

Dr. Lorenz Hahn
Glernerstrasse 1
Postfach 45
8854 Siebnen SZ
Tel. G 055 / 440 37 77
lorenz.hahn@bluewin.ch

Siebnen, den 6. August 2010

Einschreiben

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Postfach 1250
6431 Schwyz

**Beschwerde gegen den Einspracheentscheid
Erlass der modifizierten Planungszone in der Kernzone von Siebnen**

Sehr geehrter Herr Landamann
Sehr geehrte Herren Regierungsräte

Als Eigentümer der Liegenschaft KTN 30 im Dorfkern von Siebnen erhebe ich Beschwerde gegen den Einspracheentscheid i.S. Dr. Lorenz Hahn, Glernerstrasse 1, 8854 Siebnen, Einsprache Nr. 11 betreffend KTN 30 Glernerstrasse, Siebnen.

Ich beantrage:

- In Gutheissung der Beschwerde sei der angefochtene Beschluss des Gemeinderates Schübelbach vom 15. Juni 2010 aufzuheben und die Einsprache des Beschwerdeführers / Einsprechers vom 8. Januar 2010 gutzuheissen.
- Die Planungszone im Dorfkern Siebnen sei aufzuheben.
- Eventuell sei die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zu Lasten der Gemeinde Schübelbach.

Als Eigentümer der Liegenschaft KTN 30, Glernerstrasse 1, Siebnen-Schübelbach bin ich von der Planungszone direkt betroffen. Zudem habe ich bereits gegen die ursprüngliche und gegen die modifizierte Planungszone Einsprache erhoben.

Der Auszug aus dem Protokoll (Beschluss) des Gemeinderates vom 15. Juni 2010 wurde gemäss Seite 10 am 16. Juli 2010 versandt und von mir am Montag, 19. Juli 2010 entgegengenommen. Mit meiner heutigen Beschwerde habe ich die Frist gemäss Ziffer 3 Seite 9 eingehalten.

Sofern ich nachfolgend meine Einsprache vom 8. Januar 2010 nicht korrigiere, halte ich an den damaligen Ausführungen fest. Die Erläuterungen des Gemeinderates Schübelbach gelten als bestritten, sofern ich sie nicht ausdrücklich anerkenne.

Im Weiteren ersuche ich Sie höflich, die bisherigen Korrespondenzen und Akten bei der Gemeinde Schübelbach für das vorliegende Verfahren beizuziehen. Ebenso beantrage ich als Beweis zu allen meinen Ausführungen, dass ein Augenschein in den Kernzonen Siebnen-Schübelbach, Siebnen-Galgenen, Schübelbach und Buttikon vorzunehmen ist.

Ausgangslage

Die Gemeinde Schübelbach besteht aus den drei Orten Buttikon, Schübelbach und Siebnen. Politisch wiederum gehört die Ortschaft Siebnen zu den drei Gemeinden Schübelbach, Galgenen und Wangen, deren Grenzen verlaufen dabei durch den Ortskern Siebnens. Ein koordiniertes Vorgehen der drei Gemeinden ist dabei unabdingbar, ansonsten der Charakter und das Ortsbild von Siebnen verloren geht.

Die Dörfer Siebnen, Schübelbach und Buttikon haben sich in den vergangenen Jahrzehnten unabhängig voneinander und völlig unterschiedlich entwickelt. Eine einheitliche Zonen- und Ortsplanung über das ganze Gemeindegebiet Schübelbach ist daher weder sinnvoll, noch möglich. Es gilt deshalb, die Eigenheiten der einzelnen Gemeindeteile zu berücksichtigen. Bauliche Fragen, welche sich zum Beispiel in Buttikon stellen, haben für Siebnen keine Relevanz (So hat Siebnen z.B. im Gegensatz zu Buttikon und Schübelbach einen urbanen Dorfcharakter mit diversen Geschäften, vgl. nachfolgende Ausführungen). Der Gemeinderat Schübelbach hat dies in seiner Planung kaum berücksichtigt.

Vorliegend wurden undifferenziert Planungszonen auf sämtliche Ortsteile „gepflanzt“, ohne dabei die individuell nötigen Abklärungen zu treffen bzw. auf die jeweiligen Eigenheiten Rücksicht zu nehmen. Mit der Schaffung der drei Kernzonenarten wurde nur ungenügend auf die einzelnen Bedürfnisse der Ortsteile eingegangen.

Wissenswert ist diesbezüglich auch, dass der eigentliche Auslöser für die Planungszonen offenbar das Neubauprojekt „Käserei“ in Schübelbach war. Dort wollte man dem Vernehmen nach ein fünfgeschossiges Objekt hinstellen. Offensichtlich und klar ist, dass für den Ortsteil Schübelbach (und auch für Buttikon) ein solches Gebäude aus dem Rahmen fallen und den Charakter völlig verändern würde. Im Gegensatz zu Siebnen finden sich dort nämlich fast keine viergeschossigen und gar keine fünfgeschossigen Bauten.

Die Planungszone wird im Beschluss wie folgt begründet: „Die bestehenden Ortskerne der drei Ortsteile Siebnen, Schübelbach und Buttikon sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben.“ (vgl. Beschluss S. 1 C). Dies wird aber damit in Siebnen gerade nicht erreicht, wie in der Folge gezeigt wird.

In diesem Zusammenhang erlaube ich mir den Hinweis, dass der Gemeinderat Schübelbach die für Siebnen eigentlich nötige Verbindung der Bahnhofstrasse zum geplanten Grosskreisel (Gebiet Kirchstrasse/Kirchweg), wo wohl eine Planungszone gerechtfertigt wäre, leider nicht in Angriff genommen hat. Obwohl mehrere Mitbürger dies im Verfahren zur Ortsplanrevision bereits angeregt haben und konkrete Planskizzen dem Gemeinderat unterbreitet wurden. Dies alles würde den Verkehrsfluss in Siebnen, insbesondere auch bei der Bärenkreuzung steigern und Stausituationen verhindern.

Öffentliches Interesse

Nachfolgend zeige ich Ihnen auf, dass der Erlass der Planungszone in Siebnen nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Es mangelt an den **nötigen öffentlichen Interessen** und an der **notwendigen Verhältnismässigkeit**.

Keine Änderung und kein Handlungsbedarf bezüglich der Kernzone Siebnen

Vorliegend fehlt es am nötigen Planungsbedürfnis. Selbst wenn das Baureglement aus dem Jahre 1993 stammt, ist nicht grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Bedarf einer Revision gegeben ist. Dies gilt selbst unter Berücksichtigung von § 15 Abs. 2 PBG, welcher nur **nötigenfalls** eine Anpas-

sung verlangt. Die Behauptung der Bedarf der Revision sei aufgrund der Zeitverhältnisse mit Hinweis auf Art. 15 lit. b und 21 Abs. 2 RPG sowie der bereits erwähnten PBG-Bestimmung ausgewiesen, geht fehl (vgl. S. 1 A des Beschlusses). Der Zeitablauf begründet nicht automatisch die Notwendigkeit. Es wird nachfolgend aufgezeigt, dass eine solche nicht besteht.

Im Dorfkern Siebnen haben sich zwar die Infrastrukturen wie Schulen, öffentlicher Verkehr und Detailhandelsangebote in den letzten Jahren rasant entwickelt und die Attraktivität des im Richtplan des Kantons Schwyz als *regionales Zentrum* bezeichneten Dorfes markant gesteigert. Jedoch erfolgt/e keine Entwicklung betreffend die Kernzone, welche nicht schon 1993 vorhersehbar war bzw. mit den geltenden Bestimmungen nicht genügend gelenkt werden könnte. Die tatsächlichen Verhältnisse sind im Wesentlichen gleich geblieben. Schon damals war auch der Grosskreislauf Siebnen ein Thema. Im Gegensatz dazu sind vergleichbare Eingriffe in den Ortskernen von Schübelbach und Buttikon nicht vorgesehen. Dort stellen sich (wie bereits gezeigt; z.B. fünfgeschossige Bauten, vgl. oben) völlig andere Probleme.

Das Investitionsvolumen ist in den kommenden Monaten und Jahren für das lokale Gewerbe sowie die Detailhandels- und Dienstleistungsunternehmen der Region von grosser Bedeutung. Im Dorfkern Siebnen sind weitere Bauvorhaben wahrscheinlich und nötig. Gerade mit dem geltenden Baureglement kann aber die Eigenart der Kernzone von Siebnen, welche sich insbesondere durch *die höheren vier- und fünfgeschossigen Bauten* von denjenigen von Schübelbach und Buttikon unterscheidet, bewahrt und erhalten bleiben.

Fehlende Begründung der Kernzonenänderung, Planungsabsicht nicht mit Massnahmen kompatibel

Das Ziel: „Die bestehenden Ortskerne der drei Ortsteile Siebnen, Schübelbach und Buttikon sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben.“ wird gemäss Informationsbroschüre bezüglich der Ortsplanung u.a. zusätzlich erläutert:

- Charakter als lebendiger Wohn- und Arbeitsort in ländlicher Umgebung erhalten und weiterentwickeln.
- Bisherige Zentrumsstruktur beibehalten sowie vermehrt Läden, Dienstleistungen, Freizeit und Kultur fördern, Strassenräume gestalten und Verkehr beruhigen.
- In allen Dorfteilen neben der Siedlungsentwicklung nach innen eine weitere Entwicklung nach aussen ermöglichen, ohne dass die Dorfteile zusammenwachsen.

Auf der Homepage der Gemeinde Schübelbach wird zudem ausgeführt: „Die Kernzonenpläne sollen also die Erhaltung und Förderung von attraktiven Dorfkernen zum Wohnen und Einkaufen sicherstellen.“ Diese Vorgaben werden aber gerade durch die getroffenen Massnahmen verhindert.

Die Verhältnisse im Dorfkern Siebnen haben sich seit der Planung des geltenden Reglements nicht wesentlich geändert, dies ganz im Gegensatz zu Schübelbach und Buttikon. Die Zentrumsfunktion von Siebnen ist seit Jahren bekannt (vgl. Siedlungsleitbild 1992, aktueller Richtplan). Selbst wenn die Gemeinde Schübelbach darauf verweist, dass die Ideen für die Planung von Ende der 80er Jahre stammen –was ich mit Nichtwissen bestreite– war Siebnen damals bereits die wichtigste Drehscheibe für die Obermarch. In Siebnen bestand damals bereits die Mittelpunktschule. Siebnen verfügte schon über die wichtigen Postautoverbindungen ins Vorderthal, nach Nuolen oder Tuggen und den Rest der March. Auch hatte Siebnen damals bereits die wichtigen Geschäfte, welche den umliegenden Gemeinden bis nach Tuggen oder Reichenburg fehlten, wie Kleiderläden, Sportgeschäfte oder eine Apotheke. Siebnen war und ist das Zentrum der Obermarch. Die wesentlichen Vorgaben für die Ortsplanung Siebnen, insbesondere in der Kernzone, sind damals wie heute dieselben. Der Gemeinderat spricht in seinem Beschluss selber davon, dass die „bisherige Zentrumsstruktur“ beibehalten werden soll (Seite 6). **Was heute anders sein und insbesondere die getroffene Planungszone rechtfertigen soll, wurde nicht dargelegt.** Die getroffene Planungszone, insbesondere die Baueinschränkungen, sind willkürlich.

Das Bestreben des Gemeinderats Schübelbach ist zu begrüßen, wenn er verlangt, dass die Eigenarten der drei Ortsteile erhalten werden sollen. Dabei kann ihm dies aber nicht gelingen, wenn er die drei Ortsteile im Wesentlichen als Gesamtes abhandelt. Die eigene Vorgabe wird verfehlt. Das Ziel war, ist und bleibt für Siebnen, die bisherige Zentrumsstruktur beizubehalten, indem insbesondere auch die Förderung von Läden und Dienstleistungsbetrieben weiter voranschreitet. Die nun aber für den Ortsteil Siebnen getroffenen Massnahmen (Geschossreduktion etc.) stehen diesem Bestreben entgegen. Durch die äusserst restriktiven Bauvorschriften wird die auch als Ziel formulierte Entwicklung (Erhalt des Ortsbildes) unterbunden und kann nicht erreicht werden. Auch heisst es auf Seite 6 des Beschlusses mit Hinweis auf die Informationsbroschüre: „Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen...“ **Die Kernzone Siebnen verfügt bereits über viele viergeschossige und einige fünfgeschossige Bauten und diese prägen unter anderem auch das heutige Ortsbild. Das bisherige Reglement kommt den gesteckten Zielen bestens entgegen und für die Kernzone Siebnen genügen die bisherigen Regelungen, insbesondere sind keine Änderungen (wie vorgeschlagen) nötig, da ansonsten gerade das bisherige Ortsbild (Geschosszahl, Gebäudehöhe) verändert wird.**

Die Planungsbedürftigkeit für den Ortsteil Siebnen, insbesondere die Planungszone, ist nicht gegeben. Unklar ist, was der Gemeinderat mit der Geschosszahlreduktion bezwecken möchte. Er äussert sich nicht dazu. Es ist somit gar nicht möglich, diesbezüglich ein öffentliches Interesse zu erkennen, geschweige denn, es gegen die privaten Interessen abzuwägen.

Der Gemeinderat Schübelbach hat nicht konkret dargelegt, worin die Planbedürftigkeit für Siebnen genau besteht. Der Hinweis auf § 15 Abs. 2 PBG scheitert an der Notwendigkeit (vgl. oben). Das vom Gemeinderat selber formulierte Ziel wird durch die Einschränkungen mittels Planungszone nicht erreicht. Der Dorfkern Siebnen wird unattraktiv gemacht und die vom Gemeinderat formulierten Ziele werden verfehlt. Es wird nicht mehr möglich sein, die geplante Förderung des Gewerbes zu verwirklichen. Eine Reduktion der Geschosszahl wird die Entwicklung von Siebnen massiv bremsen. Sollten nur noch 3+ Geschosszahlen möglich sein, werden die nötigen Bauten in Siebnen mangels Rendite nicht mehr getätigt werden können. Gerade die Vorgabe, dass publikumswirksame Einrichtungen in den Erdgeschossen Pflicht sind, hat einen hohen Preis, welcher mit dem Rest des Gebäudes mitfinanziert werden muss. Die Entwicklung wird gebremst und eigenen Vorgaben des Gemeinderates für die Ortsplanung werden unerreichbar. Das Ziel „Die bestehenden Ortskerne der drei Ortsteile Siebnen, Schübelbach und Buttikon sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben.“ ist mittels der verfügbaren Planungszone in Siebnen nicht zu erreichen. Das gewählte Vorgehen ist absolut ungeeignet bzw. verhindert die eigene Vorgabe.

Mangelnde Zulässigkeit, Widerspruch zu übergeordneten Gesetzen und Planungen

Im Weiteren hat die Planungsabsicht zulässig zu sein, das heisst, sie darf nicht im Widerspruch zur übergeordneten Planung oder Recht stehen. Der Gemeinderat führt diesbezüglich nichts aus. Er macht aber deutlich, dass er gewillt ist, die neue Regelung so in den Zonenplan aufzunehmen („integraler Bestandteil“!?, vgl. S. 6). Somit ist dieser Punkt –im Gegensatz zur Regel, vgl. analog BGE 117 Ib 247 f.– bereits konkret bestimmter Inhalt, welcher für die Planungszone überprüft werden kann. Der Gemeinderat verkennet, dass er mit seinen Massnahmen das Ortsbild von Siebnen verändert und dessen Einheitlichkeit durch unterschiedliche kommunale Baubestimmungen gefährdet ist. Auf der anderen Seite der Aa –auf dem Gemeindegebiet Galgenen– kann nämlich ohne weiteres, wie bisher auch in Siebnen-Schübelbach, mit einer Gebäude-/Firsthöhe von 15 m bzw. 18 m (vgl. Baureglement Galgenen Art. 48) gebaut werden, in Siebnen-Schübelbach wären aber aufgrund der Planungszone nur noch 11.5 m und 15.5 m möglich. Ein solches einseitiges Vorgehen der Schübelbacher Behörden widerspricht den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben (vgl. u.a. Art. 2 Abs. 1 RPG; Art. 3 RPG, Art. 15 Abs. 3 PBG, kantonaler Richtplan) und führt zu einer „Verzerrung“ des Ortsbildes.

Gemäss „Vernehmlassungsbericht Richtplananpassung“ Seite 17 hat gerade die Gemeinde Schübelbach die Festlegung im Richtplan begrüsst, wonach für das Regionalzentrum Siebnen-Wangen zusammen mit den Gemeinden Wangen und Galgenen eine überkommunale Planung zu erarbeiten sei. Die Nutzungsplanung muss mit der Richtplanung übereinstimmen, somit ist auch hier Zusammenarbeit geboten.

Es gilt auch zu erwähnen, dass mit dem Entwurf des Raumentwicklungsgesetzes der Bundesrat verdichtetes Bauen in Siedlungszentren anstrebt. Mit dem Einbezug von Geschossflächen soll die bisher zweidimensionale Betrachtung um die Dimension *Höhe* erweitert werden, um mit Flächen haushälterischer umzugehen. Diese Meinung teilt auch der Vorsteher des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Schwyz, Herr Dr. Robert von Rotz, in einem Interview mit dem March Anzeiger vom 18. März 2009. Es ist somit widersinnig, wenn die Gemeinde Schübelbach künftigen raumplanerischen Entwicklungen keine Rechnung trägt.

Problematisch ist vorliegend zudem, dass der Gemeinderat die Planungszone als integraler Bestandteil des Zonenplans ansieht (vgl. Beschluss S. 6). Dazu gilt es anzumerken, dass eine Planungszone eine Massnahme ist, welche ermöglicht die künftige Planung vorzunehmen. Eine solche Massnahme kann nicht integraler Bestandteil des Zonenplans sein. Schlussendlich ist es der Stimmbürger, welcher den Zonenplan festlegt. Bis dahin gilt der alte. Eine Präjudizierung durch die Planungszone ist falsch. Die Schaffung vollendeter Tatsachen soll gerade durch die Planungszonen vermieden werden (vgl. Beschluss Seite 8).

Die Planungszone Siebnen steht offensichtlich mit den Grundzügen der Planungsabsicht im Widerspruch. Die getroffene Planungszone verhindert sogar den Erhalt des Siebner Dorfbildes.

Verhältnismässigkeit

Betreffend die Verhältnismässigkeit ist zu überprüfen, ob die Planungszone für Siebnen das geeignete Mittel ist, um die Entscheidungsfreiheit des Planungsträgers zu sichern. Fraglich ist vorliegend, ob die Entscheidungsfreiheit überhaupt noch bewahrt werden kann, wenn die Planungszonen bereits als integraler Bestandteil des Zonenplanes bezeichnet wird. Ein Zonenplan muss durch den Souverän angenommen werden, bevor er seine Wirkung erlangt.

Nicht dargelegt oder begründet wurde, weshalb die bisherige Regelung dem Ziel entgegensteht und wieso sich ein solch massiver Eingriff in die bestehende Ordnung und damit in das Eigentum Privater rechtfertigt. Grundsätzlich ist die Planungszone auch in räumlicher Sicht nicht korrekt, da sie nicht mit der Gemeinde Galgenen koordiniert wurde. Gerade hier ist der Gemeinderat angehalten über die Grenzen hinauszuschauen. Durch das aktuelle Vorgehen entsteht die grosse Gefahr einer unterschiedlichen Entwicklung der Ortsteile Siebnen-Galgenen und Siebnen-Schübelbach, d.h. Siebnen drohen im Zentrum je nach Gemeinde unterschiedliche Baustrukturen und damit ein ungleiches Erscheinungsbild.

Die Planungszone ist ein absolut untaugliches Mittel, die angestrebte Entwicklung des Dorfteils Siebnen zu fördern. Im Gegenteil, durch diese Massnahme besteht die Gefahr, dass der Ortsteil Siebnen sein Ortsbild verändert. Zum einen, da erheblich weniger hoch als bisher gebaut werden kann, zum andern, da solche Bauten wegen der geringen Geschosshöhe gar nicht mehr verwirklicht werden, da das Interesse von Investoren mangels Rendite und Finanzierbarkeit verloren geht. Denn zu beachten gilt, dass für eine publikumswirksame Nutzung in der heutigen Zeit Räumlichkeiten von ca. 3.5 m zur Verfügung gestellt werden müssen. Dieser Umstand widerspricht aber wiederum den Vorgaben des Gemeinderates, der gerade die nötige Höhe in der Zone K1 übermässig einschränkt. Die Planungszone und die Ziele des Gemeinderates widersprechen sich bzw. scheitern an der Realität.

Für Gestaltungspläne sieht der Gemeinderat zwar eine höhere Höhe vor. Aber abgesehen davon, dass im Ortskern Siebnen kaum mehr die nötige Fläche für die Bauweise mit Gestaltungsplan gefunden werden kann, besteht die Gefahr, dass nur noch in grossen Volumen gebaut wird. Damit wird das Ziel, das aktuelle Dorfbild zu erhalten, völlig torpediert. In Siebnen wird mit dieser Planungszone ein Investor schlussendlich gezwungen, gross zu bauen. Die Diskrepanz zu den „normalen“ Gebäuden (Einzelbauweise) wird augenfällig sein und dem Dorfbild schaden. Dies wird nun zusätzlich verschärft, da in der Planungszone die Quadratmeterzahl für einen Gestaltungsplan unnötig angehoben wurde (3'000 m² anstatt nach PBG möglichen 1'500 m²).

Mit der Schaffung der Pflicht in sämtlichen Liegenschaften an der Glarner- **und** der Bahnhofstrasse im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzung einzurichten, wird die Entwicklung Siebnens negativ beeinflusst. Es besteht die erhebliche Gefahr, dass dadurch die „Einkaufsmeile“ (Glarner- und Zürcherstrasse), insbesondere jenseits der Aa abgewertet wird. Die Gefahr eines „Auseinanderdriftens“ der Ortsteile wird damit gefördert. Jahrelang haben auch die Gewerbetreibenden in Siebnen an der „Einkaufsmeile Siebnen“ und damit am übergreifenden Dorfkern gearbeitet und nun eine befriedigende Situation erhalten. Durch eine solche Verpflichtung wird seitens der Gemeinde auch unnötig in den Wettbewerb eingegriffen. Was sich für die Glarnerstrasse rechtfertigt, wird wohl mit der zusätzlichen Pflicht in der Bahnhofstrasse zu einem Überangebot und somit zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Die Mietpreise für Ladenlokalitäten werden sinken. Die Einkaufsmeile darf sich nicht in die Bahnhofstrasse hinein verzetteln. Die weitere Entwicklungsrichtung der Detailhandels- und Dienstleistungsgeschäfte soll in der Zürcher- und Glarnerstrasse stattfinden, nicht auch noch in Richtung Bahnhofstrasse. Eine solche Verpflichtung ist dem Bestreben der Gemeinde (Förderung eines attraktiven Dorfkerns) abträglich. Ein öffentliches Interesse fehlt hier völlig und die Massnahme ist nicht nur ungeeignet, sondern führt zu einer ungewollten Entwicklung.

Der Eingriff in das Eigentum ist erheblich. Ohne Begründung und Darlegung des öffentlichen Interesses wird es den Liegenschaftsbesitzern nicht mehr möglich sein, maximal 5, sondern nur noch 3+ Stockwerke hoch zu bauen. Indem gleichzeitig eine Pflicht zur publikumswirksamen Nutzung im Erdgeschoss festgehalten wird, führt dies zu einer eigentlichen Halbierung der freien Liegenschaftsnutzung. Dies ist ein massiver Eingriff in das Eigentum, der nicht begründet und damit auch nicht gerechtfertigt ist. Effektiv sind die getroffenen Massnahmen Bauverbote, da diese dazuführen, dass in der Kernzone Siebnen praktisch nicht mehr wirtschaftlich gebaut werden kann.

Wie gezeigt, ist die Planungszone in Bezug auf das konkrete Sicherungsziel ungeeignet, nicht erforderlich und unangemessen.

Mangelnde Rechtssicherheit

Der Verweis, dass in der Regel eine Anpassung wegen geänderten Verhältnissen beim Erlass der Planungszone nicht schon feststehen muss (vgl. Beschluss S. 6), geht beim vorliegenden Sachverhalt fehl. Der Gemeinderat selber führt aus, dass er sich seit mindestens 2006 mit der Materie befasst. Bis zum Erlass der Planungszone ist somit bereits offensichtlich festgestanden, dass keine Anpassung der Siebner Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, nötig ist. Erhebliche Änderungen liegen nicht vor. Trotzdem wurden Planungszone mit sehr konkretem Inhalt erlassen. Da sich keine wesentlichen Änderungen für die Kernzone Siebnen ergeben haben, ist die Planungszone sogar mit der Rechtssicherheit im Konflikt und ist unzulässig.

Entschädigung

Sollten wider Erwarten die getroffenen Massnahmen rechtsgültig sein und schlussendlich sogar in der Zonen- und Bauordnung dermassen Niederschlag finden, würden die Eigentümer massiv in ihrem Eigentum beeinträchtigt (materielle Enteignung). Bereits dargelegt wurde, dass die erlassene

Planungszone (geplante Zonen- bzw. Bauordnung) dazu führen würde, dass die betroffenen Liegenschaften nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden könnten. Die Massnahmen (Pflicht der publikumswirksamen Nutzung, massive Reduzierung der Gebäudehöhe) verhindert dies. Eine solche Kombination führt zu einem enteignungsähnlichen Eingriff, welcher Entschädigungen seitens der Gemeinde Schübelbach nach sich ziehen würde.

Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die für Siebnen erlassene Planungszone nicht mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung vereinbar ist. Ihr mangelt es am nötigen öffentlichen Interessen und der Verhältnismässigkeit. Das öffentliche Interesse an den Planungszonen mag in den Ortsteilen Buttikon und Schübelbach vorhanden sein, für die Kernzone Siebnen besteht ein solches –wie gezeigt– überhaupt nicht. Die Kernzone Siebnen ist seit Jahren in etwa gleich. Es hat zwar einige Erneuerungen von Gebäuden gegeben und weitere sind anstehend, aber am Erscheinungsbild hat sich nicht viel geändert. In der Kernzone Siebnen hat eine normale, vorausgesehene Entwicklung stattgefunden. Die tatsächlichen Verhältnisse haben sich praktisch nicht verändert und allfällige Bauten können mit dem heute geltenden Reglement ortsbildkonform und im Einklang mit der Gemeinde Galgenen eingliedert werden, was hingegen mit der Planungszone nicht mehr möglich wäre.

Die bisherige Zentrumsstruktur von Siebnen ist beizubehalten, insbesondere muss auch die Förderung von Läden und Dienstleistungsbetrieben weiter voranschreiten. Die Massnahmen des Gemeinderates verhindert dies aber offensichtlich. Siebnen ist das regionale Zentrum der Obermarch. Dafür ist eine einheitliche Planung nötig. Unterschiedliche kommunale Vorgehens- und Bauweisen gefährden erheblich die Einheit des Dorfes. Siebnen ist und bleibt ein Sonderfall innerhalb der Gemeinde Schübelbach. Das aktuell gültige Baureglement und der Zonenplan bieten genügend Grundlagen, um in Siebnen das Ortsbild zu erhalten und gleichzeitig dessen Entwicklung nicht zu verhindern. Die Notwendigkeit der Abänderung der Kernzone in Siebnen wurde nicht dargelegt und ist auch nicht gegeben. Die Gemeinde verkennt damit das Vorhandensein der Planbedürftigkeit. Die Verhältnismässigkeit für einen so erheblichen Eingriff in das Eigentum ist nicht gegeben.

Es ist bedauerlich und für mich unverständlich, dass der Gemeinderat Schübelbach nie das direkte Gespräch mit den *zahlreichen* Einsprechern von Siebnen gesucht hat und ich nun in dieser Sache sogar eine Beschwerde führen muss.

Zum Schluss bitte ich Sie höflich, meinen Anträgen zu folgen.

Mit freundlichen Grüssen



Dr. Lorenz Hahn

2-fach

Beilagen:

Kopie des Beschlusses vom 15. Juni 2010

Kopie Formulierung Kernzonen (Entwurf vom 17.11.2009)