KANTON AARGAU

Verwaltungsgericht

3. Kammer

WBE.2025.330 / MW / jb
(BVURA.24.399)
Art. 116

Urteil vom 8. Oktober 2026

Besetzung	Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz Verwaltungsrichterin Lang Verwaltungsrichterin Schöb Gerichtsschreiber Wildi
Beschwerde-führerin	***A._____ AG,*** vertreten durch lic. iur. Christian Munz, Rechtsanwalt, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1
	gegen
Vorinstanzen	***Gemeinderat Q._____,*** vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus 4, 5401 Baden ***Departement Bau, Verkehr und Umwelt,*** Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau
Gegenstand	Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 15. Juli 2025

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 3. Mai 2024 reichte die A._____ AG beim Gemeinderat Q._____ ein (nachträgliches) Baugesuch für einen befristeten (bis ca. Ende 2028) bekiesten Abstellplatz auf der Parzelle Nr. aaa ein. Während der öffentlichen Auflage vom 17. Mai bis 17. Juni 2024 ging keine Einwendung ein.

2.

Mit Protokollauszug vom 1. Juli 2024 fällte der Gemeinderat folgenden Entscheid:

> **1. Abweisung**
> Das vorliegende Bauvorhaben für den befristeten (bis ca. Ende 2028) bekiester Abstellplatz (nachträgliches Baugesuch) wird in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse abgewiesen.
>
> **2. Rückbau**
> Der Rückbau des bekiesten Abstellplatzes muss umgehend nach der Sanierung der Grünwand (zu Parzellen Nrn bbb und ccc (ddd) erfolgen. Die Fläche ist im Anschluss zu humusieren. Der Vollzug ist der Abteilung Bau und Planung schriftlich zu melden.
>
> **3. Gebühren**
> […]

B.

Dagegen erhob die A._____ AG Verwaltungsbeschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU). Am 15. Juli 2025 entschied das BVU, Rechtsabteilung:

> 1.
> Die Beschwerde wird abgewiesen.
>
> 2.
> Die Kosten des Verfahrens von Fr. 1'700.– werden der Beschwerdeführerin A._____ AG auferlegt.
>
> 3.
> Die Beschwerdeführerin A._____ AG wird verpflichtet, der Einwohnergemeinde Q._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'300.– zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 17. Juli 2025 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A._____ AG am 12. September 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

> 1.
> Der Entscheid der Vorinstanz (BVURA.24.399 vom 15. Juli 2025) sei aufzuheben.
>
> 2.
> Die Baubewilligung (Verfahren BG 2024/37; bekiester Abstellplatz auf Parzelle aaa, befristet bis Ende 2028) sei zu erteilen; eventualiter sei das Verfahren an die Vorinstanzen mit verbindlicher Weisung zur Erteilung der Baubewilligung zurückzuweisen, jeweils unter Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im vorinstanzlichen Verfahren.
>
> 3.
> Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zudem stellte sie folgenden Verfahrensantrag:

> 4.
> Es sei ein Augenschein durchzuführen.

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 6. Oktober 2025, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.

Der Gemeinderat Q._____ stellte in seiner Beschwerdeantwort vom 13. Oktober 2025 folgende Rechtsbegehren:

> 1.
> Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden darf.
>
> 2.
> Auf die Durchführung eines Augenscheins sei zu verzichten.
>
> **3.**
> **Es sei für die Dauer des Verfahrens für den ohne Bewilligung erstellten Abstellplatz auf Parzelle aaa ein Nutzungsverbot zu erlassen.**
>
> 4.
> Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführerin.

4.

Mit Replik vom 4. Dezember 2025 hielt die Beschwerdeführerin an den in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. September 2025 gestellten

Anträgen fest, wobei das mit Ziffer 3 der Beschwerdeantwort beantragte Nutzungsverbot nicht zu erlassen sei.

5.
Am 9. Dezember 2025 verfügte der instruierende Verwaltungsrichter:

> 1.
> Der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kommt von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu, weshalb der umstrittene bekieste Abstellplatz von der Beschwerdeführerin nicht genutzt werden darf.
>
> 2. […]

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

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.
1.
Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.
Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.
1.
Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs ist ein bereits erstellter, bekiester Abstellplatz mit einer Grundfläche von (angeblich) ca. 25 x 25 m (rund 625 m^2) auf der Parzelle Nr. aaa in Q._____ (vgl. Vorakten, act. 56, 61), wobei der Platz bei genauerer Betrachtung aktuell Ausmasse von ca. 30 x 25 m (rund 750 m^2) hat (siehe im Aargauischen Geografischen In-

formationssystem [AGIS] öffentlich abrufbare Karten "Luftbild 2025" und "Luftbild 2024"). Der bekieste Abstellplatz befindet sich im östlichen Bereich der Parzelle, nahe der angrenzenden R-Strasse und der Strasse S-Strasse. Die Parzelle Nr. aaa liegt in der Wohn- und Gewerbezone E und in einem Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht (vgl. Bauzonenplan sowie § 14 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ [BNO], je vom _____ 2021/_____ 2022). Gemäss § 6 Abs. 1 BNO dürfen die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt. Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung in der Wohn- und Gewerbezone E ist gemäss § 14 Abs. 2 Satz 1 BNO ein Gestaltungsplan erforderlich. Ein solcher liegt derzeit (noch) nicht vor.

Die Fläche wurde im Rahmen der Bauarbeiten für das neu erstellte Autohaus der Beschwerdeführerin auf dem Baugrundstück als Installationsplatz erstellt. Das Autohaus wurde mittlerweile eröffnet bzw. fertiggestellt. Zuvor, am 1. März 2024 (Aktennotiz vom 5. März 2024), wurde (zwischen der Beschwerdeführerin und der Gemeinde) vereinbart, dass der bestehende, streitbetroffene Installationsplatz mit einer Schotterschicht überzogen und als Parkplatz für die Besuchenden an den Eröffnungstagen genutzt werden könne, danach aber abzusperren sei. Zudem wurde vereinbart, dass die Fläche als Ersatzparkplatz genutzt werden könne, wenn die auf der Nordseite des neugebauten Autohauses erstellte, jedoch mit Mängeln behaftete F-Grünwand saniert werde. Die Fläche dürfe aber nie und zu keiner Zeit als Autoabstellplatz, Autohandelsplatz oder ähnliches genutzt werden und müsse rückgebaut und humusiert werden, wenn die Wand saniert sei (Vorakten, act. 71; Beschwerdeantwortbeilage 3 des Gemeinderats [S. 2]).

Die Beschwerdeführerin reichte in der Folge ein Baugesuch für den befristeten Weiterbetrieb des ehemaligen Installationsplatzes ein, angeblich um den nach der Aufnahme des Normalbetriebs erkannten betrieblichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen (Vorakten, act. 11).

2.

2.1.

Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei ein Augenschein durchzuführen (Beschwerdeantrag Ziffer 4). Zudem bringt sie vor, die Vorinstanz habe den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie auf einen Augenschein verzichtet habe. In der Eventualbegründung habe sich die Vorinstanz auf eine ästhetische Beurteilung bezogen und den angefochtenen Entscheid auch damit begründet. Die Frage der Einordnung bzw. der Beeinträchtigung der Umgebung lasse sich trotz der bei den Akten befindlichen Fotos und trotz der allenfalls erfolgten Einsicht in das AGIS indes nur vor Ort an einem Augenschein vollständig und gewissenhaft erfassen. Die auf Google Street View gezeigte Situation stimme mit der heute

vorhandenen Situation im Übrigen nicht überein. Die Situation lasse sich weder aufgrund der veralteten Google Street View Darstellungen noch aufgrund eines Luftbilds in ihrer Gesamtheit erfahren. Ein Augenschein wäre zwingend. notwendig gewesen. Zu beachten sei auch, dass gegen die weitere Nutzung des Abstellplatzes keine Einwendungen eingegangen seien, was zeige, dass der Abstellplatz niemanden störe. Mit dem Verzicht auf einen Augenschein habe die Vorinstanz nicht nur den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, sondern sie sei auch ihrer Pflicht zur Untersuchung des Sachverhalts (§ 17 VRPG) nicht nachgekommen (zum Ganzen: Beschwerde, S. 4 ff.; Replik, S. 4 ff.).

2.2.
Die Vorinstanz erörterte, aufgrund des fehlenden Gestaltungsplans könne keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden. Mangels Vorliegens eines Ausnahmegrunds (ausserordentliche Verhältnisse, Härtefall) komme auch eine Ausnahmebewilligung nicht in Betracht. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin erübrige sich daher – mitunter müsse auch nicht abschliessend geklärt werden, ob der streitgegenständliche Platz eine Beeinträchtigung der Umgebung darstelle und das nachträgliche Baugesuch (auch) gestützt auf § 42 Abs. 2 BauG abzuweisen sei. Es sei lediglich darauf hinzuweisen, dass der Gemeinderat in Bezug auf Ästhetikvorschriften über einen erheblichen Ermessensspielraum verfüge (vgl. angefochtener Entscheid, S. 7). Zum Augenschein selbst erwog die Vorinstanz, aufgrund der vorliegenden Akten, insbesondere des von der Beschwerdeführerin selbst eingereichten Luftbilds mit ergänzenden Angaben, sowie der öffentlich zugänglichen Luftaufnahmen auf dem AGIS und Google Street View könne ein hinreichend klares Bild von der Situation vor Ort gemacht werden. Es werde in antizipierter Beweiswürdigung angenommen, dass sich die Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht ändern würde (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9).

2.3.
Der Gemeinderat teilt die Ansicht der Vorinstanz, dass kein Augenschein erforderlich sei. Die Vorinstanz habe auf einen Augenschein verzichtet, weil sich der geplante Abstellplatz schon infolge der Gestaltungsplanpflicht als unrechtmässig erwiesen habe und die Frage, ob er störend wirke, nicht ausschlaggebend gewesen sei. Zudem lägen bei den Akten zahlreiche Fotos und auch aus dem AGIS ergäben sich zureichende und aktuelle Informationen. (Luftbild 2025). Eine Verletzung der Verpflichtung, den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären oder des Anspruchs auf rechtliches Gehör sei nicht ersichtlich. Auf einen Augenschein habe verzichtet werden können und könne auch vor Verwaltungsgericht verzichtet werden (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 2 [Antrag Ziffer 2] und 6).

2.4.
Aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.2 und 5.3). Der Beweisanspruch der Parteien beschränkt sich sodann von vornherein auf den Beweis von rechtserheblichen und umstrittenen Tatsachen.

Gemäss § 17 Abs.1 VRPG haben die Behörden den Sachverhalt, unter Beachtung der Vorbringen der Parteien, von Amtes wegen zu ermitteln und die dazu notwendigen Untersuchungen anzustellen. Die Behörde kann sich jener Beweismittel bedienen, die sie nach pflichtgemässem Ermessen zur Ermittlung des Sachverhalts erforderlich hält (vgl. § 24 Abs. 1 VRPG). Sie würdigt das Ergebnis der Untersuchung frei.

2.5.
Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht dargetan, inwiefern die Abnahme des von ihr beantragten Augenscheins zu neuen, relevanten Erkenntnissen mit Einfluss auf den Verfahrensausgang führen könnte. Die von ihr angeführte "zu beurteilende Frage der Einordnung respektive der Beeinträchtigung" im Sinne von § 42 BauG war im Verfahren vor Vorinstanz nicht relevant und ist es auch im vorliegenden Verfahren nicht (siehe hinten Erw. II/3.4 sowie 5.5 und 5.6). Zwar machte die Vorinstanz ansatzweise Ausführungen zur Frage, ob die Fläche in das Konzept für die zukünftige Gestaltung der Wohn- und Gewerbezone E im Sinne von § 14 Abs. 2 und 3 BNO passt, klärte die Frage aber nicht abschliessend (angefochtener Entscheid, S. 5 f.). Die Frage kann auch offenbleiben, weil die Erteilung der Baubewilligung bereits am fehlenden Gestaltungsplan scheitert (siehe Erw. II/3.4) und – mangels Vorliegens eines Ausnahmegrunds gemäss § 67 Abs. 1 lit. b BauG (ausserordentliche Verhältnisse resp. Härtefall) – auch keine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann (siehe Erw. II/5.5 und 5.6). Für die Beurteilung dieser Rechtsfragen bedarf es keines Augenscheins. Der Sachverhalt ergibt sich aus den Akten sowie den im AGIS abrufbaren Luftbildern zur Genüge, um die erwähnten Rechtsfragen beurteilen zu können.

Dass die Vorinstanz auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet hat, ist demnach nicht zu beanstanden. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör oder des Untersuchungsgrundsatzes liegt nicht vor. Ent-

sprechend kann auch das Verwaltungsgericht auf einen Augenschein verzichten.

3.

3.1.

In materieller Hinsicht umstritten ist zunächst die Gestaltungsplanpflicht. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, für eine befristete und untergeordnete bauliche Massnahme wie eine befristete Nutzung eines Platzes brauche es keinen Gestaltungsplan. Die geplante Zwischennutzung sei auch ohne Gestaltungsplan bewilligungsfähig, handle es sich dabei doch weder um eine Erschliessung, eine Bebauung oder eine Aussenraumgestaltung im Sinne von § 14 Abs. 2 BNO. Ziel der Überlagerung des Gebiets mit einer Gestaltungsplanplanpflicht sei nicht gewesen, befristete Zwischennutzungen zu untersagen, sondern eine langfristige gute Überbauung des Gebiets zu erzielen (vgl. Beschwerde, S. 10 f.).

3.2.

Die Vorinstanz erwog, die Parzelle Nr. aaa sei mit einer Sondernutzungsplanungspflicht überlagert. Solche Flächen dürften nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliege. Ein fehlender Sondernutzungsplan stehe einer ordentlichen Bewilligung entgegen. Dem Gemeinderat sei beizupflichten, dass das nachträgliche Baugesuch aufgrund des fehlenden rechtskräftigen Gestaltungsplans für die Wohn- und Gewerbezone E abzuweisen sei (angefochtener Entscheid, S. 3).

3.3.

Der Gemeinderat teilt die Ansicht der Vorinstanz. Die Erstellung und Nutzung einer bekiesten Autoabstellfläche mit einer Grösse von 750 m^2 für 30 Parkfelder sei keine geringfügige bauliche Massnahme, die ohne Erlass des geforderten Gestaltungsplans zulässig wäre und sie stelle offenkundig eine baubewilligungspflichtige "Bebauung" im Sinne von § 14 Abs. 2 BNO dar. Daran ändere nichts, dass der Abstellplatz nur befristet fortbestehen bleiben solle. Auch befristete Bauten und Anlagen unterlägen dem Gestaltungsplanvorbehalt, andernfalls ein solcher nicht mehr durchgesetzt werden könnte (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 11; siehe bereits Vorakten, act. 4 f.).

3.4.

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen gemäss § 6 Abs. 1 BNO nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtkräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt. § 14 Abs. 2 BNO bestimmt sodann, dass in der Wohn- und Gewerbezone E für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ein Gestaltungsplan erforderlich ist. Die Strukturierung und Gestaltung des Gebiets hat sich am ortsbaulichen Gesamtkonzept E _____ vom _____ 2017 zu orientieren

(Abs. 2). Da die Parzelle Nr. aaa in der Wohn- und Gewerbezone E und im Perimeter eines Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht liegt (siehe Bauzonenplan; vorne Erw. II/1), besteht ein entsprechender Gestaltungsplanvorbehalt. Ein Gestaltungsplan liegt für das betreffende Gebiet bis dato indes nicht vor. In einem ähnlich gelagerten Fall (Gesuch um Verlängerung der Nutzung eines [Auto-]Lagerplatzes als Provisorium bis zur Inkraftsetzung eines Sondernutzungsplans) hielt das Verwaltungsgericht fest, bestehe eine Sondernutzungsplanpflicht und fehle ein Sondernutzungsplan, so stehe dies einer ordentlichen Baubewilligung – ob befristet oder nicht – entgegen (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.456 vom 12. Juni 2017, Erw. II/3.1.2). Im vorliegenden Fall ist dies nicht anders. Der fehlende Gestaltungsplan steht einer ordentlichen Baubewilligung entgegen.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, für eine befristete und untergeordnete bauliche Massnahme wie eine befristete Nutzung eines Platzes brauche es keinen Gestaltungsplan. Die geplante Zwischennutzung sei weder eine Erschliessung noch eine Bebauung oder eine Aussenraumgestaltung im Sinne von § 14 Abs. 2 BNO. Diesbezüglich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Bewilligungspflicht unabhängig davon zu beurteilen ist, ob es sich in tatsächlicher Hinsicht um eine neue Nutzung oder um eine Weiternutzung handelt (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.456 vom 12. Juni 2017, Erw. II/3.1.2). Vorliegend verfügt der bekieste Autoabstellplatz über keine Baubewilligung, da er ursprünglich als Baustelleninstallationsplatz erstellt wurde. Es geht um einen (zwischenzeitlich bekiesten) Baustelleninstallationsplatz, welcher längst hätte zurückgebaut werden müssen. Nach der Fertigstellung des Autohauses war eine Nutzung des Platzes nur (und ausschliesslich) noch für die Eröffnungstage und während der Sanierung der F-Grünwand (welche im Sommer 2025 durchgeführt wurde; siehe Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 11) beabsichtigt und beantragt. An der Sitzung vom 1. März 2024 vereinbarten die Bauverwaltung und die Beschwerdeführerin zudem, dass nach Abschluss der Wandsanierung die Fläche mit dem Schotter zurückgebaut und humusiert werden muss (Aktennotiz vom 5. März 2024 [Vorakten, act. 71; Beschwerdeantwortbeilage 3 des Gemeinderats]). Die Beschwerdeführerin hat sich an diese Abmachung nicht gehalten. Der bekieste, gemäss Baugesuch ca. 625 m^2 grosse – in Tat und Wahrheit ca. 750 m^2 umfassende (siehe Erw. II/1) – Platz und dessen Nutzung für das Abstellen von Fahrzeugen (nach Angaben der Beschwerdeführerin: 25–30 Parkfelder; Beschwerde, S. 13, 14) ist fraglos baubewilligungspflichtig und eine "Bebauung" im Sinne von § 14 Abs. 2 BNO, womit eine Baubewilligung nur erteilt werden kann, wenn ein entsprechender Gestaltungsplan vorliegt (vgl. § 6 Abs. 1 BNO), was vorliegend nicht der Fall ist. Eine ordentliche Baubewilligung kommt insofern nicht in Betracht. Die vorgesehene Befristung der Nutzung des Platzes ändert entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin daran nichts.

4.
Die Beschwerdeführerin macht unter dem Titel "3. Zu berücksichtigende Interessen bei Annahme einer Gestaltungsplanpflicht für die Nutzung als Abstellplatz" Ausführungen zu verschiedenen Themenbereichen. Unter welchen Normen diese Ausführungen gewürdigt werden sollen, wird aus den Darlegungen nicht wirklich klar. Da die Ausführungen für den Fall erfolgen, dass die Nutzung als Abstellplatz der Gestaltungsplanpflicht untersteht (Beschwerde, S. 12 [Rz. 31]), was – wie dargelegt (Erw. II/3.4) – der Fall ist und zur Folge hat, dass eine ordentliche Baubewilligung nicht in Frage kommt, ist im Gesamtkontext davon auszugehen, dass die Ausführungen wohl v.a. auf die Interessenabwägung abzielen, welche im Rahmen einer Ausnahmebewilligung nach § 67 (namentlich lit. a) BauG vorzunehmen ist (vgl. Beschwerde, S. 17 f. [wo teilweise auf die in Ziffer 3 gemachten Ausführungen verwiesen wird]; Replik, S. 10 [Rz. 38]).

5.
5.1.
Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung gemäss § 67 Abs. 1 BauG seien erfüllt. Die fehlende negative Präjudizierung reiche zur Annahme der Voraussetzungen von § 67 Abs. 1 lit. a BauG. Auch angesichts der Zonenkonformität, des fehlenden Fremd- und Mehrverkehrs und der fehlenden Beeinträchtigung des Ortsbilds seien die Anforderungen von § 67 Abs. 1 lit. a BauG gegeben. Die Vorinstanz habe die Übereinstimmung mit Sinn und Zweck zu Unrecht vor dem Hintergrund von § 14 Abs. 2 und 3 BNO geprüft. Der Zweck der Sondernutzungsplanpflicht werde mit einer befristeten Bewilligung eines Abstellplatzes nicht unterlaufen (Beschwerde, S. 17 f.; Replik, S. 13). § 52 Abs. 1 und 2 BNO (Parkierungsanlagen) führten zudem nicht zur Verneinung der Zonenkonformität; es liege auch kein Widerspruch zu § 56 Abs. 3 BauG i.Vm. § 45 Abs. 1 BauV vor (Replik, S. 13).

Sodann sei auch das Erfordernis von § 67 Abs. 1 lit. b BauG erfüllt. Mit Erlass einer Gestaltungsplanpflicht sei nicht beabsichtigt worden, eine befristete Nutzung eines Platzes für 25 bis 30 Fahrzeuge als Zwischennutzung faktisch zu unterbinden. Es bestünden keine mit der Gestaltungsplanpflicht zu rechtfertigenden Interessen daran, dass die Fläche des Abstellplatzes bis zur Überbauung begrünt sei und nicht als Abstellfläche für das angrenzende Autohaus genutzt werden könne. Die Vorinstanz habe keine Interessenabwägung vorgenommen, sondern sich die Frage gestellt, ob die Beschwerdeführerin in besonderem Mass abhängig sei von den Parkplätzen. Diese Frage sei zwar zu bejahen, die Beantwortung der Frage stehe aber nicht im Vordergrund. Im Vordergrund stehe die Frage, ob durch die Annahme einer Gestaltungsplanpflicht für eine befristete Nutzung eines Abstellplatzes eine besondere Härte vorliege. Dies sei zu bejahen. Für einen Gewerbebetrieb sei es nicht zumutbar, für eine befristete Parkplatznutzung einen Gestaltungsplan zu verlangen bzw. die Bewilligung zu verweigern,

wenn ein Gestaltungsplan nicht vorliege. Da der Abstellplatz befristet sei und die künftige Arealentwicklung nicht beeinflusse, stelle die Verweigerung einer befristeten Baubewilligung eine unzumutbare Härte dar, die mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht nicht beabsichtigt gewesen sei. Die Verweigerung einer Baubewilligung trotz der planerischen Unbedenklichkeit des Abstellplatzes, ohne die Gefahr einer Vorwegnahme oder Präjudizierung der Sondernutzungsplanung, wäre somit zu hart im Sinne von § 67 Abs. 1 lit. b BauG (Beschwerde, S. 18 f.). Die Annahme des Gemeinderats in Bezug auf den Zweck der Abstellplätze sei im Übrigen falsch. Die Abstellplätze ersetzten keine anderen Parkplätze, sondern führten dazu, dass Fahrten zu weiter entfernten Parkplätzen entfielen, weil Fahrzeuge direkt auf der Abstellfläche unmittelbar neben dem Autohaus geparkt werden könnten. Damit liege keine Betriebsoptimierung vor, sondern die Nutzung des Abstellplatzes würde zu einer Entlastung der Verkehrsverhältnisse im Gebiet E führen. Im Bereich der bestehenden Betriebsbaute sei die Erstellung weiterer Parkplätze nicht möglich und der Bedarf an Parkplätzen bestehe unabhängig von der Anzahl der im Untergeschoss vorhandenen Parkplätze (Replik, S. 14 f.).

Da die Voraussetzungen von § 67 Abs. 1 BauG gegeben seien, sei eine Ausnahmebewilligung zu erteilen (zum Ganzen: Beschwerde, S. 17 ff.; Replik, S. 13 ff.).

5.2.
Die Vorinstanz erwog, es sei nicht ersichtlich, inwiefern ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 67 Abs. 1 lit. b BauG bestünden. Auch eine besondere Härte sei nicht anzunehmen. Die Beschwerdeführerin sei durch die Gestaltungsplanpflicht nicht stärker betroffen, als es der Gesetzgeber im Regelfall vorgesehen habe. Das neu eröffnete Autohaus verfüge über eine Vielzahl von Aussenparkplätzen und Abstellflächen. Der streitbetroffene Kiesparkplatz solle gemäss Beschwerdeführerin nur befristet genutzt werden und zugunsten einer geplanten Überbauung zuvor freigegeben werden. Daraus sei zu schliessen, dass eine besondere Abhängigkeit der Beschwerdeführerin von der zusätzlichen Parkfläche zu verneinen sei. Weiter könne die Beschwerdeführerin die streitbetroffene Parkfläche während der Sanierung der F-Grünwand nutzen, d.h. in der Zeit, während der die Parkplätze auf der Nordseite des Autohauses temporär ausfielen. Eine Ausnahmebewilligung falle wegen fehlender ausserordentlicher Verhältnisse und besonderer Härte ausser Betracht (angefochtener Entscheid, S. 4 f.).

Im Weiteren sei es höchst zweifelhaft sei, ob die nachträgliche Bewilligung für den streitgegenständlichen Platz mit dem öffentlichen Wohl sowie Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar wäre (vgl. § 67 Abs. 1 lit. a BauG). Da eine Ausnahmebewilligung bereits aufgrund fehlender ausserordentlicher Verhältnisse und besonderer Härte nicht in Betracht komme, müsse

diese Frage jedoch nicht abschliessend geklärt werden (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 5 f.).

5.3.

Der Gemeinderat weist bezüglich der Frage, ob eine Ausnahmebewilligung mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist (§ 67 Abs. 1 lit. a BauG), darauf hin, dass der besagte Kies- bzw. Abstellplatz nicht nur gegen die (formelle) Pflicht verstosse, einen Gestaltungsplan zu erstellen. Er entspreche darüber hinaus auch nicht den Anforderungen von § 14 Abs. 2 und 3 BNO (Gestaltung von Aussenräumen) und § 52 Abs. 1 und 2 BNO (Gestaltung von Parkfeldern und Erfordernis, Parkfelder primär unterirdisch bzw. in Parkhäusern anzulegen; vgl. auch § 56 Abs. 3 BauG i.V.m. § 45 Abs. 1 BauV). Eine Ausnahme bezüglich der Gestaltungsplanpflicht befreie nicht gleichzeitig auch von allen anderen Anforderungen an eine Baute (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 16 ff.). Die Beschwerdeführerin begründe den Härtefall (vgl. § 67 Abs. 1 lit. b BauG) sodann damit, dass sie zusätzliche Parkfelder benötige. Die entsprechende Begründung sei allerdings dürftig und bloss allgemeiner Art. Dass das Autogewerbe einem Umbruch unterliege, sei keine individuelle Begründung und begründe keine Ausserordentlichkeit, sondern gelte für diverse Betriebe. Zudem führe die Beschwerdeführerin aus, die besagten 30 Parkfelder würden am Betriebsablauf nichts verändern, sondern Parkfelder an anderen Orten ersetzen. Ein Härtefall liege demnach offenkundig nicht vor, es gehe vielmehr um eine Betriebsoptimierung, wofür das Instrument der Ausnahmebewilligung allerdings nicht zur Verfügung stehe. Zudem gehe es nicht nur um die Frage, ob die Gestaltungsplanpflicht eine besondere Härte darstelle, sondern auch, ob die Forderung nach der Einhaltung aller anderen gesetzlichen Anforderungen an eine Parkierungsanlage in der Zone WGG besonders hart wäre. Denn der Abstellplatz verstosse – wie dargelegt – gegen die Anforderungen an die Gestaltung von Aussenräumen und gegen die Anforderungen an die Erstellung von Parkfeldern generell. Auch wenn für befristete Anlagen weniger strenge Anforderungen im Rahmen einer Ausnahmegewährung gestellt würden, bleibe zudem unabdingbare Voraussetzung, dass eine baurechtskonforme Lösung nicht sofort gefunden werden könne, die Normverletzung aber angesichts des gewichtigen öffentlichen oder privaten Interesses für eine beschränkte Zeit hingenommen werden könne. Die Beschwerdeführerin verfüge über Parkfelder an anderen Standorten, mithin gehe es aktuell um eine Betriebsoptimierung. Zudem sei nicht geprüft worden, ob zusätzliche unterirdische Parkfelder im Bereich der bestehenden Betriebsbaute erstellt werden könnten. Ebenso müsse davon ausgegangen werden, dass das scheinbar vorliegende Manko an Abstellplätzen teilweise selbstverschuldet herbeigeführt worden sei, indem ein Teil des UG nicht wie geplant als Parkfelder, sondern als Pneulager genutzt werde. Eine rechtsfehlerhafte Anwendung der Vorinstanzen von § 67 Abs. 1 BauG liege nicht vor (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 18 ff.).

5.4.
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 a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre. § 67 Abs. 1 BauG verlangt somit nicht nur eine Interessenabwägung, sondern setzt kumulativ das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse oder einer unzumutbaren Härte voraus. Ein Ausnahmetatbestand lässt sich nicht allein damit begründen, es bestünden keine öffentlichen (oder privaten) Interessen an der Einhaltung der Zonenvorschrift bzw. die Ausnahme sei mit dem Sinn und Zweck des Rechtssatzes (von dem abgewichen wird) vereinbar. Es bedarf darüber hinaus ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls, die eine Ausnahme rechtfertigen. Das Verwaltungsgericht hat in seiner bisherigen Praxis stets strenge Anforderungen an das Vorliegen einer Ausnahmesituation gestellt; eine solche darf nicht leichthin angenommen werden (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2025.301 vom 26. November 2025, Erw. II/12.2).

Die Frage, ob ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, beurteilt sich einerseits nach der Interessenlage: Die Umschreibung der Normtatbestände richtet sich an durchschnittlichen Lebenssituationen aus. Dem Gesetz liegt eine Interessenbeurteilung zugrunde, die der Gesetzgeber für diese typische Lebenssituation durchgeführt hat. Einschränkungen, die sich aus dieser Beurteilung ergeben, muss die Betroffene hinnehmen. Der zu entscheidende Sachverhalt kann indessen von der Interessenlage her so ausserordentlich sein, dass angenommen werden muss, der Gesetzgeber habe diesen Einzelfall stillschweigend ausgeschlossen, sei es, dass die Gesuchstellerin durch die Einhaltung der Norm wesentlich schwerer getroffen wird, als dies dem Gesetzgeber bei der Normierung des Regelfalls vorschwebte, oder sei es, dass die öffentlichen oder privaten Interessen, welche normalerweise die Eigentumsbeschränkung verlangen, im konkreten Fall gar nicht vorliegen. Die Verhältnisse sind aussergewöhnlich, wenn der konkrete Fall nach der Interessenlage von der durchschnittlichen Lebenssituation abweicht, die der Gesetzgeber geregelt hat. Unter diesem Gesichtspunkt hat die Behörde, die eine Ausnahme in Erwägung zieht, zu prüfen, in welchem Mass die Verhältnisse des Einzelfalls von der Interessenbeurteilung abweichen, die der Gesetzgeber vorgenommen hat. Sieht sich ein Bauherr Sachzwängen gegenüber, die er durch bauliche Vorkehren selber geschaffen und zu vertreten hat, vermag dies noch keine Ausnahmesituation zu begründen.

Bei der Beurteilung der Frage, ob aussergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, ist ausserdem die im Gesetz angelegte Aufgabenteilung zwischen Legislative und Exekutive zu beachten. Die rechtsanwendende Behörde hat

im Normalfall die gesetzliche Grundordnung zu respektieren, die der Gesetzgeber in generell-abstrakter Form erlassen hat. Die Exekutivbehörde darf § 67 BauG nicht dazu missbrauchen, die gesetzliche Grundordnung auszuhöhlen oder das gesetzlich vorgegebene Verhältnis von Regel und Ausnahme zu korrigieren. Das wäre dann der Fall, wenn die Behörde die Ausnahmebestimmung so anwendet, dass die Regel zur Ausnahme wird, oder Ausnahmen auf Gründe stützt, die sich in einer Vielzahl der Fälle anführen lassen. So stellt etwa die optimale Nutzung des Baugrundstücks ein allgemeines (privates) Interesse dar, das für sich allein keinen ausreichenden Grund für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung bilden kann. Hätte der Gesetzgeber Gesichtspunkte berücksichtigen wollen, die in einer Vielzahl der Fälle geltend gemacht werden können, hätte er die Grundordnung angepasst oder um gesetzliche Ausnahmegründe erweitert. Nach der gesetzlich vorgegebenen Aufgabenteilung zwischen Legislative und Exekutive bietet § 67 BauG keine rechtliche Handhabe, in jedem Einzelfall eine individualisierte Würdigung der Interessen vorzunehmen. Sonst würde die gesetzliche Grundordnung ihres Anwendungsbereichs beraubt. Nur in besonders gelagerten Situationen darf und soll gestützt auf § 67 BauG eine individualisierte Interessenbeurteilung eingreifen (vgl. zu Ganzen und statt vieler: Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2019, S. 99, Erw. 2.4.1 mit Hinweisen; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2024.72 vom 11. Juni 2024, Erw. II/2.1).

5.5.

5.5.1.

Zu prüfen ist zunächst, ob ein Ausnahmegrund gemäss § 67 Abs. 1 lit. b BauG vorliegt. Auslöser der verlangten Ausnahmebewilligung ist, dass die Beschwerdeführerin – deren Betrieb auf der Parzelle Nr. aaa erst im März 2024 eröffnet wurde (Beschwerdeantwortbeilage 3 des Gemeinderats) – 25–30 zusätzliche Parkplätze benötigt. Die Gründe für diese zusätzlichen Parkplätze liegen nach Angaben der Beschwerdeführerin im kurzlebigen Autogewerbe, in welchem sich die Verhältnisse rasch veränderten und sich aufgrund des Betriebs und der Kundenbedürfnisse ein laufender Anpassungsbedarf ergebe (vgl. Beschwerde, S. 13, 19). Diese allgemeinen Aussagen, die für jedes Autohaus bzw. eine Vielzahl von Gewerbebetrieben immer angerufen werden können, vermögen keinen Ausnahmegrund zu begründen. Die Beschwerdeführerin führt sodann aus, dass eine befristete Bewilligung des Kiesplatzes am Betriebsablauf nichts ändern würde; mit dem Platz würden weiter entfernt liegende Parkfelder ersetzt – namentlich bei der ehemaligen G-Garage B._____ AG in T._____, welche ca. 2.9 km (bzw. 5 Fahrminuten) entfernt liege (was keine grosse Distanz sei; vgl. Vorakten, act. 123) –, womit Fahrten zu diesen Parkfeldern entfallen würden (vgl. Beschwerde, S. 15; Vorakten, act. 122 f.). Der Beschwerdeführerin geht es letztlich somit um eine Verbesserung ihrer Betriebsorganisation bzw. um eine Betriebsoptimierung, was jedoch weder einen Härtefall noch

ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 67 Abs. 1 lit. b BauG darstellt.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Annahme einer Gestaltungsplanpflicht für eine befristete Nutzung eines Abstellplatzes stelle eine besondere Härte dar. Für einen Gewerbebetrieb sei es schlicht nicht zumutbar, einen Gestaltungsplan für eine befristete Parkplatznutzung zu verlangen bzw. die Bewilligung bei Nichtvorliegen eines Gestaltungsplans zu verweigern (Beschwerde, S. 19). Auch diese Vorbringen begründen keinen Ausnahmegrund. Sie können von jedem anderen Betrieb, welcher in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht liegt, in gleicher Weise vorgebracht werden. Inwiefern es (individuell) gerade für die Beschwerdeführerin im Sinne eines Härtefalls oder ausserordentlicher Verhältnisse nicht zumutbar sein soll, den Erlass eines Gestaltungsplans abzuwarten, ist mit dem Gemeinderat nicht ersichtlich – zumal alle anderen Betriebe bzw. Eigentümer dieser Einschränkung genauso unterliegen und an sich ebenfalls das Bedürfnis haben, ihre Grundstücke zu bebauen und zu nutzen.

5.5.2.
Die Beschwerdeführerin argumentiert, es handle sich bloss um eine befristete Nutzung, wobei eine Bewilligung als Zwischennutzung, Provisorium oder unter Auflage einer Nebenbestimmung erfolgen könne (vgl. etwa Beschwerde, S. 10). Die Erteilung einer Baubewilligung für eine bestimmte Zeitdauer ist sinnvoll, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht in Frage kommt, andererseits aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind (z.B. Fahrnisbauten, Ladenprovisorium). Eine befristete Bewilligung bedeutet demnach nichts anderes als die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten und Anlagen. Einer befristeten Zulassung (und Nutzung) rechtswidriger Bauten sind jedoch in mehrfacher Hinsicht enge Grenzen gesetzt. Es dürfen nur (Behelfs-)Bauten befristet bewilligt werden, die nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Verwendung nicht geeignet sind und nach Ablauf der Bewilligungsdauer ohne besondere Schwierigkeiten und unverhältnismässigen finanziellen Aufwand wieder entfernt werden können. Zudem muss das öffentliche oder private Interesse an der Erstellung eines Bauvorhabens hohes Gewicht haben. Im Weiteren dürfen rechtswidrige Projekte nur befristet bewilligt werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine vorschriftsgemässe Ausführung oder ein rechtskonformer Standort nicht möglich sind. Das Provisorium darf also nur für so lange bewilligt werden, als die Realisierung eines gesetzeskonformen Projekts entweder unmöglich oder für die Bauherrschaft unzumutbar ist (vgl. Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2025.232 vom 10. Juli 2026, Erw. II/5.4, WBE.2022.196 vom 21. November 2022, Erw. II/2.5, WBE.2017.464 vom 16. August 2018, Erw. II/2.2.3, je mit Hinweis).

Dass ein rechtskonformer Standort für die (befristeten) Parkfelder nicht möglich ist bzw. für die Beschwerdeführerin solche Parkfelder nicht greifbar sein sollen, lässt sich nicht bestätigen. Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass eine befristete Bewilligung des Kiesplatzes am Betriebsablauf nichts ändere, sondern weiter entfernt liegende Parkfelder – namentlich bei der ehemaligen G-Garage B._____ AG in T._____, welche ca. 2.9 km (bzw. 5 Fahrminuten) entfernt liege – ersetzen würde, womit Fahrten zu diesen Parkfeldern entfallen würden (siehe bereits Erw. II/5.5.1). Daraus wird deutlich, dass die Beschwerdeführerin über entsprechende Parkfelder verfügt, wobei es durchwegs zumutbar ist, dass sie temporär (weiterhin) auf diese Parkfelder zurückgreift – auch wenn dies (im Vergleich zu weiteren Parkfeldern unmittelbar neben dem neuen Autohaus) einen gewissen organisatorischen Mehraufwand bedeutet. Denkbar und zumutbar wäre auch, dass die Beschwerdeführerin befristet Parkfelder (welche noch näher beim Autohaus liegen) anmietet o.ä. Aus den Akten ergibt sich beispielsweise, dass die Beschwerdeführerin mit einem anderen Unternehmen in der Nähe eine Vereinbarung hat, während der (künftigen) Bauphase die "temporären Parkplätze auf einem bestehenden Parkplatz für diese Zeit" benutzen zu können (vgl. Vorakten, act. 68). Das Organisieren von Parkfeldern in der Nähe für eine befristete Zeit ist demnach kein Ding der Unmöglichkeit. Der Gemeinderat weist zudem darauf hin, aufgrund der durchgeführten Kontrollen sei davon auszugehen, dass ein Teil des UG des neu erstellten Gebäudes der Beschwerdeführerin nicht wie geplant als Parkfelder (12 Abstellplätze), sondern als Pneulager genutzt werde, womit das angeblich vorliegende Manko an Abstellplätzen zumindest teilweise selbstverschuldet herbeigeführt wurde (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 21; Vorakten, act. 3, 72). Daran ändert die Erklärung der Beschwerdeführerin, wonach sie mit der Investorin der Restfläche des Baugrundstücks vereinbart habe, dass sie in deren geplanten Baute Parkplätze im UG nutzen könne (vgl. Vorakten, act. 14), nichts.

Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass befristete Baubewilligungen insbesondere in dringlichen Fällen in Betracht kommen, so z.B. beim Vorliegen einer Notlage bei der Unterbringung von Asylbewerbern oder beim Fehlen von Notschlafstellen für Obdachlose im Winterhalbjahr (vgl. DIENER/WIPF, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1: Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz, 7. Aufl. 2024, S. 517). Von einer solchen (oder einer ähnlichen) Konstellation kann vorliegend indes nicht die Rede sein. Eine Notlage o.ä. liegt nicht vor. Mit den zusätzlichen Parkfeldern unmittelbar neben dem neuen Autohaus geht es der Beschwerdeführerin einzig um eine Verbesserung ihrer Betriebsorganisation bzw. um eine Betriebsoptimierung.

Festzuhalten ist schliesslich, dass zwar von einer Befristung bis ca. Ende 2028 die Rede ist (vgl. Vorakten, act. 56, 68), aus der E-Mail-Korrespondenz zwischen dem Projektverfasser und der Bauverwaltung zeigt sich al-

lerdings, dass der bekieste Abstellplatz mit den Parkfeldern nach dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin so lange bestehen bleiben soll, bis die Überbauung in die Ausführungsphase geht (vgl. Vorakten, act. 68). Wann dies der Fall sein wird, ist völlig unbestimmt. Soweit ersichtlich fand die öffentliche Mitwirkung zum Entwurf des Gestaltungsplans im ersten Quartal 2026 statt (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 8, 13; siehe auch https:_____). Beschliesst der Gemeinderat dereinst einen Gestaltungsplan (§ 25 Abs. 3 lit. a BauG), wird dieser vom Kanton noch geprüft und genehmigt werden müssen (§ 27 Abs. 1 BauG). Ein definitives Bauvorhaben wird erst dann ausgearbeitet werden können. Das Bauprojekt muss schliesslich im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden (§§ 59 ff. BauG). Angesichts dessen erscheint es aktuell eher unwahrscheinlich, dass bis Ende 2028 ein Bauprojekt in die Ausführungsphase gehen wird (siehe auch Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 13, 23; Vorakten, act. 41). Es ist damit zu rechnen, dass die Beschwerdeführerin Ende 2028 um eine Verlängerung der Frist ersucht, um die Baute bzw. Anlage fortbestehen zu lassen.

5.6.
Zusammenfassend liegen weder ausserordentliche Verhältnisse noch ein Härtefall im Sinne § 67 Abs. 1 lit. b BauG vor, ebenso wenig sind die Voraussetzungen für eine befristete Bewilligung betreffend eine temporäre Tolerierung einer rechtswidrigen Baute bzw. Anlage (sowie deren Nutzung) gegeben. Ob die Anforderungen von § 67 Abs. 1 lit. a BauG (Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze) erfüllt wären, kann offen bleiben, da die Erteilung einer Ausnahmebewilligung – wie dargelegt – bereits am fehlenden Ausnahmegrund scheitert.

6.
6.1.
Bezüglich des angeordneten Rückbaus macht die Beschwerdeführerin geltend, aus § 14 BNO lasse sich keine Pflicht zur Aufhumusierung entnehmen und es sei unverhältnismässig, eine Aufhumusierung einer Fläche zu verfügen, die in absehbarer Zeit (ab ca. 2029) überbaut werden solle. Hinter diesem Vorgehen könne kein öffentliches Interesse erblickt werden. Ohnehin könne der Beschwerdeführerin keine Pflicht auferlegt werden, aufzuhumusieren und eine Wiese anzulegen, stehe es ihr doch frei, wie sie ihr Areal (unter Beachtung der Zonenbestimmungen von § 14 BNO und § 42 BauG) gestalten wolle (Beschwerde, S. 21).

6.2.
Die Vorinstanz schützte den vom Gemeinderat angeordneten Rückbau. Für die streitgegenständliche bekieste Fläche bestehe keine Baubewilligung. Vor der Erstellung als Installationsplatz habe es sich um eine Wiese gehandelt. Dieser ursprüngliche Zustand sei auch der rechtmässige bzw. wiederherzustellende. Der Gemeinderat habe mit der Beschwerdeführerin vereinbart, dass der Kiesplatz an den Eröffnungstagen sowie während der Sanie-

rung der F-Grünwand benutzt werden dürfe, die Fläche dann aber rückzubauen und zu humusieren sei.

Es möge sein, dass Pläne bestünden, die streitgegenständliche Fläche zu überbauen. Bis dato liege aber noch kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor, weshalb keine ordentlichen Baubewilligungen für Bauvorhaben erteilt werden könnten. Weiter sei anzunehmen, dass es noch Jahre dauern werde, bis der angesprochene Gestaltungsplan rechtskräftig vorliege, geschweige denn mit dem dann noch zu bewilligenden Bauvorhaben begonnen werden könne. Das eingekieste Material müsse auch bei der offenbar angedachten Überbauung entfernt werden. Die Kosten für die Entfernung des Kiesmaterials und die Humusierung würden nicht in einem unverhältnismässig hohen Bereich liegen. Die Anordnung des Rückbaus/der Humusierung sei somit recht- wie auch verhältnismässig. Ferner könne die Beschwerdeführerin nicht von einem Gutglaubensschutz profitieren. Sie habe sehr wohl gewusst, dass sich die Baubewilligung für ihr Autohaus nicht auf die Beibehaltung der Installationsfläche als dauerhafte Parkfläche nach Vollendung der Arbeiten erstrecke. Der Bedarf an zusätzlichem Platz habe sich gemäss Beschwerdeführerin dann auch erst nach Eröffnung des Autohauses gezeigt (angefochtener Entscheid, S. 8).

6.3.
Der Gemeinderat bringt vor, es sei der ursprüngliche Zustand (Wiese) wiederherzustellen, da keine Bewilligung für eine Veränderung des ursprünglichen Zustands vorliege. Die Rückbauverfügung sei nicht unverhältnismässig. Es sei nicht sichergestellt (und eher unwahrscheinlich), dass eine Überbauung der fraglichen Fläche bereits in wenigen Jahren (Ende 2028) von Statten gehen könne. Zudem müsste das eingekieste Material auch bei einer Überbauung entfernt werden. Die Kosten der zusätzlich geforderten Humusierung seien gering. Die Entfernung des Baustelleninstallationsplatzes und die Humusierung seien verhältnismässige Massnahmen (Beschwerdeantwort Gemeinderats, S. 23 f.).

6.4.
Wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können die Einstellung der Arbeiten, die Einreichung eines Baugesuchs sowie die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten oder Anlagen angeordnet werden (§ 159 Abs. 1 BauG). Die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands muss mit den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit, der Rechtsgleichheit und des Gutglaubensschutzes vereinbar sein. So kann der Abbruch oder die Abänderung der rechtswidrig erstellten Baute bzw. Anlage unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur

Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des rechtwidrigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 132 II 21, Erw. 6; 111 Ib 213, Erw. 6; AGVE 2011, S. 125, Erw. 3.1).

Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht. Ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (Urteil des Bundesgerichts 1C_347/2017 vom 23. März 2018, Erw. 6.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2024.46 vom 11. Juni 2024, Erw. II/3.4.1, bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C_472/2024 vom 9. Januar 2026).

6.5.
Für die umstrittene eingekieste Fläche verfügt die Beschwerdeführerin über keine Baubewilligung. Der Gemeinderat weist zu Recht darauf hin, dass auch ein funktionsloser Kiesplatz (mit einer Fläche von ca. 750 m^2; vgl. Erw. II/1) vorliegend nicht bewilligungsfähig ist. Zwischen der Gemeinde und der Beschwerdeführerin war zudem vereinbart, dass der mit einer Schotterschicht überzogene Bauinstallationsplatz nach Abschluss der Sanierung der F-Grünwand rückgebaut und humusiert wird (Erw. II/1). Da vor der Einkiesung der Fläche eine Wiese bestand, ist das kiesige Material wieder zu entfernen und der vorbestehende Zustand herzustellen. Dies entspricht dem rechtmässigen Zustand. Die Anordnung ist demnach eine geeignete Massnahme, um den rechtmässigen Zustand herzustellen. Die Massnahme ist auch erforderlich; eine mildere Massnahme, um den angestrebten Erfolg zu erreichen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 527 f.), ist nicht ersichtlich. Zu beurteilen bleibt, ob die angeordnete Massnahme im öffentlichen Interesse ist und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen steht, die der Beschwerdeführerin auferlegt werden. Dies ist zu bejahen. Der rechtswidrige Zustand betrifft eine Fläche von ca. 750 m^2, was nicht untergeordnet ist. Aus Gründen der Rechtsgleichheit sowie zum Schutz der baurechtlichen Ordnung besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, dass der ungesetzliche Zustand behoben wird. Für die Wiederherstellung sprechen nicht zuletzt auch ökologische Gründe. Eine Wiese ist in der Regel ökologisch wertvoller als ein Kiesplatz, der eine sterile Fläche darstellt. Dass eine Überbauung der fraglichen Fläche bereits Ende 2028 erfolgt, ist sodann nicht sichergestellt und eher unwahrscheinlich (vgl. Erw. II/5.5.2). Abgesehen davon müsste das kiesige Material bei einer Überbauung ohnehin entfernt werden. Der finanzielle Aufwand für die zusätzlich geforderte Humusierung dürfte zudem gering sein. Wurde der bestehende Boden bei der Erstellung der bekiesten Fläche bloss überdeckt (und nicht abgetragen), dürfte es ge-

nügen, wenn das kiesige Material entfernt wird und der Boden so vorbereitet und humusiert wird, dass wieder eine Wiese wachsen kann. So oder anders sind keine relevanten Zusatzkosten zu erwarten. Abgesehen davon sind die finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin ohnehin zu relativieren, da sie bereits zum Zeitpunkt, als sie die Fläche mit einer Schotterschicht überzog, wusste, dass die Kiesfläche nach Abschluss der Sanierungsarbeiten der F-Grünwand wieder rückgebaut und der Boden humusiert werden muss. Der angeordnete Rückbau und die Humusierung sind mit dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz vereinbar, eine Rechtsverletzung liegt nicht vor.

7.
Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

III.
1.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG).

2.
2.1.
Ausserdem hat die unterliegende Beschwerdeführerin dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat, dem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG), die Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

2.2.
Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von rund Fr. 20'000.00 aus (angefochtener Entscheid, S. 10). Für Streitwerte bis Fr. 20'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren die Entschädigung Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Der Streitwert liegt am oberen Rand des Rahmens, der mutmassliche Aufwand des Anwaltes und die Schwierigkeit des Falles sind jeweils als mittel einzustufen. Unter Berücksichtigung dieser Parameter erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 2'800.00 sachgerecht.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten von Fr. 2'400.00 sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.
Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'800.00 zu ersetzen.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin (Vertreter)
den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Mitteilung an:
den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

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

Aarau, 8. Oktober 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau
3. Kammer

Vorsitz:	Gerichtsschreiber:
Winkler	Wildi