

I. Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht

92 Aufstockung von Hochsilobauten in der Landwirtschaftszone, umgeben von einer Landschaftsschutzzone.

- **Abwägung der landwirtschaftlichen Interessen an einer Silierung mittels Hochsilos gegenüber den Interessen des Landschaftsschutzes; Zumutbarkeit der Silierung mittels farblich angepassten Siloballen**

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 5. April 2006 i.S. A.P. gegen den Entscheid des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt/Gemeinderates F.

Aus den Erwägungen

1. Betriebssituation und Bauvorhaben

Der Beschwerdeführer bewirtschaftet auf dem "R.-Feld" in F. einen Landwirtschaftsbetrieb mit zurzeit knapp 48 ha Nutzfläche und einem Milchkontingent von rund 350'000 kg. Er zählt seinen Betrieb zu den leistungsstärksten Milchproduktionsbetrieben der Schweiz. Im Rahmen eines weiteren Entwicklungsschrittes möchte er die bisher produzierte Jahresmilchmenge auf neu etwa 420'000 kg aufstocken. Da er Milch nach den Grundsätzen und Leitideen einer Hochleistungsstrategie produziert, ist er nach eigenen Angaben auf die Futtergrundlage einer Ganzjahressilageration bester Qualität angewiesen. Um den erforderlichen zusätzlichen Siloraum zu schaffen, sollen die bestehenden drei Permastore-Silos aus glasbeschmolzenen blauen Stahlplatten mit zweimal 4,3 m und einmal 6,1 m Durchmesser von 14,0 m auf 20,5 m Höhe aufgestockt werden. Die Höhe von 20,5 m bezeichnet die Oberkante des Deckels. Dieser wird noch zusätzlich überragt durch Sicherheitsgeländer und rohrförmige technische Einrichtungen in Zinkfarbe, die zumindest aus geringer Distanz gut wahrnehmbar sind.

(...)

2. Aufstockung der Siloanlage

2.1. Zonenkonformität

Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Abs. 2). Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Abs. 3). In der Landwirtschaftszone sind gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Art. 34 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 präzisiert, dass Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind, wenn sie unter anderem der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen und wenn sie verwendet werden für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung. Gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV darf die Bewilligung jedoch nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c).

Aufgrund der vorhandenen Faktorausstattung ist nach der unbestrittenen Beurteilung der Abteilung Landwirtschaft sowie der Koordinationsstelle Baugesuche, welcher sich der Regierungsrat anschliessen kann, davon auszugehen, dass eine längerfristig existenzfähige, bodenabhängige landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorliegt und dass das zusätzlich geplante Silovolumen für die geplante Aufstockung der Milchproduktion betrieblich notwendig ist. Strittig und nachfolgend zu beurteilen bleibt jedoch, ob der Siloaufstockung am vorgesehenen Standort überwiegende Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV).

2.2. Entgegenstehende Interessen des Landschaftsschutzes

2.2.1. Die Abteilung Landschaft und Gewässer, Sektion Natur und Landschaft, des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat im April 1999 eine "Checkliste zur Beurteilung von Landschaftsveränderungen" herausgegeben, welche von den Departementen, vom Regierungsrat und vom Verwaltungsgericht methodisch regelmässig herangezogen wird, wenn es darum geht, die konkreten Landschaftsschutzinteressen gegenüber den beteiligten privaten und anderen öffentlichen Interessen abzuwägen. Zu den einzelnen in der Checkliste vorgesehenen Prüfungsphasen ergibt sich was folgt:

2.2.2. Die Grobbeurteilung (Phase 1) ergibt, dass es sich zwar um ein grundsätzlich zonenkonformes, betriebsnotwendiges Vorhaben im Hofbereich eines bestehenden Landwirtschaftsbetriebes handelt, der mit einem sog. "Siedlungsei" von der umliegenden Landschaftsschutzzone ausgenommen wurde. Allerdings sind wegen der Einwirkung der hoch aufragenden Silos auf die Umgebung entgegenstehende landschaftliche Interessen vorhanden, die gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV eine Interessenabwägung erfordern. § 15 der von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2003 beschlossenen und vom Regierungsrat am 14. Januar 2004 genehmigten Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde F. schreibt für die Landwirtschaftszone (ohne Landschaftsschutzonenüberlagerung) und damit für das "Siedlungsei" vor, dass sich Bauten und Anlagen in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen bezüglich Standort, Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen haben und dass der Gemeinderat im Übrigen die Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der baupolizeilichen Erfordernisse festlegt. Wo verschiedene Zonen aneinander grenzen, ist stets das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

2.2.3. Die Analyse und Bewertung der betroffenen Landschaft (Phase 2) zeigt, dass die strittigen Silos ins "R.-Feld" zu liegen kommen, das südlich durch den bewaldeten "B.-Berg/B.", nördlich und östlich durch das Baugebiet von F. und N. bzw. den diese trennenden bewaldeten "H.-Berg" sowie westlich durch die Erhebung des "B." begrenzt wird. Es handelt sich um eine eiszeitlich geprägte Landschaft, die zum bedeutsamen Bereich des Gletscher-Maximalsta-

diums von M. gehört. Als markanter Rundhöcker der vorletzten Eiszeit (Riss) ragt der "B." über die Ebene auf, südlich anschliessend erstreckt sich ein lang gezogener, sanfter Moränenwall der letzten Eiszeit (Würm) bis zum "H.-Berg" im Osten. Rundhöcker und Seitenmoräne mit der umgebenden Ebene sind Bestandteil des Geomorphologischen Inventars des Kantons Aargau und haben aufgrund von Seltenheit (einziger Riss-Rundhöcker im Inventar), Ausprägung und Lage kantonale Bedeutung, weshalb sie mit einer Landschaftsschutzzone in Aussehen und Eigenart erhalten werden sollen. Der Freiraum zwischen den Baugebieten von F., N. und M. stellt ferner ein wichtiges Naherholungsgebiet dar, das durch zahlreiche Flurwege, einen kantonalen Wanderweg und eine kantonale Radroute erschlossen wird. Im offenen "R.-Feld" sind Rundgänge verschiedener Ausdehnung möglich und der "B.", der eine gute Sicht in die offene Landschaft ermöglicht, hat als Ausflugsziel für viele Erholungsuchende einen hohen Stellenwert, zumal er auch ein Kulturobjekt mit Kreuzweg und Andachtsstätte darstellt. Es gilt diesen störungsarmen Freiraum nahe dem Siedlungsgebiet und die eisezeitliche Besonderheit der Landschaft des "R.-Feldes" möglichst unbeeinträchtigt zu erhalten.

2.2.4. Die Feinabgrenzung des betroffenen Landschaftsabschnitts (Phase 3) ergibt sich durch das Baugebiet von F. und N. sowie den "H.-Berg" im Norden und Osten, den Wald "B.-Berg/B." im Süden, sowie den "B." im Westen. In diesem Einwirkungsraum wird die aufgestockte Silogruppe auffallend präsent und als Veränderung der Landschaft deutlich wahrnehmbar sein. Kernbereich ist die unmittelbare Umgebung des Hofes. Fernwirkungen über die genannten Grenzen hinaus können dagegen ausgeschlossen werden.

2.2.5. Die Analyse der Bedeutung des Vorhabens für die Landschaft (Phase 4) zeigt, dass die bestehenden drei dunkelblauen Silos zwischen dem Stallgebäude und einem westlich angrenzenden Remisebau angeordnet sind. Bereits in der aktuellen Höhe von 14 m ohne Gestänge überragen sie die benachbarten Betriebsgebäude um rund 4 m. Durch die reihenförmige Anordnung entsteht aus Westen und Osten der Eindruck einer hoch aufragenden Phalanx, welche in der Landschaft markant in Erscheinung tritt. Mit der geplanten Erhö-

hung auf 20,5 m würde die Siloanlage in der offenen, strukturarmen Landschaft des "R.-Feldes" noch dominanter. Sie wäre in dieser Ausdehnung nicht nur im Hofbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung gut erkennbar, sondern neu auch von den Siedlungsrändern von F. und N. sowie vom "B." aus nicht mehr zu übersehen, d.h. sie hätte eine erheblich stärkere Wirkung auf die umgebende Landschaft und einen deutlich grösseren Einwirkungsbereich als heute. Besonders herauszustreichen ist, dass die heutigen Silos von verschiedenen, von Erholungsuchenden häufig aufgesuchten Standorten aus betrachtet unter oder gerade noch an die Horizontlinie reichen, diese aber nicht durchbrechen. Bei einer Erhöhung auf über 20 m – aber auch schon bei den eventualiter beantragten 19,1 m – wäre dies jedoch nicht mehr der Fall. Die Silos würden zum in den Himmel ragenden, das Blickfeld dominierenden, überdimensionierten und darum störenden Fremdkörper in der Landschaft (vgl. ...).

2.2.6.

2.2.6.1. Wenn nun die konkreten Landschaftsschutzinteressen gegenüber den beteiligten privaten und allfälligen anderen öffentlichen Interessen abzuwägen sind (Phase 5), ist zunächst die Interessenlage der Bauherrschaft näher zu betrachten. A.P. bewirtschaftet einen Landwirtschaftsbetrieb mit 48 ha Nutzfläche und einem Milchkontingent von rund 350'000 kg, das nun auf rund 420'000 kg aufgestockt werden soll. Es handelt sich damit um einen der leistungsstärksten Milchproduktionsbetriebe der Schweiz, der als Vorzeigebetrieb jährlich 400-600 Gäste aus dem In- und Ausland anzieht, wie der Beschwerdeführer in der Begründung seiner Baueingabe selber ausführt. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist selbstverständlich, dass der Beschwerdeführer eine Lösung anstrebt, die mit möglichst geringen Kosten und arbeitstechnisch optimalen Abläufen verbunden ist. Die Aufstockung der bestehenden Siloanlage erscheint insofern als vorteilhafte Lösung, als das Eigengewicht des gelagerten Futters mit der Höhe der Silos zunimmt, was die Futterqualität günstig beeinflusst, weil damit das Risiko von Fehl- und Nachgärungen abnimmt. Verglichen mit dem alternativen Aufstellen von zwei zusätzlichen Silos erweist sich die Aufstockung der bestehenden drei Silos ferner insofern als günstiger, als zusätzliche Bodenplatten, eine

Kranbahn und eine Silofrüse für die Maissilage gespart werden können, bzw. nicht eine Silofrüse von einem Silo zu einem anderen gezügelt werden muss, was im Frühling das Risiko einer Fehlgärung erhöhen würde. Das Aufstellen von zwei zusätzlichen Silos wäre deshalb nach der Berechnung des Beschwerdeführers verglichen mit der Aufstockungsvariante mit Zusatzkosten von rund Fr. 150'000.-- verbunden. Schliesslich hätte das Aufstellen von zwei weiteren Silos in der Flucht der bestehenden drei zur Folge, dass mindestens einer in den Bereich der Futterachse zu stehen käme, was eine allfällige künftige Verlängerung des Milchviehstalles in diese Richtung verunmöglichen würde. Das Aufstellen zusätzlicher Silos würde also heute noch freien Raum im sog. "Siedlungsei" beanspruchen, der für andere künftige Betriebserweiterungen nicht mehr zur Verfügung stünde.

Dem Argument, es fehle im Hofbereich an geeignetem Platz für zusätzliche Silos ist zunächst entgegenzuhalten, dass einer allfälligen künftigen Verlängerung des Stalles Richtung Westen auch das westlich davon bestehende Remisegebäude bzw. die zwischen Stall und Remisegebäude benötigte Verkehrsfläche entgegensteht. Mit der westlich der bestehenden Silos bewilligten Erstellung eines Pferdeaufstalles samt Pferdeauslauf für die nicht landwirtschaftliche, rein hobbymässige Pferdehaltung nimmt der Beschwerdeführer zudem selbst einen Verbrauch verfügbarer Flächen im Hofbereich sowie eine Beschränkung der Ausdehnungsmöglichkeit des Viehstalles Richtung Westen in Kauf. Die verbleibenden Platzverhältnisse liessen aber weiterhin das Erstellen zusätzlicher Silos südlich des Stalles zu. Hier könnten sie, wie es ein optimierter Betriebsablauf erfordert, nahe bei der Scheune und beim Stall errichtet werden. Der hier bestehende Laufhof könnte ohne grössere finanzielle Aufwendungen verschoben werden. Nicht zu verschweigen ist allerdings, dass auch dieser Standort die Möglichkeiten einer künftigen Stallerweiterung einschränkt oder zumindest dereinst ein kostenintensives Versetzen erfordert. Dasselbe gilt für die von der Vorinstanz als weitere Alternative vorgeschlagenen Flach- bzw. Fahrsilos.

Anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 29. September 2005 hat der Beschwerdeführer vehement zum Ausdruck gebracht, er

werde niemals zwei weitere Silos aufstellen. Auf die Frage, wie er denn seinen Silagebedarf decken wolle, sofern seinem Eventualantrag auf Erhöhung der Silos auf 19,1 m statt 20,5 m entsprochen werde, antwortete er, unter diesen Umständen müsse er zur schlechteren Variante Siloballen greifen (vgl. ...). Insofern hat er zugestanden, dass Siloballen durchaus eine Alternative wären, auch wenn damit vielleicht das Risiko einer suboptimalen Futterqualität verbunden ist. Der Beschwerdeführer produziert denn auch bereits heute annähernd 1'000 Siloballen pro Jahr, die er allerdings bisher verkauft. Für die Lagerung von Siloballen wurde ihm die schon vorgenommene Erstellung eines Lagerplatzes von rund 200 m² nachträglich bewilligt, d.h. diese Form der Silierung wurde am konkreten Standort als landschaftsverträglich beurteilt (vgl. ...). Zwar sind Siloballenlager dem Landschaftsbild ebenfalls abträglich, wenn auffällige weisse Folie oder ein ungeeigneter Standort verwendet wird. Durch die teilweise bereits heute erfolgende Verwendung von Folie in einer naturnahen Farbe kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aber weitgehend vermieden werden. Das landschaftlich besonders problematische Übertagen der Gebäude oder gar der Horizontlinie ist bei Siloballenlagern ausgeschlossen. Bei geschickter Anlehnung an bestehende höhere Bauten und gleichzeitiger farblicher Anpassung sind sie sogar aus grösserer Distanz kaum noch wahrnehmbar.

Hinsichtlich der Beurteilung des Einwandes, das Silierverfahren mit Siloballen sei verglichen mit den bevorzugten Permastore-Silos minderwertig, ist der FAT-Bericht Nr. 627/2005 "Silierverfahren im Vergleich" der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, Ettenhausen, beizuziehen. Danach bieten die umfangreichen Lösungsmöglichkeiten die Wahl zwischen finanziell günstig und arbeitsaufwendig bis kostspielig mit geringem Arbeitsaufwand. Gemessen an der benötigten Arbeitszeit und der körperlichen Belastung sind die Verfahren mit Hochsilo und Handentnahme am aufwendigsten. Eine geringe körperliche Belastung fordern die Verfahren mit Entnahmefräsen bei Hochsilos (vom Beschwerdeführer bevorzugtes System), Entnahme- und Verteilgeräten und Fräsmischwagen bei Flachsilos und Siloschläuchen sowie Frontlader und

Abrollgeräten bei Silageballen. Hochsilos aus Metall sind zwar für Betriebe mit hohen Ansprüchen an Fütterung und Leistung ideal und zufolge geringen Arbeitszeitbedarfs komfortabel, aber andererseits sehr teuer. In den betrachteten Verfahren verhalten sich die notwendigen Investitionen bis zu einem Verhältnis von 1 zu 12. Es entstehen bei den vom Beschwerdeführer bevorzugten Silos nicht nur hohe Abschreibungs- und Wartungskosten für die Entnahmefräse (was gegen fünf kleine statt drei grosse Silos spricht), teuer ist auch die Entsorgung der Silos. Gross ist bei Hochsilos schliesslich die Unfallgefahr (Gärgase, Stürze). Demgegenüber ist die Ballentechnik sehr flexibel und sie bedingt nur geringe Investitionen. Das Pressen, Wickeln und Einlagern der Ballen erfordert zur Gewinnung guter Silagen jedoch eine hohe Sorgfalt. Eine ungenügende Verdichtung beim Pressen hat häufig eine schlechte Silagequalität zur Folge, was wiederum die Milchleistung und die Gesundheit der Tiere beeinträchtigen kann. Qualitätsmängel können auch durch Verletzung der Folie verursacht werden. Andererseits gibt es keine Probleme mit Nachgärungen dank Portionensilage. Zusammenfassend erweist sich das vom Beschwerdeführer heute schon eingesetzte alternative Silierverfahren mit Ballen insofern als vorteilhaft, als es erheblich weniger Investitionen erfordert, eine hohe Flexibilität bietet und die Silage handelbar ist. Durch das Anlegen von Siloballenlagern wird ein künftiger Ausbau der Betriebsgebäude auch in keiner Weise ungünstig präjudiziert. Andererseits muss zur Vermeidung von Qualitätsmängeln mit hoher Sorgfalt gearbeitet werden. Ferner muss der Suche geeigneter Standorte hohe Beachtung geschenkt und eine geeignete Folienfarbe verwendet werden, damit das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Schliesslich ist auf eine umweltgerechte Entsorgung der Folien zu achten. Dass das Silieren mit Siloballen für einen Betrieb wie denjenigen des Beschwerdeführers von vorneherein ungeeignet oder unzumutbar sei, kann jedenfalls nicht gesagt werden.

2.2.6.2. Wenn nun die respektablen privaten Interessen des Beschwerdeführers den vorstehend dargelegten, gewichtigen Landschaftsschutzinteressen gegenübergestellt werden – weitere entgegenstehende öffentliche Interesse werden nicht geltend gemacht und

sind auch nicht ersichtlich –, so erweist sich, dass die Erhöhung der bestehenden Siloanlage auf 19,1 m oder gar 20,5 m mit den Anforderungen von Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV, wonach einer Baute oder Anlage keine überwiegenden Interessen entgegenstehen dürfen, sowie den Planungsgrundsätzen von Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaft möglichst zu schonen ist, ganz klar nicht in Einklang gebracht werden kann. Bereits anlässlich der Erhöhung der Silos auf 14 m wurden seitens der Behörden grösste Bedenken geäussert und diese Höhe als äusserster Kompromiss bezeichnet, weshalb dem Beschwerdeführer bewusst sein musste, dass eine weitere Erhöhung nicht mehr in Frage kommen würde. Schon die im früheren Verfahren geäusserten Argumente zeigten klar, dass der Landschaftsschutz die Verweigerung einer weiteren Erhöhung gebietet. Selbst auf der vom Beschwerdeführer eingereichten Fotomontage vom 17. März 2005, welche wohl etwa fünfzigjährige Bäume vor den Silos zeigt, werden diese nur teilweise kaschiert. Bis neu gepflanzte Bäume tatsächlich eine solche Höhe wie die abgebildeten erreicht hätten, d.h. während Jahrzehnten, würden sie noch dominanter im "R.-Feld" stehen, die hochsensible und geschützte Landschaft in massivster Weise beeinträchtigen und letztlich weitgehend entwerten.

Gegen eine Zulassung des Bauvorhabens des Beschwerdeführers sprechen auch die Beurteilungsmassstäbe eines Vergleichsfallles, den das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, in seinem Urteil vom 21. Juli 2000 in Sachen M.K., O.-L., zu behandeln hatte (Urteil BE.1998.00100-K3, Art. Nr. 113). Zu beurteilen war die Landschaftsverträglichkeit der Aufstockung eines einzelnen Silos von 15,9 m auf 20,4 m. Das Gericht erwog, ein Silo wirke dann landschaftsunverträglich, wenn er aufgrund seiner Ausmasse, seines Standorts, seiner materiellen und farblichen Ausgestaltung usw. derart in den Vordergrund rücke, dass er nicht mehr als punktuell, sich in der weiteren Landschaft verlierendes Element wahrgenommen werde, sondern als diese dominierende und nicht mehr darin integrierte Baute. Obschon die Bauparzelle nicht mit einer Landschaftsschutzzone überlagert war und die landwirtschaftliche Siedlung nicht in einer von Bauten sonst freien Landschaft lag, sondern sogar in einer leichten Senke, weshalb die Sicht zum Hof praktisch

von allen Seiten her von einem Hintergrund abgedeckt wurde, errichtete das Gericht die privaten Interessen an der gemessen an den alternativen Silierverfahren kostengünstigsten und auch sonst vorteilhaftesten Hochsilolösung als zweitrangig. Entscheidend für die dem Landwirt zugemuteten mehrfachen Kosten und zusätzlichen wirtschaftlichen Nachteile wie z.B. schlechtere Futterqualität war, dass der geplante Silo die Scheune deutlich überragte, wodurch diese nur noch eine beschränkte Abdeckwirkung entfalten konnte, und dass der Silo von mehreren Blickpunkten aus den Horizont deutlich durchstiess, weshalb er als das Blickfeld dominierender, exponierter, überdimensionierter und darum störender Fremdkörper wirkte, der sich nicht ausreichend in die Landschaftsstruktur einzugliedern vermochte. Genau diese eine Baubewilligung ausschliessenden Kriterien sind auch im vorliegenden Fall erfüllt, bloss dass noch erschwerend hinzukommt, dass die den Horizont aus mehreren Blickpunkten durchstossenden und insofern dominierend wirkenden Silos von weitherum einsehbar wären und eine hochsensible, unter Schutz gestellte Landschaft schwerwiegend beeinträchtigen oder gar weitgehend entwerten würden. Der angefochtene vorinstanzliche Entscheid ist daher zu Recht zum Schluss gelangt, es fehle an der Landschaftsverträglichkeit von 19,1 m oder gar 20,5 m hohen Silobauten, was deren Bewilligung ausschliesse.

Zusammenfassend stehen die Landschaftsschutzinteressen einer Aufstockung der bestehenden drei Silos entgegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Beschwerdeführer auf die angestrebte Erhöhung der Milchproduktion verzichten oder namhafte Mehrkosten für zwei zusätzliche Silos in Kauf nehmen muss. Es besteht vielmehr die zumutbare Alternative, die zusätzlich erforderliche Silage mit kostengünstigen Siloballen herzustellen und diese landschaftsverträglich zu lagern. Eine übermässige Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Interessen kann unter diesen Umständen ausgeschlossen werden. Die Abweisung des Bauvorhabens erweist sich als recht- und verhältnismässig.

93 Arealüberbauung

- **Zonenkonformität der Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums; massgebende Nettoladenflächen (Erw. 1).**
- **Sinn und Zweck dieser besonderen Überbauungsform (Erw. 4.1.)**
- **Der Energieeffizienz-Nachweis ist spätestens vor Baubeginn zu erbringen (Erw. 4.4.).**
- **Qualitative Anforderungen an Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen (Erw. 4.5.).**

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 16. August 2006 i.S. R.S. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt/Gemeinderates F.

Aus den Erwägungen

1. Zonenkonformität

1.1. Die Bauherrschaft plant den Bau von zwei viergeschossigen Wohn- sowie eines Wohn-/Gewerbegebäudes mit insgesamt 29 Eigentumswohnungen, einer Tiefgarage mit 255 Parkplätzen, eines Marktplatzes und eines Spielplatzes. Die geplante, gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt den Bauplänen zufolge insgesamt 2'116 m². Davon werden 368 m² als Anlieferungs- und Lagerraum benötigt, 1'036 m² durch die Migros und 100 m² bzw. 612 m² durch weitere Ladengeschäfte als Verkaufsfläche, d.h. den Kunden zugängliche Fläche genutzt.

Das Bauvorhaben liegt gemäss dem geltenden Zonenplan der Gemeinde F. (von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2003 beschlossen und vom Regierungsrat am 14. Januar 2004 genehmigt) in der Kernzone (KN). Nach § 6 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde F. ist die Kernzone für private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Praxen, Restaurants) und Wohnungen bestimmt. Mässig störende Betriebe sind zulässig (§ 6 Abs. 6 BNO). Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Handwerks- und Öffnungszeiten beschränkt sind