

WBE.2023.147 / sr / ly

(2023-000222)

Art. 82

Urteil vom 7. August 2023

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb-Talerico
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde- **A.**_____

führer 1.1

Beschwerde- **B.**_____

führerin 1.2

beide vertreten durch Dr. iur. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

gegen

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.**_____

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 1. März 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 4. Februar 2021 stellten B. als Eigentümerin der in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Q. gelegenen Parzelle Nr. aaa und ihr Partner A. ein Baugesuch für einen mobilen Verkaufsstand, die Umnutzung des sich im Untergeschoss des Gebäudes Nr. bbb befindlichen Wohnstudios zu einem Verarbeitungsraum sowie den Ausbau des Estrichs im Dachgeschoss des Gebäudes Nr. bbb zu einer Wohneinheit (zusätzlich zur Betriebsleiterwohnung im Erdgeschoss).

Der Gemeinderat Q. leitete das Baugesuch zwecks Prüfung der kantonalen Belange (Bauen ausserhalb der Bauzone) an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, weiter. Die Abteilung für Baubewilligungen erliess am 23. August 2021 die folgende Verfügung:

I.

Das Baugesuch für die Wohnraumerweiterung (Teilausbau Estrich im Gebäude Nr. bbb) wird abgewiesen. Der gesamte Estrichbereich (166 m²) ist weiterhin als Abstellraum zu nutzen und darf nicht bewohnt werden.

II.

Dem Verarbeitungsraum und dem mobilen Verkaufsstand wird bezüglich der kantonalen Prüfbelange unter folgenden Auflagen zugestimmt:

1. Der mobile Verkaufsstand darf ausschliesslich zonenkonformen Zwecken (Verkauf überwiegend betriebseigener landwirtschaftlicher Produkte) dienen. Bei einem künftigen Wegfall dieser Zweckbestimmung ist der Verkaufsstand wieder zu entfernen.
2. Die auf dem Betrieb umgesetzten Produkte müssen in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt worden sein. Der Verkaufsstand ist durch die Bewirtschafter auf eigene Rechnung und Gefahr zu betreiben.

Mit Protokollauszug zur Sitzung vom 6. September 2021 eröffnete der Gemeinderat Q. B. und A. die Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen, erklärte diese zum integrierenden Bestandteil seines Gesamtentscheids und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung lediglich für den Verkaufsstand und den Verarbeitungsraum, verweigerte sie hingegen für die Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss des Gebäudes Nr. bbb.

B.

Auf Beschwerde von B. und A. entschied der Regierungsrat am 1. März 2023 (RRB Nr. 2023-000222):

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.–, der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 343.15, insgesamt Fr. 2'343.15, werden den Beschwerdeführern A. und B. unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Nach Abzug des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– haben sie noch Fr. 343.15 zu bezahlen.

3.
Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

C.

1.

Dagegen erhoben A. und B. am 24. April 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht, mit den Anträgen:

1.
In Gutheissung der Beschwerde sei der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000222 vom 1. März 2023 aufzuheben.

2.
Den Beschwerdeführern sei die Baubewilligung zu erteilen für die Wohnraumerweiterung (Teilausbau Estrich in Gebäude Nr. bbb).

3.
Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Erteilung der Baubewilligung für die Wohnraumerweiterung (Teilausbau Estrich in Gebäude Nr. bbb).

4.
Subeventualiter sei die Sache an die Vorinstanzen zurückzuweisen zur Neubeurteilung der Bewilligungsfähigkeit der Wohnraumerweiterung (Teilausbau Estrich in Gebäude Nr. bbb).

5.
Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Staatskasse bzw. der Vorinstanzen, wobei den Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung auszurichten sei (zzgl. MWST und Auslagen).

2.

Mit Eingabe vom 16. Juni 2023 (Datum Postaufgabe) verwies der Gemeinderat Q. auf seine Stellungnahme und Anträge im vorinstanzlichen Verfahren. Der Rechtsdienst des Regierungsrats beantragte in der Beschwerdeantwort vom 16. Juni 2023 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

3.

In der Replik vom 10. Juli 2023 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Der Regierungsrat und Gemeinderat Q. reichten keine Duplik ein.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2022 [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 regierungsrätliche Entscheid ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

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

II.

1.

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Bewilligungsfähigkeit der Wohnraumnutzung des Dachgeschosses im Gebäude Nr. bbb auf der Parzelle Nr. aaa in der Landwirtschaftszone, wobei die Errichtung einer in sich abgeschlossenen neuen Wohneinheit mit Küche und Sanitärzellen zur Diskussion steht. Gemäss den Angaben der Beschwerdeführer soll diese Wohnung von ihrem Vater als Alterswohnung genutzt werden, während sie beabsichtigen, die Betriebsleiterwohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. bbb zu beziehen. Weil es sich bei der Nutzung als Altenteil (für die

abtretende Generation) um eine landwirtschaftliche Wohnnutzung handelt, beurteilt sich die Bewilligungsfähigkeit der geplanten Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss nach Art. 16a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) samt den dazugehörigen präzisierenden Ausführungsbestimmungen in der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind nach Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind. Bauten für den Wohnbedarf sind gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV zonenkonform, wenn sie für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes (im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 [BGBB; SR 2111.412.11]) unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation. Diese Regelung knüpft an die frühere bundesgerichtliche Rechtsprechung an, die weiterhin wegleitend ist (Urteil 1C_258/2018 vom 11. Dezember 2018, Erw. 4.2). Danach ist Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn für die (zonenkonforme) Bewirtschaftung des Bodens eine lange Anwesenheit vor Ort erforderlich ist und die nächstgelegene Wohnzone weit entfernt liegt. Zudem dürfen Wohngebäude mit Blick auf den durch die Bodenbewirtschaftung bedingten Wohnbedarf nicht überdimensioniert sein (BGE 125 III 175, Erw. 2b; 121 II 307, Erw. 3b; Urteil 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016, Erw. 3.1). Ob Wohnraum im genannten Sinn unentbehrlich ist, beurteilt sich dabei nach objektiven Kriterien, während subjektive Vorstellungen und Wünsche ebenso wenig massgebend sind wie die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Ausschlaggebend ist eine Gesamtbetrachtung, die sich mehr an qualitativen als an quantitativen Faktoren orientiert. Zu berücksichtigen sind namentlich die Art und Grösse des Betriebs, seine topografische Lage und sein wirtschaftliches Umfeld (insbesondere die Lage in einem Abwanderungsgebiet), aber auch weitere Eigenheiten wie etwa die biologische Produktionsweise. Den besonderen Bedürfnissen der Familienbetriebe ist Rechnung zu tragen. Die allfällige Notwendigkeit der ständigen Präsenz ergibt sich aus der Gesamtheit der auf dem Hof anfallenden Arbeiten, nicht aus den einzelnen Verrichtungen. Diese sind im Licht der Erfordernisse einer zweckmässigen und kostengünstigen Betriebsorganisation zu betrachten, wobei die technischen Möglichkeiten zur Automatisierung und Kontrolle nicht allein massgebend sind (Urteile des Bundesgerichts 1C_258/2018 vom 11. Dezember 2018, Erw. 4.3, 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016, Erw. 3.2 f., und 1C_647/2012 vom 3. September 2014, Erw. 6).

2.

2.1.

Die Beschwerdeführer halten ihre ständige Anwesenheit vor Ort für notwendig, weil sie Mutterkühe mit einem aktuellen Bestand von 9,4 GVE (Grossvieheinheiten) hielten, bei denen sie für eine artgerechte Haltung

mehrfach täglich vorbeischaun müssten. Ein letzter Stalldurchgang erfolge jeweils spät abends, oft erst gegen 23.00 Uhr. Falls es einem Tier schlecht gehe, müssten sie innert kürzester Zeit vor Ort sein, um schnell reagieren zu können. Bei Geburten müsse die Mutterkuh teilweise unterstützt werden, auch in der Nacht. In der Zeit während des Abkalbens sei es zudem wichtig, durch ihre Anwesenheit zu gewährleisten, dass eine gesunde Mutter-Kalb-Beziehung aufgebaut werden könne. Auch der geplante Verkaufsstand mit selbst hergestellten Produkten erfordere ihre tägliche Aufmerksamkeit. Aufgrund des Arbeitsumfangs des gesamten Betriebs, samt Ackerbau, müssten sie ihre Felder teilweise bis spät in die Nacht bestellen und seien deshalb auch darauf angewiesen, sich vor Ort zu verpflegen und, vor allem im Winter, in den eigenen vier Wänden aufzuwärmen. Es wäre unzweckmässig, ineffizient und betriebswirtschaftlich wenig sinnvoll, wenn sie sich für diese kurzen Ruhezeiten jedes Mal mit dem Auto nach Hause begeben müssten. Die 50 Schafe bedürften zwar keiner ständigen Beaufsichtigung, verursachten aber dennoch einen relevanten Arbeitsaufwand, indem sichergestellt werden müsse, dass immer genügend Trinkwasser vorhanden sei. Ebenso müssten sie regelmässig geschoren, auf eine neue Weide verbracht und ihr Gesundheitszustand überprüft werden. Die bis zu 20 Bienenvölker benötigten im Sommer eine regelmässige Kontrolle und Überwachung, auch wenn diese nicht permanent zu erfolgen habe. Die Verarbeitung des Honigs bis hin zur Vermarktung sei arbeitsintensiv. Spezialkulturen wie Hanf und Süssmais erforderten viel Handarbeit und bedeuteten einen grossen Arbeitsaufwand (ca. 600 Arbeitsstunden pro Jahr). Der Hanf müsse gejätet, getränkt, gedüngt, gepflegt und geerntet werden. Die Maiskolben würden von Hand abgelesen und verarbeitet. Das Mehl werde von den Beschwerdeführern von Hand abgefüllt und etikettiert, gemäss den strengen Vorschriften von UrDinkel Schweiz. Die Hafermilchproduktion werde ebenfalls auf dem Hof stattfinden. Die Unkrautbekämpfung ohne chemische Pflanzenschutzmittel benötige etliche Stunden. Nicht auf dem Hof leben zu können, verursache den Beschwerdeführern einen erheblichen Mehraufwand. Der Anfahrtsweg von ihrer Wohnung in R. sei 3,9 km lang und nehme mit dem Auto acht Minuten in Anspruch. Es sei den Beschwerdeführern nicht zumutbar, diese Strecke mehrfach täglich zurückzulegen, zumal sie dafür zwei Autos benötigten, was weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll sei und die Planung des Arbeitsalltags erheblich erschwere. Vom Dorfkern von Q. sei der Hof immer noch 1,3 km entfernt. Ohnehin besäßen sie dort kein Bauland und Mietwohnungen liessen sich vor allem im nächstgelegenen Quartier kaum finden. Gerade beim Hanf wäre überdies eine permanente Überwachung notwendig. Die Abteilung Landwirtschaft, welche die Situation vor Ort kenne – im Gegensatz zu den Vorinstanzen, die dort keinen Augenschein genommen hätten – schätze die Lage ebenfalls so ein, dass ein Bedarf für eine Betriebsleiterwohnung vor Ort ausgewiesen sei.

2.2.

Die Vorinstanz liess dagegen explizit offen, ob die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes der Beschwerdeführer deren ständige Anwesenheit auf dem Betrieb erfordert, weil sie davon ausging, dass mit der bestehenden Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. bbb, wo derzeit der Vater der Beschwerdeführerin 1.2 wohnt, sowie der fremdvermieteten Wohnung im Gebäude Nr. ccc (Wohnteil des Bauernhauses) auch ohne die geplante Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss des Gebäudes Nr. bbb bereits zwei Wohnungen vorhanden sind, von denen die erstere als Betriebsleiterwohnung und die letztere als Altenteil für den Vater der Beschwerdeführerin 1.2 dienen könne. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer bemesse sich die bewilligungsfähige Grösse der Betriebsleiterwohnung nach den konkreten Verhältnissen bzw. der Anzahl Mitglieder der Betriebsleiterfamilie, wobei der Bedarf nach einer maximalen Bruttogeschossfläche von 180 m² nur bei einer kinderreichen Familie ausgewiesen sein dürfte. Auch die Grösse der "Stöckliwohnung" bzw. des Altenteils müsse der Anzahl Bewohner, die ein Leben lang auf dem Hof gewohnt und gearbeitet hätten, angemessen sein. Für den Vater der Beschwerdeführerin 1.2 erweise sich die im Jahr 1987 (beim Neubau des Gebäudes Nr. bbb) als Altenteil bewilligte Wohnung im Gebäude Nr. ccc offensichtlich als ausreichend; es sei nicht ersichtlich inwiefern er auf eine 166 m² grosse Wohnung (Erdgeschosswohnung im Gebäude Nr. bbb) angewiesen sei, die er an die Beschwerdeführer abgeben könnte. Bei Bewilligung der geplanten Dachgeschosswohnung bestünden neben dem Altenteil im Gebäude Nr. ccc neu zwei Betriebsleiterwohnungen im Gebäude Nr. bbb, deren es auch dann nicht bedürfte, wenn der Betrieb der Beschwerdeführer ein Arbeitsvolumen von mehr als zwei SAK (Standardarbeitskräfte) aufweisen würde. In der Beschwerdeantwort ergänzte der Leiter Rechtsdienst des Regierungsrats, dass die Beschwerdeführer bis dato nicht dargelegt hätten, weshalb sich die fremdvermietete Wohnung im Gebäude Nr. ccc nicht als Altenteil für den Vater der Beschwerdeführer eigne und nutzen lasse.

Dazu nahmen die Beschwerdeführerin in der Replik dahingehend Stellung, dass die Wohnung im Gebäude Nr. ccc uralt und in einem schlechten Zustand sei. Der Vater der Beschwerdeführerin 1.2 sei in dieser Wohnung aufgewachsen. Seither sei sie kaum verändert und jedenfalls nicht substantiell renoviert worden. So verfüge sie beispielsweise über keine zeitgemässe Heizung, sondern lediglich über einen Specksteinofen, für welchen täglich das Holz in Handarbeit herbeigeschafft und welcher täglich eingefeuert werden müsse. Auch die weiteren Einrichtungen seien in die Jahre gekommen und entsprächen nicht dem heutigen Wohnstandard, sicher nicht für ältere Menschen. Die Wohnung sei für den Vater objektiv nicht mehr zumutbar. Als ehemaliger Betriebsleiter solle er in einer zeitgemässen Wohnung auf dem Betrieb wohnen können, sprich in der beantragten Wohnung im Dachgeschoss, nicht in einem Uralt-Bau.

2.3.

Aus den Akten des Baubewilligungsverfahrens 86.287.208 ergibt sich, dass der Wohnteil des Gebäudes Nr. ccc (Bauernhaus) im Erdgeschoss eine Bruttogeschossfläche von 80–85 m² aufweist und einen Wohnraum, zwei Schlafräume, eine Küche sowie einen Duschraum mit WC beherbergt. Die Eltern des Vaters der Beschwerdeführerin 1.2 blieben nach dem Neubau des Gebäudes Nr. bbb im Jahr 1987 darin wohnen und hatten offenbar ein Wohnrecht auf Lebzeiten. Heute ist diese Wohnung an eine nicht im Betrieb der Beschwerdeführer tätige Person vermietet (Vorakten, act. 32), wird mithin landwirtschaftsfremd genutzt. Daraus lässt sich schliessen, dass sich diese Räumlichkeiten grundsätzlich für eine zeitgemässe Wohnnutzung eignen, ansonsten sie sich auch nicht vermieten liessen. Eine Holzheizung bzw. die Notwendigkeit, diese täglich einzufeuern, spricht noch nicht gegen eine zeitgemässe Wohnnutzung; ebenso wenig die alte Bausubstanz. Auf den Luftbilddaufnahmen des Geoportals des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS) hinterlässt das gesamte Gebäude Nr. ccc einen gut unterhaltenen Eindruck. Auch die Seitenansichten auf Streetview von Google Maps, aufgenommen im Juni 2013, vermitteln den Eindruck eines gepflegten Gebäudes, einschliesslich des Wohnteils. Selbst wenn das Gebäudeinnere des Wohnteils letztmals vor dem Auszug des Vaters der Beschwerdeführerin im Jahr 1987 renoviert worden sein sollte, kann nicht von einem (für ältere Menschen) nicht mehr bewohnbaren oder geradezu baufälligen, sondern höchstens von einem sanierungsbedürftigen Zustand ausgegangen werden. Die Sanierungsbedürftigkeit ändert aber nichts am Bestand einer zweiten Wohnung und deren Anrechenbarkeit an den landwirtschaftlich nutzbaren Wohnraum. Dasselbe gilt für den Umstand, dass die Wohnung heute landwirtschaftsfremd genutzt wird (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C_460/2018 vom 14. März 2019, Erw. 4.3 und 4.4.1). Dass die Instandsetzung respektive Anpassung an den heutigen Wohnstandard (und die Bedürfnisse älterer Menschen) allenfalls kostspieliger wäre als der geplante Dachgeschossausbau des Gebäudes Nr. bbb, vermag die Eignung der Wohnung im Gebäude Nr. ccc als landwirtschaftlicher Wohnraum, insbesondere auch als Altenteil ebenfalls nicht in Frage zu stellen. Auch von der Grösse her erscheint eine Nutzfläche von über 80 m² als ausreichend für einen Einpersonenhaushalt. Mit der Bewilligung des Dachgeschossausbaus stünden den Beschwerdeführern demgegenüber drei Wohnungen zur Verfügung, auf die sie unter den gegenwärtigen Umständen keinen Anspruch haben.

Gegenteiliges lässt sich auch nicht daraus ableiten, dass mit dem Studio im Untergeschoss des Gebäudes Nr. bbb, das neu zu einem Verarbeitungsraum umgebaut werden soll, bereits heute drei Wohneinheiten bestehen, und die maximal zulässigen Flächen pro Wohneinheit oder für den gesamten Wohnraum, bei denen es sich um Richtwerte handelt, von denen bei nicht voll ausgewiesenem Bedarf auch nach unten abgewichen darf, allenfalls nicht ausgeschöpft sind (vgl. dazu die Ausführungen in Rz. 27 ff.

der Beschwerde, namentlich in Rz. 31, wobei die Beschwerdeführer bei der Berechnung der Wohnfläche jedenfalls diejenige im Gebäude Nr. ccc fälschlicherweise nicht mitrechnen). Einen irgendwie gearteten Bestandeschutz (mit Erweiterungspotenzial) für die Beibehaltung von drei Wohneinheiten, falls die Beschwerdeführer auf einen solchen anspielen sollten, gibt es nicht; Art. 24c RPG mit der darin geregelten erweiterten Besitzstandsgarantie für altrechtliche (landwirtschaftliche) Wohnbauten in der Landwirtschaftszone ist auf weiterhin landwirtschaftlich bzw. als landwirtschaftlicher Wohnraum genutzte Gebäude ohnehin nicht anwendbar (vgl. BGE 147 II 25, Erw. 3).

2.4.

Nachdem die Beschwerdeführer auf der Parzelle Nr. aaa bereits über zwei Wohnungen in den Gebäuden Nrn. bbb und ccc verfügen, die sich als Betriebsleiterwohnung und Altenteil für den Vater der Beschwerdeführerin 1.2 eignen und nutzen lassen, braucht auch das Verwaltungsgericht nicht abschliessend zu beurteilen, ob die Beschwerdeführer überhaupt auf eine Betriebsleiterwohnung vor Ort angewiesen sind. Der Vollständigkeit halber gilt es jedoch anzumerken, dass die Notwendigkeit einer solchen nicht ausgewiesen erscheint. Es ist aus der Darstellung der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend ersichtlich, inwiefern irgendein Betriebszweig ihres landwirtschaftlichen Gewerbes oder dieses als Gesamtes ihrer ständigen Anwesenheit auf der Parzelle Nr. aaa bedürfte. Namentlich kommt es bei der Haltung von weniger als zehn Mutterkühen nicht derart häufig zu Geburten, dass sich die Beschwerdeführer deswegen permanent auf dem Betrieb aufhalten müssten. Die wenigen Nächte pro Jahr, in denen sie eine Geburt begleiten müssten, könnten sie sich mit Sicherheit vorübergehend in der Erdgeschoss-Wohnung im Gebäude Nr. bbb einquartieren, die heute vom Vater der Beschwerdeführerin 1.2 alleine bewohnt wird, jedoch neben dem grosszügigen Wohnraum über zwei Schlafzimmer sowie ein Büro und ein geräumiges Reduit verfügt. Eine ständige Überwachung der Hanfanlage zum Schutz vor Diebstählen kann allein durch die Anwesenheit der Beschwerdeführer so oder so nicht gewährleistet werden. Es ist nicht anzunehmen, dass die Beschwerdeführer regelmässig Nachtwache halten würden. Insofern bedürfte es für einen wirksamen Diebstahlschutz vielmehr technischer Vorkehrungen, die beim unbefugten Betreten des Geländes einen Alarm auslösen würden. Dass der Betrieb der Beschwerdeführer arbeitsintensiv ist und lange Arbeitszeiten (bis teilweise spätabends) mit sich bringt, soll (in Übereinstimmung mit der Vorinstanz) nicht in Abrede gestellt werden. Das bedeutet gleichwohl nicht, dass er sich nicht von einem Wohnsitz innerhalb der Bauzone aus effizient bewirtschaften liesse. Er ist alles andere als abgelegen und lässt sich sowohl von Q. selber als auch von umliegenden Gemeinden (R. oder S.) aus problemlos und innerhalb kurzer Reisezeit erreichen, auch per Fahrrad, falls die Beschwerdeführer aus ökologischen Gründen nicht mit zwei Autos hin und her pendeln wollten.

Sie können sich durchaus auch dergestalt organisieren, dass sie dies nicht mehrfach pro Tag tun müssen.

2.5.

Unter den geschilderten Umständen stellt die projektierte Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes Nr. bbb keinen unentbehrlichen Wohnraum im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV dar. Entsprechend fehlt es insoweit an der Zonenkonformität des Bauvorhabens in der Landwirtschaftszone nach Art. 16a RPG, womit die Vorinstanzen die von den Beschwerdeführern für den Dachgeschossausbau nachgesuchte Baubewilligung zu Recht verweigert haben. Eine Verletzung der Begründungspflicht lässt sich dem Regierungsrat dabei nicht vorwerfen; er hat die Überlegungen für seinen Entscheid genannt. Zur Frage, ob die Abteilung für Baubewilligungen das Baugesuch nach zutreffenden rechtlichen Grundlagen beurteilt hat, brauchte er sich nicht (explizit) zu äussern, solange den Beschwerdeführern erkennbar war, aus welchen Gründen der Regierungsrat die Abweisung des Baugesuchs schützte, was zweifelsohne der Fall ist. Die vorliegende Beschwerde ist demnach als unbegründet abzuweisen.

Auf die Durchführung des von den Beschwerdeführern beantragten Augenscheins vor Ort darf in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden (zur Zulässigkeit der antizipierten Beweiswürdigung vgl. statt vieler: BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023, Erw. 3.1). Der rechtserhebliche Sachverhalt ist in den Akten genügend dokumentiert sowie aus öffentlich zugänglichen Luftbilddaufnahmen und Strassenansichten ersichtlich. Das Innere des Wohnteils des Gebäudes Nr. ccc, welcher derzeit zu Wohnzwecken vermietet ist, kann gar nicht dermassen auffällig sein, dass er sich (allenfalls mit Modernisierungs- und Sanierungsmassnahmen) nicht mehr als landwirtschaftlicher Wohnraum nutzen liesse. Unter diesem Gesichtspunkt erübrigt sich ein Augenschein vor Ort mit Besichtigung der betreffenden Räumlichkeiten. Zudem brächte es keinen relevanten Erkenntnisgewinn, wenn sich das Verwaltungsgericht die Betriebsabläufe vor Ort von den Beschwerdeführern "Eins-zu-Eins" aufzeigen liesse. Zum einen kann die Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes Nr. bbb schon aus den in Erw. 2.3 vorne dargelegten Gründen (genügende Wohnraumreserven) und somit unabhängig davon, ob die Beschwerdeführer auf eine Betriebsleiterwohnung angewiesen sind, nicht bewilligt werden. Zum anderen erscheint ein Augenschein vor Ort auch nicht unbedingt als geeignetes Beweismittel, um die Erforderlichkeit einer ständigen Anwesenheit der Beschwerdeführer auf ihrem Betrieb zu plausibilisieren. Dazu wäre, wenn überhaupt, ein Gutachten über die Betriebsabläufe einzuholen, welches sich dieser Fragestellung etwas vertiefter widmen würde als die Stellungnahmen der Abteilung Landwirtschaft vom 23. Februar 2021 (Vorakten, act. 36) und 4. Juni 2021 (Vorakten, act. 45). Allerdings erscheint dem Verwaltungsgericht ein entsprechender Bedarf selbst dann nicht plausibel, wenn vollumfänglich auf

die diesbezüglichen Schilderungen der Beschwerdeführer abgestellt wird. Gänzlich irrelevant ist für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde die Ausbaufähigkeit des Obergeschosses des Gebäudes Nr. ccc zu Wohnraum oder die Finanzierbarkeit eines solchen Ausbaus, weil sich bereits die Wohnung im Erdgeschoss desselben Gebäudes als Altenteil nutzen bzw. herrichten lässt.

III.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG).

Aufgrund dieses Unterliegerprinzips haben die vollständig unterliegenden Beschwerdeführer die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen und keinen Anspruch auf den Ersatz ihrer Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht. Sie haften für die Verfahrenskosten solidarisch (§ 33 Abs. 3 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 234.00, gesamthaft Fr. 2'734.00, sind von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

den Regierungsrat

den Gemeinderat Q.

das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

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 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 7. August 2023

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti