

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00082 vom 22. März 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-03-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2006.00082](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00082)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00082 du 22 mars 2007

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00082 del 22 marzo 2007

## Regeste

Planungszone | Planungszone mit Geltung für alle neuen publikumswirksamen Einrichtungen im Planungsgebiet Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts; Legitimation des beschwerdeführenden Grundeigentümers (E. 1). Der Antrag der Gemeinde, die von ihr der Referentin persönlich zur Informationsbeschaffung zugesandten Akten aus dem Recht zu weisen, ist abzuweisen (E. 2). Örtliche Verhältnisse und Vorgeschichte (E. 3). Rechtsgrundlagen zur Planungszone; Zweck einer Planungszone (E. 5). Im Planungsgebiet ist eine rege Bautätigkeit im Gang, die vor allem aus verkehrstechnischen Gründen eine Überprüfung der Nutzungsplanung notwendig macht. Daher besteht ein Planungsbedürfnis (E. 6.1). Eine Planungsabsicht der Behörden besteht, und sie ist ausreichend konkretisiert (E. 6.2). Eine Überprüfung der Nutzungsplanung ist unter den gegebenen Umständen nicht offensichtlich unzulässig (E. 6.3). Abweisung (E. 7).

## Erwägungen

### E. 3

Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung, fest (Disp.-Ziff. I). Die Planungszone soll für alle neuen publikumsintensiven Einrichtungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte und sonstige übermässigen Verkehr auslösende Bauten Geltung haben; andere Industrie- und Gewerbebauten, die gegenüber der heutigen Situation keinen Mehrverkehr auslösen, sind von der Planungszone nicht betroffen (Disp.-Ziff. II). Allfälligen Rekursen gegen diese Verfügung wurde die aufschiebende Wirkung entzogen (Disp.-Ziff. IV). Die Verfügung wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 17 vom 29. April 2005 publiziert. II. Gegen diese Verfügung hatten insgesamt sieben Rekurrenten, darunter A, beim Regierungsrat Rekurs erhoben und die Aufhebung der Planungszone beantragt. Mit Beschluss vom 11. Januar 2006 wies der Regierungsrat die Rekurse ab, soweit sie nicht als gegenstandslos geworden abgeschrieben wurden. Dem Lauf der Beschwerdefrist und der Einreichung einer Beschwerde entzog der Regierungsrat die aufschiebende Wirkung (vgl. RRB Nr. 16 vom 11. Januar 2006). III. Mit Beschwerde vom 15. Februar 2006 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, es sei der Entscheid des Regierungsrats aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin. In prozessualer Hinsicht stellte der Beschwerdeführer den Antrag, es sei der Beschwerde im Sinne einer vorsorglichen Massnahme die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen; eventualiter sei die aufschiebende Wirkung auf das Grundstück Kat.-Nr. 01 an der Feldstrasse in Bülach zu beschränken. Mit Verfügung vom 21. Februar 2006 wies der Abteilungspräsident die Anträge auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ab. Mit Eingaben vom 7. bzw. 20. März 2006 beantragten der Regierungsrat und die Baudirektion, es sei die Beschwerde abzuweisen. Die Mitbeteiligte Nr. 1 stellte am 10. April 2006

ebenfalls den Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Mit Verfügung des Abteilungspräsidenten vom 7. November 2006 setzte das Gericht den Parteien Frist an, um zum nachträglich eingeholten "Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd (Schlussbericht, Entwurf vom 7. August 2006)" sowie zum "Verkehrskonzept für die Industrie- und Gewerbegebiete Bachenbülach/Bülach Süd (Schlussbericht, August 2005)" Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme des Beschwerdeführers erfolgte innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 15. Januar 2007. Die Beschwerdegegnerin liess sich nicht vernehmen. Hingegen stellten die Mitbeteiligten mit Eingabe vom 16. Januar 2007 den Antrag, es seien die beiden oben bezeichneten Aktenstücke aus dem Recht zu weisen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) sieht in § 332 lit. a den Regierungsrat als einzige Instanz für die Beurteilung von Rekursen gegen die Festsetzung von Planungszonen vor. Zu berücksichtigen ist indessen, dass der Erlass einer Planungszone gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung in den Anwendungsbereich von Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) fällt. Dies bedeutet, dass der von einer Planungszone Betroffene einen Anspruch darauf hat, seine Sache von einem unabhängigen Gericht beurteilen zu lassen. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ergibt sich somit direkt aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK (vgl. BGE 120 Ia 209). Der Beschwerdeführer beabsichtigt, auf dem von der strittigen Planungszone erfassten Grundstück Kat.-Nr. 01 an der Feldstrasse in Bülach einen Wohn- und Gewerbepark zu erstellen. Ein entsprechendes Baugesuch wurde bereits eingereicht. Der Beschwerdeführer ist unter diesen Umständen von der strittigen Planungszone mehr als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen und daher zur Beschwerdeerhebung berechtigt (§ 338a Abs. 1 PBG). Da auch die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Die Mitbeteiligten stellten in dem zu den nachträglich eingereichten Aktenstücken "Schlussbericht Verkehrskonzept" und "Entwicklungskonzept Industrie" durchgeführten zweiten Schriftenwechsel den Antrag, es seien die entsprechenden Akten aus dem Recht zu weisen. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen an, durch die Zustellung der entsprechenden Unterlagen an die Referentin des Gerichts auf deren Bitte hin habe dieser lediglich die Möglichkeit eingeräumt werden sollen, sich mit dem vorliegenden Sachverhalt vertieft auseinander zu setzen. Es habe jedoch nie die Meinung bestanden, dem Gericht offiziell weitere Akten einzureichen. 2.2 Gemäss § 60 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) werden die zur Abklärung des Sachverhalts erforderlichen Beweise vom Gericht von Amtes wegen erhoben. Dies bedeutet, dass das Gericht für die Beschaffung des für den Entscheid notwendigen Tatsachenmaterials verantwortlich ist (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 60 N. 1). Entsprechend werden die für die Beurteilung nötigen Akten vom Gericht beigezogen (§ 57 Abs. 1 VRG). Die am Verfahren Beteiligten sind nur zur Wahrung wichtiger öffentlicher und schutzwürdiger privater Interessen berechtigt, einzelne, dem Gericht näher zu bezeichnende Aktenstücke zurückzubehalten. Diesfalls muss dem Gericht über deren Inhalt schriftlich Bericht erstattet werden, soweit dies ohne Verletzung der zu schützenden Interessen möglich ist (vgl. § 57 Abs. 2 VRG). Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, worin eine Berechtigung der Mitbeteiligten, die in Frage stehenden Akten zurückzubehalten, zu erblicken wäre. Die Mitbeteiligte 1 hat die Akten denn auch nicht zurückbehalten, sondern auf Aufforderung

hin der Referentin zugesandt. Wie den nachfolgenden Erwägungen zu entnehmen sein wird, basiert die Entscheidungsfindung des Gerichts teilweise auf Erkenntnissen aus den entsprechenden Akten. Das Gericht ist in diesem Falle nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet, den Parteien die Möglichkeit einzuräumen, zu diesen bisher nicht bei den Akten liegenden Schriftstücken Stellung zu nehmen, stehen doch sämtliche Akten den am Verfahren Beteiligten zur Einsicht offen (vgl. § 57 Abs. 1 Satz 2 VRG). Andernfalls würde sich das Gericht einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Parteien schuldig machen. Die Auffassung der Mitbeteiligten, die Aktenstücke hätten nur der Referentin zur Verfügung gestellt, aber nicht offiziell eingereicht werden sollen, ist daher verfehlt. Demgemäss ist der Antrag, die betreffenden Berichte aus dem Recht zu weisen, abzuweisen.

### **E. 3.1**

Betroffen vom vorliegenden Verfahren sind das zwischen der Zürichstrasse und der Hochleistungsstrasse gelegene südliche Baugebiet der Stadt Bülach (Mitbeteiligte 1) einerseits sowie das angrenzende nördliche Gebiet der Gemeinde Bachenbülach (Mitbeteiligte 2) andererseits. Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Mitbeteiligten 1 vom 8. Juli 1996 (genehmigt am 18. Juni 1997) befinden sich in diesem Bereich grössere Flächen in der Wohn- und Gewerbezone, Zentrumszone sowie Industriezone. Das Gebiet wird gemäss dem kantonalen Siedlungs- und Landschaftsplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. Das sich entlang der Hochleistungsstrasse erstreckende "Erachfeld" stellt gemäss der kantonalen Richtplanung Bauentwicklungsgebiet dar. Die Bau- und Zonenordnung von Bachenbülach vom 27. Januar 1997 (genehmigt am 20. Juli 1997) bezeichnet im geschilderten Gemeindeteil grössere Flächen als Wohnzonen, teilweise mit Gewerbeerleichterung, Industrie- und Gewerbezone sowie Landwirtschaftszone. Die nördlichen Zonen von Bachenbülach und die südlichen Bauzonen von Bülach stossen an die Grenzstrasse, welche die Zürichstrasse im Osten mit der Hochleistungsstrasse im Westen verbindet. In diesem Gebiet fand in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit statt. Neben neuen Wohnbauten entstanden insbesondere auch mehrere publikumsintensive Einrichtungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren. Unter Einschluss der im Jahre 2005 bevorstehenden Neueröffnungen standen im Zeitpunkt des Erlasses der strittigen Planungszone eine Gesamtverkaufsfläche von rund 48'700 m<sup>2</sup> sowie 1'760 Autoabstellplätze zur Verfügung.

### **E. 3.2**

Aufgrund dieser baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung hat der Verkehr im bezeichneten Gewerbe- und Industriegebiet der Mitbeteiligten 1 und 2 unbestrittenermassen überproportional zugenommen. Die resultierende starke Belastung des Strassennetzes insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr ist aktenkundig. Angesichts dieser besorgniserregenden Entwicklung haben die Mitbeteiligten zwischen Dezember 2003 und März 2005 von einem Ingenieur- und Planungsbüro ein Verkehrskonzept ausarbeiten lassen, welches von einer aus Vertretern der beiden beteiligten Gemeinwesen bestehenden Arbeitsgruppe begleitet wurde. Im März 2005 wurde ein entsprechender Zwischenbericht vorgelegt. Gestützt auf diesen Zwischenbericht beantragten die Mitbeteiligten der Baudirektion des Kantons Zürich am 20. April 2005 die Festsetzung einer Planungszone für das streitbetreffene Gebiet. Diesem Antrag hat die Baudirektion mit Verfügung vom 22. April 2005 entsprochen und die strittige Planungszone festgesetzt. Deren Perimeter wird im Osten durch die Zürichstrasse, im Westen durch die Hochleistungsstrasse, im Norden durch die Allmend- und im Süden durch die Oberglatterstrasse begrenzt (vgl.

Übersichtsplan Mst. 1:5000).

### **E. 3.3**

Der vom Beschwerdeführer im Gebiet der Planungszone projektierte Wohn- und Gewerbepark soll mit einer Baumasse von rund 214'950 m<sup>3</sup> Gewerbeflächen von ungefähr 22'460 m<sup>2</sup> und Wohnflächen von rund 9'000 m<sup>2</sup> aufweisen. Ausserdem sollen 460 Autoabstellplätze errichtet werden. Der Beschwerdeführer bestreitet die Zulässigkeit der Planungszone.

### **E. 4**

Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, das Verkehrskonzept sehe zur Behebung der Verkehrsprobleme im streitbetroffenen Gebiet lediglich Verkehrsmassnahmen und keine Anpassungen der Nutzungszonen, insbesondere kein Verbot weiterer publikumsintensiver Betriebe vor. Weder das Verkehrskonzept noch das Entwicklungskonzept zeigten denn auch schlüssig auf, dass künftige Verkehrsprobleme eine Beschränkung der Zulassung von Einkaufszentren in der bestehenden Industriezone erfordern würden. Die Realisierung blosser Verkehrsmassnahmen sei indessen auch ohne Planungszone gewährleistet. Ausserdem könne nicht generell gesagt werden, weitere publikumsintensive Betriebe würden mehr Zusatzverkehr verursachen als neue Arbeitsplätze. Der Zweck der vorliegenden Planungszone erscheine daher unklar und habe wohl lediglich darin bestanden, das Bauvorhaben des Beschwerdeführers zu blockieren. Eine Änderung der Nutzungsplanung müsste als unzulässig beurteilt werden. Es bestünden nämlich keinerlei veränderte Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt der Festsetzung und Genehmigung der geltenden Bau- und Zonenordnung im Jahre 1997. Es könne auch nicht von einem geänderten Planungsverständnis gesprochen werden. Zusammenfassend erscheine die Planungszone als weder erforderlich noch geeignet, sodass das private Interesse des Beschwerdeführers an der Realisierung seines Bauvorhabens allfällige öffentliche Interessen überwiege.

### **E. 5.1**

Gemäss § 346 Abs. 1 PBG können bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Planungszone dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden und, soweit nötig, um zwei Jahre verlängert werden (Abs. 2). In seinen Rechtswirkungen entspricht damit die kantonrechtliche Planungszone gemäss § 346 PBG der im Bundesrecht vorgesehenen Planungszone nach § 27 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG), wonach innerhalb der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

### **E. 5.2**

Die Planungszone dient der Sicherung der geplanten Nutzungsänderung, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden soll. Es muss ausgeschlossen werden, was immer die Planungsabsicht behindern könnte (Alexander Ruch in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 1999, Art. 27 Rz. 21, mit Hinweisen). Voraussetzung der Anordnung der Planungszone ist eine Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern. In dieser begründeten

Planungsabsicht besteht das öffentliche Interesse an der Massnahme. An die Konkretheit der Absicht ist kein strenger Massstab anzulegen; eine "einigermassen konkretisierte Absicht" genügt. Ziel ist es, die Entscheidungsfreiheit der Planungsorgane zu sichern. Dementsprechend dürfen die Anforderungen an den Erlass einer Planungszone nicht allzu hoch angesetzt werden (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2a/bb). Die Planungszone muss ferner in einem Planungsbedürfnis begründet sein. Dies ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn die gegenwärtige Regelung der räumlichen Ordnung dem Raumplanungsauftrag widerspricht. Schliesslich darf die Planungszone nicht weiter gehen, als es ihr Zweck erfordert (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2a/cc und 2c).

### **E. 6.1**

Es ist aktenmässig belegt, dass in dem vom Perimeter der angefochtenen Planungszone erfassten Gebiet in den letzten Jahren verschiedene Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von rund 30'000 m<sup>2</sup> und ungefähr 1'350 Parkfeldern erstellt worden waren. Ausserdem stand im Zeitpunkt des Antrages der Mitbeteiligten um Erlass einer Planungszone im Frühjahr 2005 fest, dass im Laufe des Jahres weitere Fachmärkte eröffnet werden sollten. So plante die Migros Ende April 2005 die Eröffnung eines Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 16'000 m<sup>2</sup> sowie eines Einkaufsladens von rund 3'000 m<sup>2</sup>. Im Bau befanden sich ausserdem verschiedene grosse Wohnüberbauungen sowie das Gewerbehaus Egg (vgl. Verkehrskonzept, Zwischenbericht, März 2005). Dass das Verkehrsaufkommen im fraglichen Gebiet aufgrund dieser Umstände einen starken Zuwachs erfahren hat, liegt auf der Hand und ist unbestritten. Die von einem Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Mitbeteiligten erstellte Verkehrsprognose führte zum Schluss, dass verschiedene Knotenpunkte (Grenz-/Feldstrasse, Grenz-/Grabenstrasse) bereits mit Eröffnung der neuen Migrosmärkte im Frühjahr 2005 bis zur Leistungsgrenze ausgelastet sein würden, sodass signaltechnische Massnahmen erforderlich seien, um Rückstaus beim Kreisel Grenz-/Feldstrasse sowie bei der Ausfahrt von der Graben- in die Grenzstrasse zu verhindern (vorgeschlagene Signalisationsmassnahmen im Detail vgl. Verkehrskonzept, S. 3 ff.). Im Falle weiterer publikumsintensiver Einrichtungen müssten bauliche Anpassungen des Verkehrsnetzes wie beispielsweise der Aus- oder Umbau des Kreisels Grenz-/Feldstrasse vorgenommen werden. Das zuhanden der Planungsbehörden der Mitbeteiligten erstellte Verkehrskonzept ging im Weiteren davon aus, dass innerhalb des Untersuchungsperimeters noch überbaubare Flächen von rund 290'000 m<sup>2</sup> vorhanden sind. Würde dieses Bauland nach den geltenden Bauordnungen der Mitbeteiligten überbaut, so müsste im fraglichen Gebiet mit rund 2'700 zusätzlichen Arbeitsplätzen und 1'300 neuen Einwohnern gerechnet werden. Die Verkehrsprognose gelangt zum Schluss, dass der dadurch ausgelöste Zusatzverkehr mit dem heutigen Verkehrssystem nicht mehr bewältigt werden könnte. Es wird daher davon ausgegangen, dass die eingezonten Siedlungsflächen mit dem bestehenden Verkehrskonzept ungenügend erschlossen sind. Vorgeschlagen wird aus diesem Grunde eine Überprüfung der Nutzungsplanung im fraglichen Gebiet (vgl. Verkehrskonzept, S. 39). Indem der Beschwerdeführer den Behörden vorwirft, sie wollten das Versagen der Verkehrsplanung vertuschen, bestreitet er weder die Verkehrsprognose noch die daraus gezogenen Schlussfolgerungen für die Erschliessung des gesamten Gebiets. Unter den besagten Umständen ist ein Planungsbedürfnis für das streitbetreffene Gebiet erstellt.

### **E. 6.2**

Im Weiteren ist eine Planungsabsicht der Behörden zweifellos gegeben. Diese besteht im weitesten Sinne darin, die bestehenden Verkehrsprobleme zu lösen, d.h. konkret zu verhindern, dass die ausreichende Erschliessung der noch unüberbauten Grundstücke im betroffenen Gebiet nicht mehr gewährleistet werden könnte. Wie die Behörden der Mitbeteiligten wiederholt ausgeführt haben, standen ihnen im Zeitpunkt des Antrages um Erlass einer Planungszone verschiedene Mittel zur Erreichung dieses Zwecks vor Augen: Im Vordergrund standen in erster Linie verschiedene Verkehrsmassnahmen (Signalisationsänderungen, bauliche Anpassungen des Strassennetzes etc.). Beabsichtigt wurde indessen – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – auch eine grundsätzliche Überprüfung der Nutzungsplanungen und deren Potenziale. Berücksichtigt werden sollte dabei insbesondere auch der im Frühjahr 2005 öffentlich aufliegende Entwurf des teilrevidierten kantonalen Verkehrsplans und die in der künftigen Richtplanung verankerten Aufträge an die Planungsbehörden hinsichtlich der Realisierung einer ausreichenden Erschliessung publikumsintensiver Einrichtungen durch den öffentlichen Verkehr (vgl. Vernehmlassung der Mitbeteiligten 1). Diese Planungsabsicht der Behörden ist als ausreichend konkretisiert zu beurteilen. Wie bereits ausgeführt wurde, dürfen an die Konkretheit der Absicht keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden. Im Zeitpunkt des Antrages um Erlass einer Planungszone standen verschiedene Verkehrsmassnahmen bereits detailliert fest. Hinsichtlich einer allfälligen Änderung der Nutzungsplanungen bestand zwar noch keine genaue Vorstellung der Behörden. Insbesondere wurde noch nicht direkt von einer Beschränkung der Zulässigkeit weiterer publikumsintensiver Betriebe gesprochen. Dass eine solche indessen nicht ausgeschlossen wurde, ergibt sich bereits indirekt aus dem Zweck der Planung. Es liegt in der Natur der Sache, dass die zu treffenden Massnahmen erst nach Ablauf des Planungsvorgangs definiert wurden; der Planungsvorgang darf nicht vorweggenommen werden. Gemäss dem nach Fertigstellung des Schlussberichts zum Verkehrskonzept vom August 2005 ausgearbeiteten Entwurf eines "Entwicklungskonzepts Industrie" sollen die Bauordnungen der Mitbeteiligten dahingehend geändert werden, dass neue publikumsintensive Einrichtungen nur noch in den im Zonenplan genau bezeichneten Gebieten erstellt werden dürfen (vgl. den Vorschlag für die Formulierung einer entsprechenden Bestimmung in den Bauordnungen in Anhang 15 des Entwicklungskonzepts). Es liegt auf der Hand, dass die Realisierung des Bauvorhabens des Beschwerdeführers geeignet gewesen wäre, derartige Einschränkungen zu präjudizieren. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann daher nicht gesagt werden, der Erlass einer Planungszone sei für die Sicherung der geplanten Massnahmen gar nicht erforderlich gewesen. Dass zumindest auf der Hälfte des streitbetroffenen Grundstücks Kat.-Nr. 01 nach dem momentanen Stand der Planung publikumsintensive Betriebe nun offenbar noch realisierbar sein sollen (vgl. Entwicklungskonzept), ist Resultat des Planungsprozesses und konnte nicht vorausgesehen werden. Dieser Umstand vermag die Rechtmässigkeit der Planungszone, deren Zweck ja gerade darin besteht, den Behörden den nötigen Planungsspielraum zu gewährleisten, nicht in Frage zu stellen. Der Vorwurf, es sei den Behörden nur um die Verhinderung des Bauvorhabens des Beschwerdeführers gegangen, erscheint unter den genannten Umständen als unberechtigt. Immerhin sollten durch den Erlass der Planungszone nicht nur weitere publikumsintensive Betriebe und Fachmärkte, sondern generell Betriebe, die übermässigen Verkehr auslösen, vorläufig untersagt werden. Dadurch dass andere Bauvorhaben nach wie vor realisierbar sind, wird dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit des Eingriffs in die Grundrechte der Betroffenen Rechnung getragen.

### **E. 6.3**

Schliesslich ist es zwar zutreffend, dass die Vorstellung über die künftige Planung, welcher die Planungszone dient, grundsätzlich zulässig sein muss. Nur offensichtlich rechtswidrige oder sinnlose Massnahmen stehen der Zulässigkeit einer sie sichernden Planungszone indessen entgegen. Gesichtspunkte der Rechtssicherheit und der Billigkeit einer Planungsänderung kann der Grundeigentümer grundsätzlich erst in einem gegen die Nutzungsplanung gerichteten Rechtsmittelverfahren geltend machen (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2b). Vorliegend erscheint eine Änderung der aus den Jahren 1996 und 1997 stammenden Nutzungsplanungen der Mitbeteiligten entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht als offensichtlich unzulässig. Vielmehr kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Dass die bauliche Entwicklung im besagten Gebiet sehr einseitig verlaufen ist, was eine starke Belastung und bereits heute eine teilweise Überlastung des Strassennetzes zur Folge hat, ist grundsätzlich nicht bestritten. Diesen Umstand als erhebliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne von § 21 Abs. 2 RPG zu betrachten, welche die Möglichkeit einer Überprüfung und nötigenfalls einer Anpassung der Nutzungsplanung zu rechtfertigen vermöchte, erscheint auf jeden Fall nicht als offensichtlich rechtswidrig. Der Vorinstanz ist darin beizupflichten, dass im Zeitpunkt des Erlasses der geltend Zonenordnung nicht mit einer derartigen Ansammlung von publikumsintensiven Einrichtungen gerechnet werden musste.

### **E. 7**

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers als unberechtigt. Die Planungszone ist vielmehr als rechtmässig zu beurteilen. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an den unterliegenden Beschwerdeführer fällt ausser Betracht (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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