



GEMEINDERAT

Grünhaldenstrasse 3
Postfach 74
8862 Schübelbach

Telefon 055 450 56 56
Telefax 055 450 56 57
Postcheck 80-12068-7

www.schuebelbach.ch
richard.ziltener@schuebelbach.ch

Einschreiben

Regierungsrat

Rechts- und Beschwerdedienst

Postfach 1200

6431 Schwyz

Schübelbach, 29. Oktober 2010

VB 252/2010

Dr. Lorenz Hahn vs. Gemeinderat Schübelbach betreffend Planungszone

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat Schübelbach nimmt Bezug auf Ihre Verfügung vom 9. August 2010 und reicht innert erstreckter Frist die

Vernehmlassung ein, mit dem Antrag,

I. Antrag

Die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

II. Formelles

1. Der Regierungsrat hat von Amtes wegen zu prüfen, ob im vorliegenden Falle die Voraussetzungen für eine Sachverfügung oder einen Sachentscheid erfüllt sind. Ist eine dieser Voraussetzungen nicht gegeben, trifft die Behörde eine Nichteintretensverfügung oder einen Nichteintretensentscheid. Auf besondere Ausführungen in diesem Zusammenhang, insbesondere zur frist- und formgerechten Geltendmachung des Rechtsanspruches kann deshalb verzichtet werden (§§ 27 ff. VRP).
2. Die Ausführungen des Beschwerdeführers haben in rechtlicher und tatbeständlicher Hinsicht als bestritten zu gelten, soweit sie nachfolgend nicht ausdrücklich anerkannt werden oder sich ihre Richtigkeit nicht aus den Akten ergibt.
3. Für die eigenen Rechts- und Sachverhaltsdarstellungen erbringt der Gemeinderat rechtsgenügenden Beweis, sofern und soweit ihn eine Beweislast trifft.

4. Aufforderungsgemäss werden mit der vorliegenden Vernehmlassung die Akten mit einem Aktenverzeichnis eingereicht. Für den Bedarfsfall wird der Beschwerdeinstanz an dieser Stelle ausdrücklich angeboten, weitere Unterlagen einzureichen. Der Gemeinderat verlässt sich darauf, dass der Regierungsrat in Anwendung des Untersuchungsgrundsatzes die Edition von ihm wichtig erscheinenden Unterlagen zur Verdeutlichung anordnen könnte (§ 18 VRP). Die Mitwirkung des Gemeinderates als Vorinstanz steht ausser Frage (§ 19 Abs. 1 VRP).

III. Begründung

1. Im angefochtenen Beschluss werden die Entwicklung und die Bedeutung der Kernzonenplanung und deren Einbindung in die laufende Ortsplanungsrevision einleitend erläutert. Es wird insbesondere dargelegt, dass die eigentliche Planung nicht im Zusammenhang mit dem Erlass der Planungszone erfolgt, sondern dadurch in erster Linie die Entscheidungsfreiheit des Gemeinderates als Planungsbehörde gesichert werden soll. Selbstverständlich geht der Gemeinderat hierbei von der Erforderlichkeit und Zweckmässigkeit seiner aktuellen Kernzonenplanung aus. Er hat sich hierbei auch nicht über die Bedürfnisse und Anliegen von betroffenen Grundeigentümern hinweggesetzt. So ist die erste Planungszone gemäss Publikation vom 16. Januar 2009 durch die sog. modifizierte Planungszone vom 17. November 2009 ersetzt worden. Es war hierbei das erklärte Bemühen des Gemeinderates, zur Sicherung der erwähnten Entscheidungsfreiheit mit der Planungszone ein vorläufiges Planungsregime zu definieren, welches ein Ausgleich aller Interessen darstellt und gleichzeitig die Akzeptanz der betroffenen Grundeigentümer findet. Zu diesem Zwecke ist das Gespräch durchaus geführt worden, so fanden mit dem Einsprecher vor seiner Beschwerdeeingabe diverse Gespräche statt. Zuletzt ist der Beschwerdeführer am 7. Oktober 2010 - anlässlich einer Orientierungsversammlung – eingeladen worden und am 4. November 2010 trifft sich der Gemeinderat mit diversen Liegenschaftsbesitzern von Siebnen (so auch mit Dr. Lorenz Hahn) zu einem weiteren Gedankenaustausch. Der sinngemässe beschwerdeführerische Vorwurf der Gesprächsverweigerung ist nicht gerechtfertigt und wird vom Gemeinderat erstaunt zur Kenntnis genommen.

Insofern kann sogar gesagt werden, dass die vom Beschwerdeführer in Frage gestellte Planungszone ein gewisses „Mitwirkungsverfahren“ durchlaufen hat. Der Gemeinderat darf denn auch feststellen, dass gegen die modifizierte Planungszone vom 17. November 2009 einzig der Beschwerdeführer opponiert. Die übrigen Kritiker haben offensichtlich akzeptiert, dass die Planungszone rechtlich zulässig ist und deren Zweckmässigkeit im (folgenden) Nutzungsplanverfahren überprüft werden kann.

2. Im angefochtenen Beschluss hat der Gemeinderat die rechtlichen Voraussetzungen zum Erlass der Planungszone vollständig erfasst, geprüft und richtigerweise bejahen können. Die Verwaltungsrechtsprechung im Kanton Schwyz ist hierbei ausführlich zitiert und berücksichtigt worden. Es finden sich die Darlegungen zur *gesetzlichen Grundlage*, zur *Planungsabsicht*, in welcher das *öffentliche Interesse* an der Massnahme bzw. Planungszone besteht, zum *Planungsbedürfnis* und zur *Zulässigkeit der künftigen Planung*. Die Interessenabwägung ist vorgenommen worden. Die *Verhältnismässigkeit* konnte bejaht werden. Diese nachvollziehbaren Begründungen kann und muss der Gemeinderat vernehmlassend im Beschwerdeverfahren nicht ergänzen. Es kann vielmehr auf den angefochtenen Beschluss verwiesen werden. Es ist offensichtlich, dass in der Beschwerde vorab mit einer von der aktuellen

Kernzonenplanung des Gemeinderates abweichenden planerischen Vorstellung argumentiert wird. Wohl nimmt die Beschwerde - im Unterschied zur ursprünglichen Einsprache vom 8. Januar 2010 - teilweise die rechtlichen Voraussetzungen der Planungszone auf. Dennoch wird das Wesen der Planungszone im Kern offenbar immer noch verkannt, da nach wie vor nicht die rechtliche *Zulässigkeit*, sondern die *Zweckmässigkeit* der mit der Planungszone einstweilen geschützten künftigen Bau- und Zonenordnung in Frage gestellt wird.

3. Es wird vernehmlassend nochmals darauf hingewiesen, dass der Beschwerdeführer mit seinen eigenen planerischen Vorstellungen ins Nutzungsplanverfahren zu verweisen ist. Die Beschwerdeschrift vom 6. August 2010 beinhaltet im Ergebnis eine materielle Begründung gegen die aktuelle Kernzonenplanung Siebnen des Gemeinderates. Es ist absehbar, dass der Beschwerdeführer diese Einsprache erheben wird. Die öffentliche Auflage des Nutzungsplans wird voraussichtlich noch im laufenden Jahr erfolgen können. Im dortigen Einspracheverfahren können die planerischen Anliegen und Vorstellungen des Beschwerdeführers (wie auch diejenigen von allfälligen weiteren Einsprechern) umfassend geprüft werden. Die Planungszone erweist sich aber unter allen Aspekten als rechtmässig.
4. Es ist festzuhalten, dass sich die Beschwerde einzig gegen die Planungszone im Dorfkern Siebnen richtet. Der Beschwerdeführer beantragt einzig deren Aufhebung. Der Erlass der Planungszonen für die im neuen Bauzonenplan vorgesehenen Kernzonen von Schübelbach und Buttikon ist damit nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.
5. Vernehmlassend müssen im Übrigen für den vom Beschwerdeführer thematisierten *Kernzonenplan Siebnen* nur einige Aspekte betont werden, da sich die Planungszone in jedem Falle als rechtmässig erweist. Falsch ist vorab die beschwerdeführerische Behauptung, der Gemeinderat betrachte die Planungszone als integraler Bestandteil des Zonenplans. Im angefochtenen Beschluss wird vielmehr festgehalten, die drei Kernzonenpläne seien integrale Bestandteile des Zonenplans. Selbstverständlich fand eine differenzierte Betrachtung statt, welche den Eigenheiten der drei Ortsteile gerecht wird.
6. Das *Planungsbedürfnis* steht ausser Frage. Die Ortsplanungsrevision als mehrjähriger Prozess läuft. Die Kernzonenplanung ist unbestreitbar Bestandteil. Daran ändert der Umstand nichts, dass der Beschwerdeführer offensichtlich den Standpunkt einnimmt, die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 1993 bedürfe in der Kernzone Siebnen keiner Revision, da sich seiner Ansicht nach die Verhältnisse im Dorfkern Siebnen „seit der Planung des geltenden Reglements“ nicht wesentlich geändert haben.
7. Es ist nicht möglich, die *Zulässigkeit der künftigen Planung* unter Hinweis auf die Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Galgenen zu verneinen. Nur am Rande sei immerhin erwähnt, dass die Ortsplanungsrevision Galgenen zur Zeit ebenfalls im Gang ist. Mit der Planungszone wird die vom Beschwerdeführer behauptete „Verzerrung“ des Ortsbildes nicht herbeigeführt, wenn es einzig darum geht, die Entscheidungsfreiheit zu wahren.
8. Unbehelflich sind die Ausführungen des Beschwerdeführers zur *Verhältnismässigkeit*. Die Planungszone wird nicht deshalb unverhältnismässig, weil durch ihr Regime die vom Beschwerdeführer als ideal betrachteten (bisherigen) Nutzungsmöglichkeiten teilweise beschränkt werden. Es geht nämlich darum, dass sich die Planungszone im

Hinblick auf das konkrete Sicherungsziel der Planungsbehörde als geeignet, erforderlich und angemessen erweisen. Dies ist zweifellos der Fall. Die Planungszone kommt im Ergebnis auch nicht einem Bauverbot gleich, wie dies in der Beschwerde ausgedrückt wird.

9. Die Ausführungen zur angeblich *mangelnden Rechtssicherheit* offenbaren erneut, dass die Beschwerde eigentlich nicht die Zulässigkeit der Planungszone zu kritisieren vermag, sondern vielmehr die Zweckmässigkeit der behördlichen Kernzonenplanung verwerfen will, was indes in diesem Verfahren nicht möglich ist.
10. Soweit in der Beschwerde auf mögliche künftige Entschädigungsforderungen wegen *materieller Enteignung* hingewiesen wird, handelt es sich um eine Wiederholung der diesbezüglichen Behauptungen in der Einspracheschrift vom 8. Januar 2010. Die Erwägungen der Vorinstanz zu diesem Thema werden in der Beschwerde nicht aufgenommen. Vernehmlassend muss deshalb nichts ergänzt werden.

Aus all diesen Gründen ersuchen wir Sie um antragsgemässen Entscheid. Im Übrigen verweisen wir auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid. Ergänzende Ausführungen und die Einreichung von weiteren Beweismitteln bleiben für den Bedarfsfall vorbehalten.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS GEMEINDERAT SCHÜBELBACH

Die Vizepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber



Margret Kessler

Margret Kessler

Richard Ziltener

Richard Ziltener

Beilagen gemäss separatem Verzeichnis:

- Unterlagen zur ersten Planungszone (1)
- Unterlagen zur zweiten Planungszone (2)

Kopie an:

- Baukommission, Gemeinderat Aldo Hensel, Präsident;
- Bauverwaltung;
- Gemeinderat, zu den Akten.