

die Erläuterungen im BNR, S. 56, zu § 22 BauV, welcher nach Übernahme der IVHB in ihr kommunales Recht Geltung erlangt). Dies ergibt sich bereits aus § 49 BauG, welcher bestimmt, dass die Gemeinden wahlweise die zulässige Höhe von Gebäuden bestimmen oder die Geschosshöhen (vgl. VGE III/9 v. 24. April 2008, S. 7 f.). Mit § 14 Abs. 3 ABauV kann in den Fällen, in denen die Gemeinde die Höhe eines Gebäudes einzig über die Geschosshöhen definiert, indirekt die Höhe eines Gebäudes begrenzt werden, indem überhöhte einzelne Geschosse durch entsprechend kleinere Geschosse zu kompensieren sind, damit das Durchschnittsmass nicht verletzt wird. Legen im konkreten Fall aber die Zonenvorschriften eine einzuhaltende maximale Gebäudehöhe fest, wird der Rahmen für die Höhe einer Baute unabhängig von der Dimensionierung der Geschosse fixiert und es bedarf keiner zusätzlichen Beschränkungen über die durchschnittliche Geschosshöhe mehr.

In der Landhauszone von A. gilt eine Gebäudehöhe von 5,50 m (§ 51 Abs. 2 BO); § 14 Abs. 3 ABauV ist somit nicht anwendbar. Das ist auch ohne Weiteres nachvollziehbar, wenn man sich vor Augen führt, dass in vorliegendem Fall mit einer regelkonformen Bauweise mit einem Untergeschoss gemäss § 15 ABauV (welches das gewachsene Terrain um 80 cm überragen darf), einem auf 3,0 m beschränkten Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit einem Kniestock von 90 cm die maximal zulässige Gebäudehöhe von 5,50 m überhaupt nie erreicht werden könnte. Damit ist die Geschosshöhe von 3,20 m des geplanten und mit einer Terrasse überdachten Fitnessraums nicht zu beanstanden.

96 Anordnung einer Planungszone

- **Voraussetzungen (Planungsabsicht, Planungsbedürfnis und Verhältnismässigkeit) (Erw. 4)**
- **Eine genügende Planungsabsicht ist gegeben, auch wenn sie erst bei Erlass der Planungszone zum Ausdruck gebracht wird (Erw. 4.7.2).**
- **Zulässigkeit einer geringfügigen Nutzungsplananpassung, wenn seit der letzten Revision nur wenige Jahre vergangen sind (Erw. 4.8.3)**
- **Fehlendes Rechtsschutzinteresse für die Vergrösserung des Planungssperimeters (Erw. 4.10)**

- **Parteientschädigung: Die Hypothekarzinsen von fünf Jahren bilden den Streitwert (Erw. 5).**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 13. Juni 2013 (BVURA.13.252).

Aus den Erwägungen

2.

Die von der Planungszone erfassten, teilweise bereits überbauten Parzellen ... befinden sich ... am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde A. ... Alle Grundstücke sind der Arbeitszone A zugewiesen. Die Zone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig. In § 10 Abs. 2 BNO wird zudem Folgendes festgelegt:

"Mit Ausnahme nachstehender Gebiete sind Verkaufsgeschäfte über 500 m² nicht zulässig. In den beiden von der Kantonsstrasse erschlossenen nördlichen Arbeitszonen westlich und östlich der Hauptstrasse sowie in den von der Kantonsstrasse erschlossenen südlichen Arbeitszonen zwischen Industrie- und Hauptstrasse sind insgesamt maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zulässig." ...

4.3

Die Anordnung einer Planungszone nach Art. 27 RPG bzw. § 29 BauG hat den Charakter einer vorsorglichen Massnahme. Diese provisorische Planungsmassnahme dient der Sicherung der beabsichtigten Nutzungsplanung, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden. Bei der Überprüfung der Planungszone geht es noch nicht darum, die Vorstellung der Planungsbehörde in Bezug auf die zukünftige Nutzungsplanung oder allenfalls vorliegende Entwürfe für einen zukünftigen Nutzungsplan rechtlich abschliessend zu prüfen (vgl. AGVE 1989, S. 255; 2006, S. 132 ff.; 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 20 ff.). Dies hat im Verfahren auf Erlass des Nutzungsplans mit den entsprechenden Rechtsmittelverfahren zu geschehen (vgl. wiederum AGVE 1989, S. 255; VGE III/102 vom 26. November 1991 i. S. K., S. 4 f.). Allerdings muss die Vorstellung über die künftige Planung, welcher die Planungszone dient, grundsätzlich zulässig sein (AGVE 1989, S. 257; BGE 113 Ia 366).

4.4

Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen und Nutzungsvorschriften vorbereitet wird, können Planungszonen 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 (§ 29 Abs. 1 BauG; Art. 27 RPG). Die Planungszone stellt das klassische raumplanerische Institut zur einstweiligen Sicherung beabsichtigter Planungen dar (BGE 123 I 175 Erw. 3c mit Hinweis auf BGE 119 Ib 480 Erw. 5d; AGVE 2001, S. 259 mit Hinweisen; RUCH, a.a.O., Art. 27 N 20 f).

Eine Planungszone bewirkt, dass nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte, und ist damit in der Regel eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Eine solche ist mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar, sofern sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist, die Institutsgarantie nicht verletzt und voll entschädigt wird, wenn sie einer Enteignung gleichkommt (Art. 26 i.V.m. Art. 36 BV; AGVE 1989, S. 256; AGVE 1990, S. 263; AGVE 2006, S. 134 f.; RUCH a.a.O., Art. 27 N 24 ff.).

4.5

Die gesetzliche Grundlage für die angefochtene Planungszone ist in Art. 27 RPG und § 29 BauG vorhanden und vorliegend unbestritten.

4.6

Das öffentliche Interesse an einer Planungszone liegt in ihrem Zweck begründet. Die Planungszone ist, wie erwähnt, ein Sicherungsmittel, um die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden bei der beabsichtigten Nutzungsplanung auch in tatsächlicher Hinsicht

zu erhalten. Mit der Sperrwirkung der Planungszone soll ausgeschlossen werden, was immer die Planungsabsicht behindern könnte. Die Planungszone hat daher einerseits auf einem im öffentlichen Interesse liegenden Erlass- oder Anpassungsbedürfnis einer Nutzungsplanung zu beruhen und andererseits auf einer darauf gründenden Planungsabsicht an einer sachlich zulässigen Planung (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 25 ff.; AGVE 1990, S. 260 und 1989, S. 256 f.; BGE 113 Ia 362 Erw. 2a und b).

Ein Planungsbedürfnis besteht, wenn die geltende Nutzungsordnung in Widerspruch zum übergeordneten Recht geraten oder mit den rechtlich zulässigen planerischen Zielvorstellungen nicht mehr vereinbar ist (AGVE 1990, S. 269; 1989, S. 256). Fehlt ein sachliches oder örtliches Anpassungsbedürfnis, fehlt der Planungszone auch das öffentliche Interesse (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 25 mit Hinweis auf BGE 113 Ia 362 Erw. 2a). Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist eine Absicht der Behörden, eine bestehende, planerische Ordnung abzuändern. An die Bestimmtheit der einigermassen verfestigten Planungsabsicht sind keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Eine einigermassen konkretisierte Absicht genügt, denn die Planung soll ja nicht in diesem Verfahren verwirklicht werden (BGE 113 Ia 365 mit Hinweisen; AGVE 1990, S. 260). Die Planungsabsichten kommen in konkreten Vorstellungen oder Entwürfen über die neue Nutzungsordnung zum Ausdruck, welche die Planungsbehörden nicht verpflichtend binden und die sich im Verlaufe einer Nutzungsplanungsrevision auch ändern können (AGVE 2006, S. 135 mit Hinweisen). In der Regel genügt das Vorliegen eines Entschlusses des zuständigen Gemeinwesens, aus dem ein klar umrissener Wille auf Planänderung hervorgeht; einen rechtsförmlichen Beschluss oder gar Planentwürfe braucht es hingegen nicht (BGE 113 Ia 365; RUCH, a.a.O., Art. 27 N 27 f.). Die Planungsabsicht ist genügend gefestigt, wenn der Eigentümer den "wesentlichen Grund für die beabsichtigte Planung zu ermessen" vermag, wenn beispielsweise ausgewiesen ist, dass die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden sollen (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 29 mit Hinweis).

4.7

4.7.1

Wie erwähnt sind in den Arbeitszonen A der Gemeinde A. mit Ausnahme nachstehender Gebiete Verkaufsgeschäfte über 500 m² nicht zulässig. In den beiden von der Kantonsstrasse erschlossenen nördlichen Arbeitszonen westlich und östlich der Hauptstrasse sowie in den von der Kantonsstrasse erschlossenen Arbeitszonen zwischen Industrie- und Hauptstrasse sind insgesamt maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zulässig (vgl. § 10 Abs. 2 BNO). Im Zusammenhang mit der Behandlung eines Vorentscheidgesuchs (der Beschwerdeführenden) für einen Fachmarkt erkannte der Gemeinderat, dass diese Bestimmung unklar formuliert ist und – trotz Konsultation der Materialien zur damaligen Planungsrevision 2010/2011 – eine Reihe von Ungereimtheiten sowie eine Lücke enthält. Im Wesentlichen stellten sich Fragen nach der Gebietsabgrenzung (welche Arbeitszonen sind gemeint), der Auslegung einzelner Begriffe/Formulierungen, der Anwendbarkeit des kantonalen Richtplantextes (Kapitel S 3.1) und insbesondere nach der Zuteilung der Verkaufsfläche von 500 m² resp. 3000 m² auf die verschiedenen Gebiete. Da der Gemeinderat diese Fragen nicht nur für die Beurteilung des Vorentscheidgesuchs, sondern auch im Hinblick auf künftige andere Baugesuche in der Arbeitszone beseitigen wollte, beschloss er am 22. Oktober 2011 die Einleitung einer Revision der fraglichen BNO-Bestimmung (maximale Verkaufsflächen in den Arbeitszonen) sowie die Vergabe der entsprechenden Aufträge. ...

4.7.2

... Aus den Ausführungen ... geht insbesondere hervor, dass die fragliche Bestimmung umgehend im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung geändert werden soll. Einerseits ist beabsichtigt, Klarheit hinsichtlich der Gebietsabgrenzung resp. des Geltungsbereichs zu schaffen. Andererseits sind Verteilungsregeln vorgesehen, die festlegen, wieviel m² Verkaufsfläche einzelnen Gebieten oder Parzellen zukommt. Der Erlass einer Planungszone wird auch nach Angaben des Gemeinderats weiter umso mehr notwendig, als bereits ein Gesuch für einen Fachmarkt im betroffenen Gebiet vorliegt (Gesuch der Beschwerdeführenden), aber auch weitere Baugesuche in Zu-

kunft zu erwarten sind. Mit Blick auf den Beschluss vom 22. Oktober 2011 erweist sich die erforderliche Planungsabsicht der Gemeinde somit als genügend konkretisiert. Sie hat sich seither weiter gefestigt, indem der Gemeinderat die Auftragsvergabe zur BNO-Teiländerung sowie ein entsprechendes Kostendach beschlossen hat. In der Folge wurden nach Angaben des Gemeinderats bereits verschiedene Besprechungen durchgeführt und ein erster Entwurf der neuen Bestimmung ausgearbeitet (vgl. auch zum Ganzen VGE IV/78 vom 10. Dezember 2010).

Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle anzufügen, dass sich die Planungsabsicht erst mit (und nicht bereits vor) dem Erlass der Planungszone verfestigt haben muss. Zwar bildet sie Voraussetzung für die Anordnung der Planungszone. Dass ein entsprechender Beschluss zeitlich vor deren Erlass ergehen müsste, ergibt sich aber weder aus der gesetzlichen Regelung noch aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. auch RUCH, a.a.O. Art. 27 N 27). Da die Planungszone mittels Einsprache ohnehin nochmals der verfügenden Behörde vorgelegt werden kann (§ 29 Abs. 3 BauG), erschiene dies übertrieben formalistisch (vgl. wiederum VGE IV/78 vom 10. Dezember 2010). Im Weiteren steht der fraglichen Zone auch nicht entgegen, dass das Vorentscheidgesuch (der Beschwerdeführenden) die Planungsabsicht der Gemeinde im konkreten Fall quasi ausgelöst hat. Zwar ist es, wie die Beschwerdeführenden einwenden, durchaus richtig, dass sich ein Bauherr bei der Ausarbeitung eines Baugesuchs – schon wegen des Planungsaufwands – auf die geltenden Bestimmungen verlassen können muss. Im konkreten Fall wurde jedoch seitens der Beschwerdeführenden lediglich ein Vorentscheidgesuch (§ 62 BauG) beim Gemeinderat eingereicht. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Planungsaufwand der Beschwerdeführenden im Vergleich zu den Kosten, die mit der Ausarbeitung eines vollständigen Baugesuchs einhergehen würden, eher tief hielt. Dem öffentlichen Interesse an der Planänderung kommt demgegenüber erhöhtes Gewicht zu. Die Wirksamkeit der Planungszone ... steht ausser Frage.

4.8

4.8.1

Ob die künftige Planung, welcher die Planungszone dient, zulässig ist, bzw. ein genügendes Planungsbedürfnis (auf dem die Planungsabsicht beruhen muss) im konkreten Fall vorliegt, darf, wie bereits erwähnt, nur in einem begrenzten Rahmen überprüft werden (Erw. 4.3). Von einer umfassenden Interessenabwägung der vorgesehenen Planung im Rahmen dieses Verfahrens kann daher abgesehen werden und die Überprüfung der Übereinstimmung der Planungsabsichten mit dem übergeordneten Recht ist der Beurteilung im Nutzungsplanverfahren vorzubehalten. Das Planungszonenverfahren als sichernde Massnahme kann dieser Interessenabwägung nicht vorgreifen (BGE 117 Ib 243 Erw. 3d). Für das öffentliche Interesse an einer Planungszone genügt somit, dass die mit der Planungszone zu sichernden Revisionsziele nicht mit den Bestimmungen und Planungszielen des Raumplanungsrechts offensichtlich unvereinbar oder die Zielvorstellungen der Planungsträger zum vorneherein unzulässig sind (Erw. 4.3, 4.6 und 4.7).

4.8.2

Der Gemeinderat beabsichtigt die Neufassung von § 10 Abs. 2 BNO, wie erwähnt, insofern, als Präzisierungen hinsichtlich Gebietsabgrenzung und Verkaufsflächen erfolgen sowie Verteilungsregeln aufgestellt werden sollen. Insbesondere ist eine Anpassung entsprechend den kantonalen Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1 für mittelgrosse Verkaufsnutzungen vom Januar 2013 sowie der kantonalen Muster-BNO (Stand März 2012) geplant. Ein definitiver Entwurf der neuen Bestimmung liegt allerdings gegenwärtig noch nicht vor.

Die Begründung der Behörde zum Anpassungsbedürfnis ergibt sich bereits aus den obigen Erwägungen (Erw. 4.7.1). Beabsichtigt ist im Wesentlichen die Beseitigung von Unklarheiten sowie die Lückenfüllung entsprechend dem kommunalen Willen. Ergänzend hält der Gemeinderat fest, die Formulierung von § 10 Abs. 2 BNO sei bei der Gesamtrevision im Jahr 2010 nach Vorgabe des Kantons (Abteilung Raumentwicklung BVU) in die BNO aufgenommen worden, kurz nachdem der Grosse Rat die Revision des massgebenden

Richtplankapitels beschlossen habe. Über die Umsetzung dieses Richtplankapitels seien innerhalb der Verwaltung noch viele Fragen offen gewesen, die erst heute mit den genannten Empfehlungen geklärt würden. Auch die Muster-BNO enthalte neue Formulierungsvorschläge, die zeigten, dass eine örtliche Abgrenzung und Verteilungsregeln notwendig seien, dies insbesondere dann, wenn bereits Betriebe bestehen würden. Das öffentliche Interesse an der sofortigen Behebung der Mängel sei offensichtlich, es handle sich um eine Nachbesserung in der Rechtssetzung. Die Vorschrift gebe die Planungsabsicht des Planungsträgers nicht korrekt wieder, weshalb das erforderliche Anpassungsbedürfnis ohne Weiteres bestehe.

4.8.3

Für die Beschwerdeinstanz ist die Argumentation des Gemeinderats zum Anpassungsbedürfnis nachvollziehbar, lässt sie sich doch aus den Planungsunterlagen zur Gesamtrevision in den Jahren 2009/2010 gut ablesen. Zwar trifft es zu – wie die Beschwerdeführenden richtig ausführen –, dass die letzte Totalrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde erst rund 3 Jahre zurückliegt, der Planungshorizont von 15 Jahren also noch nicht erreicht und damit die (erneute) Revision an und für sich nur bei Vorliegen erheblich geänderter Verhältnisse (Art. 21 Abs. 2 RPG) zulässig ist. Zu beachten gilt jedoch, dass das Bundesgericht in seiner neueren Rechtsprechung insbesondere in Bezug auf geringfügige Planänderungen das Kriterium des Alters etwas relativiert und auf das Ausmass der Anpassung abgestellt hat. In diesem Sinne lässt es bereits nach einer kurzen Zeit seit der Planfestsetzung nachträgliche geringfügige Änderungen zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in beschränktem Ausmass ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (vgl. WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 21 N 20; mit Hinweis auf BGer 1A. 193/2001). Mit Blick auf die vorgesehene BNO-Änderung handelt es sich im konkreten Fall um eine im Vergleich zum gesamten Planungswerk – insbesondere vom Ausmass her – eher geringe Anpassung, bezieht sie sich doch nur auf die Arbeitszone A und das Gebiet G. Auch inhaltlich wird keine vollkommen andere Bestimmung geschaffen oder eine neue Nutzung definiert. Vielmehr

wird einzig eine Präzisierung und Vervollständigung der bestehenden Norm vorgenommen, damit dem Willen des kommunalen Planungsträgers Rechnung getragen und Fehlinterpretationen ausgeschlossen werden. Da somit eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht notwendig erscheint, kommt dem zeitlichen Aspekt bzw. dem Umstand, dass der Planungshorizont nicht ausgeschöpft wurde, vorliegend nur untergeordnete Bedeutung zu.

4.8.4

Die Anpassung der BNO ist vorliegend aber auch vor dem Hintergrund von Art. 21 Abs. 2 RPG nicht unzulässig. Nach dieser Bestimmung bedarf es zur Änderung eines Plans der erheblichen Änderung der Verhältnisse. Diese können tatsächlicher (wie z. B. Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, Bedrohung eines Landschaftsbildes oder eines Lebensraums, neue Erschliessungsverhältnisse) oder rechtlicher Art sein (z.B. Änderungen des Planungs- und Umweltrechts, Revision des Richtplans, ergangene Rechtsprechung; vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 15).

Aus den Akten ergibt sich dazu was folgt:

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung und Kulturland der Gemeinde A. wurde von der Gemeindeversammlung am 26. November 2010 beschlossen und am 9. März 2011 vom Regierungsrat genehmigt. Im Rahmen der Vorprüfung zu dieser Planung hielt die Abteilung Raumentwicklung BVU in ihrem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 11. August 2010 fest, nach dem neu angepassten Richtplan (Paket "Umsetzung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung", beschlossen vom Grossen Rat am 22. Juni 2010, Richtplankapitel S 4.3) würden neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen von 500 m² bis 3'000 m² ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten in ländlichen Zentren einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung bedürfen. Da A. ein ländliches Zentrum darstelle und in den Arbeitszonen verschiedene Verkaufsnutzungen existierten, würden diese Standorte gemäss der neuen Regelung einer Grundlage im Nutzungsplan bedürfen. Explizit erging seitens der kantonalen Abteilung weiter der Vorschlag zur Aufnahme des strittigen Wortlauts von § 10 Abs. 2 in die neue BNO, dem die Gemeinde entsprechend nachkam (vgl. Gemeindeversammlungsbe-

schluss vom 26. November 2010). In der Folge beschloss der Grosse Rat am 20. September 2011 die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans (RP 11). Die Vorgaben gemäss Kapitel S 4.3 (vgl. obige Ausführungen) wurden darin übernommen und neu im Kapitel S 3.1, Richtplanbeschlüsse Ziffer 3, zusammengefasst. Für die Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen sowie die mittelgrossen Verkaufsnutzungen erliess die Abteilung Raumentwicklung BVU hernach am 28. Januar 2013 differenzierte Empfehlungen zur Umsetzung dieses Kapitels. Insbesondere wird für diese Nutzungen nunmehr im Interesse der Rechtssicherheit der Erlass möglichst konkreter BNO-Bestimmungen vorgeschlagen, aus denen eindeutig hervorgeht, ob, wo und in welchem Ausmass die fraglichen Verkaufsnutzungen zulässig sind. Bereits bestehende Verkaufsnutzungen sollten dabei berücksichtigt, im Fall grosser Areale die Nutzung proportional auf die Grundstücksfläche aufgeteilt und der Austausch via Dienstbarkeitsvertrag zugelassen werden (vgl. Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen, Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1, III. Empfehlungen für die Nutzungsplanung, Ziffern 1.2 und 2.2.). Die Empfehlungen enthalten weiter Hinweise auf die Bestimmungen in der kantonalen Muster-BNO, welche zwischenzeitlich ebenfalls eine Anpassung im betreffenden Bereich erfahren haben (vgl. Muster-BNO der Abteilung Raumentwicklung BVU, Stand 19. März 2012, A3 Zonenvorschriften, A 3.1.6 Arbeitszone I sowie B Ergänzungsbestimmungen, B4 Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen).

Die obigen Ausführungen zeigen, dass quasi während der laufenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde A. eine neue Richtplanvorlage bezüglich mittelgrosser Verkaufsnutzungen geschaffen wurde. Der Wortlaut von § 10 Abs. 2 BNO berücksichtigte zwar bereits die neuen Vorgaben, dies aber nur rudimentär hinsichtlich Grundlage und Ausmass der Nutzung. Dass eine präzisere Ausgestaltung von richtplankonformen BNO-Vorschriften, vor allem was die örtlich präzise Abgrenzung, die Verteilung der Verkaufsfläche innerhalb eines grösseren Areals auf einzelne Parzellen und die Berücksichtigung bestehender Betriebe anbelangt, erforderlich würde, war dazumal aufgrund der (naturgemäss) fehlenden Erfahrung noch un-

klar. Diese Erkenntnis setzte sich – auch auf kantonaler Ebene – erst in der darauffolgenden Zeit durch, weshalb im Januar 2013 die genannten Empfehlungen sowie die Muster-BNO-Anpassungen erlassen wurden. Somit haben sich die Verhältnisse seit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung doch erheblich geändert, weshalb sich die vorgesehene Revision von § 10 Abs. 2 BNO zu diesem Zeitpunkt rechtfertigen lässt. ...

4.8.6

Insgesamt ergibt die lediglich summarische Prüfung der vorgesehenen Planänderung, dass diese nicht gegen übergeordnetes Recht oder Planungsgrundsätze verstösst. ... Das Planungsbedürfnis und die darauf beruhende Planungsabsicht der Behörden sind vorliegend gegeben, weshalb ein öffentliches Interesse an der strittigen Massnahme zweifellos zu bejahen ist.

4.9

Die Sicherung der beabsichtigten Planänderung mittels Planungszone ist im Übrigen verhältnismässig. Unabhängig davon, dass die Beschwerdeführenden diesen Punkt nicht explizit in Frage stellen, ist festzuhalten, dass sich die Massnahme nicht nur für die Erreichung des Ziels, die Planungsfreiheit der Behörden bei der Ausgestaltung ihrer Nutzungsordnungsbestimmungen zu gewährleisten, eignet, sondern in casu auch erforderlich ist, um diesem Ziel zum Durchbruch zu verhelfen. Der Gestaltungsfreiheit der Gemeinden bei der Festlegung der Bauvorschriften kommt zudem gegenüber privaten Interessen grosses Gewicht zu, weshalb sich die entsprechende Massnahme zur Sicherung dieser Entscheidungsfreiheit ohne Weiteres rechtfertigt. Die Einschränkung der Beschwerdeführenden tritt dabei angesichts des Umstands, dass der kommunalen Behörde im Zeitpunkt des Erlasses der Planungszone noch kein vollständiges Baugesuch eingereicht worden ist, eher in den Hintergrund.

4.10

Was das Begehren der Beschwerdeführenden, die übrigen Arbeitszonen im Gemeindegebiet seien ebenfalls in die Planungszone aufzunehmen, anbelangt, fehlt es ihnen bereits am erforderlichen Rechtsschutzinteresse, ist doch nicht ersichtlich, worin ihr praktischer Nutzen besteht, würde ihr Begehren gutgeheissen resp. inwie-

fern sie benachteiligt sind, wenn die anderen Arbeitszonen nicht der Planungszone zugewiesen würden. Selbst wenn aber auf das Begehren eingetreten werden müsste, wäre dieses abzuweisen. Einerseits ist es Sache der Gemeinde, den Perimeter einer Planungszone in einem Gebiet festzulegen, soweit dieser sachlich vertretbar ist (was hier zutrifft). Andererseits drängt sich auch aus Rechtsgleichheitsgründen die Aufnahme aller übrigen Arbeitszonen in die Planungszone nicht auf, da gegenwärtig einzig für das Gebiet G. ein konkreter Klärungsbedarf besteht (Vorentscheidgesuch für Fachmarkt). Dies macht auch der Gemeinderat deutlich, indem er festhält, dass, sobald Baugesuche in den anderen Gebieten eingehen würden, allenfalls – soweit nötig – eine weitere Planungszone geprüft werde. Somit ist auch dieser Einwand der Beschwerdeführenden unbehelflich, soweit darauf überhaupt einzutreten ist. ...

4.12

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Planungszone ... erfüllt sind. ...

5.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (31 Abs. 2 VRPG). Im vorliegenden Verfahren unterliegen die Beschwerdeführenden vollständig, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen haben. Entsprechend der Verteilung der Verfahrenskosten haben sie der Gemeinde A. die ihr durch den Beizug eines Rechtsvertreters entstandenen Parteikosten vollumfänglich zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Für die Höhe der Parteientschädigung massgebend ist der Anwaltstarif. Diesem zufolge bemisst sich die Parteientschädigung nach dem Streitwert (vgl. § 8a i.V. mit § 4 AnwT). Im vorliegenden Fall ist bei der Berechnung des Streitwertes vom streitbetroffenen Grundstück auszugehen, welches wegen der angefochtenen Planungszone während (max.) 5 Jahren nicht in der von den Beschwerdeführenden beabsichtigten Art überbaut bzw. genutzt werden kann. Das Grundstück weist eine Fläche von rund 100 Aren auf. Ausgehend von einem Quadratmeterpreis für Gewerbeland von (geschätzten) Fr. 300.– ergibt dies einen approximativen Wert von Fr. 3'000'000.–. Da diese

Fläche wegen der angefochtenen Planungszone nicht wie beabsichtigt überbaut werden kann, liegt sie einstweilen brach, wogegen das für das Grundstück aufgeworfene Kapital weiterhin verzinst werden muss. Ausgehend von einem Hypothekarzins von aktuell rund 2.5 % ergibt das geschätzte jährliche Zinsaufwendungen von Fr. 75'000.–, während 5 Jahren somit Fr. 375'000.–.

Der Streitwert beträgt Fr. 375'000.–. Für Streitwerte über Fr. 100'000.– bis 500'000.– geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 5'000.– bis 15'000.– (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT). Entsprechend der Bedeutung des Falls liegt die tarifgemässe Entschädigung für den genannten Streitwert in der Regel innerhalb eines Bands von Fr. 6'400.– bis 13'400.–. Der massgebende Aufwand wird im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt, die Schwierigkeit als mittel. Dies ergibt für ein vollständig durchgeführtes Verfahren eine berechnete Grundentschädigung von Fr. 9'900.–. Weil das Verfahren nicht vollständig durchgeführt wurde (kein Augenschein), ist praxisgemäss ein Abzug von 20 % vorzunehmen (vgl. § 2 i.V.m. analog § 6 Abs. 1 AnwT). Da die Gemeinde entschädigungsberechtigt ist und ein hoher Streitwert (über Fr. 100'000.–) vorliegt, erfolgt in Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT ein weiterer Abzug von 20 % (AGVE 2011 S. 247 f.). Die Parteientschädigung beträgt somit (bei vollständigem Obsiegen) aufgerundet Fr. 6'400.–.

97 Tempo-30-Zone

- **Voraussetzungen**
- **Fehlende Verhältnismässigkeit, wenn nur an wenigen Orten eine Verletzung der Lärmgrenzwerte behoben werden könnte (Erw. 6)**
- **Erforderlichkeit flankierender Massnahmen (Erw. 7)**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 26. August 2013 (BVURA.13.183).