

An dieser Stelle sei noch erwähnt, dass jemand, der staatliches Areal an öffentlichen Gewässern ausschliesslich benutzen darf, gegenüber der Grosszahl der Bürgerinnen und Bürger, welchen diese Möglichkeit verwehrt bleibt, privilegiert ist (vgl. RRB Nr. ...). Das vom Beschwerdeführer dieser Rechtsprechung entgegengebrachte Argument, es würde jedermann freistehen dem Verein beizutreten und somit auch von diesem Privileg zu profitieren, vermag nicht zu überzeugen. Ist doch die Vereinszugehörigkeit in aller Regel mit einem zu entrichtenden Mitgliederbeitrag oder anderen Pflichten verbunden. Die Mitglieder des Wasserfahrvereins R. M. kommen in den Genuss, staatliches Areal an öffentlichen Gewässern benutzen zu dürfen. Dies bleibt all jenen Personen verwehrt, welche dem Wasserfahrverein nicht beitreten wollen. Folglich liegt tatsächlich eine Privilegierung des Vereins vor und eine entsprechende Gebühren-gestaltung und -erhebung ist gerechtfertigt.

(...)

103 Planungszone

- **Frage der Anwendung einer erst nach Einreichung des Baugesuchs bzw. erst im Rechtsmittelverfahren erlassenen Planungszone auf ein hängiges Bauvorhaben**

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 17. Dezember 2008 i.S. R.B. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt/Gemeinderats L.

Aus den Erwägungen

6. Anwendung der Planungszone auf das vorliegende Bauvorhaben

6.1. Der Gemeinderat L. erliess mit Beschluss vom 26. März 2008 gestützt auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 i.V.m. § 29 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz;

BauG) vom 19. Januar 1993 über die Parzellen 16, 17, 21, 566 sowie teilweise über die Parzellen 18, 19, 20, 39, 41, 42 und 768 im Gebiet "H. H." eine Planungszone. Der Beschwerdeführer erhob mit Eingabe vom 29. April 2008 dagegen Einsprache. Der Gemeinderat L. wies diese sowie eine andere Einsprache mit Entscheid vom 13. Oktober 2008 ab und bestätigte die festgelegte Planungszone. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderats hat der Beschwerdeführer beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) am 6. November 2008 Beschwerde erhoben; ein Entscheid des BVU steht zurzeit noch aus.

6.2. Gemäss § 29 Abs. 1 BauG können, während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen und -vorschriften vorbereitet wird, Planungszone für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne und Vorschriften erschweren. Zuständig ist bei kommunalen Nutzungsplänen und -vorschriften der Gemeinderat. Planungszone werden mit der öffentlichen Auflage wirksam und gelten bis zum Inkrafttreten der Nutzungspläne und -vorschriften, deren Zweck sie sichern, längstens 5 Jahre. Bewilligungen für Bauten in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne und Vorschriften nicht erschweren. Die Bewilligungen bedürfen der Zustimmung der Behörde, welche die Planungszone erlassen hat (§ 29 Abs. 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. Eine Plansicherungsmassnahme wie die Planungszone ist aufgrund ihrer eigentumsbeschränkenden Wirkung nur bei Wahrung der Verhältnismässigkeit zulässig (vgl. Alexander Ruch, in: Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre Moor/Alexander Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Kommentar RPG], Zürich 1999, Art. 27 N. 27).

6.3. Planungszone werden in einem selbständigen, nicht wie die Bausperre auf ein konkretes Baugesuch bezogenen Verfahren er-

lassen, und zwar "für genau bezeichnete Gebiete" (§ 29 Abs. 1 BauG). Betroffen sind im vorliegenden Fall Teile des Gebiets "H. H.". Da Einsprachen und Beschwerden gegen die Festlegung von Planungszonen keine aufschiebende Wirkung zukommt (§ 29 Abs. 3 BauG), ist der Gemeinderatsbeschluss vom 26. März 2008 grundsätzlich verbindlich. Der Regierungsrat hat die Thematik der Planungszone an sich nicht weiter zu hinterfragen, da sie nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet. Als Vorfrage stellt sich die Planungszone (in generellem Sinne) ebenfalls nicht, da ein Entscheid der sachkompetenten Behörde, d.h. des Gemeinderats, ja wie erwähnt vorliegt (siehe Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 72 ff.). Eine Sistierung des vorliegenden Verfahrens ist seitens des Beschwerdeführers abgelehnt worden.

6.4. Die Wirksamkeit der Planungszone kann im konkreten Einzelfall allerdings dann in Frage stehen, wenn sich die hinter der Massnahme stehende Planungsabsicht erst nach Einreichung des Baugesuchs verfestigt hat (BGE 118 Ia 510; Alexander Ruch, a.a.O., Art. 27 N. 27). Vorliegend erliess der Gemeinderat L. die Planungszone erst am 26. März 2008 während der Hängigkeit des Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat. Auch wenn im Rahmen der Verfahren W. und H. eine Siedlungsentwicklung Richtung Norden angedacht worden sein mag, bestand zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs Anfang Juni 2007 jedenfalls noch keine konkrete und nach aussen kundgegebene Planungsabsicht, die Zonenplanung zu revidieren und das Gebiet „H. H.“ der Bauzone zuzuführen oder von Bauten und Anlagen freizuhalten, welche die Siedlungsentwicklung langfristig erschweren. Die entsprechende Planungsabsicht verdichtete sich erst nach Baugesuchseinreichung bzw. erst im Laufe des Beschwerdeverfahrens vor Regierungsrat. Dies ergibt sich u.a. aus den Daten der Einleitung der Massnahmen zum Erlass der Planungszone sowie der Einholung der Offerte zur Teilrevision der Nutzungsplanung und wird auch durch die Aussagen der Gemeindevertreter anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 13. Mai 2008 belegt. Insofern kann die strittige Frage, ob anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 20. August 2007 von einer Einzonung die Rede war oder nicht, offen bleiben.

6.5. Das kantonale Baugesetz sowie die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 regeln die Frage nicht, ob eine Planungszone, welche erst nach Einreichung des Baugesuches bzw. erst im Rechtsmittelverfahren erlassen wird, auch für das entsprechende Bauvorhaben wirksam ist. Gemäss Lehre und Rechtsprechung ist es für die Beantwortung der genannten Frage notwendig, die privaten Interessen des Bauherrn an der Baurealisierung und die öffentlichen Interessen an der Planänderung gegeneinander abzuwägen (Alexander Ruch, a.a.O., Art. 27 N. 27; BGE 118 Ia 510; BGE 1P.539/2003). Dabei kommt den privaten Interessen im Rahmen der Interessenabwägung ein erhöhtes Gewicht zu. Auch wenn die Grundeigentümerinnen oder die Grundeigentümer keinen Anspruch darauf haben, dass ihre baulichen Nutzungsmöglichkeiten dauernd bestehen bleiben, müssen sie doch bei Ausarbeitung eines Bauprojekts auf geltende und auf voraussehbare künftige planungsrechtliche Vorschriften abstellen können. In dieser Situation müssen deshalb besondere öffentliche Anliegen in Frage stehen, damit die zur Diskussion stehende Planungszone für den Beschwerdeführer Geltung haben kann (BGE 118 Ia 510; BGE 1P.539/2003).

6.6. Gemäss Erläuterungsbericht zur Planungszone "H. H." soll im Rahmen der anstehenden Änderung der Nutzungsplanung die Erweiterung des Baugebiets, insbesondere der Wohn- und Mischzonen geprüft werden. Dabei ist beabsichtigt, das Planungsgebiet „H. H.“ in eine Bauzone zu überführen oder von Bauten und Anlagen freizuhalten, welche die Verwirklichung der Siedlungsentwicklung langfristig erschweren.

Der Regierungsrat stellt nicht in Frage, dass die seitens der Gemeinde damals für eine Auszonung angeführten Überlegungen (u.a. lokaler Ortsbildschutz, Siedlungsbegrenzung, Erhaltung der typischen alten Dorfsituation; vgl. vorne Sachverhalt A.) rund 20 Jahre später ihre Gültigkeit verloren haben können. Dies zumal bereits damals ausdrücklich vorbehalten wurde, dass in 20 – 30 Jahren eine Entwicklung in dieser Richtung erfolgen könne (vgl. RRB Nr. ...). Ebenso wenig stellt der Regierungsrat grundsätzlich das öffentliche Interesse an einer Erweiterung des Baugebiets und einer längerfristigen Siedlungsentwicklung in Abrede. Er ist indessen nicht der Auf-

fassung, das öffentliche Interesse sei im vorliegenden Fall als besonders gewichtig einzustufen. Einerseits ist das angeführte öffentliche Interesse an der Erweiterung des Baugebiets von allgemeiner Bedeutung und nicht einzig auf das Gebiet "H. H." bezogen. Andererseits wird es durch die Verwirklichung der geplanten Neubaute auch nicht verunmöglicht. Wie die Berechnungen der Abteilung für Landwirtschaft DFR ergaben, muss der Stall gegenüber einer reinen Wohnzone einen Abstand von 26 m und gegenüber einer vorliegend wohl im Vordergrund stehenden Mischzone einen Abstand von 18 m einhalten, wobei innerhalb der gleichen Zone ab Abluftöffnung bis zur nächstgelegenen Fassade gemessen wird. Betrachtet man das konkrete Projekt, die örtlichen Verhältnisse, die heutigen Eigentumsverhältnisse sowie den gemäss § 6 BNO bei allen Zonen einzuhaltenden Grenzabstand von minimal 4 m wird klar, dass die Einhaltung des Mindestabstands gegenüber den nachbarlichen Parzellen im Falle einer späteren Einzonung des Gebiets "H. H." lediglich bei Parzelle 16 problematisch sein könnte. In Anbetracht dessen, dass der Abstand des geplanten Neubaus zur nachbarlichen Parzelle 39, gemessen ab Nordwestseite des geplanten Stalls bis zur Parzellengrenze, rund 40 m beträgt, liesse sich die künftige Einhaltung des Mindestabstands indes mit einem leichten Verschieben des Neubaus oder/und einer Umplatzierung des Mistplatzes auch zur Parzelle 16 hin ohne Weiteres sicherstellen. Es obliegt indes dem Gemeinderat L., dies zu prüfen und gegebenenfalls die hierfür erforderlichen Auflagen/Bedingungen anzuordnen. Für den Regierungsrat ist jedenfalls nicht einsehbar, weshalb bei einer allfälligen späteren Einzonung des Gebiets der geplante Stallneubau hinsichtlich der Geruchsemissionen problematischer sein sollte als der 1998 bewilligte Pferdestall. In Anbetracht des anlässlich der Augenscheinsverhandlung feststellbaren landwirtschaftlichen Charakters des fraglichen Gebiets kann auch nicht gesagt werden, dass der Neubau eines Stalls das mit der Planungszone belegte Gebiet unwiderruflich in seiner äusseren Erscheinung verändern würde. Zudem kann auch füglich in Frage gestellt werden, inwieweit es Sinn macht, ein Gebiet in die Bauzone überführen zu wollen, welches sich zu einem grossen Teil im Eigentum des Beschwerdeführers befindet und somit wohl in

näherer Zukunft nicht handelbar werden dürfte. Hinzu kommt noch, dass der Hochstammobstbestand im Kulturlandplan als geschütztes Naturobjekt (§ 20 BNO) ausgewiesen ist.

Der Regierungsrat zieht des Weiteren den erfolgten Wandel der politischen Vorstellungen über die künftige räumliche Entwicklung sowie den Wachstum von L. in Betracht, wurde doch noch im Verfahren betreffend Auszonung des Gebiets „F.“ seitens des Gemeinderats bzw. der Gemeindeversammlung vorgebracht, die Gemeinde L. wünsche kein stärkeres Wachstum, während im vorliegenden Verfahren der Wunsch nach einem dynamischen Wachstum geltend gemacht wird. Nicht zuletzt ist, wenn es auch vorliegend nicht um die Frage der Rechtmässigkeit der Planungszone geht, zu erwähnen, dass der zuständige Kreisplaner im Rahmen seiner Vernehmlassung zum Schluss kam, dass ein aktueller Bedarf an Wohn- und Mischzonen in der Gemeinde L. nicht gegeben sei und die bestehenden Kapazitäten bei der prognostizierten Einwohnerentwicklung ohne weiteres für die Planungsperiode von 15 Jahren ausreichen würden. Aus all diesen Überlegungen gelangt der Regierungsrat zum Schluss, dass im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an der planerischen Neuordnung zwar durchaus vorhanden, aber nicht als besonders gewichtig zu qualifizieren ist.

Betrachtet man die Interessenlage des Beschwerdeführers näher, ist zunächst zu beachten, dass dieser bzw. dessen Rechtsvorgänger durch die im Jahr 1990 erfolgte Auszonung faktisch auf den heutigen Betriebsstandort festgemacht worden sind. Gestützt auf diese Planungsgrundlage hat der Beschwerdeführer seit der 1994 erfolgten Hofübernahme am heutigen Betriebsstandort erhebliche Dispositionen getroffen. Gemäss der vom Beschwerdeführer nachträglich eingereichten Auflistung der Investitionen, welche seitens des Gemeinderats unbestritten blieb, belaufen sich die seit der Hofübernahme getätigten Investitionen auf insgesamt Fr. 1'770'000.-, wobei darin die Eigenleistungen des Beschwerdeführers noch nicht mal zu 100 Prozent abgebildet sind; der Brandwert nahm im Zeitraum vom 1. Januar 1994 bis zum 1. Januar 2008 sodann um Fr. 1'844'000.- zu. Zu diesen getätigten erheblichen Investitionen kommt, dass die Mutterkuhhaltung im heutigen Stallprovisorium nicht weiter auf-

rechterhalten werden kann und der Beschwerdeführer nach eigenen Angaben auf den Erhalt des Eigenlands sowie auf die Ausdehnung der Mutterkuhhaltung bzw. den Neubau des Stalls angewiesen ist, um weiterhin als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 zu gelten, was Voraussetzung ist, um als Pächter von einem Vorkaufsrecht Gebrauch machen zu können. Insofern ist für den Regierungsrat durchaus nachvollziehbar, dass der Bau des geplanten Mutterkuhstalles für die langfristige Sicherung des Landwirtschaftsbetriebs von existenzieller Bedeutung ist.

Des Weiteren gilt es bei der Interessenlage der Bauherrschaft gewichtig zu beachten, dass zumindest die mit den Investitionen verbundenen diversen Bautätigkeiten einer Bewilligung seitens der Gemeinde bedurften. Auch wenn der Regierungsrat keineswegs verkennet, dass Raumpläne grundsätzlich jederzeit geändert werden können, durfte sich der Beschwerdeführer im konkreten Fall mit den seitens der Gemeinde offenbar immer wieder vorbehaltlos und ohne jegliche Sicherstellungen bezüglich einer künftigen Bauzonenerweiterung erteilten Bewilligungen in seinem Vertrauen in den heutigen Standort immer wieder von Neuem bestärkt fühlen. Dieses Verhalten der Gemeinde steht für den Regierungsrat in einem gewissen Spannungsverhältnis zur Behauptung, wonach es für den Gemeinderat schon vor 8 Jahren keinen Zweifel daran gab, dass sich die Wohnzone in nördlicher Richtung entwickeln solle. Nicht zuletzt ist aber auch an die im Falle einer negativen Vorwirkung der Planungszone nutzlos werdenden planerischen Aufwendungen zu denken. Auch wenn es sich beim Vorhaben nicht um ein besonders komplexes Vorhaben handelt, so kann doch auch nicht gesagt werden, dass dem Beschwerdeführer nur ein minimaler planerischer Aufwand erwachsen sei. In Anbetracht all dessen und aufgrund des nachträglichen Erlasses der Planungszone verdienen im vorliegenden Fall die Aspekte Rechtssicherheit, Vertrauensschutz sowie Treu und Glauben erhöhtes Gewicht. Dies umso mehr als – wie vorstehend ausgeführt – durch die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens weder die Planungsabsichten der Gemeinde (Erweiterung des Baugebiets) ver-

unmöglichst werden noch der Erlass der Planungszone über das Gebiet "H. H." generell fragwürdig wird.

Stellt man dieses namhafte private Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens dem eingangs geschilderten, gesamthaft betrachtet eher geringfügigeren öffentlichen Interesse an einer planerischen Neuordnung gegenüber, ergibt sich für den Regierungsrat die eindeutige Schlussfolgerung, dass im konkreten Fall die am 26. März 2008 verfügte Planungszone dem Beschwerdeführer nicht entgegengehalten werden kann. Dies bedeutet, dass der beabsichtigten Änderung der planerischen Ordnung im konkreten Fall keine (negative) Vorwirkung zukommt und die vom Gemeinderat erlassene Planungszone für das zu beurteilende Bauvorhaben des Beschwerdeführers nicht zu beachten ist.

(...)

104 Schallschutzsanierung eines in der Altstadt gelegenen Kulturlokals

- **Schutz der Nachbarschaft vor übermässigen Immissionen**
- **Anwendbarkeit der Vollzugshilfe der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute ("Cercle Bruit") vom 10. März 1999 (mit Änderung vom 30. März 2007) zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale**
- **Weitere betriebliche Massnahmen gestützt auf das Vorsorgeprinzip nach Art. 11 Abs. 2 USG**

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 2. September 2009 i.S. Kulturverein A. bzw. C. und D. gegen den Entscheid des Stadtrats B.

Sachverhalt

Der Kulturverein A., B., führt seit 1982 in der Liegenschaft A. in der Altstadt von B. kulturelle Veranstaltungen durch. Dabei waren die musikalischen Veranstaltungen verschiedentlich Gegenstand von Reklamationen aus der Anwohnerschaft. Es fanden mehrmals Besprechungen zwischen Vertretern und Vertreterinnen der Stadt B. und