

# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS FREIBURG

## II. VERWALTUNGSGERICHTSHOF

**Entscheid vom 18. April 2007**

In der Beschwerdesache  
**(2A 06 97)**

**Gemeinde Düdingen**, Hauptstrasse 27, 3186 Düdingen, handelnd durch ihren Gemeinderat, alle vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Meyer, Pérolles 12, Postfach, 1701 Freiburg,

**Beschwerdeführerin,**

gegen

1. den **Oberamtmann des Sensebezirks**, Postfach 104, 1712 Tafers,
2. die **Frischbeton AG Tafers**, 1712 Tafers, handelnd durch ihre statutarischen Organe, alle vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Schneuwly, Rue de Romont 35, Postfach 826, 1701 Freiburg,

**Beschwerdegegner,**

betreffend  
**Bausache,**  
**Einstellung (Sistierung) eines Baugesuchsverfahrens,**  
**(Entscheid des Oberamtmannes vom 1. Dezember 2006)**

**hat sich ergeben:**

- A. Die Firma Frischbeton AG Tafers bezweckt die Herstellung und den Vertrieb von Frischbeton sowie von Beton-Fertigteilen; Sitz und Betrieb befinden sich in Tafers. Sie beabsichtigt, an der Industriestrasse in Düdingen eine neue Betonzentrale für etwa 20'000 m<sup>3</sup> Fertigbeton und 4 Silos zu je 24 m Höhe zu erstellen. Danach will sie ihre Anlage in Tafers stilllegen.

Das für das Werk vorgesehene Baugrundstück ist auf dem Situationsplan mit der Nr. 6376 und auf den Ausführungsplänen mit der Nr. 5324 bezeichnet. Die Parzelle, die der Firma Romag AG gehört, weist eine Fläche von 5'909 m<sup>2</sup> auf und liegt etwa 300 m nordwestlich des Bahnhofs Düdingen. Sie ist gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung von 1995/1996 der Industrie- und Gewerbezone und der Empfindlichkeitsstufe IV im Sinn von Art. 43 Abs. 1 lit. d der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, 814.41) zugewiesen. Entlang ihrer nördlichen und westlichen Grenze führt die Industriestrasse (Gemeindestrasse). Die an den südlichen und östlichen Seiten angrenzenden Liegenschaften sind teilweise entweder mit Wohnhäusern oder mit Gewerbe-/Industriegebäuden (Romag AG, Ziegelei) überbaut. In den Akten wird das hier beschriebene Gebiet als "Gewerbebetrieb Bahnhof Nord", "Industrie- und Gewerbegebiet Bahnhof Nord" oder auch als "Areal Bahnhof, Industriestrasse, Hägliweg" bezeichnet. Der ganze Sektor ist umgeben im Westen von Wohnzonen, Wald, Zone für Familiengärten (Schrebergärten) und der Schutzzone Bachmatte, im Norden von Wald und einer weiteren Industrie- und Gewerbezone, im Norden von einer Industrie- und Gewerbezone und im Westen von Wohnzonen und ebenfalls einer Industrie- und Gewerbezone (Beschwerdebeilage [BebI] 13).

- B. Nach Erhalt des Baubewilligungsgesuchs am 21. August 2006 ersuchte die Gemeinde Düdingen mit Eingabe vom 23. August 2006 den Oberamtmann des Sensebezirks um Einstellung des Baubewilligungsverfahrens. Zur Begründung brachte sie vor, dass sie sich seit 2 Jahren mit den Vorbereitungsarbeiten für eine Revision der Ortsplanung befasse. Am 29. (recte: 27.) April 2006 hätten sich Vertreter der Gemeinde und der Frischbeton AG zu einem Gespräch gefunden. Der Gemeindevertreter hätte damals mitgeteilt, dass die Gemeinde die Revision der Ortsplanung in Angriff genommen habe und dass das Bauprojekt der Frischbeton AG mit den ortsplanerischen Absichten

schlecht zu vereinbaren sei und den Vorstellungen über die zukünftige Nutzung des Areals nicht entspreche. Die Gemeinde hätte bereits am 5. Mai 2006 einen Planungsauftrag erteilt. Ihr Ziel sei es, die Zonennutzung im Bereich Bahnhof, Industriestrasse und Hägliweg im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu überprüfen und entsprechend anzupassen (Bebl 11).

Am 26. Juni 2006 hiess die Gemeindeversammlung einen Planungskredit von über 230'000 Franken zur generellen Revision der Ortsplanung gut (Bebl 9) gut.

- C. Der Oberamtmann wies mit Verfügung vom 1. Dezember 2006 das Begehren der Gemeinde ab. Nach seiner Meinung habe es der Gemeinderat unterlassen, die Planungssicherheit zu klären beziehungsweise diese durch entsprechende frühzeitige Information den direkt Interessierten neu zu definieren. Es lägen auch keine neuen und verbindlichen Planungsabsichten und Studien vor, aus welchen klar zu schliessen wäre, dass das Bauvorhaben der neuen anvisierten Zonenordnung zuwiderlaufen würde. Zudem müsse beim Stand der Planung davon ausgegangen werden, dass die öffentliche Auflage der neuen Zonenordnung kaum innerhalb von 12 Monaten nach Eingabe des Baugesuchs erfolgen werde.
- D. Mit einer Anzeige im Amtsblatt vom 8. Dezember 2006 legte die Gemeinde Düdingen die "Planungszone im Industrie- und Gewerbegebiet Bahnhof Nord" öffentlich auf (Bebl 12). Es wird damit die "Sicherstellung einer zweckmässigen planungsrechtlichen Grundlage zur längerfristigen Umnutzung dieses Areals von der klassischen Industrie- und Gewerbezone hin zu einem modernen Entwicklungsschwerpunkt für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen" beabsichtigt (Bebl 13 Rückseite). Die Planungszone solle bis zur Genehmigung der laufenden Revision der Ortsplanung, längstens aber 5 Jahre dauern und es dürfe innerhalb dieser Planungszone nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Im Erläuterungsbericht vom 28. November 2006 (Bebl 14) wird unter anderem festgehalten, dass die Gemeinde "mit der Einreichung des zonen- und baureglementskonformen Baugesuchs durch die Firma Frischbeton AG ... unter Druck geraten" sei. Das Baugesuch entspreche zwar den heute gültigen Zonenvorschriften, würde jedoch den im Rahmen der Ortsplanungsrevision angestrebten Entwicklungsschwerpunkt für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen in Frage stellen oder gar verunmöglichen.

Gegen diese Planungszone sollen mehrere Grundeigentümer, namentlich Gewerbe- und Industriebetreiber, Einsprache erhoben haben.

- E. Am 15. Dezember 2006 lässt die Gemeinde gegen den Entscheid des Oberamtmannes vom 1. Dezember 2006 Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen und beantragen, ihre Beschwerde gutzuheissen, die angefochtene Verfügung aufzuheben und das Baubewilligungsverfahren einzustellen. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Der Oberamtmann schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

Die Frischbeton AG Tafers stellt das Begehren, auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sie abzuweisen.

Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) verzichtet auf eine Stellungnahme und stellt auch keinen Antrag.

Auf die Begründungen der einzelnen Anträge wird in den nachfolgenden Erwägungen eingetreten.

## **Der II. Verwaltungsgerichtshof zieht in Erwägung:**

1. a) Der angefochtene Sistierungsbeschluss gilt als Zwischenentscheid, als eine verfahrensleitende Verfügung, mit welcher Anordnungen im Rahmen der Prozessinstruktion getroffen werden, das Verfahren aber nicht abschliessen (ALFRED KÖLZ / JÜRIG BOSSHART / MARTIN RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 4-31 N 32; FRITZ GYGI, Bundesverwaltungsrechtspflege, Bern 1983, S. 140/141).
- b) Für Beschwerden gegen Zwischenentscheide beträgt die Beschwerdefrist 10 Tage (Art. 79 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG, SGF 150.1]). Mit der Aufgabe der Beschwerdeschrift bei einer schweizerischen Poststelle am 15. Dezember 2006 ist diese Rechtsmittelfrist eingehalten; der angefochtene Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 5. Dezember 2006 eröffnet.
- c) Die Beschwerdeführerin ist Verfügungsadressatin, weshalb ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen ist (Art. 76 VRG). Daran ändert nichts, dass die Beschwerdebefugnis einer Gemeinde im Gesetz (vgl. Art. 176 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 [RPBG, SGF 710.1]) nicht ausdrücklich festgehalten ist. Das Verwaltungsgericht hat - trotz des Stillschweigens im Gesetz - in mehreren, nicht veröffentlichten Urteilen (etwa am 28. Mai 2004 [2A 04 15]) die Beschwerdebefugnis der Gemeinden im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens stets bejaht. Es stellte fest, dass anlässlich der Gesetzesrevision vom 20. Mai 1994 ganz einfach vergessen

worden sei, die Gemeinde wieder als beschwerdeberechtigte Behörde zu bezeichnen. Es sei keineswegs die Absicht des Gesetzgebers gewesen, die Kompetenzen der Gemeinden zu beschneiden. Diese seien wie vor der erwähnten Gesetzesrevision beschwerdeberechtigt.

An dieser Rechtsprechung hält das Gericht weiterhin fest. Im Übrigen muss die Legitimation eines Gemeinwesens bejaht werden, wenn dieses in seinen Wirkungskreis fallende, spezifische öffentliche Interessen beziehungsweise öffentliche lokale Anliegen geltend macht (vgl. ALFRED KÖLZ / ISABELLE HÄNER, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. A., Zürich 1998, N 570 ff.). Ein solches Interesse ist vorliegend ohne weiteres zu bejahen. So ist die Ortsplanung Sache der Gemeinde (Art. 33 Abs. 1 RPBG); in diesem Bereich hat sie einen erheblichen Entscheidungsspielraum. Zudem geht es der Beschwerdeführerin darum, zu verhindern, dass mit einer Baute die Revision ihrer Ortsplanung beeinträchtigt werden könnte.

- d) Nach Art. 120 Abs. 3 VRG ist ein Zwischenentscheid in keinem Fall beschwerdefähig, wenn der Entscheid über die Hauptsache es nicht ist. Gegen Bauentscheide des Oberamtmannes ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig (Art. 176 Abs. 1 RPBG; Art. 114 Abs. 1 lit. c VRG), weshalb ein damit zusammenhängender Zwischenentscheid grundsätzlich ebenfalls beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann.
- e) Zwischenentscheide sind aber nur dann selbständig durch Beschwerde anfechtbar, wenn einer Partei aus ihnen ein nicht wieder gutzumachender Nachteil erwachsen kann (Art. 120 Abs. 2 VRG).

aa. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass, sollte das Betonwerk aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsplanung beurteilt und gebaut werden, die Verwirklichung der beabsichtigten Nutzungsänderung für das Gebiet Bahnhof Nord stark erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht werde. Ein Schwerpunkt der laufenden Nutzungsplanänderung könne dadurch nicht umgesetzt werden, weshalb ihr ein erheblicher Nachteil entstehen würde. Dieser Nachteil sei auch mit der öffentlichen Auflage der Planungszone am 7. Dezember 2006 nicht weggefallen. Das Baugesuch müsste behandelt werden, obwohl noch nicht geklärt sei, ob die Planungszone rechtskräftig werde. Dabei bestünde die Gefahr, dass wider Erwarten der Erlass der Planungszone durch die Gerichtsbehörden aufgehoben werde und dann das Bauvorhaben realisiert werden können.

Für die private Beschwerdegegnerin wird der Beschwerdeführerin kein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil erwachsen. Aus diesem Grund könne auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

bb. Für die Annahme eines schutzwürdigen Interesses beziehungsweise für die Begründung eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils genügt ein tatsächliches, insbesondere wirtschaftliches Interesse (BGE 127 II 132 E. 2a S. 136). Es ist kein strikter Nachweis eines solchen Nachteils erforderlich und sind an die Nachteile keine hohen Anforderungen zu stellen (KÖLZ / BOSSHART / RÖHL, § 6 N 32 und § 48 N 6). Der Nachweis des schutzwürdigen Interesses ist stets vom Beschwerdeführer zu erbringen (VPB 64.108 E. 2.1 und 2.2). Wann dieses und damit der nicht wieder gutzumachende Nachteil im Einzelfall gegeben sind, kann nicht anhand genereller Kriterien beurteilt werden. So kann bereits ein wirtschaftliches Interesse an der Anfechtung genügen, sofern dieses nicht nur darin liegt, eine Verlängerung und Verteuerung des Verfahrens zu verhindern. Massgebend ist aber, ob ein günstiger Endentscheid für die betroffene Person jeden Nachteil zu beseitigen vermag (BVR 1993 S. 459 E. 4).

cc. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Entscheid keinen irreversiblen Nachteil erleiden wird, da sie, sollte die Baubewilligung erteilt werden, diese im Rahmen der hierfür vorgesehenen Rechtsmittel anfechten können. Die Aufhebung der angefochtenen Verfügung hätte indes zur Folge, dass der Oberamtmann das Baubewilligungsgesuch zu behandeln hat. Dabei wird er sich auf die bestehende Nutzungsplanung stützen müssen. Sollte er die Baubewilligung erteilen, würde damit ohne Zweifel, die vorgesehene Planänderung in die eine oder andere Richtung präjudiziert, was dazu führen würde, dass sich der den Planungsarbeiten verbundene Aufwand nicht mehr rückgängig machen lassen wird. Dies kann als Nachteil genügen, um zur Anfechtung eines Sistierungsbeschlusses legitimiert zu sein.

- f) aa. Die private Beschwerdegegnerin ist der Auffassung, dass das Verfahren um Einstellung des Baugesuchsverfahrens mit der Auflage der Planungszone per se beendet und mithin gegenstandslos geworden sei. Zur Begründung führt sie an, dass zur Zeit noch nicht feststehe, ob die von der Beschwerdeführerin öffentlich aufgelegte Planungszone je einmal Bestand haben werde. Es sei auch nicht möglich, sich gleichzeitig sowohl auf Art. 85 Abs. 1 RPBG zu berufen als auch die Wirkungen einer Planungszone in Anspruch nehmen zu wollen. Indem sich die Beschwerdeführerin dafür entschieden habe, eine Planungszone öffentlich aufzulegen, habe sie auf die Möglichkeit der Anwendung der Bestimmung des Art. 85 Abs. 1 RPBG verzichtet.

bb. Art. 85 RPBG bestimmt Folgendes:

<sup>1</sup>Wird ein Baugesuch für eine Baute eingereicht, die in der Bauzone oder in einem Quartier errichtet werden soll, für welches die Gemeinde den bestehenden Plan zu ändern oder einen Detailbebauungsplan zu erstellen beabsichtigt, so kann der Oberamtmann von Amtes wegen oder auf Begehren der

Gemeindebehörde das Baubewilligungsverfahren einstellen, sofern der projektierte Bau die künftige Entwicklung des Quartiers zu beeinträchtigen droht.

<sup>2</sup>Ein vollständig oder teilweise neuer oder geänderter Zonennutzungsplan muss innert zwölf Monaten nach Einreichung des Baugesuches öffentlich aufgelegt werden, ansonsten wird das Bewilligungsverfahren fortgesetzt. Die gleiche Frist gilt ebenfalls für Detailbebauungspläne.

<sup>3</sup>Der Artikel 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung bleibt vorbehalten.

Nach Art. 27 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) kann, sofern Nutzungspläne angepasst werden müssen oder noch keine vorliegen, die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Art. 19 des Ausführungsreglements vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (ARRPBG, SGF 710.11) sieht dazu Folgendes vor:

Nimmt die RUBD (= die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion) die Befugnis wahr, Planungszonen während höchstens fünf Jahren vorzusehen, weil kein Nutzungsplan besteht oder dessen Anpassung erforderlich ist, kann ihr Entscheid u. a. ein vorübergehendes Bauverbot, die vorübergehende Vorschrift einer gewissen Bauart oder die Einstellung von Bewilligungsgesuchen enthalten.

Die Planungszone bezweckt, einen bestehenden räumlichen Zustand mit Blick auf die neue Nutzungsordnung einstweilen zu sichern. Es soll verhindert werden, dass die Behörde Baubewilligungen für Vorhaben erteilen muss, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Durchführung der beabsichtigten Planung beeinträchtigen oder verunmöglichen könnten. Die Planungszone stellt somit eine vorsorgliche, sichernde Massnahme dar und verschafft dem in Entstehung begriffenen Nutzungsplan eine gewisse negative Vorwirkung. Art. 27 RPG ist selbstständig anwendbar und bildet auch ohne kantonales Ausführungsgesetz unmittelbar die gesetzliche Grundlage für die Ausscheidung von Planungszonen (BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, Art. 27 N 3, 7 und 11; ALEXANDER RUCH *in*: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 1999, Art. 27 N 21 und 27). Voraussetzung der Anordnung der Planungszonen ist eine Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern; eine einigermaßen konkretisierte Absicht genügt (BGE 113 Ia 362 E. 2a/bb S. 365). Sie kann eine Bausperre (Baubann) oder ein vorübergehendes Bauverbot, bewirken, die beide eigenständig verfügt werden müssen (WALDMANN / HÄNNI, Art. 27 N 25 ff.; RUCH, Art. 27 N 9).

cc. Der Meinung der privaten Beschwerdegegnerin, das vorliegende Beschwerdeverfahren sei gegenstandslos geworden, ist nicht zu folgen, weil bis anhin weder ein vorübergehendes Bauverbot (Art. 19 ARRPBG) noch eine zeitweilige Bausperre (Art. 83 RPBG) verfügt worden ist und sich die Beschwerdeführerin somit nicht auf diese Bestimmungen stützen kann. Im Üb-

rigen ist die Planungszone nicht rechtskräftig und auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahrens (vgl. unten E. 4).

- g) Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, tritt das Gericht auf die Beschwerde ein.
2. Die Beschwerdeführerin fordert die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Da nunmehr ein Entscheid in der Sache ergeht, wird dieses Gesuch gegenstandslos.
3. a) Der Oberamtmann beanstandet den Umstand, dass die Beschwerdeführerin das Areal Bahnhof Nord im Sinne einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung und entsprechenden Wertabschöpfung überprüfen will, nicht. Nach seiner Auffassung wäre sie aber verpflichtet gewesen, die private Beschwerdegegnerin über die geplante Revision der Ortsplanung klar und frühzeitig zu informieren, umso mehr als sie sich seit 2 Jahren mit der Revision beschäftigte. Die Sistierung des Baugesuchsverfahrens sei einer Bausperre für ein bestimmtes Objekt auf einer bestimmten Baufläche gleichzustellen und setze voraus, dass der Erlass oder die Abänderung verbindlicher Pläne vorbereitet werde. Hierzu müssten bereits konkrete Massnahmen zur Verwirklichung der neuen Planung eingeleitet worden sein; erste unverbindliche Planungsabsichten, allgemeine Studien oder ein Auftrag, die Notwendigkeit und Zweckmässigkeit planerischer Massnahmen zu prüfen, genügten nicht. Diesbezüglich sei die Absicht der Beschwerdeführerin unklar. Es sei nicht ersichtlich, wann genau die Ortsplanung initiiert worden sei, ob und in welcher Form Direktinteressierte und die Öffentlichkeit generell über spezifische Absichten informiert worden seien und wie weit die Revisionsarbeiten zum Zeitpunkt der ersten Kontakte mit der privaten Beschwerdegegnerin gediehen waren. Zwar habe die Beschwerdeführerin dargelegt, dass es ihr seit mehreren Jahren klar sei, dass die Kriterien der Industrie- und Gewerbezone (IGZ) überarbeitet werden müssten. Ob sie davon aber die betroffenen Kreise informierte, gehe aus ihren Ausführungen nicht hervor.

Auch habe die Beschwerdeführerin im Rahmen der Vorgespräche und Vorabklärungen die Zonenkonformität der Betonanlage nie grundsätzlich bestritten. Deshalb hätte die private Beschwerdegegnerin davon ausgehen dürfen, dass sich die Beschwerdeführerin nicht grundsätzlich gegen das Bauvorhaben aussprechen werde. Spätestens anlässlich dieser Verhandlungen hätte die Beschwerdeführerin klar signalisieren müssen, dass das Bauvorhaben mit ihren Planungsabsichten unvereinbar sei und sie demzufolge zu einer entsprechenden Baueingabe negativ Stellung beziehen werde. Auch gelte es den Grundsatz der Planbeständigkeit zu berücksichtigen. Es lägen (zum Zeitpunkt des Erlasses der hier angefochtenen Verfügung) keine neuen und verbindliche Planungsabsichten und Studien vor, aus welchen klar zu

schliessen wäre, dass das Bauvorhaben der neuen anvisierten Zonenordnung zuwiderlaufen würde. Zudem müsse beim heutigen Stand der Planung davon ausgegangen werden, dass die in Art. 85 Abs. 2 RPBG verlangte öffentliche Auflage der neuen Zonenordnung innerhalb von 12 Monaten nach Eingabe des Baugesuchs kaum erfolgen könne. Auch werde mit der Sistierung der Verlass auf eine rechtskräftig genehmigte Zonenordnung stark leiden, ja weitgehend illusorisch. Es liege eine gültige Ortsplanung vor; das Bauprojekt entspreche dieser sowie den reglementarischen Bestimmungen.

b) aa. Die Beschwerdeführerin behauptet, dass sie bereits anlässlich der Besprechung vom 27. April 2006 die private Beschwerdegegnerin über ihre Absicht informiert hätte, die Umzonung des Gebietes in einen Dienstleistungssektor vorzusehen und die neue Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Industrieanlagen in 15 - 20 Jahren umzusetzen gedenke. Sie hätte sie über ihre Planungsabsichten informiert, sobald sie vom Bauvorhaben Kenntnis erhalten habe. Im Übrigen sei ihre Absicht, die Ortsplanung einer generellen Revision zu unterziehen, bereits seit einiger Zeit bekannt. Angesichts der bereits länger zurückliegenden letzten Revision hätte auch die private Beschwerdegegnerin wissen müssen, dass von Gesetzes wegen eine Überprüfung der Nutzungsplanung anstand beziehungsweise hätte sie die entsprechenden Informationen bei den Behörden einholen sollen; sie habe es sich deshalb selber zuzuschreiben, dass sie erst anlässlich der Vorstellung des Projektes über die Planungsabsichten informiert worden sei.

bb. Mit seinem Entscheid habe der Oberamtmann Art. 85 RPBG verletzt. Er stelle zu hohe Anforderungen an ihre Absicht, den bestehenden Plan zu ändern und gehe fälschlicherweise davon aus, das Gemeinwesen müsse bereits konkrete Massnahmen zur Verwirklichung der neuen Planung eingeleitet und bereits öffentlich bekundet haben. Eine Planung sei ein arbeits-, kosten- und zeitintensiver Prozess, der sich in aller Regel über Monate und Jahre hinweg ziehe.

cc. Für eine Nutzungsplanänderung brauche es keinen rechtsförmlichen Beschluss, bereits vorliegende Planentwürfe oder bestimmte Vorstellungen genügen. Es reiche aus, dass man die bisherige Ordnung als ungenügend darlegen könne. Die Planungsabsicht sei wesensgemäss von einer bestimmten Unbestimmtheit geprägt und werde oftmals erst im Verlauf der weiteren Planung nach und nach konkretisiert. Im vorliegenden Fall sei indes eine ernsthafte Absicht der Planänderung gegeben, hätte doch die Gemeindeversammlung einen entsprechenden Planungskredit genehmigt und sei die Ausarbeitung eines Leitbildes in Bearbeitung. Auch aufgrund des 15-jährigen Planungshorizontes (Art. 15 lit. b RPG) sei eine solche Überarbeitung gesetzlich vorgeschrieben.

Die Veränderung der tatsächlichen als auch der rechtlichen Umstände (Bildung neues Dorfzentrum im Bereich Bahnhof - Bahnhofzentrum, Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, Verkehrsprobleme, Förderung öffentlichen Verkehrs, Umweltgesetzgebung) würden eine Plananpassung verlangen, namentlich auch angesichts des in den letzten 15 Jahren um den Bahnhof entstandenen neuen Dorfzentrums. In einer modernen Ortsplanungsentwicklung sei zudem den Gebieten mit guter Bindung an den öffentlichen Verkehr besondere Beachtung zu schenken. Auch erscheine es nicht sehr opportun, dass eine Industriezone direkt an eine Kernzone anschliesse. Angesichts des bisherigen und erwarteten starken Bevölkerungswachstums sowie der attraktiven Lage für Gewerbebetriebe sei es eine raumplanerische Pflicht, eine möglichst optimale Nutzung des Ortszentrums vorzusehen, um einer Zersiedelung des Ortes mit zusätzlichen Verkehrsproblemen entgegenzuwirken. Zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs sollte in der Umgebung des öffentlichen Verkehrsknotens (Bahnhof SBB, Bushaltestelle PTT und TPF) eine möglichst hohe Ausnutzung des Baulandes möglich sein. Es widerspreche auch dem Planungsgrundsatz der nachhaltigen Nutzung, in unmittelbarer Nähe eines Bahnhofs eine Betonanlage zu erstellen. Aus all diesen Gründen komme dem Gebiet Bahnhof Nord zwangsläufig eine Schlüsselrolle zu. Gerade der Umstand, dass an bester Lage, was die Anbindung an den öffentlichen Verkehr betrifft, in 300 m Entfernung zum Bahnhof und in Nähe zur Kernzone die bisherige Zonenplanung die Erstellung eines immissionsträchtigen Betonwerkes mit einem hohen Verkehrsaufkommen ermögliche, zeige die offenkundige Notwendigkeit einer Planänderung. Es käme einem raumplanerischen Sündenfall gleich, wenn 300 m vom Bahnhof und von der Kernzone entfernt, ein Betonwerk mit einer Kapazität von 20'000 m<sup>3</sup> Beton und 14'000 Lastwagenbewegungen pro Jahr errichtet würde.

Angesichts der nötigen Absprachen mit den betroffenen Betrieben und der Auswirkungen könne und müsse ein derartiges Vorhaben nur im Rahmen einer generellen Ortsplanungsrevision erfolgreich durchgeführt werden. Deshalb sei es auch verständlich, dass die Absicht des Gemeinderates bisher nicht öffentlich bekannt gegeben worden sei.

dd. Unter dem Titel der Gefährdung der künftigen Entwicklung führt die Beschwerdeführerin aus, dass die angestrebte Änderung des Nutzungsplanes mit einer emissionsträchtigen Betonanlage völlig verhindert würde. Daran ändere auch die relativ unverbindlich formulierte Absichtserklärung der privaten Beschwerdegegnerin nichts, im Rahmen der übernächsten Zonenplanungsrevision zu einer Aussiedelung allenfalls Hand zu bieten. Die Entwicklungsperspektiven des gesamten Areals wären durch die Anlage stark beeinträchtigt. Das Werk würde das Gebiet durch Lärm, Verkehr und Staub derart belasten, dass sich eine Umnutzung in eine Dienstleistungs-, Gewerbe und Wohnzone kaum mehr realisieren lassen würde. Selbst wenn die Empfind-

lichkeitsstufen erfüllt wären, würde sich kaum ein Interessent finden, welcher bereit wäre, an dieser Lage ein Dienstleistungsgebäude zu erstellen. Zudem wäre es bedeutend schwieriger, im Rahmen des Gesamtentwicklungskonzepts neben den älteren Betrieben (Ziegelei oder Romag AG) noch eine Lösung für die mit erheblichen Investitionen erstellte neue Betonanlage zu finden. Somit sei offensichtlich, dass das Bauprojekt die Umsetzung der geplanten Nutzung verunmögliche.

ee. Schliesslich meint die Beschwerdeführerin, dass das öffentliche Interesse einer sachgerechten Planung das private Interesse der davon Betroffenen überwiege. Das Kriterium der Zumutbarkeit einer Planungszone spiele im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung einer Eigentumseinschränkung bloss eine untergeordnete Rolle. In jedem Fall sei das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der neuen Ordnung sehr gewichtig. Demgegenüber könne sich die private Beschwerdegegnerin nicht auf besondere private Interessen auf eine sofortige Realisierung ihres Vorhabens stützen. Sie sei von der geplanten Änderung der Nutzung ins Bild gesetzt worden und hätte sich somit gewärtigen müssen, dass ihr Projekt in der künftigen Zone nicht zonenkonform werden könnte. Auch könne sich die private Beschwerdegegnerin nur in beschränktem Masse auf die Planbeständigkeit berufen, da der bestehende Zonenplan in die Nähe des gesetzlichen Planungshorizontes gelangt sei. Mit dem erwarteten Abschluss der generellen Ortsplanung in etwa 3 - 5 Jahren werde nämlich der bisherige Zonenplan 15-jährig sein. Im Übrigen komme der Rechtssicherheit im Bereich der Sicherungsmassnahmen nur eine beschränkte Bedeutung zu. In wieweit nämlich die geänderten Verhältnisse eine Anpassung der Nutzungsordnung bedingen würden, stehe in der Regel noch nicht fest und sei erst Gegenstand der Prüfung im Nutzungsplanverfahren.

- c) aa. Die private Beschwerdegegnerin widerspricht der Behauptung, sie sei am 27. April 2006 über die Planungsabsichten informiert worden. Die Beschwerdeführerin sei damals der Auffassung gewesen, dass sich das streitige Bauprojekt realisieren lasse und dass sich die Frage einer allfälligen Verschiebung (Aussiedlung) der Betonanlage frühestens in etwa 20 Jahren stellen würde. Es sei nie von einer Planungsabsicht die Rede gewesen, sondern nur von der Möglichkeit, eine solche in Betracht zu ziehen. Auch in ihrer Eingabe vom 23. August 2006 sei die Beschwerdeführerin nicht in der Lage gewesen, die behauptete Planungsabsicht zu umschreiben, sondern hätte lediglich festgehalten, dass sie in jeder Hinsicht eine optimale und nachhaltige Nutzung anstrebe. Was sie darunter verstehe, müsse angesichts einer derart inhaltsleeren Aussage offenbleiben; in keinem Fall könne darin jedoch eine konkrete Planungsabsicht verstanden werden. Der Beschwerdeführerin gehe es nicht um raumplanerische Anliegen, sondern, unter dem Deckmantel angeblicher raumplanerischer Ziele, um die Bekämpfung eines zwar zonen- und reglementsconformen aber unerwünschten Bauprojekts. Schliesslich

könne von der privaten Beschwerdegegnerin nicht verlangt werden, sich über die Planungsabsichten einer Behörde zu informieren.

bb. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach in der Inangriffnahme einer generellen Ortsplanungsrevision bezüglich eines bestimmten Perimeters bereits eine ernsthafte Absicht der Planänderung gegeben wäre, sei unzutreffend. Gegebenenfalls könnten während der gesamten, in der Regel mehrere Jahre dauernden Planungsphase keinerlei Baugesuche behandelt werden. Auch dränge sich keine Plananpassung auf. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin seien als plakative Behauptungen zu qualifizieren. Die Verkehrsprobleme würden auch nicht erst seit gestern bestehen.

Die Einstellung eines Baugesuchsverfahrens setze eine hinlänglich klar umrissene Willensäußerung auf Planänderung und nicht bloss eine noch nicht genügend konkretisierte Planabsicht voraus. Eine verfestigte Planungsabsicht, die sich in einer gewissen Bestimmtheit manifestieren müsse, sei zentrale Voraussetzung für die Anordnung einer Bausperre und ein Erfordernis des öffentlichen Interesses. Auch wenn an die Bestimmtheit der Planungsabsicht keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürften, sei es immerhin erforderlich, dass die Behörde das Ungenügen der bestehenden Ordnung und damit das Erfordernis einer neuen Ordnung hinlänglich begründen könne. Eine solche gefestigte Planungsabsicht sei im vorliegenden Fall zu verneinen. So habe die Beschwerdeführerin nach der im Jahre 1996 genehmigten Ortsplanung verschiedene kleinere Teilrevisionen durchgeführt und dabei nie über eine allfällige Planungsabsicht in Bezug auf das hier strittige Areal informiert. Diese Tatsache zeige, dass sich die Beschwerdeführerin bis anhin nie konkret mit dem Areal befasst habe. Die Beschwerdeführerin gebe zu, durch das streitige Bauprojekt unter Druck gekommen zu sein. Diese Aussage lasse den Schluss zu, dass es am Erfordernis einer hinlänglich klar umrissenen Willensäußerung auf Planänderung fehle.

Auch bestehe kein Bedürfnis auf eine Planänderung, weil sich die Verhältnisse nicht geändert hätten und weil ein Planbedürfnis früher nicht zur Sprache gekommen sei. Die Planungsabsicht sei zudem unrealistisch und mache keinen Sinn. Zwischen der hier behaupteten Planungsabsicht für eine allfällige Nutzung des streitigen Areals für Wohnungen und der bestehenden Nutzung des Gebietes durch Industriebetriebe, die mit ihren Einsprachen gegen die Planungszone ihre Absicht, am Standort zu bleiben, klar zum Ausdruck gebracht haben, bestehe ein unlösbarer Widerspruch, der im Übrigen auch dazu geführt habe, dass zwei Grundstücke die vormals einer Wohnzone zugewiesen waren, in die Kernzone umgezogen werden mussten.

Eine allfällige Neuordnung der Nutzungsplanung mache solange keinen Sinn, als die bestehenden Nutzungen der seit langem ansässigen und produzierenden Industrieunternehmen andauern. Der fragliche Sektor sei weitestgehend überbaut und die nicht überbauten Landflächen dienen den an-

sässigen Unternehmen als Landreserven für die Ausweitung ihrer Betriebe. Die allfällige Neuordnung der Nutzungsplanung vermöchte daher am bestehenden Zustand nichts zu ändern und würde sich auf die isolierten, noch nicht überbauten Grundstücke beschränken.

Die Beschwerdeführerin müsse auch zugeben, dass die in Art. 85 Abs.2 RPBG vorgesehene Frist eines Jahres für eine fachlich saubere Erfüllung der von ihr vorgesehenen Planungsaufgabe zu knapp bemessen sei; der notwendige Konsensfindungsprozess mit den betroffenen Betrieben und Grundeigentümern brauche Zeit. Damit stehe von vornherein fest, dass sich die behauptete Planungsabsicht nicht innert der erwähnten Frist realisieren lasse, weshalb sie sich nicht auf Art. 85 RPBG berufen könne, um die Einstellung des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen.

cc. Die private Beschwerdegegnerin erachtet das Vorgehen der Beschwerdeführerin auch als gesetzeswidrig.

So liege vorab ein Verstoss von Art. 21 Abs. 2 RPG vor. Nach dieser Bestimmung sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Abs. 1) und werden dann überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Abs. 2). Die Ortsplanung der Beschwerdeführerin sei am 11. Dezember 1996 genehmigt worden. Dass sich seither die Verhältnisse erheblich verändert hätten, habe die Beschwerdeführerin nicht darlegen können. Die Nähe des Baugrundstücks zu den öffentlichen Verkehrsverbindungen habe seit jeher bestanden und könne nicht als erhebliche Veränderung der Verhältnisse betrachtet werden.

Weiter rügt die private Beschwerdegegnerin eine Verletzung des Gebots von Treu und Glauben. Die Beschwerdeführerin habe ihr die Zusicherung gegeben, dass das streitige Baugesuch wie vorgesehen öffentlich aufgelegt würde. So hätte sie über die hierfür zuständigen Fachpersonen mit den von ihr beauftragten Planern in verschiedener Hinsicht zusammengearbeitet und Daten zur Verfügung gestellt. Ebenso seien der Termin der öffentlichen Auflage genauestens abgesprochen worden. Zu keiner Zeit sei ihr mitgeteilt worden, dass die Möglichkeit der Einstellung des streitigen Baugesuchsverfahrens bestünde oder in Betracht gezogen würde. Im Gegenteil, die private Beschwerdegegnerin sei im Glauben gelassen worden, dass das streitige Projekt wie abgesprochen ohne weiteres öffentlich aufgelegt würde. Indem die Beschwerdeführerin nun plötzlich, ohne sachliche Gründe, die Einstellung des Baubewilligungsverfahrens beantrage, lege der privaten Beschwerdegegnerin gegenüber ein widersprüchliches Verhalten an den Tag, das sowohl den Grundsatz des Vertrauensschutzes, wie auch denjenigen des Verhaltens nach Treu und Glauben verletze. Ausserdem verfalle sie in Willkür. Ein solches Verhalten verdiene keinen Schutz.

4. a) Es ist erstellt, dass die Beschwerdeführerin an einer Ortsplanungsrevision arbeitet und zu diesem Zweck eine Planungszone geschaffen hat. Der entsprechende Entscheid ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und das Gericht will hier den Entscheid der Beschwerdeführerin bezüglich der Planungszone in keiner Art und Weise präjudizieren. Es sind jedoch dazu folgende allgemeine Bemerkungen anzubringen.
- b) Nach den unter E. 1.f/bb erwähnten Bestimmungen dürfen in der Planungszone keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten. Diese Bestimmung ermöglicht der Behörde, präjudizierende Bauvorhaben in einem Gebiet, dessen Nutzungsordnung sie ändern oder ergänzen will, zu verhindern. Für ein konkretes Baubewilligungsgesuch bedeutet dies, dass ihm nur stattgegeben werden darf, wenn dadurch die Verwirklichung der vorgesehenen Planung nicht erschwert wird. Besteht eine Planungszone mit Bausperre, sind die Baugesuche einer kumulativen Prüfung zu unterziehen. Danach darf die Behörde das geltende Recht nicht mehr alleine anwenden, sondern hat in einer ersten Phase das Baugesuch daraufhin zu überprüfen, ob es mit dem geltenden Recht übereinstimmt. Fällt der Befund darüber positiv aus, so ist in einer zweiten Phase abzuklären, ob das nach altem Recht zu bewilligende Baugesuch dem künftigen Recht widerspricht. Entspricht es auch dem künftigen Recht, so ist das Baugesuch zu bewilligen. Steht das Baugesuch aber mit dem künftigen Recht in Widerspruch, so ist der Entscheid so lange zu sistieren, bis das künftige Recht endgültig in Kraft gesetzt ist. Für die Bewilligung von Vorhaben ist es notwendig, dass sie auch unter dem neuen Recht, wenn es in Kraft tritt, zugelassen werden könnten. Die Bausperre allein entfaltet somit lediglich eine vorübergehende befristete Wirkung im Sinne vorläufiger Eigentumsbeschränkungen. Diese sind von den definitiven Eigentumsbeschränkungen zu unterscheiden, die mit den vorübergehenden identisch sein können, aber nicht zu sein brauchen. Ob und wie das von der Sperre betroffene Eigentum belastet wird, ergibt sich erst aus der definitiven raumplanungsrechtlichen Massnahme. Die Bausperre wirkt sich nach dem Gesagten nicht als befristetes gänzlich Bauverbot bis zum Inkrafttreten der künftigen Ordnung aus, sondern ermöglicht es den Grundeigentümern, schon während herrschender Bausperre ein den Planungsabsichten entsprechendes Bauvorhaben zu verwirklichen, ohne erst die Rechtskraft der neuen Regelung abwarten zu müssen (vgl. MARKUS SIEGRIST, Die Bausperre unter besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts, Diss. Bern, 1988, S. 53 ff.).
- c) Vorliegend gibt die Beschwerdeführerin zu, dass das Bauvorhaben im Einklang mit dem geltenden Recht steht beziehungsweise "zonen- und baureglementskonform" ist (vgl. Erläuterungsbericht [Beb1 14] S. 5). Ob es auch unter dem neuen Recht bewilligt werden könnte, lässt sich zum jetzigen Zeit-

punkt nicht sagen, umso weniger als die Beschwerdeführerin nicht konkret darlegt, was genau mit dem von der Planungszone bezeichneten Perimeter vorgesehen ist. Ihre Ausführungen im Erläuterungsbericht gehen über eine blosser Absichtserklärung mit rein deklaratorischem Charakter nicht hinaus. Es wird dort unter anderem gesagt, dass man einen Dienstleistungssektor schaffen, ein Gesamtentwicklungskonzept ausarbeiten und die Entwicklungsperspektiven mit den ansässigen Betrieben und den Grundeigentümern ausarbeiten wolle. Dieser Konsensfindungsprozess brauche Zeit und lasse sich nicht unter Druck bewerkstelligen. Immerhin ergibt sich aus dem Erläuterungsbericht, dass mit der Revision das Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerin verhindert werden soll.

- d) Die Frage, ob im Kanton Freiburg die Rechtswirksamkeit von Planungszone bereits mit der öffentlichen Auflage eintritt (WALDMANN / HÄNNI, Art. 27 N 28), kann hier offen bleiben, weil wie schon gesagt, dieser Punkt, insbesondere das Institut der Bausperre, nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Zu prüfen ist im Folgenden allein die Frage, ob der Oberamtmann zu Recht die Behandlung des Baugesuchs nicht ausgesetzt hat. Eine Planungszone kann in der Tat die Sistierung eines Baubewilligungsverfahrens bewirken. Vorausgesetzt wird eine gesetzliche Grundlage sowie den Erlass einer anfechtbaren Verfügung (RUCH, Art. 27 N 9).
5. Die gesetzliche Grundlage für die Einstellung eines Baugesuchsverfahrens findet sich in Art. 85 RPBG. Die Sistierung bedeutet, dass das Baugesuch zur Zeit nicht behandelt wird. Damit wird dem Grundsatz, dass über ein solches Gesuch innert 60 Tagen seit dessen Eingang beim BRPA zu entscheiden ist (Art. 175 RPBG), nicht Folge gegeben. Bei dieser Bestimmung handelt es sich zwar lediglich um eine Ordnungsvorschrift; nichtsdestotrotz darf eine Sistierung und mithin eine Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens nur dann erfolgen, wenn sie aus wichtigen Gründen geboten ist und ihr keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (vgl. KÖLZ / BOSSHART / RÖHL, Vorbem. zu §§ 4-31 N 27 ff.; ZAUGG, Art. 36 N 2).

Immerhin ist hervorzuheben, dass es sich bei Art. 85 Abs. 1 RPBG um eine Kann-Vorschrift handelt. Das bedeutet, dass einerseits das Verwaltungsgericht die Ablehnung der Sistierung nur auf Ermessensmissbrauch hin überprüfen kann (vgl. RDAF 1996 476 E. 1), mithin ist der angefochtene Entscheid nur beschränkt überprüfbar. Andererseits darf mit der Ablehnung des Sistierungsgesuchs kein Widerspruch zu den Planungsabsichten der Beschwerdeführerin geschaffen werden. Dies gilt es hier ebenfalls zu berücksichtigen.

6. a) Vorab gilt es festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin nicht zu belegen vermag, sie hätte die private Beschwerdegegnerin rechtzeitig über ihre Ab-

sicht, eine Änderung der Ortsplanung ins Auge zu fassen, informiert. Zwar hat es unbestrittenermassen am 27. April 2006 eine Besprechung gegeben. Was dabei genau besprochen wurde, ist unter den Parteien umstritten. Keinesfalls kann der Meinung der Beschwerdeführerin gefolgt werden, es sei Sache der privaten Beschwerdegegnerin, sich über mögliche Planänderungen zu informieren. Es ist Aufgabe der Beschwerdeführerin als die mit Planungsaufgaben betraute Behörde die Bevölkerung zu informieren (vgl. Art. 4 Abs. 1 RPG). Dazu gehören alle Personen, die durch die Planung berührt sein könnten (RUDOLF MUGGLI *in*: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 1999, Art. 4 N 4). Dass darunter ein potenzieller Baugesuchsteller fällt, versteht sich von selbst. Es wäre somit Sache der Beschwerdeführerin gewesen, die private Beschwerdegegnerin rechtzeitig - also spätestens am 27. April 2006 - umfassend zu informieren.

- b) Auf die Einwände der privaten Beschwerdegegnerin, es liege gar keine konkrete Planungsabsicht vor, ist nicht weiter einzutreten. Wie oben ausgeführt, wird für eine Einstellung des Baugesuchsverfahrens nicht vorausgesetzt, dass bereits konkrete Schritte für eine Änderung der Ortsplanung oder gar eine öffentliche Planaufgabe stattgefunden hat, vielmehr genügen blosse Planungsabsichten (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2/bb S. 365).
7. a) Die Nutzungsplanung orientiert sich auf die Entwicklung der nächsten 15 Jahre (vgl. etwa Art. 15 lit. b RPG). Nach Art. 21 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Abs. 1). Sie werden dann überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Abs. 2). Art. 82 Abs. 2 RPBG schreibt vor, dass jede Änderung oder Erweiterung eines genehmigten Planes oder Reglements durch eine bedeutende Veränderung der Gegebenheiten begründet sein muss. Das sich aus diesen Bestimmungen ergebende Gebot der Planbeständigkeit bildet Ausfluss des aus dem Vertrauensschutz abgeleiteten Grundsatzes der Rechtssicherheit (vgl. WALTER HALLER / PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, N 437; WALDMANN / HÄNNI, Art. 21 N 12 f.).
- b) Die Frage, ob die Voraussetzungen für eine Revision der Ortplanung im Sinne der Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 82 Abs. 2 RPBG gegeben sind, wird allenfalls im Rahmen der Prüfung des Entscheids der Beschwerdeführerin, eine Planungszone zu schaffen, zu entscheiden sein. Immerhin gilt es festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin in erster Linie - wenn nicht gar ausschliesslich - das Ziel verfolgt, das hier strittige Bauvorhaben zu verhindern. Ein solches Verhalten ist nachvollziehbar, ob es gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, ist hier nicht zu prüfen. Ebenso wenig ist zum jetzigen Zeitpunkt der Frage nachzugehen, ob eine erhebliche/bedeutende Änderung der Verhältnisse eingetreten ist. Immerhin ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführerin eine solche im vorliegenden Verfahren nicht zu be-

legen vermag; auch gibt es keine entsprechende Indizien. So wird nicht behauptet, dass sich der von der Planungszone betroffene Perimeter und die nähere Umgebung in unvorhergesehener Weise entwickelt hätte. Gewichtige Gründe für eine Zonenplanänderung liegen somit wahrscheinlich keine vor. Aber, wie wiederholt gesagt, ist diese Frage hier nicht endgültig zu entscheiden.

- c) Das Bauprojekt entspricht unbestrittenermassen der aktuellen Zonenplanung. Dass der Bau in der bestehenden Zone aus baupolizeilichen oder anderen Gründen nicht möglich sei, wird von der Beschwerdeführerin nicht behauptet. Vor diesem Hintergrund kommt dem Grundsatz der Planbeständigkeit und des damit geschaffenen Vertrauens eine besondere Bedeutung zu.
8. a) Der Oberamtmann hat das Gesuch der Beschwerdeführerin allein gestützt auf Art. 85 RPBG geprüft und in der Folge abgewiesen. Seiner Entscheidung ist grundsätzlich zuzustimmen.

Immerhin hat die Beschwerdeführerin mittlerweile eine Planungszone geschaffen und damit klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Änderung der Ortsplanung in Vorbereitung ist. Die Planungszone ist nicht rechtskräftig, aber ihre Rechtswirksamkeit ist mit der öffentlichen Auflage eingetreten (WALDMANN / HÄNNI, Art. 27 N 28). Dies kann indes nicht genügen, um eine Sistierung zu rechtfertigen. Denn nach Art. 85 Abs. 2 RPBG muss ein vollständig oder teilweise neuer oder geänderter Zonennutzungsplan innert 12 Monaten nach Einreichung des Baugesuchs öffentlich aufgelegt werden, ansonsten das Bewilligungsverfahren fortgesetzt wird. Es ist nicht anzunehmen, dass bis August 2007 ein neuer Zonenplan aufgelegt wird, umso weniger als die Absichten der Beschwerdeführerin sehr vage gehalten sind, zudem benötigt die Revision einer Ortsplanung in der Regel viel Zeit. Aber wie dem auch sei, mit der öffentlichen Auflage der Planungszone hat der Oberamtmann nunmehr die Wirkung der Planungszone zu berücksichtigen, so dass im Moment ein positiver Entscheid hinsichtlich des Gesuchs um die Erstellung der Betonaufbereitungsanlage wohl kaum möglich sein dürfte.

- b) Der Entscheid des Oberamtmannes kann die Beschwerdeführerin nicht daran hindern, an der Revision der Ortsplanung weiter zu arbeiten. Dabei muss sich aber die private Beschwerdegegnerin bewusst sein, dass, wie schon oben gesagt, die zuständigen Behörden im Rahmen dieser Arbeiten gestützt auf Art. 27 RPG und Art. 19 ARRBPBG ein Bauverbot oder die Einstellung von Baubewilligungsgesuchen verfügen können beziehungsweise *müssen*, denn es darf keine Beeinträchtigung der künftigen Entwicklung des von der Revision betroffenen Perimeters geben (Art. 85 Abs. 2 RPBG). Die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens dürfte auch noch im Laufe des Einsprache-

und/oder Verwaltungsgerichtsverfahrens angeordnet werden; Art. 85 RPBG scheint eine solche Massnahme nicht auszuschliessen.

9. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass dem Oberamtmann nicht vorgeworfen werden kann, er hätte von seinem Ermessen pflichtwidrigen Gebrauch gemacht. Der Perimeter Bahnhof Nord war bis zum Einreichen des Baubewilligungsgesuchs beziehungsweise bis zur Besprechung vom 27. April 2006 konkret nicht Gegenstand von Bestrebungen, die geltende Nutzungsordnung ändern zu wollen. Das Vertrauen der privaten Beschwerdegegnerin auf die Planbeständigkeit ist zu schützen, umso mehr als es der Beschwerdeführerin letztlich nur darum geht, die Betonanlage zu verhindern. Insofern gebührt den privaten Interessen der Vorrang. Somit ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

201.39