

## DEN DETAILHANDEL STEUERN

Billigdiscounter gehen mit dem Boden verschwenderisch um und fördern die Zersiedelung. Was können die Gemeinden dagegen tun? [Seite 3](#)



## FEHLENTWICKLUNGEN VORBEUGEN

Seit zweieinhalb Jahren führt die VLP-ASPAN die Geschäftsstelle des Netzwerks Altstadt. Dieses beschäftigt sich mit der Entwicklung von Stadt- und Ortskernen, ursprünglich konzentriert auf Gebiete mit historisch wertvoller Bausubstanz. Das Netzwerk Altstadt berät aber zunehmend auch Gemeinden ohne solche Bausubstanz. Bei den Beratungen geht es immer auch um den Detailhandel. Oft ist er gar der Auslöser für die Beanspruchung des Beratungsangebots. Die Beratungen helfen den Gemeinden, Zusammenhänge zu erkennen und neue Wege für

die Ortskernentwicklung zu beschreiten. Das Rad beim Detailhandel zurückdrehen kann man nicht. Gewisse Entwicklungen beim Detailhandel, insbesondere ihre Ansiedlung an zentralen, gut erschlossenen Lagen, lassen sich jedoch durchaus steuern. Die Gemeinden tun dies oft zu wenig oder zu spät. Nicht selten schaffen sie mit ihren Zonenplänen eigentliche Anreize für Fehlentwicklungen, indem sie beispielsweise grosszügig bemessene Arbeitszonen ausscheiden und diese mit ihren Zonenvorschriften auch für Discounter öffnen. Anstatt die Ortskerne mit der Ansiedlung der Discounter zu stärken, fördern sie damit die Zersiedelung und schaffen eine Versorgungssituation, die auf die motorisierte Bevölkerung ausgerichtet ist, und nicht oder nur schwer zu korrigieren ist. Den Fragestellungen rund um die Ansiedlung von Discountern gehen wir in diesem INFORAUM nach und zeigen

planerische Möglichkeiten auf, wie man die Entwicklung steuern kann. Ein zweiter Beitrag beschäftigt sich mit der Frage, ob Umweltverbände gegen Nutzungspläne Beschwerde führen können. Grundsätzlich ist das Beschwerderecht ausgeschlossen; in einzelnen Fällen ist es jedoch gegeben. Eine einfache Antwort auf die Frage der Beschwerdeberechtigung von Verbänden gibt es nicht, denn sie ist Gegenstand einer anspruchsvollen Gesetzesauslegung.

Lukas Bühlmann, Direktor VLP-ASPAN

Bodenverbrauch durch Discounter

## DEN DETAILHANDEL RAUMPLANERISCH STEUERN



Bei jeder neuen Wohnsiedlung werden heute Tiefgaragen erstellt – bei Verkaufsgeschäften ist dies oft nicht der Fall.

**Sie gehen mit dem Boden verschwenderisch um, fördern die Zersiedlung, erzeugen unnötigen Verkehr und sind baulich keine Augenweide: die Billigdiscounter Aldi und Lidl und ähnliche Detailhändler, die sich oft in den Industrie- und Gewerbegebieten am Siedlungsrand niederlassen. Immer mehr Gemeinden erkennen die Nachteile dieser Entwicklung und versuchen, Gegensteuer zu geben. Nicht immer mit Erfolg, denn oft handeln sie zu spät, wie verschiedene Bundesgerichtsentscheide zeigen. Was können die Gemeinden gegen raumplanerisch unerwünschte Entwicklungen im Detailhandel tun?**

Schutz des Kulturlandes, kompakte Siedlungen, lebendige und durchmischte Ortszentren, eine gute Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen, wenig Verkehr und eine geringe Belastung der Umwelt – dies alles sind zentrale raumplanerische Ziele und Grundsätze. Sie haben nicht erst mit dem revidierten Raumplanungsgesetz Gültigkeit, sondern sind seit mehr als 30 Jahren geltendes Recht. Die Realität hingegen sieht in vielen Gemeinden anders aus: Weit verstreute Wohn- und Gewerbebauten, Verkaufsläden, Tankstellen und Imbissbuden in allen möglichen Formen und Farben wechseln einander ab. Gleichzeitig entleeren sich die Ortskerne, Geschäftslokale schliessen und die Wohnungen lassen sich wegen des unattraktiven Umfelds nicht oder nur schlecht vermieten. Viele Dörfer verkommen zu gesichtslosen und austauschbaren Siedlungen.

### **Hinein ins Zentrum und in die Quartiere!**

In den Industrie- und Gewerbebezonen am Siedlungsrand trifft man oft auch auf die neuen Billigdiscounter Aldi, Lidl und ähnliche Detailhändler. Sie finden hier für ihre Geschäftstätigkeit ausgezeichnete Rahmenbedingungen: billiges Bauland, grosse unüberbaute Grundstücke mit guter Erreichbarkeit für die mehrheitlich motorisierte Kundschaft, lockere Bauvorschriften und kaum Nachbarn, welche die Bauvorhaben mit Beschwerden in die Länge ziehen. Nachhaltig sind solche Gewerbeansiedlungen jedoch nicht, weder ökologisch noch ökonomisch und gesellschaftlich. Eingeschossig, nicht unterkellert und von grossen, offenen Parkflächen umgeben, verschwenden die Billigdiscounter wertvolles Kulturland. Sie fördern die Zersiedlung und tragen zum Identitätsverlust unserer Siedlungen bei.



Als die Gemeindebehörden ihre Zonenpläne und Bauordnungen erliessen, dachten sie kaum daran, dass in den von ihnen ausgeschiedenen Industrie- und Gewerbe-zonen oder Arbeitszonen Verkaufslö-kale für Güter des täglichen Bedarfs entstehen könnten. Sie hatten vielmehr ortsansässige und neu zuziehende Unternehmen im Kopf, die wegen ihrem Flächenbedarf, der höheren Immissionstoleranz und der raschen Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz auf solche Standorte ange-wiesen sind. Doch plötzlich sind auch die

Billigdiscounter und andere Detailhändler auf dem Platz und reichen den Gemein-den Baugesuche für Verkaufsläden ein. Da die Vorhaben meistens zonenkonform sind und auch sonst den Bauvorschriften entsprechen, die in diesen Zonen gelten, bleibt den Gemeinden oft nichts anderes übrig, als diese Bauten zu bewilligen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) braucht es nicht, denn Verkaufsläden von rund 1'000 Quadratmetern, wie sie bei Aldi und Lidl üblich sind, erreichen die Schwelle für eine UVP bei weitem nicht.

Das gleiche gilt für die selten mehr als 150 Parkplätze. Die UVP-Schwellenwerte liegen bei Verlaufsflächen von 7'500 Quadratmetern und 500 Parkplätzen. Die Vorhaben erfüllen oft auch nicht die Vo-raussetzungen für Sondernutzungspläne, wie sie in kantonalen Bau- und Planungs-gesetzen oder Richtplänen für Verkaufsläden definiert sind.

Ein Hindernis für die Erteilung einer Bau-bewilligung kann allenfalls die ungenü-gende Erschliessung sein. Doch auch die-ses Hindernis lässt sich oft überwinden,

## Anforderungen an die Erschliessung, Kanton Aargau

### Baugesetz Kanton Aargau

#### § 32 Baureife

<sup>1</sup> (...)

<sup>2</sup> (...)

<sup>3</sup> Belastet ein Vorhaben das Strassennetz dermassen, dass die zonenkonforme Nutzung von noch nicht überbauten Flächen nicht mehr gewährleistet ist, darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Sie ist hingegen zu erteilen, wenn der erforderliche Ausbau des kantonalen Verkehrsnetzes behördenverbindlich festgelegt ist und der genügende Anschluss an dieses sowie die kommunale Erschliessung grundeigen-tumsverbindlich gesichert sind.

#### § 56 Parkfelderanzahl und Gestaltung

<sup>1</sup> (...)

<sup>2</sup> Parkierungsanlagen sind flächensparend anzulegen.

<sup>3</sup> Grössere Parkierungsanlagen, die neu gebaut oder wesent-lich erweitert werden, sind im Rahmen der Verhältnismäs-sigkeit in mehrgeschossiger Bauweise auszuführen; die An-zahl Parkfelder darf die Anzahl gemäss Verordnung massvoll übersteigen, wenn dadurch kein zusätzlicher Boden bean-sprucht wird.

<sup>4</sup> Die Pflicht zur mehrgeschossigen Bauweise entfällt nament-lich

a) auf Flächen, die neben der Parkierung auch anderen Nut-zungen dienen,

b) auf Reserveflächen für Betriebserweiterungen, wenn si-chergestellt ist, dass bei einer späteren Überbauung die Vor-schriften nachträglich erfüllt werden können,

c) bei unterirdischen Parkierungsanlagen,

d) wenn raumplanerische Interessen dies erfordern.

<sup>5</sup> (...).

### Bauverordnung Kanton Aargau

#### § 45 Grössere Parkierungsanlagen (§ 56 BauG)

<sup>1</sup> Als grössere Parkierungsanlagen gelten Anlagen, deren Gesamtfläche (Parkfelder samt Verkehrsflächen) grösser als 2'000 m<sup>2</sup> ist. Die Bodenfläche, die sie beanspruchen, darf bei einer Parkierungsanlage mit einer Gesamtfläche

a) bis 4'000 m<sup>2</sup> nicht grösser sein als 2'000 m<sup>2</sup>,

b) über 4'000 m<sup>2</sup> nicht grösser sein als die Hälfte der Ge-samtfläche, höchstens aber 7'500 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die Vorschrift gilt nicht für bestehende Parkierungsanlagen, die gesamthaft um höchstens 500 m<sup>2</sup> ebenerdig erweitert werden.

#### § 46 Baureife (§ 32 BauG)

<sup>1</sup> Die Bauherrschaft hat für Bauvorhaben, die ein motorisier-tes Verkehrsaufkommen von mehr als 1'500 Fahrten pro Tag (im Durchschnitt über die Betriebstage; Zu- und Weg-fahrt zählen als zwei Fahrten) erwarten lassen, den Nach-weis zu erbringen, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen.

<sup>2</sup> Als Grundlage für den Nachweis dienen Erfahrungswerte, erhobene Verkehrsdaten oder die Verkehrsdaten des peri-odisch aktualisierten kantonalen Verkehrsmodells, das auf den Siedlungsdaten, dem Verkehrsangebot und den Ge-setzmässigkeiten des Mobilitätsverhaltens beruht.

<sup>3</sup> Massnahmen zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens des Bauprojekts sind verbindlich zu regeln.



Typisch Schweiz? Discounter verbrauchen oft viel Boden am Siedlungsrand, hier das Lidl-Zentrum mit Parkplatz in Courgevaux bei Murten.

## Den Detailhandel steuernde Zonenvorschriften

### Bauordnung der Gemeinde Risch ZG

#### § 22 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone

- <sup>1</sup> Der Verkauf von Lebensmitteln in der Arbeits- und Dienstleistungszone ist nicht zulässig, ausgenommen sind kleinere Verkaufsflächen für den örtlichen Bedarf.
- <sup>2</sup> Die Verkaufsfläche von Non-Food-Geschäften darf 500 m<sup>2</sup> pro Gebäude und 10% der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.
- <sup>3</sup> In der Arbeits- und Dienstleistungszone sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet, wie Tennis- und Fitnesscenter zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet, wie Erlebnisparks, Multiplexkinos sind nicht zulässig.

### Baureglement der Gemeinde Hochdorf LU

#### Art. 53 Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen\*

- <sup>1</sup> Verkaufsläden, die ohne Einschränkung auf einzelne Branchen Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf anbieten, sind nur in der Ortsbildzone, in den Zentrumszonen und in der Wohn- und Geschäftszone zulässig.
- <sup>2</sup> Fachmärkte, die ein auf einzelne Branchen beschränktes Warenangebot für den mittleren und langfristigen Bedarf anbieten, sowie Freizeiteinrichtungen sind in den Arbeitszonen (Ar-III, Ar-IV) nicht zulässig, wenn sie sowohl auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind als auch übermässig Verkehr erzeugen.

\* Zur besseren Verständlichkeit wurde der auf das kantonale Recht Bezug nehmende Wortlaut der Bestimmung für die Leserinnen und Leser des INFORAUM redaktionell angepasst.

etwa indem Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung formuliert werden. Dies können Anforderungen an das Zu- und Wegfahrtsregime oder eine Pflicht zur Parkplatzbewirtschaftung sein. Erhöhte Anforderungen an die Erschliessung kennt der Kanton Aargau. So schreibt das Baugesetz vor, dass bei einer übermässigen Belastung des (übergeordneten) Verkehrsnetzes durch einzelne Grundstücksnutzer die Baubewilligung verweigert werden kann, solange der Ausbau des Verkehrsnetzes planungsrechtlich nicht sichergestellt ist. Grössere Parkieranlagen sind zudem mehrgeschossig zu erstellen (siehe Kasten «Anforderungen an die Erschliessung, Kanton Aargau», S. 4). Bei Bauvorhaben für Discounter dürften die Voraussetzungen zur Erstellung mehrgeschossiger Parkieranlagen jedoch nur zum Teil gegeben sein, da die entsprechenden Schwellenwerte nicht immer erreicht werden.

Die Pflicht zur Erstellung mehrgeschossiger Anlagen ist unter dem Gesichtspunkt der häuslicher Bodennutzung sehr begrüssenswert. Bei jeder neuen Wohnsiedlung werden heute Tiefgaragen erstellt. Warum dies bei Verkaufsgeschäften mit grossem Parkplatzangebot heute vielerorts nicht der Fall ist, ist völlig unverständlich. Gewerbeland ist anscheinend noch immer zu billig.

## Rechtzeitige zonenplanerische Weichenstellung

Gemeinden, welche die Ansiedlung von Verkaufsläden für Güter des täglichen Bedarfs raumplanerisch steuern wollen, tun gut daran, ihre Zonenvorschriften zu überprüfen, namentlich jene der Industrie- und Gewerbezone beziehungsweise Arbeitszone. Sind in einzelnen Zonen Verkaufsläden allgemeiner Art oder solche nur für Güter des täglichen Bedarfs raumplanerisch unerwünscht, müssen die Zonenvorschriften angepasst und Verkaufsflächen generell oder ab einer bestimmten Grösse ausgeschlossen werden



## Bundesgerichtsurteil zu Appenzell

### Einschränkungen von Verkaufsflächen sind grundsätzlich zulässig

«Die Erstellung von Einkaufszentren wirft regelmässig raumplanerisch relevante Fragen auf (BGE 116 Ia 429 f.). Es handelt sich dabei um solche der Erschliessung, der störenden Wirkung auf die Nachbarschaft und der verkehrstechnisch einwandfreien Verbindung mit dem öffentlichen Verkehrsnetz, welches der erhöhten Verkehrsbelastung häufig nicht ohne weiteres gewachsen ist. Es muss je nach Standort eine Anpassung an die bauliche oder landschaftliche Umgebung angestrebt werden. Es kann ferner einem legitimen planerischen Anliegen entsprechen, zu verhindern, dass bestehende Ortszentren, insbesondere solche von historisch erhaltenswürdigem Rang, durch den Bau von abseits gelegenen Einkaufszentren entleert oder in ihrer Lebensfähigkeit schwer beeinträchtigt werden. Zudem können Einkaufszentren zu tiefgreifenden Veränderungen und Verlagerungen in der Warenversorgung führen und die Beschaffung von Gütern des täglichen Bedarfs für einen Teil der Bevölkerung oder gewisse Siedlungsgebiete in unzumutbarer Weise erschweren. Auch derartige versorgungspolitisch unerwünschte Auswirkungen dürfen mit Massnahmen der Raumplanung verhindert werden (BGE 116 Ia 430, 110 Ia 172 f. E. aa, 109 Ia 268 f. E. b, 102 Ia 116 f. E. b).»

Zitiert aus dem Urteil des Bundesgerichts vom 29. Oktober 1992 E. 4b/aa, Appenzell, in ZBl 1993 S. 425 ff. ES VLP-ASPAN Nr. 525





Die Stadt Delémont hat erreicht, dass sich die Migros nicht ausserhalb, sondern im Stadtzentrum angesiedelt hat.

(Beispiele im Kasten «Den Detailhandel steuernde Zonenvorschriften», S. 5). Die meisten kantonalen Bau- und Planungsgesetze lassen solche Einschränkungen zu. Auch das Bundesgericht hat anfangs der 1990er Jahre im Zusammenhang mit der Bau- und Zonenordnung von Appenzell festgehalten, dass die Raumplanung die Entwicklung des Detailhandels in einem gewissen Mass steuern kann (siehe Kasten «BundesgerichtsUrteil zu Appenzell», S. 6).

Solche Vorschriften dürfen neue Verkaufsläden jedoch nicht generell ausschliessen, auch wenn einzelne Ladenbetreiber oder der örtliche Gewerbeverein dies bisweilen möchten. Die Raumplanung darf keine Strukturpolitik betreiben und die Wettbewerbsfreiheit nicht unnötig einschränken. Aufgabe der Raumplanung ist es, den einzelnen Nutzungen geeignete Standorte zuzuweisen. Im oben erwähnten Bundesgerichtsentscheid Appenzell wollte die Gemeinde in den frühen 1990er Jahren Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche

von über 500 Quadratmetern mittels Änderung der Bau- und Zonenordnung auf dem gesamten Gemeindegebiet verbieten. Der Detailhändler Coop, der im Ort ein grösseres Verkaufsgeschäft erstellen wollte, rekurrierte gegen diese Einschränkung bis vor Bundesgericht. Die Lausanner Richter bezeichneten die Einschränkung als klar unverhältnismässig.

Einschränkungen für Verkaufsflächen sind daher auf einzelne Zonen zu beschränken und es ist dafür zu sorgen, dass ein breites Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt wird. Dies bedeutet, dass Grundstücke verfügbar sein müssen, die bezüglich Parzellengrösse, Erreichbarkeit, Logistik und Lärmempfindlichkeit den Detailhändlern eine sinnvolle wirtschaftliche Tätigkeit ermöglichen.

Die Gemeindebehörden sollten sich bei der Steuerung des Detailhandels nicht darauf beschränken, Verkaufsflächen für bestimmte Güter in einzelnen Zonen auszuschliessen, sondern ansiedlungswillige

Unternehmen bei der Standortsuche aktiv unterstützen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Stadt Delémont. Sie hat über ihre Bau- und Zonenordnung, aber auch mittels aktiver Vermittlung dafür gesorgt, dass sich Migros und Aldi neben Coop und Manor im Stadtzentrum zwischen dem Bahnhof und der Altstadt niedergelassen haben und nicht wie ursprünglich vorgesehen an einem ungeeigneten Standort ausserhalb des Zentrums. Die Detailhändler tragen heute zu einer Belebung der ganzen Stadt bei (siehe Sonderbeilage Netzwerk Altstadt der VLP-ASPAN zum Hochparterre 5/2013).

### Planungszonen als kurzfristige Massnahme

Will eine Gemeinde Zonenvorschriften einschränken, kann sie in relativ kurzer Zeit Planungszonen (Art. 27 RPG) erlassen, damit nicht kurz vor der Anpassung der Zonenordnung Sachverhalte geschaffen werden, die den Planungsabsichten der Gemeinde widersprechen.

Zonenvorschriften, die noch nicht rechtskräftig sind, haben keine Vorwirkung, auch nicht bei der Verlängerung von Baubewilligungen, wie dies das Bundesgericht 2010 im Fall der Freiburger Gemeinde Bulle festgehalten hat. Die Gemeinde wollte die Erstellung von Verkaufsläden in einer zentrumsnahen Zone (zone péri-centrale) einschränken. Der Detailhändler Lidl verfügte in dieser Zone jedoch bereits über eine Baubewilligung für ein neues Verkaufslokal. Die bisherigen Bauten waren bereits abgebrochen und das Terrain planiert; die neuen Bauten waren jedoch noch nicht erstellt, als die Baubewilligung auslief. Lidl beantragte eine Verlängerung der Baubewilligung, welche von den zuständigen Behörden unter dem Gesichtspunkt eines Widerrufs der Baubewilligung geprüft wurde. Die Voraussetzungen für einen Widerruf waren jedoch nicht gegeben. Die neue Bestimmung war im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung noch nicht in Kraft und Lidl hatte für den Abbruch der früheren Bauten und für die Plafonierung des Terrains bereits erhebliche Aufwendungen getätigt, so dass das für den Widerruf der Baubewilligung erforderliche überwiegende öffentliche

Interesse nicht nachgewiesen werden konnte.

### Regionale Koordination von Verkaufsflächen ist nötig

Die Ansiedlung von Verkaufsläden ist oft auch eine regionale Angelegenheit, selbst wenn es um relativ kleine Verkaufsflächen geht. Eine regionale räumliche Abstimmung ist daher vielerorts nötig. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass sich Detailhändler am Rand eines Siedlungsgebiets, jedoch bereits auf dem Gebiet der Nachbargemeinde niederlassen. Ein Beispiel ist die Stadt Murten. Hier haben sich sowohl Aldi als auch Lidl am Stadtrand angesiedelt. Die beiden Parzellen liegen jedoch nicht auf dem Gebiet der Stadt Murten, sondern auf jenem der Gemeinde Courgevaux.

Ähnlich ist die Situation im Luzernischen Hochdorf. Die Gemeinde hat die Bau- und Zonenordnung geändert (siehe «Den Detailhandel steuernde Zonenvorschriften», S. 5) und ein ausgezeichnetes Leitbild für die Entwicklung des Zentrums erarbeitet, um die Ansiedlung von Verkaufsläden für Güter des täglichen Bedarfs im Ortszentrum zu konzentrieren. Angren-

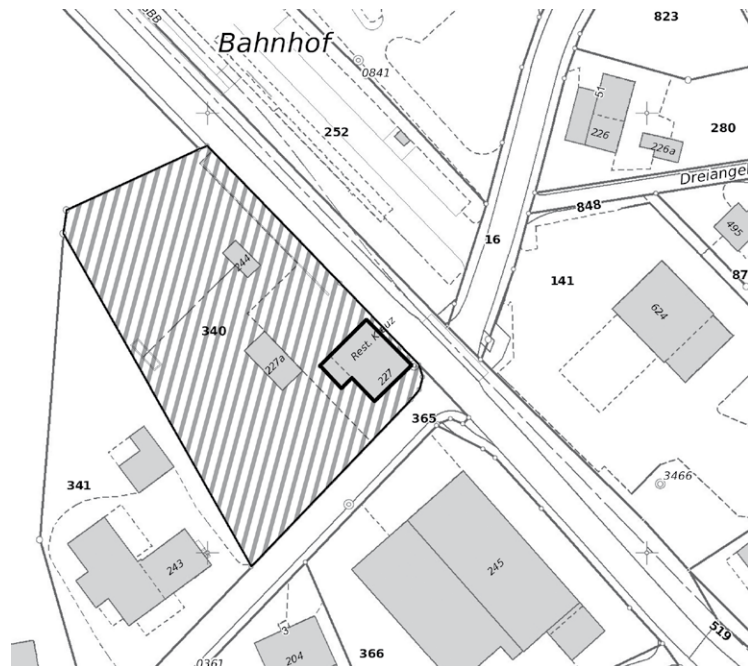
### Die Urteile im Wortlaut

- Urteil des Bundesgerichts vom 12. November 2013, 1C\_358/2013, Gemeinde Hitzkirch, ES VLP-ASPAN Nr. 4577
- Urteil des Bundesgerichts vom 19. November 2010, 1C\_355/2010, Gemeinde Bulle, ES VLP-ASPAN Nr. 4185
- Urteil des Bundesgerichts vom 29. Oktober 1992, Appenzell, ZBl 1993 S. 425 ff., ES VLP-ASPAN Nr. 525

Aldi und Lidl am Stadtrand von Murten, auf Boden von Courgevaux.







Das Restaurant Kreuz in Hitzkirch steht abseits des Zentrums im Dorfteil Richensee auf der Parzelle 340. Hier ist eine Migros geplant.

zend an Hochdorfs Gewerbegebiet hat die Nachbargemeinde Römerswil in der Arbeitszone einen Aldi bewilligt, was der Hochdorfer Strategie für die Zentrumsentwicklung völlig widersprach. Ein drittes Beispiel, das den Weg bis zum Bundesgericht gefunden hat, stammt aus Hitzkirch, wie Hochdorf im Luzerner See-

tal gelegen. Hier hat die Nachbargemeinde Ermensee vor den Toren Hitzkirchs auf einer Wiese einen Aldi bewilligt, und dies obwohl der für beide Gemeinden massgebende «Regionale Entwicklungsplan Seetal» den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs in Arbeitsgebieten ausschliesst, sofern der Verkauf den Quartierbedarf

übersteigt und es nicht um vor Ort produzierte Güter oder bestehende Betriebe geht. Die Gemeinde Hitzkirch erhob gegen diese Baubewilligung der Nachbargemeinde Beschwerde und machte geltend, das Bauvorhaben des Aldi widerspreche dem Regionalen Entwicklungsplan, verschleisse Kulturland und verletze die Ko-





ordinationspflicht zwischen den beiden Gemeinden. Die Beschwerde hatte jedoch keinen Erfolg. Denn gemäss Bundesgericht hätte die Gemeinde Hitzkirch bereits den im Jahre 2010 geänderten Zonenplan von Ermensee anfechten müssen (vgl. Interview Seite 11). Die Rechtmässigkeit eines Zonenplans kann grundsätzlich nur im Anschluss an dessen Erlass bestritten werden. Eine spätere vorfrageweise Prüfung des Zonenplans im Baubewilligungsverfahren ist im Interesse der Rechtssicherheit nur in Ausnahmefällen zulässig. Solche Ausnahmen liegen beispielsweise vor, wenn sich die Betroffenen bei der Planänderung noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten und sie damals keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, oder wenn sich die Verhältnisse seit der Planänderung derart geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an den bestehenden

Beschränkungen besteht. In Hitzkirch lag keine dieser Ausnahmen vor, weshalb die Beschwerde vom Bundesgericht abgewiesen wurde.

Neben dem neuen Aldi soll nun auch eine Migros entstehen, jedoch auf dem Gemeindegebiet von Hitzkirch. Gestützt auf die kommunale Bau- und Zonenordnung hat die Gemeinde die Baubewilligung verweigert, worauf der Investor den Entscheid vor Kantonsgericht anfocht. Dieses jedoch unterstützte die Gemeinde und sprach sich gegen die Baubewilligung aus. Der Investor prüft nun zusammen mit der Migros, ob ein neues Baugesuch eingereicht wird (vgl. Interview).

### Nachträgliche Korrekturen sind schwierig

Es ist nicht immer einfach, die Ansiedlung des Detailhandels raumplanerisch zu steuern. Doch ist den Gemeinden zu empfehlen, sich mit dieser für die kommunale

Siedlungsentwicklung wichtigen Frage auseinanderzusetzen, und dies möglichst früh. Beratungen der VLP-ASPAN im Rahmen von DIALOG SIEDLUNG und des Netzwerks Altstadt zeigen, dass die Gemeinden oft erst dann tätig werden, wenn die Fehlentwicklungen offensichtlich sind und der Leidensdruck gross ist. Im Nachhinein Fehler zu korrigieren, ist um Einiges schwieriger. Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung an das revidierte RPG, die nun in vielen Gemeinden ansteht, ist eine gute Gelegenheit, auch in Bezug auf den Detailhandel die Weichen neu zu stellen.

Lukas Bühlmann, VLP-ASPAN



## Interview

## «DISCOUNTER AN DER PERIPHERIE SIND UNERWÜNSCHT»



**Cornelius Müller, Gemeinderat für Bau, Umwelt und Wirtschaft in Hitzkirch, hat erfahren, dass die regionale Zusammenarbeit in der Praxis noch nicht immer funktioniert.**

*Welche Entwicklung strebt Hitzkirch an?*

Die Gemeinde Hitzkirch hat 2009 mit sechs Gemeinden fusioniert. Gemäss neuem Siedlungsleitbild möchte sie die Entwicklung gezielt auf einzelne Ortsteile konzentrieren. Discounter oder auch andere Detailhändler sollen im Zentrum von Hitzkirch angesiedelt werden. An der Peripherie der Gemeinde oder gar in Arbeitszonen sind sie unerwünscht.

*Welches sind die Rechts- und Planungsgrundlagen?*

Da zur Zeit die Totalrevision der Ortsplanung läuft, wenden wir heute noch sieben Bau- und Zonenreglemente an. Im Ortsteil Hitzkirch sind Discounter in der Kernzone, in der Kernerweiterungszone, in der Wohn- und Gewerbezone sowie der Gewerbe- und Wohnzone gestattet. Weitere Planungsgrundlagen sind der kantonale Richtplan und der Regionale Entwicklungsplan Seetal (REP). Letzterer schliesst den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs in Arbeitsgebieten aus, soweit er den Quartierbedarf übersteigt.

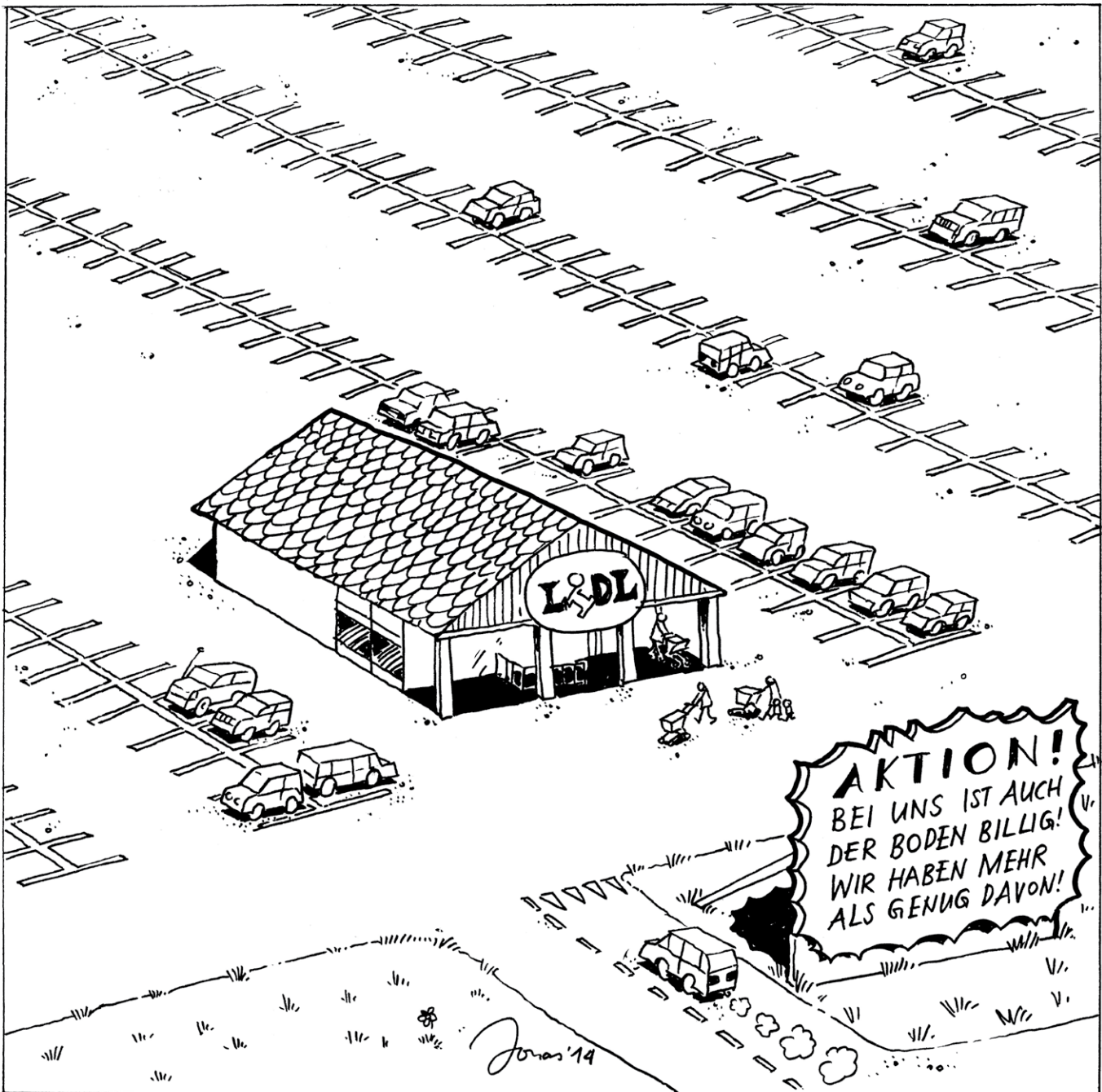
*Mit welcher Begründung lehnt Hitzkirch die geplante Migros ab?*

Das Baugesuch sah eine Migros-Filiale in einer Arbeitszone am Rande des Gemeindegebiets von Hitzkirch vor, unweit des neuen Aldi von Ermensee. Auf der fraglichen Parzelle steht aktuell das Restaurant Kreuz. Der Gemeinderat verweigerte die Baubewilligung, weil er das Bau- und Zonenreglement von Hitzkirch und den REP Seetal verletzt sah und denkmalpflegerische Fragen rund um das bestehende Gebäude offen sind. Gegen diesen Entscheid erhob die Bauherrschaft Beschwerde beim Kantonsgericht, das aber der Gemeinde Recht gab.

*Den Aldi von Ermensee konnte Hitzkirch nicht verhindern. Welche Schlüsse ziehen Sie daraus?*

Im Falle des Aldi hätten der Regionalplanungsverband Seetal und die Gemeinde Hitzkirch bereits gegen die Zonenplanänderung von Ermensee von 2010, die Discounter wie den Aldi zulässt, Einsprache machen müssen. Unverständlich für uns ist, dass die gleiche Behörde (Regierungsrat), die den Regionalen Entwicklungsplan genehmigt, auch die fragliche Einzoning für Aldi genehmigt hat. Der regionale Richtplan REP hat sich hier als weitgehend zahnloses Papier erwiesen.





**VLP-ASPAN** 

Schweizerische Vereinigung für  
Landesplanung

Sulgenrain 20, CH-3007 Bern

Tel. +41 (0)31 380 76 76

Fax +41 (0)31 380 76 77

info@vlp-aspan.ch

www.vlp-aspan.ch