

ZH_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00003 vom 14. März 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__AN.2023.00003

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00003 du 14 mars 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00003 del 14 marzo 2008

Regeste

Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen | [Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.] Die Kleinsiedlung Langstuck in der Gemeinde Altikon war bisher der (Weiler-)Kernzone zugeordnet. Der übrige Teil des im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstückes befand und befindet sich in der kantonalen Landwirtschaftszone. Im angefochtenen regierungsrätlichen Beschluss wurde die Kleinsiedlung Langstuck als provisorische kantonale Landwirtschaftszone festgesetzt (Sachverhalt II.A). Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Bestimmungen über die Einzelaktanfechtung (E. 1.1). Die Rügen des Beschwerdeführers sind relativ pauschal gehalten, angesichts der Komplexität der Materie erfüllen sie indes die Begründungsanforderungen an Laienbeschwerden noch knapp (E. 1.3). Das Legalitätsprinzip und der Grundsatz der Gewaltenteilung werden durch den angefochtenen Beschluss nicht verletzt (E. 3). Der Beschwerdeführer hat nicht dargetan, weshalb die Kleinsiedlung Langstuck in der Bauzone zu belassen sei, obschon sie lediglich ein bewohntes Gebäude umfasst. Eine solche Zuordnung käme allenfalls als "Bauzonenanschluss" in Frage, wenn die Kleinsiedlung einen Bezug zu einer angrenzenden Bauzone im Siedlungsgebiet aufweisen würde. Das ist indes nicht der Fall. Obwohl der Kernzonenplan der Gemeinde Altikon im Jahr 2016 revidiert wurde, vermögen auch die Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes und der Planbeständigkeit den wenig ausgeprägten Charakter von Langstuck als Siedlungsgebiet nicht aufzuwiegen. Zumindest im Rahmen der angefochtenen Übergangsordnung kommt der Einstufung als grundsätzliches Nichtbaugelände Vorrang zu (E. 4.2). Die Auseinandersetzung über Entschädigungsfolgen von planungs- und baurechtlichen Massnahmen erfolgt erst, wenn rechtskräftig über deren Zulässigkeit entschieden ist (E. 4.4.2). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung AN.2023.00003 Urteil der 3. Kammer vom 27. Februar 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter Franz Kessler Coendet, Gerichtsschreiber Samuel Boller. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen Regierungsrat des Kantons Zürich, Beschwerdegegner, betreffend Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen, hat sich ergeben: I. A. Im Kanton Zürich gibt es zahlreiche Kleinsiedlungen, die ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegen. Diese Kleinsiedlungen sind bisher im Kanton Zürich nicht kategorisiert, lassen sich aber dem Grundsatz nach in grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen unterteilen. Der Bundesrat hat bei der Genehmigung des kantonalen Richtplans 2015 den Zusatz angebracht, dass es

sich bei Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weilern) im Sinn von Art. 33 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) um Nichtbauzonen handle. Im Rahmen der periodischen Berichterstattung habe der Kanton über die Umsetzung von Art. 33 RPV Bericht zu erstatten (BBl 2015 3607). Das Verwaltungsgericht beurteilte bei der Überprüfung einer Baubewilligung in einer Weilerkernzone ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets des Richtplans die Praxis der kantonalen Baudirektion, die Kompetenz zur Erteilung von Baubewilligungen in der konkreten Zone an die Gemeinde zu delegieren, als bundesrechtswidrig (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2019.00630, E. 4 = BEZ 2021 Nr. 3). B. Die Baudirektion leitete 2021 ein Projekt zur Überprüfung und Anpassung der planerischen und rechtlichen Ordnung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich ein (pbg-aktuell 2021/3, S. 24 f.). Sie erarbeitete eine Vernehmlassungsvorlage zu einer Übergangsregelung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Die Vernehmlassungsfrist dauerte vom 22. August bis zum 23. September 2023. Der Regierungsrat des Kantons Zürich erliess am 7. März 2023 als Übergangsregelung die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB; Dispositivziffer I) und setzte diese auf den 1. Juni 2023 in Kraft (Dispositivziffer II). Die Verordnung enthält drei Anhänge: Für die in Anhang 1 aufgelisteten rund 150 Kleinsiedlungen (mit Objektblättern) wird eine provisorische kantonale Weilerzone festgesetzt. Für die in Anhang 2 aufgeführten rund 25 Kleinsiedlungen (mit Objektblättern) wird eine provisorische kantonale Landwirtschaftszone festgesetzt. Zu den in Anhang 3 aufgelisteten rund 100 Kleinsiedlungen legt die Verordnung fest, dass es sich um solche innerhalb der Bauzonen handelt. Der regierungsrätliche Beschluss vom 7. März 2023 wurde mit der Verordnung am 17. März 2023 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert (ABl 2023-03-17; Meldungsnummer RS-ZH03-0000000610), die Anhänge durch Verweisung auf eine Internetseite des Kantons (www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html, besucht am 16. Januar 2025). II. A. A ist Eigentümer des Grundstücks Kataster Nr. 01 in der Gemeinde Altikon und des darauf befindlichen Wohnhauses Assek Nr. 02, welches als Kleinsiedlung "Langstück" bisher der (Weiler-)Kernzone zugeordnet war. Der übrige Teil des genannten Grundstücks befand und befindet sich in der kantonalen Landwirtschaftszone. Gemäss dem regierungsrätlichen Beschluss vom 7. März 2023 wurde die Kleinsiedlung Langstück als provisorische kantonale Landwirtschaftszone gemäss Anhang 2 VKaB festgesetzt. B. A erhob am 12. April 2023 Beschwerde am Verwaltungsgericht. Er beantragte sinngemäss, dass die Kleinsiedlung Langstück nicht im Anhang 2, sondern im Anhang 3 der VKaB aufzuführen und somit innerhalb der Bauzone zu belassen sei. C. Die Baudirektion ersuchte am 16. Mai 2023, unter Beilage eines Mitberichts des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Mai 2023, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. In verfahrensmässiger Hinsicht stellte sie Antrag auf Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde. Mit Präsidialverfügung vom 11. Juli 2023 wies das Verwaltungsgericht das Gesuch des Beschwerdegegners um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ab. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) zuständig. Im Hinblick auf die Besetzung des Gerichts (vgl. § 38 und § 38a VRG) ist über die Rechtsnatur des angefochtenen Beschlusses als Erlass (§ 19 Abs. 1 lit. d VRG) oder (raumplanungsrechtliche) Anordnung (§ 19 Abs. 1 lit. a VRG) zu befinden. Zwar enthält

der angefochtene Beschluss übergreifende Festlegungen zum Siedlungstypus der Kleinsiedlungen und weist einen hybriden Charakter als Verordnung und gleichzeitig auch vorläufige Zonenordnung auf. Diese Regelung betrifft aber hauptsächlich die Schaffung der provisorischen kantonalen Zonenordnungen (Weilerzonen und Landwirtschaftszonen) mit verbindlichen Nutzungsvorschriften. Insgesamt ist der angefochtene Beschluss prozessual nicht als Erlass im Sinn von § 19 Abs. 1 lit. d VRG, sondern als Nutzungsplan im Sinn von Art. 14 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) und damit als Anordnung im Sinn von § 19 Abs. 1 lit. a VRG zu behandeln. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich somit nach den Bestimmungen über die Anfechtung von Einzelakten. Deshalb hat das Verwaltungsgericht vorliegend in Dreierbesetzung zu entscheiden (vgl. VGr, 7. Dezember 2023, AN.2023.00014, E. 1.2.3 = BEZ 2024 Nr. 7).

1.2 Im Raumplanungsrecht ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700) zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung hat. Die gleichen Legitimationsvoraussetzungen sieht § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG vor. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des gesamten im Zonenperimeter der Kleinsiedlung stehenden Grundstücksteils und befugt, sich gegen den angefochtenen Beschluss hinsichtlich dieser Parzelle zu wehren.

1.3 Gemäss § 54 Abs. 1 VRG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag und eine Begründung enthalten. Bei juristischen Laien werden keine hohen Anforderungen an die Begründung gestellt; diese muss immerhin sachbezogen sein und wenigstens im Ansatz erkennen lassen, in welchen Punkten und weshalb die beanstandete Verfügung angefochten wird (Alain Griffel in: derselbe [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 23 N. 17; vgl. VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00393, E. 2.3; 4. April 2013, VB.2013.00004, E. 1.3). Der unvertretene Beschwerdeführer führte in seiner Beschwerdeschrift aus, er sei erstaunt und empört, dass seine Liegenschaft von der Kernzone in die Landwirtschaftszone umgezont worden sei. Er wehre sich vehement gegen diesen Beschluss, entstehe doch dadurch eine erhebliche Wertverminderung und würden eventuelle spätere Bauvorhaben erheblich eingeschränkt oder gar verunmöglicht. Damit zweifelt der Beschwerdeführer implizit die Rechtmässigkeit der durch den Regierungsrat vorgenommenen Zonenfestsetzung an und verlangt deren Überprüfung. Dem Beschwerdegegner ist darin zuzustimmen, dass die Rügen des Beschwerdeführers relativ pauschal gehalten sind. Angesichts der Komplexität der Materie erfüllen sie indes die Begründungsanforderungen an Laienbeschwerden noch knapp.

1.4 Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Der Regierungsrat stützte sich beim angefochtenen Beschluss auf Art. 36 Abs. 2 RPG. Diese Bundesbestimmung ermächtigt die Kantonsregierungen, vorläufige Regelungen zur Einführung dieses Bundesgesetzes zu treffen, insbesondere Planungszonen (Art. 27 RPG) zu bestimmen, und einschränkende Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (Art. 27a RPG) zu erlassen, solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet. Die Anforderungen von Art. 33 RPG sind auch auf raumplanungsrechtliche Übergangsordnungen gemäss Art. 36 Abs. 2 RPG anwendbar und gebieten eine volle Überprüfung durch mindestens eine kantonale Beschwerdebehörde (vgl. BGE 114 Ib 180 E. 2a, 110 Ib 138 E. 3b; Alexander Ruch, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich etc. 2016, Art. 36 N. 28). Das Verwaltungsgericht überprüft die umstrittene raumplanungsrechtliche Übergangsordnung als erste Rechtsmittelinstanz. Es hat deshalb insofern nicht nur die Sachverhaltsfeststellung

und die Rechtsanwendung (§ 50 Abs. 1 VRG), sondern auch die Angemessenheit zu prüfen (§ 50 Abs. 2 VRG). Dabei darf sich das Verwaltungsgericht eine gewisse Zurückhaltung auferlegen, soweit es bei der Projektierung um spezifisch technische Fragen geht. Weiter hat sich das Verwaltungsgericht eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen, soweit der Vorinstanz mit der Anwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht. Das Gericht soll nur aus triftigen Gründen von der Beurteilung durch die zuständige Fachinstanz abweichen und nicht sein Ermessen an die Stelle des Ermessens des Planungsträgers setzen (zum Ganzen VGr, 7. Dezember 2023, AN.2023.00014, E. 2 mit weiteren Hinweisen).

E. 3.1

Im angefochtenen Beschluss wird dargelegt, dass die bisherige Praxis des Kantons Zürich, sämtliche Kernzonen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets des Richtplans als Bauzonen zu bezeichnen, rechtswidrig war und rasch eine vorläufige Regelung zur Behebung der Rechtsunsicherheit nötig ist. Der angefochtene Beschluss stützt sich auf Art. 36 Abs. 2 RPG (vgl. oben E. 2) und erging somit im Rahmen einer Gesetzesdelegation. Im vorliegenden Zusammenhang muss nicht erörtert werden, ob die Rechtsstellung von betroffenen Grundeigentümern – wie des Beschwerdeführers – durch die vorübergehende Regelung im angefochtenen Beschluss schwerwiegend berührt wird. Die Ermächtigung von Art. 36 Abs. 2 RPG beschränkt sich nicht auf die erstmalige Einführung des RPG, sondern ist auch anwendbar auf vorläufige Massnahmen in Bezug auf später eingefügte Rechtsnormen oder Praxisänderungen (vgl. BGE 117 Ia 352 E. 5d). Insoweit steht nichts entgegen, die angefochtene Übergangsordnung auf Art. 36 Abs. 2 RPG abzustützen. Die provisorische Nutzungsordnung im angefochtenen Beschluss geht insoweit über die Tragweite von Planungszonen (Art. 27 RPG) hinaus, als ihr nicht lediglich negative Vorwirkung, sondern positive Vorwirkung (mit Regelungen zu Verfahren, Zuständigkeiten und anwendbarem Recht) zukommt, was einer provisorischen kantonalen Nutzungszone entspricht (vgl. BGr, 23. November 2022, 1C_35/2022, E. 4.4.1). Auch handelt es sich vorliegend nicht um eine Regelung im Sinn von Art. 27a RPG. Die von Art. 36 Abs. 2 gedeckten Regelungsbereiche sind in dieser Bestimmung aber nicht abschliessend aufgeführt. Gestützt auf Art. 36 Abs. 2 RPG können durch Regierungsverordnung vorläufiges materielles kantonales Raumplanungsrecht sowie Zuständigkeits- und Verfahrensrecht einschliesslich Vorschriften über den Rechtsschutz erlassen werden (vgl. Ruch, in: Praxiskommentar RPG, Art. 36 N. 25). Der angefochtene Beschluss dient der Umsetzung der eingetretenen Änderungen bei der Rechtslage zur Anwendbarkeit von Art. 15 RPG und von Art. 25 Abs. 2 RPG in Weilerzonen gemäss Art. 33 RPV, und er bewegt sich im Rahmen der Grundsatzgesetzgebungskompetenz des Bundes gemäss Art. 75 Abs. 1 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101); in dieser Hinsicht verhält es sich parallel zur Thurgauer Kleinsiedlungsverordnung (vgl. zu letzterer BGr, 23. November 2022, 1C_35/2022, E. 5.1 und 5.2). Für den angefochtenen Beschluss enthält Art. 36 Abs. 2 RPG daher in genügender Weise die wichtigen bzw. wesentlichen Grundzüge und bildet insoweit eine hinreichend bestimmte formell-gesetzliche Grundlage für die Einschränkung verfassungsmässiger Rechte von Grundeigentümern. Im Übrigen wird weder vom Beschwerdeführer geltend gemacht noch ist ersichtlich, dass die kantonale Planungs- und Baugesetzgebung die Zuständigkeit für eine solche kantonsweite vorläufige Regelung einer anderen Behörde (als dem Regierungsrat) einräumt. Insoweit erweist sich Art. 36 Abs. 2 RPG ebenfalls als eingehalten. Ausserdem nimmt der angefochtene Beschluss die gebotenen Anpassungen

weder bei den raumplanungsrechtlichen Gesetzesbestimmungen und des Richtplans auf kantonaler Ebene noch bei den Ortsplanungen auf kommunaler Ebene vorweg. Insgesamt wahrt der angefochtene Beschluss den Delegationsrahmen von Art. 36 Abs. 2 RPG (zum Ganzen: VGr, 25. Januar 2024, AN.2023.00007, E. 3.2).

E. 3.2

Unter dem Blickwinkel des Grundsatzes der Gewaltenteilung (Art. 3 in Verbindung mit Art. 38 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 [KV; LS 101]) und des Legalitätsprinzips (Art. 5 Abs. 1 BV bzw. Art. 2 Abs. 1 KV) ist es ebenfalls nicht zu beanstanden, dass der angefochtene Beschluss keine allgemeine Regelung zu den Kriterien für die Zuweisung der Kleinsiedlungen zu den verschiedenen Anhängen aufweist. In der Begründung zum angefochtenen Beschluss wird zu Recht dargelegt, dass "Weilerzone" im Wesentlichen ein Begriff des Bundesrechts ist. Ebenso verhält es sich mit den Begriffen der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) und der vorläufigen Bauzone (vgl. dazu BGE 114 Ib 305 E. 5c/cc). Die Zuweisung zu den Anhängen (mit Objektblättern) gemäss § 2 VKaB ist als (provisorische) Zonenfestsetzung erfolgt. Die Anhänge sind Bestandteile des angefochtenen Beschlusses. Mit diesen Festlegungen wird mit genügender Bestimmtheit die Zuordnung der betroffenen Grundstücke zur massgeblichen Zonenordnung als Teil des provisorischen Nutzungsplans vorgenommen. Es genügt, dass die Kriterien für die dabei vorgenommene Kategorisierung im Zwischenbericht und in den Objektblättern bzw. den Übersichtsplänen erläutert werden. Dieser Zwischenbericht mit der Funktion eines Raumplanungsberichts nach Art. 47 RPV ist nicht Bestandteil des Nutzungsplans, sondern der zugehörigen Entscheidungsgrundlagen (zum Ganzen BEZ 2024 Nr. 7 E. 5.6). Es hält auch vor dem Legalitätsprinzip stand, wenn der Regierungsrat die provisorische Zonenfestsetzung im Einzelfall gestützt auf die als Vermutung bezeichnete vorläufige Bewertung der Kleinsiedlung getroffen hat. Damit hat er seine Entscheidungsbefugnis inhaltlich genügend wahrgenommen (VGr, 24. Oktober 2024, AN.2023.00010, E. 5.2).

E. 4.1

Die Kleinsiedlung Langstuck besteht unbestrittenermassen ausschliesslich aus einem bewohnten Gebäude. Für die Zuteilung in eine vorläufige Weilerzone setzte der Beschwerdegegner unter anderem mindestens fünf bewohnte Gebäude voraus. Die untere Schwelle von fünf bewohnten Gebäuden für eine vorläufige Weilerzone ergibt sich aus dem Bundesrecht bzw. aus der Rechtsprechung zu Art. 33 RPV (vgl. BGr, 23. November 2022, 1C_35/2022, E. 4.1.1) und ist im vorliegenden Zusammenhang nicht zu beanstanden (BEZ 2024 Nr. 7 E. 6.3). Eine Kleinsiedlung mit mindestens acht bewohnten Gebäuden wird sodann nicht automatisch als vorläufiges Baugebiet qualifiziert, sondern es wird im Rahmen von Art. 36 Abs. 2 RPG dafür eine Einzelfallbeurteilung anhand von Zusatzkriterien zur Siedlungsqualität bzw. Siedlungsstruktur und der dafür üblichen Infrastruktur angestellt. Auch dies ist nicht rechtsverletzend (BEZ 2024 Nr. 7 E. 6.4). Für die vom Beschwerdeführer verlangte Zuweisung zum vorläufigen Baugebiet wäre erforderlich, dass die umstrittene Kleinsiedlung die Voraussetzungen von Art. 36 Abs. 3 RPG erfüllt, d. h. zum weitgehend überbauten Gebiet gehört. Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eng zu verstehen: Er umfasst im Wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs (BGE 132 II 218 E. 4.1; BGr, 11. Oktober 2021, 1C_635/2020, E. 3.4; VGr, 25. Januar 2024, AN.2023.00007, E. 4.4).

E. 4.2

Der Beschwerdeführer hat nicht dargetan, weshalb die Kleinsiedlung Langstuck in der Bauzone zu belassen sei, obschon sie lediglich ein bewohntes Gebäude umfasst. Eine solche Zuordnung käme gemäss den Beurteilungskriterien im Zwischenbericht allenfalls als "Bauzonenanschluss" in Frage, wenn die Kleinsiedlung einen Bezug zu einer angrenzenden Bauzone im Siedlungsgebiet aufweisen würde. Das ist indes nicht der Fall. Die Distanz bis zum nächsten bewohnten Gebäude im benachbarten Weiler Unterherten beträgt 65 m. Dieser Abstand überschreitet deutlich den Richtwert von 20 bis 30 Metern (Rufdistanz) für die Annahme eines Siedlungszusammenhangs. Auch funktional ist weder geltend gemacht noch ersichtlich, inwiefern Langstuck einen erheblichen Bezug zum Siedlungsgebiet aufweist. Die grundsätzliche Zulässigkeit des Instruments des Bauzonenanschlusses braucht deshalb hier nicht geprüft zu werden. Im Übrigen wurde zwar die Ortsplanung der Gemeinde Altikon im Jahr 2016 revidiert. Namentlich stammt der betroffene Kernzonenplan aus dem Jahr 2016 und ist damit jünger als der Richtplan von 2015. Obwohl bei dieser Sachlage Gesichtspunkten des Vertrauensschutzes und der Planbeständigkeit ein hohes Gewicht zukommt (BEZ 2024 Nr. 7 E. 6.2), vermögen diese den wenig ausgeprägten Charakter von Langstuck als Siedlungsgebiet nicht aufzuwiegen. Vor diesem Hintergrund ändert der bisherige kommunale Nutzungsplan nichts daran, dass für die Kleinsiedlung Langstuck bei objektiver Betrachtung keine begründete Erwartung einer Qualität als Siedlungsgebiet anzunehmen ist (vgl. dazu BGE 132 II 218 E. 6.1). Zumindest im Rahmen der angefochtenen Übergangsordnung kommt der Einstufung als grundsätzliches Nichtbaugelände Vorrang zu (vgl. dazu VGr, 7. Dezember 2023, AN.2023.00015, E. 8.5 und 9.5).

E. 4.3

Nach dem Gesagten ist nicht anzunehmen, dass Langstuck sinnvollerweise einzig zur kantonalen Weilerzone oder gar zu einer Bauzone zugewiesen werden kann. Im Rahmen des dem Regierungsrat zustehenden planerischen Ermessens erschien es als sachgerecht, diese Kleinsiedlung der provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone zuzurechnen.

E. 4.4.1

Der Beschwerdeführer moniert eine erhebliche Wertminderung seiner Liegenschaft durch die Verunmöglichung späterer eventueller Bauvorhaben und stellt die zukünftige Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen in Aussicht.

E. 4.4.2

In Konstellationen, in denen sich die Frage stellt, ob eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (hier in Form der Festsetzung als provisorische kantonale Landwirtschaftszone) eine Entschädigungspflicht nach sich zieht, gilt im Wesentlichen ein Verfahrensdualismus: Im Rahmen eines wie vorliegend gegen die Festsetzung der Zone gerichteten Verfahrens stellt sich nur die Frage, ob der Eingriff in die Bestandesgarantie der Eigentumsgarantie gerechtfertigt ist. Unter diesem Titel ist daher zu prüfen, wie weit diese Einschränkungen gehen, ob sie notwendig und erforderlich sind. Ob die einmal festgesetzte Eigentumsbeschränkung zu entschädigen ist, ist hingegen in einem separaten Verfahren zu prüfen. Die Auseinandersetzung über Entschädigungsfolgen von planungs- und baurechtlichen Massnahmen erfolgt erst, wenn rechtskräftig über die Zulässigkeit dieser Massnahmen entschieden ist (VGr, 9. Juli 2020, VB.2019.00728, E. 4.1).

E. 4.4.3

Die vorliegende Festlegung eines provisorischen kantonalen Nutzungsplans stellt eine vorläufige Regelung im Sinn von Art. 36 Abs. 2 RPG dar (vgl. oben, E. 2), die weiter geht als die dort beispielhaft genannte Bestimmung von Planungszonen (oben, E. 3.2). Letztere stellen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sachlich und zeitlich beschränkte Eigentumsbeschränkungen dar, die in der Regel keine Entschädigungspflicht nach sich ziehen (BGr, 14. März 2008, 1C_317/2007, E. 2; BGE 109 Ib 20 E. 4a S. 22 f.). Wie es sich damit vorliegend verhält, kann und muss derzeit offenbleiben (vgl. oben, E. 4.4.2). Jedenfalls ist ein allfälliger Eingriff in die Bestandesgarantie der Eigentumsgarantie mit Blick auf die erheblichen plansichernden Interessen des Beschwerdegegners ohne Weiteres verhältnismässig. Dies umso mehr, als der Beschwerdeführer kein konkretes Bauvorhaben benennt, das er hätte zurückstellen müssen.

E. 5

Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen; eine Umtriebsentschädigung wurde von ihm nicht beantragt und stünde ihm auch nicht zu (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.