichen und kontrollierbaren Angaben zur Frequenz der jeweiligen Anlässe, zur täglichen maximalen Besucherzahl, zu den Betriebszeiten und zur Regulierung des individuellen motorisierten Anreiseverkehrs einreichen, anhand dessen sich die von den Nutzungsänderungen ausgehenden Auswirkungen auf Raum und Umwelt und infolgedessen die Rechtmässigkeit der Nutzungsänderungen umfassend beurteilen lassen. Ausserdem müsste sie eine Kosten-/Nutzenrechnung vorlegen, die belegt, dass die Schlossanlage nur mit den geplanten Nutzungsänderungen bzw. den daraus resultierenden Erträgen erhalten werden kann.

Die Durchführung des von den Beschwerdeführern beantragten Augenscheins vor Ort erübrigt sich bei diesem Ergebnis.

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien

verlegt (sog. Unterliegerprinzip), wobei den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensfehler begangen oder willkürlich entschieden haben. Bei der Verlegung der Parteikosten greift dieses Behördenprivileg nicht (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG).

Als obsiegende Partei gelten die Beschwerdeführer; unterliegende Parteien sind neben den Beschwerdegegnerin die Vorinstanzen Regierungsrat und Gemeinderat R._____ (§ 13 Abs. 2 lit. b, e und f VRPG).

2.

Dem Regierungsrat sind weder (schwerwiegende) Verfahrensfehler noch Willkür in der Sache vorzuwerfen. Entsprechend hat die unterliegende Beschwerdegegnerin vollumfänglich für die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten aufzukommen. Von den vorinstanzlichen Verfahrenskosten hat sie indessen entsprechend der Begründung im vorinstanzlichen Entscheid (wegen Gehörsverletzungen zu Lasten der Beschwerdeführer durch den Gemeinderat R._____ und das Departement Bildung, Kultur und Sport [BKS], Kantonale Denkmalpflege, nur $\frac{3}{4}$ zu tragen, während der Rest weiterhin auf die Staatskasse zu nehmen ist (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 4.3.2, 4.3.3 und 10.2).

3.

3.1.

Die Kosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht sind den Beschwerdeführern demgegenüber zu je gleichen Teilen, also zu je einem Drittel von der Beschwerdegegnerin, dem Regierungsrat und dem Gemeinderat R._____ zu ersetzen (vgl. § 33 Abs. 1 VRPG). In Bezug auf die Kosten der Beschwerdeführer für die anwaltliche Vertretung im vorinstanzlichen Verfahren findet eine hälftige Kostenteilung unter der Beschwerdegegnerin und dem Gemeinderat statt (vgl. § 33 Abs. 1 VRPG).

3.2.

3.2.1.

Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Zwar handelt es sich vorliegend um eine vermögensrechtliche Streitigkeit (mit wirtschaftlichen Interessen der Beschwerdegegnerin), womit sich die Parteientschädigung grundsätzlich nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert bemessen würde (§ 8a Abs. 1 AnwT). Jedoch fehlen jegliche verlässliche Angaben zum Streitwert und eine Schätzung desselben ist beim derzeitigen Aktenstand auch nicht ohne weiteres möglich.

Es rechtfertigt sich daher, die Parteientschädigung nach den Grundsätzen für nicht vermögensrechtliche Streitigkeiten zu bemessen. Für solche gelten die §§ 3 Abs. 1 lit. b und 6 ff. AnwT sinngemäss (§ 8a Abs. 3 AnwT).

Demnach beträgt die Grundentschädigung je nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles zwischen Fr. 1'210.00 und Fr. 14'740.00 (§ 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Durch die Grundentschädigung sind abgegolten: Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung (§ 6 Abs. 1 AnwT). Für zusätzliche Rechtsschriften und Verhandlungen erhöht sich die Grundentschädigung um je 5–30%. Überflüssige Eingaben fallen nicht in Betracht (§ 6 Abs. 3 AnwT). Ausserordentliche Zu- oder Abschläge von bis zu 50% gibt es für ausserordentliche anwaltliche Aufwendungen in komplexen Rechtsstreitigkeiten bzw. für Verfahren mit geringem Aufwand (§ 7 AnwT). Im Rechtsmittelverfahren beträgt die Entschädigung des Anwaltes je nach Aufwand 50–100% des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags (§ 8 AnwT).

3.2.2.

Mit im Wesentlichen vier Rechtsschriften war der Aufwand des Anwalts der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht überdurchschnittlich. Allerdings handelt es sich bei der Triplik und der Noveneingabe vom 16. März 2026 nicht mehr um notwendige Eingaben, während der Aufwand für die Replik durch die entfallene behördliche Verhandlung kompensiert wird. Von einem ausserordentlichen Aufwand für einen komplexen Prozess kann im vorliegenden Fall jedenfalls nicht ausgegangen werden, so dass auf einen Zuschlag zur Grundentschädigung zu verzichten ist. Hinzu kommt, dass dem Anwalt der Beschwerdeführer die Materie aus dem vorinstanzlichen Verfahren schon bekannt war und sich vor Verwaltungsgericht keine wesentlichen neuen Sach- oder Rechtsfragen stellten. Alles in allem erscheint eine Grundentschädigung für das verwaltungsgerichtliche Verfahren in Höhe von Fr. 6'000.00 als angemessen. Dieser sind gemäss § 13 Abs. 1 AnwT noch eine Auslagenpauschale sowie die Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Daraus ergibt sich eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 6'680.00.

Die Entschädigung für die anwaltliche Vertretung der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren ist hingegen beim von der Vorinstanz gesprochenen Ansatz von Fr. 3'500.00 für die geschuldete volle Parteientschädigung zu belassen (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 10.3), nachdem der Vorinstanz bei der Bemessung der Parteientschädigung ein grosses Ermessen zusteht und sich die Beschwerdeführer in ihren Rechtsschriften nicht dazu äussern, ob und inwiefern die Parteientschädigung rechtsfehlerhaft festgelegt worden sein soll.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid des Regierungsrats vom 5. März 2025 (RRB Nr. 2025-000215), die Baubewilligung des Gemeinderats R._____ vom 28. November 2022 sowie die Zustimmungsverfügung der Abteilung für Baubewilligungen vom 17. November 2022 aufgehoben.

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.00, sind von der Beschwerdegegnerin zu bezahlen.

2.2.

Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 853.90, insgesamt Fr. 3'853.90, werden zu $\frac{3}{4}$ mit Fr. 2'890.40 der Beschwerdegegnerin auferlegt. Der restliche $\frac{1}{4}$ von Fr. 963.50 geht zu Lasten des Kantons.

3.

3.1.

Die Beschwerdegegnerin, der Regierungsrat und der Gemeinderat R._____ werden verpflichtet, den Beschwerdeführern die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von 6'680.00 zu je $\frac{1}{3}$ mit Fr. 2'226.67 zu ersetzen.

3.2.

Die Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat R._____ werden verpflichtet, den Beschwerdeführern die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'500.00 je zur Hälfte mit Fr. 1'750.00 zu ersetzen.

Zustellung an:
die Beschwerdeführer (Vertreter)
die Beschwerdegegnerin
den Regierungsrat
den Gemeinderat R. _____ (Vertreter)

Mitteilung an:
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 11. August 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti