

Planungszone

- **Vorläufige Abweisung eines (Vorentscheid-)Gesuchs für ein Bauvorhaben innerhalb einer Planungszone, wenn es die aktuellen Absichten der Nutzungsplanrevision behindern oder erschweren würde**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) vom 4. Juli 2013 (BVU-RA.13.212)

Aus den Erwägungen

4.2

Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen vorbereitet wird, können Planungszone für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne erschweren. Zuständig ist der Regierungsrat bei kantonalen und kommunalen, der Gemeinderat bei kommunalen Nutzungsplänen. Planungszone werden mit der öffentlichen Auflage wirksam und gelten bis zum Inkrafttreten der Nutzungspläne, deren Zweck sie sichern, längstens 5 Jahre. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne und Vorschriften nicht erschweren (vgl. § 29 Abs. 1 und 2 BauG). Die Bestimmung von § 29 BauG bezweckt wie Art. 27 RPG die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Planfestsetzungen wird durch den Erlass einer Planungszone eine sog. negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene planerische Neuordnung nicht erschwert wird (vgl. AGVE 2009, S. 454).

Die Planungszone bewirkt, dass in den von ihr betroffenen Gebieten die Anwendung des geltenden Rechts im Hinblick auf anstehende Planungsvorhaben ausgesetzt wird. Baubewilligungen in einem Gebiet mit Planungszone können deshalb nur erteilt werden, wenn sie die planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen (sogenannte negative Vorwirkung; dazu ALEXANDER RUCH, in HEINZ AEMISEGGER / ALFRED KUTTLER / PIERRE MOOR / ALEXANDER RUCH [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG-Kommentar], Zürich 1999, Art. 27 N 45 ff. mit Hinweisen). Eine Planungszone hat somit nicht die Wirkung eines allgemeinen oder absoluten Bauverbots. Sie wirkt sich auch nicht hemmend auf das Baubewilligungsverfahren aus. Die Sperrwirkung der Planungszone beschränkt sich auf negative, präjudizierende Auswirkungen von Bauvorhaben auf die sich im Gang befindliche Planung (vgl. AGVE 1992, S. 340).

Nach diesen Vorschriften ist in einem Baubewilligungsverfahren jeweils zu prüfen, ob und inwieweit ein Bauvorhaben die Planungsabsichten oder –ziele einer Nutzungsplanrevision tatsächlich behindert oder erschwert. Fehlt einem Bauvorhaben jegliche negative Präjudizwirkung für die vorgesehene Nutzungsplanänderung und entspricht es der geltenden Bau- und Nutzungsordnung, ist die Baubewilligung auch in einer Planungszone zu erteilen (AGVE 1992, S. 340). Durch den Erlass einer Planungszone wird das Vertrauen der Grundeigentümer in das geltende Recht beseitigt. Sie haben zur Kenntnis zu nehmen, dass sich die Rechtslage ihrer Grundstücke verändern soll und Baubewilligungen nur erteilt werden können, wenn feststeht, dass das Bauvorhaben den künftigen planungsrechtlichen Festlegungen nicht widerspricht. Die Planungsabsichten kommen in Vorstellungen oder Entwürfen über die neue Nutzungsordnung zum Ausdruck, die die Planungsbehörden nicht verpflichtend binden und die sich im Verlaufe der Nutzungsplanrevision auch ändern können (BGE vom 3. November 1982, in ZBI 1983, S. 545; RUCH, a.a.O., Art. 27 N 29). Bei der Prüfung eines Bauvorhabens und der Überprüfung einer Baubewilligung hinsichtlich der negativen Vorwirkung sind daher

immer die im Zeitpunkt der Beurteilung aktuellen, insbesondere auch seit Erlass der Planungszone veränderten Planvorstellungen massgebend (vgl. zum Ganzen AGVE 2006, S. 148).

Als Erschwernis (vgl. § 29 Abs. 1 Satz 1 BauG) gilt ein Bauvorhaben, wenn damit ein derart starkes Präjudiz geschaffen würde, dass die Planungsabsichten (vorgesehene Zonierung oder Änderung der Nutzungsvorschriften) generell in Frage gestellt würden. Es geht darum, tatsächliche Abweichungen zu verhindern, die für die Zonierung und die Nutzung im fraglichen Gebiet wesentlich sind (AGVE 1997, 274 mit Hinweisen).

4.3

Die Beschwerdeführerin plant, wie erwähnt, die Erstellung eines Fachmarkts mit 2000 m² Verkaufsfläche und 100 Parkplätzen auf der Parzelle 939 in der Arbeitszone G. In ihrem Vorentscheidgesuch verlangt sie entsprechend eine Stellungnahme des Gemeinderats zur Auslegung des geltenden § 10 Abs. 2 BNO. Insbesondere müsse seitens der Behörde die Frage beurteilt werden, ob die vorgesehenen Verkaufsflächen inkl. Parkplätzen auf dem genannten Grundstück realisierbar seien und wie viele m² Verkaufsflächen im fraglichen Bereich überhaupt maximal zur Verfügung stehen würden.

Die mit der erlassenen Planungszone gesicherte Revision von § 10 Abs. 2 BNO sieht nunmehr eine Konkretisierung bzw. Ergänzung der fraglichen Bestimmung dahingehend vor, dass sie neu konkrete Perimeter- oder Gebietsabgrenzungen, innerhalb welchen jeweils 500 m² resp. 3'000 m² Verkaufsflächen erlaubt sind, enthalten soll. Weiter beabsichtigt die Gemeinde die Aufnahme von detaillierten, allenfalls parzellenscharfen Verteilungsregeln (zulässige Verkaufsfläche pro Parzelle), wobei einer möglichen Erweiterung bestehender Betriebe Rechnung getragen werden soll. Damit will sie verhindern, dass ein einzelner Grundeigentümer die im fraglichen Gebiet noch "vakanten" Verkaufsflächen vollumfänglich beansprucht.

4.4

Die Ausführungen zeigen, dass das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin im vorgesehenen Umfang (Beanspruchung der 2000 m² Verkaufsfläche auf der Parzelle 939) mit der neuen Planung resp. der vorgesehenen Revision von § 10 Abs. 2 BNO nicht vereinbar ist, kann doch keinesfalls angenommen werden, dem genannten Grundstück werde mit den geplanten Verteilungsregeln der gesamte Rest der noch vorhandenen Verkaufsflächen von rund 2000 m² zugeteilt. Dies gilt umso weniger, als auch hinsichtlich des Geltungsbereichs (Perimeters) der Norm Präzisierungen vorgesehen sind. Nach der neuen Ordnung steht somit die Bewilligungsfähigkeit des Projekts mehr als in Frage. Das Vorentscheidgesuch bzw. das Bauvorhaben erschwert damit die Verwirklichung des Zwecks der Revision, mit der gerade derartige Fälle verhindert werden sollen, erheblich. Es hat, gerade was die Verkaufsflächen angeht, derart stark präjudizielle Wirkung, dass die vorgesehene Änderung von § 10 Abs. 2 BNO klar fragwürdig erschiene, ja (wohl) sogar obsolet würde. Zu erwähnen ist weiter, dass ein entsprechend positiver Entscheid in der Sache schon nach der geltenden Bestimmung zweifelhaft wäre.

4.5

Soweit ein Gesuch für ein Grundstück, welches von einer Planungszone erfasst ist, nicht – wie vorliegend – mit der Verwirklichung der neuen Planung vereinbar ist, wird es vorläufig abgewiesen. Diese Abweisung geschieht im Hinblick auf die zu erwartende Neuordnung aber nicht endgültig und steht unter der Voraussetzung, dass die neue Planung innert der vorgesehenen Frist verwirklicht wird (vgl. VGE IV/21 vom 23. Mai 2002 [BE.2001.00100-K4]). Der Gemeinderat hat das Vorentscheidgesuch der Beschwerdeführerin vorläufig abgewiesen. Mit Blick auf die obigen Ausführungen ist sein Vorgehen nicht zu beanstanden.

Stichwörter: Planungszone