



Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Zirkular-Urteil vom 1. Juli 2021

Mitwirkende	Obergerichtspräsident W. Kobler Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber D. Hofmann
Verfahren Nr.	O4V 20 18
Beschwerdeführer	A.
Beschwerdeführerin	B. beide vertreten durch: RA AB.
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau
Vorvorinstanz	Gemeinderat C. , vertreten durch: RA CC.
Gegenstand	Planungszone Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 13. Mai 2020

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

1. Der Rekursentscheid vom 13. Mai 2020 sei vollumfänglich aufzuheben und die Planungszone („Perimeter Planungszone“) sei, soweit sie die Grundstücke Nrn. 0001 und 0002 betrifft, aufzuheben;
2. Eventualiter sei der angefochtene Rekursentscheid vom 13. Mai 2020 aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. Das Grundbuchamt C. sei anzuweisen, die Eintragung „Planungszone“ gemäss Art. 54 und 55 Baugesetz (BauG AR) auf den Grundstücken Nrn. 0001 und 0002 zu löschen;
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.).

b) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei abzuweisen.

c) der Vorvorinstanz

(Kein Antrag)

Sachverhalt

- A. A. ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 0002, die B. ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 0001, D., Gemeinde C. Die Parzelle Nr. 0002 liegt vollständig in der Wohnzone W1 und grenzt im Westen an die Landwirtschaftszone. Die südlich angrenzende Parzelle Nr. 0001 liegt zum grössten Teil in der Wohnzone W1 und im südlichen Teil in der Grünzone sowie im übrigen Gemeindegebiet und stösst im östlichen Bereich an die Kantonsstrasse an. Beide Parzellen werden wie das ganze Baugebiet D. beidseits der Kantonsstrasse von einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert.

- B. Am 1. April 2014 erliess der Gemeinderat C. den Quartierplan E., welcher das Baugebiet E. westlich der Kantonsstrasse umfasst und eine Überbauung des Quartiers mit Sonderbauvorschriften regelt. Der Quartierplan wurde am 22. Oktober 2014 vom Departement Bau und Umwelt (heute Departement Bau und Volkswirtschaft) genehmigt (act. 2.3 und 2.4).
- C. Gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan vom 1. Januar 2019 (abrufbar unter: https://www.ar.ch/fileadmin/user_upload/Departement_Bau_Volkswirtschaft/Amt_fuer_Raum_Wald/Raumentwicklung/Richtplanung/Nachfuehrung_2015_Richtplankarte.pdf) weist die Gemeinde C. eine überdimensionierte Bauzone auf. Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) muss sie deshalb Bauzonenreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen von mindestens 2 ha umzonen. Mit Beschluss vom 6. November 2018 (act. 2.1) erliess der Gemeinderat C. deshalb über zahlreiche Grundstücke im Gemeindegebiet eine Planungszone. Von dieser sind auch die Parzellen Nrn. 0001 und 0002 betroffen. Die Planungszone wurde öffentlich bekannt gemacht und lag vom 22. November 2018 bis 21. Dezember 2018 öffentlich auf (act. 2.1).
- D. Dagegen liessen A. sowie die B., beide vertreten durch RA AB., mit Eingabe vom 20. Dezember 2018 (act. 2.5) beim Gemeinderat C. Einsprache erheben u.a. mit dem Antrag, den Beschluss und die Planungszone aufzuheben, soweit diese die Grundstücke Nrn. 0001 und 0002 betreffe. Mit Beschluss vom 20. Mai 2019 (act. 8.I.7/4) wies der Gemeinderat die Einsprache ab.
- E. Gegen diesen Beschluss liessen A. und die B., beide vertreten durch RA AB., mit Eingabe vom 11. Juni 2019 (act. 8.I.1) beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs erheben, welches den Rekurs mit Entscheid vom 13. Mai 2020 (act. 2.2) abwies.
- F. Dagegen liessen A. und die B., (im Folgenden: Beschwerdeführer), beide vertreten durch RA AB., mit Eingabe vom 15. Juni 2020 (act. 1) Beschwerde beim Obergericht erheben, wobei sie eingangs erwähnte Rechtsbegehren stellten.
- G. Mit Eingabe vom 1. Juli 2020 (act. 7) beantragte das Departement Bau und Volkswirtschaft (im Folgenden: Vorinstanz) Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 24. August 2020 (act. 11) liess sich der Gemeinderat C. (im Folgenden: Vorvorinstanz), vertreten durch RA CC., zur Beschwerde vernehmen, ohne einen konkreten Antrag zu stellen.
- H. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2020 (act. 14) liessen die Beschwerdeführer eine Replik einreichen, wozu sich die Vorvorinstanz mit Eingabe vom 12. November 2020 (act. 18) vernehmen liess.

- I. Nach Aufforderung durch die Gerichtsleitung reichte die Vorvorinstanz mit Eingabe vom 30. November 2020 (act. 20) verschiedene im Baugebiet „F.“ erteilte Baubewilligungen ein.
- J. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1. Gestützt auf Art. 2 der Verordnung über COVID-19-Massnahmen: Gerichte (bGS 113.2) kann das Obergericht zur Bewältigung der aktuell ausserordentlichen Lage in allen Fällen auf dem Zirkularweg entscheiden, wenn das Gesetz keine Verhandlung vorschreibt. Zirkularbeschlüsse bedürfen der Einstimmigkeit (Art. 52 Abs. 2 JG). Da im vorliegenden Verfahren keine Durchführung einer Verhandlung vorgeschrieben ist und die Parteien auf die Durchführung einer solchen verzichteten, hat das Obergericht das vorliegende Urteil einstimmig im Zirkularverfahren gefällt.
2. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) generell zur Behandlung von Beschwerden gegen verwaltungsinterne letztinstanzliche Verfügungen zuständig ist. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Rekursentscheids formell beschwert. Als Grundeigentümer der von der Planungszone betroffenen Parzellen Nrn. 0001 und 0002 sind sie in schutzwürdigen eigenen tatsächlichen und rechtlichen Interessen besonders berührt und daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 59 i.V.m. Art. 32 Abs. 1 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.
3. Die Kognition des Obergerichts ist gemäss Art. 56 Abs. 1 VRPG auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Eine Ermessenskontrolle ist dem Obergericht im Zusammenhang mit raumplanerischen Akten dagegen verwehrt (Art. 56 Abs. 2 VRPG). Die Ortsplanung ist gemäss Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) Sache der Gemeinden. Bei der Festsetzung befristeter Planungszonen, durch welche eine im Gange befindliche Planung gesichert werden soll, verfügen die Gemeinden daher über einen erheblichen Ermessensspielraum (Urteile des Bundesgerichts 1C_149/2018 vom 13. September 2018 E. 2.3; 1C_287/2016 vom 5. Januar 2017 E. 3.3).
4. Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen (Art. 27 RPG). Planungszonen können für das ganze Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Grundstücke beschlossen werden, um

Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung der laufenden oder beabsichtigten Planung verunmöglichen oder erschweren könnten. Unter Planung sind der Erlass oder die Änderung von Richt- und Nutzungsplänen und den dazugehörigen Reglementen zu verstehen (Art. 54 Abs. 2 BauG). Planungszonen werden für die Dauer von höchstens drei Jahren erlassen. Aus wichtigen Gründen kann die Geltungsdauer durch die erlassende Behörde um längstens zwei weitere Jahre verlängert werden. Werden Pläne oder Reglemente während der Geltungsdauer der Planungszone öffentlich aufgelegt, so verlängert sich die Wirksamkeit der Planungszone bis zum Inkrafttreten der zugrunde liegenden Pläne oder Reglemente (Art. 55 Abs. 2 BauG).

Die genannten Bestimmungen bezwecken die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene Neuordnung nicht erschwert wird (BGE 136 I 142 E. 3.2 S. 145 mit Hinweisen). Gleichzeitig bewirkt die Festsetzung von Planungszonen eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Sie ist mit Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_149/2018 vom 13. September 2018 E. 2.2).

Die Errichtung einer Planungszone entspricht einem öffentlichen Interesse, wenn ein Nutzungsplan geändert werden muss, unabhängig davon, ob der Plan gesetzeskonform ist oder nicht. Im vorliegenden Fall ist es nicht erforderlich, dass die Behörde bereits eine klare Vorstellung davon hat, wie sie die Bauzone neu festlegen will, da dies nicht von ihrer blossen Absicht abhängig ist, sondern aus einer Verpflichtung resultiert, die unmittelbar aus Art. 15 Abs. 2 RPG und dem kantonalen Richtplan ergeht (Urteile des Bundesgerichts 1C_518/2019 vom 8. Juli 2020 E. 5.1; 1C_532/2019 vom 18. Mai 2020 E. 2.1; 1C_551/2018 vom 19. November 2019 E. 2.3; 1C_16/2019 vom 18. Oktober 2019 E. 4.3 mit Hinweis). Die Behörde hat jedoch zu belegen, dass die Planungszonen Gebiete betreffen, die für die Änderung der geltenden Ordnung in Betracht fallen (ALEXANDER RUCH, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 2010, N. 31 zu Art. 27 RPG).

Im Allgemeinen erfüllt eine Planungszone das sich aus dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergebende Erfordernis der Eignung, wenn die Planungsfreiheit der zuständigen Behörde gewahrt werden soll. Das Gebot der Erforderlichkeit ist ebenfalls gewahrt, wenn die Planungszone mit der von der Planungspflicht betroffenen Fläche übereinstimmt. Eine Planungszone darf aber nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des Sicherungsziels in räumlicher,

sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich ist. In räumlicher Hinsicht dürfen sich Planungszonen nur so weit ausdehnen, als dies zur Sicherung der künftigen Planung notwendig erscheint (Urteil des Bundesgerichts 1C_298/2010 vom 19. Oktober 2010 E. 2.4). Vorausgesetzt ist zumindest, dass eine Nutzungsplanänderung auf den betroffenen Parzellen ernsthaft in Betracht kommt (BGE 140 II 25 E. 4.4; Urteil des Bundesgerichts 1C_409/2018 vom 23. Juli 2019 E. 3.6; BGE 113 Ia 362 E. 2 bb). Dabei muss sich die Nutzungsplanung jedoch nicht genau über das von der Planungszone erfasste Gebiet erstrecken, da die Planung nicht im Verfahren betreffend Festsetzung der Planungszone verwirklicht wird. Die Zumutbarkeit, das heisst das angemessene Verhältnis zwischen angestrebtem Ziel und der Beschränkung der Freiheit des Einzelnen, bildet keinen tauglichen Massstab bei der Prüfung von Planungszonen (Urteile des Bundesgerichts 1C_518/2019 vom 8. Juli 2020 E. 5.1; 1C_16/2019 vom 18. Oktober 2019 E. 4.4; RUCH, a.a.O., N. 30 zu Art. 27 RPG).

- 4.1 Die Vorvorinstanz hält im Einspracheentscheid vom 20. Mai 2019 fest, dass alle jene derzeit der Bauzone zugeteilten Grundstücke vor einer Überbauung freizuhalten seien, bei welchen nicht von vornherein ausgeschlossen werden könne, dass sie bei der anstehenden Zonenplanrevision dem Nicht-Baugebiet zugewiesen würden. Für die Festlegung von potentiellen Auszonungsflächen hat sie die folgenden Kriterien festgelegt: *1. Keine rechtskräftige Baubewilligung. 2. Randslage. 3. Flächengrösse. 4. Nicht oder unzureichend erschlossene Parzellenflächen. 5. Schwierig oder faktisch unmöglich zu überbauende Parzellenflächen. 6. Raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzungen.* Die Grundstücke Nrn. 0001 und 0002 würden an die Landwirtschaftszone bzw. an Nichtbaugelande grenzen. Sie entbehrten derzeit einer faktischen Erschliessung. Bei den fraglichen Grundstücken handle es sich um ein unüberbautes peripheres Gebiet am Rand der Bauzone. Damit seien die Kriterien für eine Überprüfung des fraglichen Grundstücks im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfüllt.
- 4.2 Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, dass am 1. Januar 2019 der neue kantonale Richtplan in Kraft getreten sei, welcher festlege, dass die Gemeinde C. über zu gross dimensionierte Wohn-, Misch- und Kernzonen verfüge. Deshalb sei die Gemeinde verpflichtet worden, innert 5 Jahren ab Inkrafttreten des Richtplans 2 ha Wohn-, Misch- und Kernzonen auszuzonen. Dazu müsse sie zwingend ihren Zonenplan überarbeiten und die vom Richtplan geforderte Fläche auszonen. Die Verwirklichung einer den gesetzlichen Grundlagen entsprechenden Planung, wie vorliegend die Reduktion der überdimensionierten Bauzonen, habe Vorrang vor dem Gebot der Rechtsicherheit. Der Zonenplan der Gemeinde C. sei bereits seit dem 20. Dezember 1994 in Kraft, weshalb an die Planbeständigkeit keine allzu hohen Anforderungen zu stellen seien. Die Planungszone sei durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt. Das öffentliche Interesse an der Änderung der geltenden Nutzungsplanung überwiege das private Interesse an der Planbeständigkeit. Unter Berücksichtigung allfälliger

Rechtsmittel im Nutzungsplanverfahren und des Planungs-ermessens ergebe die Beurteilung, dass die Planungszone nicht über das in räumlicher Hinsicht Notwendige hinausgehe, um den angestrebten Zweck (Ortsplanungsrevision, RPG-konformer Nutzungsplan) zu erreichen.

- 4.3 Die Beschwerdeführer bestreiten ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Planungszone auf den Grundstücken Nrn. 0001 und 0002. Dem stehe das Gebot der Planbeständigkeit als Bestandteil des Grundsatzes der Rechtsicherheit entgegen. Es bestehe ein rechtskräftiger Quartierplan, welcher die beiden Parzellen überlagere und am 22. Oktober 2014 vom Regierungsrat (recte: Departement Bau und Volkswirtschaft) genehmigt worden sei. Allein für die Erstellung des Quartierplans seien Kosten von Fr. 52'000.-- zusammengekommen. Bei Grundstücken, welche unter die Quartierplanpflicht fielen, müsse das Gebot der Rechtssicherheit besondere Berücksichtigung finden. Im vorliegenden Fall sei das Quartier E. von langer Hand geplant und massgeblich in das Projekt investiert worden. Das Projekt sei bereits derart fortgeschritten, dass sich eine Planungszone nicht mehr rechtfertigen lasse.

Die Festsetzung der Planungszone erweise sich zudem als unverhältnismässig. Der Planungszonenperimeter umfasse ein Gebiet von rund 4 ha und damit das Doppelte dessen, was verlangt werde. Die Planungszone erweise sich damit in Bezug auf die Parzellen Nrn. 0001 und 0002 nicht als erforderlich. In Bezug auf die von der Vorvorinstanz festgelegten Kriterien halten sie fest, dass das Projekt über einen Status verfüge, welcher vergleichbar mit demjenigen eines Bauprojekts sei. Durch die projektierte Überbauung werde einerseits die Parzelle Nr. 0003 in die bestehende Siedlung miteinbezogen, sodass ein konzentriertes Siedlungsbild entstehe und andererseits eine verzettelte Siedlung verdichtet. Es gebe eine Vielzahl an deutlich peripherer gelegenen Parzellen (0006, 0007, 0008-0009, 0010-0011), welche unbebaut und auch deutlich grösser seien. Die beiden Grundstücke seien zudem direkt an das Strassennetz und das Strom- und Wassernetz der Gemeinde angeschlossen, womit eine genügende Erschliessung gewährleistet sei. Eine Überbauung sei aufgrund des genehmigten Quartierplans absehbar. Die Planungszone sei auch unter dem Gesichtspunkt des Rechtsgleichheitsgebots (Parzellen Nrn. 0004-0005) unhaltbar.

- 4.4 Die Vorvorinstanz verweist in ihrer Vernehmlassung auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_287/2016 vom 5. Januar 2017, wonach der Erlass einer Planungszone zulässig sei, auch wenn ein Sondernutzungsplan erst 6 Monate zuvor erlassen worden sei. Die von den Beschwerdeführern angeführten Grundstücke würden nicht als Vergleich taugen: Parzelle Nr. 0006 liege grösstenteils in der Landwirtschaftszone, Parzelle Nr. 0007 wäre bei einer Aus-

zonung eine klassische Baulücke, die Parzellen Nrn. 0008-0009 und 0010-0011 seien gänzlich bebaut. Bei den Grundstücken Nrn. 0012-0013 würden rechtskräftige Baubewilligungen vorliegen.

- 4.5 Unbestritten ist, dass die Bauzonenfläche der Gemeinde C. gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan vom 1. Januar 2019 überdimensioniert ist. Die Gemeinde ist demzufolge nach Art. 15 Abs. 2 RPG verpflichtet, ihre Bauzone zu reduzieren. Der Erlass der Planungszone ergibt sich demnach direkt aus dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan und entspricht daher nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung einem öffentlichen Interesse. Somit besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, die Entscheidungsfreiheit der Planungsorgane zu sichern. Dementsprechend ist es erforderlich, dass den Planungsorganen der grösstmögliche Handlungsspielraum gewährleistet wird, weshalb nicht zu beanstanden ist, dass die Planungszone eine grössere Fläche erfasst, als diejenige, welche in der Gemeinde C. effektiv ausgezont werden muss. Dieser kommunale Beschluss liegt durchaus im Bereich des vorvorinstanzlichen Ermessens, zumal die Planungszone auf drei Jahre befristet ist. Durch die ausgeschiedenen Flächen und die aufgestellten Kriterien ist sichergestellt, dass die Vorvorinstanz im Rahmen der Überarbeitung ihres Nutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet ausreichend Handlungsspielraum hat. Diese Kriterien erweisen sich als sachgerecht und liegen im Bereich des erheblichen kommunalen Ermessensspielraums.
- 4.6 Die Parzellen Nr. 0001 und 0002 befinden sich wie die ebenfalls von der Planungszone betroffenen Parzellen Nrn. 0014 und 0015 am Siedlungsrand. Bei beiden Parzellen besteht kein hoher Erschliessungsgrad, wobei jedoch auch Parzellen mit Erschliessungsanlagen oder Gebäuden allenfalls einer Nichtbauzone zugeteilt werden dürfen oder müssen (BGE 113 IA 362 E. 2b). Damit ist die Schlussfolgerung der Vorinstanzen nicht zu beanstanden, dass die von der Planungszone betroffenen Bereiche für eine Auszonung zumindest in Betracht kommen. Diese Planungsmöglichkeit würde durch die Bewilligung der geplanten Überbauung gestützt auf den rechtskräftigen Quartierplan vereitelt. Da die Zumutbarkeit im Rahmen der Festsetzung einer Planungszone im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu prüfen ist, stehen die Investitionen der Beschwerdeführer für den genehmigten Quartierplan dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit nicht entgegen. Die Planungszone erweist sich damit im Bereich der Parzellen Nrn. 0002 und 0001 als verhältnismässig.
- 4.7 Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dass die Vorvorinstanz (auch) andere Gebiete in die Planungszone hätte einbeziehen müssen, ist dies nicht die Frage dieses Verfahrens, wo einzig zu prüfen ist, ob sich die Planungszone in dem von der Vorvorinstanz angeordneten Umfang auf sachliche Gründe stützen lässt. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass im Planungsrecht der Grundsatz rechtsgleicher Behandlung nur abgeschwächte Bedeutung hat

(BGE 121 I 245 E. 6e). Fraglich ist zudem, ob die Beschwerdeführer zu einer solchen Rüge überhaupt legitimiert sind, da die Anfechtungsmöglichkeit nur so weit reicht, als dass die Auswirkungen des umstrittenen Plans auf das eigene Grundstück in Frage stehen (BGE 133 II 353 E. 3.1). Die Vorvorinstanz hat zudem in der Vernehmlassung nachvollziehbar dargelegt, dass sich die von den Beschwerdeführern angeführten Parzellen von den Parzellen Nrn. 0001 und 0002 massgeblich unterscheiden und diese die sachgerechten Kriterien nicht erfüllen. Damit liegen sachliche Gründe für eine Ungleichbehandlung vor, wobei erneut auf den erheblichen kommunalen Ermessensspielraum hinzuweisen ist.

5.

- 5.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass der Grundsatz des Vertrauensschutzes zu beachten sei. Die Gemeinde habe den Quartierplan und das Bauprojekt durchgehend befürwortet und sogar daran mitgewirkt, womit eine schützenswerte Zusicherung über die Fortdauer der bisherigen Ordnung geschaffen worden sei. Die Gemeinde sei auf diese Zusicherung zu behaften. Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sei am 3. März 2013 genehmigt worden und am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Der Quartierplan E. sei jedoch erst am 1. April 2014 bzw. am 22. Oktober 2014 durch den Gemeinde- bzw. Regierungsrat genehmigt worden. Die Behörden hätten bereits 1.5 Jahre vor der Genehmigung gewusst, dass in der Gemeinde überschüssiges Bauland vorhanden sei. Durch die Unterstützung und Genehmigung des Quartierplans hätten Gemeinderat und Regierungsrat eine Vertrauensgrundlage geschaffen, die es zu schützen gelte.
- 5.2 Wie die Vorinstanzen zutreffend ausführen, ist die Überprüfung eines Zonenplans unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft eines kommunalen Sondernutzungsplanes unter dem Blickwinkel des Vertrauensschutzes nicht unzulässig, was damit umso mehr im vorliegenden Fall gelten muss, wo immerhin 4 Jahre zwischen der Genehmigung des Quartierplans E. und der Festsetzung der Planungszone liegen. Dabei mag es zwar sein, dass die Änderung der massgebenden Bestimmungen des RPG zum Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplans den zuständigen Behörden bereits bekannt waren. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies auch für den kantonalen Richtplan gilt, welcher erst am 9. Mai 2017 vom Regierungsrat erlassen und am 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt wurde (https://www.ar.ch/fileadmin/user_upload/Departement_Bau_Volkswirtschaft/Amt_fuer_Raum_Wald/Raumentwicklung/Richtplanung/Nachfuehrung_2015_Richtplankarte.pdf). Die sogenannten Auszonungsgemeinden und die Auszonungsflächen der Bauzonen ergaben sich dadurch erst aus S. 30 des Richtplantexts (https://www.ar.ch/fileadmin/user_upload/Departement_Bau_Volkswirtschaft/Amt_fuer_Raum_Wald/Raumentwicklung/Richtplanung/Nachfuehrung_2015_Richtplantext.pdf). Demzufolge bestehen keine Anhaltspunkte,

dass bei der Erarbeitung und beim Erlass des Quartierplans E. im Jahr 2014 den Genehmigungsbehörden das Ausmass der Redimensionierung der Bauzone in der Gemeinde C. bereits bekannt war. Im Erlass und der Genehmigung des Quartierplans E. West kann demnach keine Zusicherung zum Fortbestand der geltenden Bau- und Zonierungsvorschriften auf den Parzellen Nrn. 0002 und 0001 erblickt werden. Die Beschwerdeführer machen zudem nicht geltend, dass vom Gemeinderat oder vom für die Genehmigung der Zonenpläne zuständigen Regierungsrat (Art. 49 Abs. 1 BauG) Zusicherungen für eine Beibehaltung der Wohnzone im Bereich der Parzellen Nrn. 0001 und 0002 vorliegen. Mit dem Erlass und der Genehmigung des Quartierplans brachten die Vorinstanzen lediglich zum Ausdruck, dass dieser der im Jahr 2014 geltenden Rechtslage entsprach. Je nach Ausgang des Zonenplanverfahrens könnten aber die Investitionen der Beschwerdeführer unter Umständen die Grundlage für ein Entschädigungsbegehren (Art. 5 Abs. 2 RPG) oder einen vertrauensschutzrechtlichen Entschädigungsanspruch bilden (Urteil des Bundesgerichts 1C_287/2016 vom 5. Januar 2017 E. 3.5).

6. Im Ergebnis ist der Einbezug der Parzellen Nrn. 0001 und 0002 in die Planungszone somit mit keinem ersichtlichen Rechtsmangel behaftet. Ob diesbezüglich die konkreten Voraussetzungen für eine Auszonung vorliegen, ist im Zonenplanverfahren zu beurteilen. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.
7. Nach Art. 19 Abs. 3 i.V.m. mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Den Beschwerdeführern ist ausgangsgemäss eine Entscheidegebühr aufzuerlegen, wobei eine Gebühr von Fr. 2'000.-- als angemessen erscheint (Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen, bGS 233.2), wofür sie solidarisch haften. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- ist anzurechnen.

Das Obergericht erkennt:

1. Die Beschwerde von A. und der B. wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- auferlegt. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- wird angerechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
5. Zustellung an die Beschwerdeführer über deren Anwalt, die Vorinstanz und die Vorvorinstanz über deren Anwalt.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Walter Kobler

lic. iur. Daniel Hofmann

versandt am: 9. Juli 2021