



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 15. Februar 2023 (810 22 129)

Raumplanung, Bauwesen

Erlass einer Planungszone

Besetzung Vorsitzender Niklaus Ruckstuhl, Kantonsrichterin Ana Dettwiler,
Helena Hess, Kantonsrichter Daniel Häring, Jgnaz Jermann, Gerichtsschreiberin Julia Kempfert

Beteiligte **A.**____, Beschwerdeführer,
B.____ **AG**, Beschwerdeführerin,
beide vertreten durch Roman Zeller, Advokat

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, Vorinstanz

Einwohnergemeinde C.____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch
Dr. Dieter Völlmin, Advokat

Betreff Erlass der Planungszone "**D.**____ & **E.**____"
(RRB Nr. 873 vom 31. Mai 2022)

A. Im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft wurde der Erlass einer Planungszone durch die Gemeinde C.____ (Gemeinde) publiziert. Der Wortlaut der Publikation lautete: "Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. März 2021 erlässt die Gemeinde C.____ in der Gewerbezone im Gebiet "D.____ & E.____" eine Planungszone nach § 53 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (SGS 400; RBG) vom 8.1.1998. Gestützt auf §§ 31 und 53 Abs. 3 lit. b RBG erfolgt hiermit die öffentliche Bekanntmachung. Die Planungszone gilt für maximal 5 Jahre und umfasst folgende Parzellen GB C.____: 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3175, 3178, 3179, 3180, 3399, 3445, 4145, 4227, 4317 und 4402. Die Unterlagen zur Planungszone "D.____ & E.____" können vom 26. März 2021 bis 4. April 2021 während der Öffnungszeiten oder nach telefonischer Vereinbarung auf der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage eingesehen werden. Gegen die Planungszone kann innert 10 Tagen seit Publikation beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Der Beschwerde kommt keine aufschiebende Wirkung zu. Gemeinde C.____".

B. Gegen die publizierte Planungszone der Gemeinde erhoben neben anderen Beschwerdeführern auch A.____, Eigentümer der Parzellen Nr. 3168 und 3169, Grundbuch C.____, und Kaufberechtigter der Parzelle Nr. 3170, Grundbuch C.____, sowie F.____ und G.____, Eigentümer der Parzelle Nr. 3178, Grundbuch C.____ und die B.____ AG, Eigentümerin der Parzellen Nr. 3445, 3399 und 4145, Grundbuch C.____, alle vertreten durch Roman Zeller, Advokat, mit Eingaben vom 30. März 2021 beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat) Beschwerde. In den Beschwerdebegründungen vom 28. April 2021 bzw. vom 7. Mai 2021 wurde beantragt, es sei der Beschluss des Gemeinderates vom 16. März 2021 betreffend Erlass einer Planungszone "D.____ & E.____" aufzuheben; unter o/e-Kostenfolge.

C. Mit Verfügung vom 24. August 2021 wurden die Verfahren vereinigt und mit Entscheid des Regierungsrates vom 31. Mai 2022 wurden die Beschwerden kostenpflichtig abgewiesen.

D. A.____, die B.____ AG sowie F.____ und G.____ erhoben mit Eingabe vom 10. Juni 2022 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrates vom 31. Mai 2022. Sie beantragten, es seien die Beschlüsse des Regierungsrates vom 31. Mai 2022 sowie des Gemeinderates C.____ vom 16. März 2021 zur Planungszone "D.____ & E.____" aufzuheben. Unter o/-e-Kostenfolge dieses sowie des vorinstanzlichen Verfahrens zulasten der Beschwerdegegner. In der Beschwerdebegründung vom 13. August 2022 wurde sodann beantragt, es seien die Beschlüsse des Regierungsrates vom 31. Mai 2022 sowie des Gemeinderates C.____ vom 16. März 2021 zur Planungszone "D.____ & E.____" im Hinblick auf das Teilgebiet "D.____" südlich des H.____baches aufzuheben. F.____ und G.____ zogen ihre Beschwerde in der Beschwerdebegründung vom 13. August 2022 zurück.

E. Mit Verfügung vom 15. August 2022 wurden die Beschwerdeführer F.____ und G.____ aus dem Rubrum gestrichen.

F. Die Gemeinde, nachfolgend vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat, liess sich mit Eingabe vom 11. Oktober 2022 vernehmen und schloss auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

G. Mit Eingabe vom 10. Oktober 2022 liess sich der Regierungsrat vernehmen und schloss auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

H. Mit Verfügung vom 31. Oktober 2022 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen und eine Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vorgesehen.

I. Anlässlich der heutigen Verhandlung hat das Kantonsgericht im Beisein der Beschwerdeführer und ihres Rechtsvertreters, der Vertreterin der Vorinstanz, der Gemeindepräsidentin und dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin einen Augenschein an Ort und Stelle vorgenommen. An der anschliessenden Parteiverhandlung haben die Parteien an ihren bereits gestellten Anträgen festgehalten.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegt, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit gegeben. A.____ ist Eigentümer der von der Planungszone betroffenen Parzellen Nr. 3168 und Nr. 3169, Grundbuch C.____, sowie Kaufberechtigter der Parzelle Nr. 3170, Grundbuch C.____. Die B.____ AG ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 3445, Nr. 3399 und Nr. 4145, Grundbuch C.____. Die Beschwerdeführer sind vom angefochtenen Entscheid berührt, haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Planungszone und haben am Verfahren vor dem Regierungsrat teilgenommen, womit sie beschwerdelegitimiert sind. Auch die weiteren formellen Voraussetzungen sind erfüllt, so dass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Angefochten ist die vom Gemeinderat C.____ erlassene, im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft publizierte Planungszone in der Gewerbezone im Gebiet "D.____ & E.____" über die Parzellen Nr. 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3175, 3178, 3179, 3180, 3399, 3445, 4145, 4227, 4317 und 4402, Grundbuch C.____. In der Beschwerdebegründung vom 13. August 2022 grenzen die Beschwerdeführer ihren Antrag auf Aufhebung auf das Teilgebiet "D.____" südlich des H.____baches ein. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung bestätigen die Beschwerdeführer die Begrenzung ihres Begehrens auf das Teilgebiet "D.____" (vgl. Protokoll der Parteiverhandlung vom 15. Februar 2023). Die Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planungszone bezieht sich demzufolge nur noch auf das Teilgebiet "D.____" und die Beschwerde ist in Bezug auf die Anträge im Zusammenhang mit dem Teilgebiet "E.____" gegenstandslos geworden.

3. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

4.1 Nach Art. 27 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen, wenn Nutzungspläne angepasst werden müssen oder noch keine vorliegen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Das kantonale Recht regelt die Planungszone in § 53 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998. Gemäss § 53 RBG können während der Zeit, in welcher der Erlass oder die Änderung von Richt- und Nutzungsplänen und den dazugehörigen Reglementen vorbereitet wird, Planungszonen für das ganze Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Parzellen beschlossen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung der laufenden Planung verunmöglichen oder erschweren könnten (Abs. 1). Der Beschluss über die Planungszonen umschreibt, welche baubewilligungspflichtigen Vorkehren während der Dauer der Planungszone zu unterlassen sind (Abs. 2). Die Bau- und Umweltschutzdirektion erlässt Planungszonen, soweit sie der Sicherung und Durchführung der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung dienen. Der Gemeinderat erlässt Planungszonen zur Sicherung und Durchführung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (Abs. 3 lit. a). Der Erlass der Planungszonen ist öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Inhaberinnen und Inhabern von Baurechten schriftlich mitzuteilen (Abs. 3 lit. b). Planungszonen dürfen für die Dauer von 5 Jahren erlassen werden (Abs. 4) und sind im Grundbuch anzumerken (Abs. 5).

4.2 Die Planungszonen sind sichernde Massnahmen, um Nutzungspläne erstellen oder ändern zu können. Die Planungszone soll die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden bei der Umsetzung und Konkretisierung dieser Absicht wahren (ALEXANDER RUCH, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Kommentar RPG], Zürich/Basel/Genf 2009, N 21 zu Art. 27 RPG; Urteil des Bundesgerichts 1C_577/2019 vom 4. November 2020 E. 3.3). Entsprechend dürfen Bauvorhaben in einer Planungszone gemäss Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Insofern kommt der geplanten Regelung bereits eine negative Vorwirkung zu (BGE 146 II 289 E. 5.1; BGE 136 I 142 E. 3.2 mit Hinweisen). Die Planungszone hat zur Folge, dass im betroffenen Umfang die Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird. Die damit bewirkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist mit Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 nur vereinbar, wenn sie gemäss Art. 36 BV auf gesetzlicher Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Auflage, Bern 2022, S. 263).

5.1 Art. 27 RPG und § 53 RBG stellen die gesetzlichen Grundlagen für den Erlass der Planungszone dar. Dies wird von keiner Partei in Frage gestellt. Bestritten ist hingegen, ob ein öffentliches Interesse an der Planungszone besteht und ob diese verhältnismässig ist.

5.2 Beim öffentlichen Interesse wird ein doppelter Nachweis verlangt. Zunächst muss geprüft werden, ob überhaupt ein öffentliches Interesse an einer Änderung der geltenden Nutzungsplanung (Planungsbedürfnis) vorliegt. In einem zweiten Schritt geht es um die Frage, ob auch an der Errichtung einer Planungszone zum Zweck der Sicherung des Revisionsvorhabens ein öffentliches Interesse besteht (vgl. ALEXANDER RUCH, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG; Nutzungsplanung [Praxiskommentar Nutzungsplanung], Zürich 2016, N 31 f. zu Art. 27 RPG; BERNHARD WALDMANN/ PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 12 zu Art. 27 RPG). Ein Planungsbedürfnis besteht immer dann, wenn die Verfassung, die Gesetzgebung oder eine übergeordnete Planung eine Anpassung der geltenden Nutzungsplanung gebieten (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 13 zu Art. 27 RPG). Auch für den Erlass einer Planungszone wird somit vorausgesetzt, dass sich neue Verhältnisse ergeben haben. Damit wird dem Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG auch beim Erlass der Planungszone genügend Rechnung getragen. Inwieweit die geänderten Verhältnisse eine Anpassung der Nutzungsordnung genau bedingen, steht allerdings in der Regel bei Erlass der Planungszone noch nicht fest. Diese Frage bildet erst Gegenstand der nachfolgenden Prüfung im eigentlichen Nutzungsplanungsverfahren (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 24 zu Art. 27 RPG). Dementsprechend kann die Festsetzung einer Planungszone nicht nur im Hinblick auf eine beabsichtigte Änderung des Nutzungsplanes, sondern bereits im Hinblick auf eine Überprüfung der Nutzungsordnung erlassen werden (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 24 zu Art. 27 RPG). Der doppelte Nachweis des öffentlichen Interesses verlangt zudem, dass (zusätzlich zum Planungsbedürfnis) eine einigermaßen gefestigte und begründete Planungsabsicht besteht. An die Bestimmtheit der einigermaßen verfestigten Planungsabsicht dürfen keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, da die Planung nicht im Verfahren der Festsetzung der Planungszone, sondern später verwirklicht wird. Im Allgemeinen genügt ein Entschluss des zuständigen Gemeinwesens, aus dem ein klar umrissener Wille auf Planänderung hervorgeht; einen rechtsförmlichen Beschluss oder gar Planentwürfe braucht es nicht (BGE 113 Ia 362 E. 2a/bb).

5.3.1 Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen geltend, dass sich aus der allgemeinen Formulierung im Planungsbericht nicht ergebe, für welche baulichen Massnahmen Baugesuche behandelt würden und für welche nicht. Die Planungszone verstosse somit gegen § 53 Abs. 2 RBG sowie gegen das verfassungsmässig geschützte Bestimmtheitsgebot. Der Gemeinderat habe zudem zum Zeitpunkt des Erlasses der Planungszone kein öffentliches Interesse an der Änderung der Nutzungsplanung im Gebiet "D.____ & E.____" nachgewiesen. Da die Planungszone in erster Linie ein Baugesuch betreffe, für welches die zonenrechtlichen Voraussetzungen nicht nennenswert ändern würden, sei auch nicht von einem vernünftigen Verhältnis zwischen der Massnahme der Planungszone und der Eigentumsbeschränkung der Beschwerdeführer auszugehen.

5.3.2 Die Vorinstanz führt dagegen aus, dass zum heutigen Zeitpunkt noch nicht entschieden sei, ob die Gewerbezone vollflächig rück- oder umgezont werde, wie es die Beschwerdeführer geltend machen würden. Gemäss Planungsbericht sei die Gewerbezone Teil substanzieller raumplanerischer Überlegungen und es würden Änderungen in der Dimension, der Nutzungsmöglichkeiten und der Ausgestaltung in Betracht gezogen. Dahinter stünden Überlegungen zur Zweckmässigkeit des Standorts für lärmintensive Betriebe. Direkt gegenüber am Hang befinde sich eine Wohnzone, die bereits gut ausgenützt sei. Dieser gegenüber stehe die Gewerbezone, welche über viel unverbautes Land verfüge. Es sei daher sinnvoll, bezüglich der Lärmbelastung bei der Gewerbezone eventuell Alternativen aufzuzeigen. Hinzu komme, dass die Gemeinde den Gewässerraum festlegen wolle. Der Gemeinderat habe deshalb beschlossen, das I.____bächli von der Planung Mutation Gewässerraum im Bereich der Gewerbezone auszunehmen. Die entsprechenden Festlegungen würden im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen, da sie in einem engen Zusammenhang mit der Nutzungsmöglichkeit in der Gewerbezone liegen würden, insbesondere im Falle einer Ausdolung. Zudem lasse sich dem Entwicklungskonzept entnehmen, dass im Gebiet zwischen dem H.____bach und der Hauptstrasse die Ausweisung einer OeWA-Zone sowie die Eignung für eine Quartierüberbauung oder WG-Zone geprüft werde. Damit gebe es verschiedene Aspekte, welche in Bezug auf die Gewerbezone eine Rolle spielen würden. Ferner seien von der Beschwerdegegnerin konkret nachvollziehbare und überprüfbare Planungsschritte eingeleitet worden.

5.3.3 Die Beschwerdegegnerin bringt vor, dass das Ergebnis des Planungsprozesses bezüglich Gewerbegebiet "D.____ & E.____" im heutigen Verfahrensstadium noch keineswegs feststehe und die Planungszone dazu diene, die Revision der Ortsplanung in diesem Bereich nicht zu präjudizieren. Das I.____bächli sei von der Planung Mutation Gewässerraum ausgenommen worden, um die entsprechenden Festlegungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorzunehmen, da sie in einem engen Zusammenhang mit den Nutzungsmöglichkeiten der in der Gewerbezone liegenden Parzellen stünden. Im Gemeinderatsbeschluss vom 16. März 2021 seien die Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbezone, des Gewässerraums für das I.____bächli sowie der Lärmsituation als Planungsziele festgehalten worden. Dazu komme die Verpflichtung, Bauzonen nach Ablauf des Planungshorizonts von 15 Jahren zu überprüfen. Zudem habe die Gemeinde bei der Anordnung der Planungszone durch die Bewilligung des Kredits für die Ortsplanungsrevision, die Formulierung von Planungszielen und die Einleitung des Planungsprozesses die geforderte verfestigte Planungsabsicht dokumentiert.

5.4.1 Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 Abs. 1 RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen (Urteil des Bundesgerichts 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 3.2). Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (Urteile des Bundesgerichts 1C_143/2014 vom

23. Februar 2015 E. 3.1, 1A.125/2005 vom 21. September 2005 E. 4.1, in: URP 2006, S. 151). Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde C.____ (ZPS) wurde zusammen mit dem Zonenreglement Siedlung C.____ (ZRS) von der Gemeindeversammlung am 26. September 2006 beschlossen und vom Regierungsrat mit Beschluss vom 12. Juni 2007 genehmigt. Seit dem Erlass und der Genehmigung des ZPS und des ZRS wurden zwei Mutationen vorgenommen, welche zum einen Auflagen aus dem Genehmigungsbeschluss vom Juni 2007 und zum anderen die Gefahrenzonen mit den dazugehörigen Bestimmungen betrafen (Teilzonenreglement Siedlung Dorfkern). Beide Mutationen sind unter dem Gesichtspunkt der Planbeständigkeit unbeachtlich. Eine umfassende Revision des Zonenreglements bzw. des Zonenplans, welche auch das vorliegend strittige Gebiet betroffen hätte, wurde somit seit dem Jahr 2006 nicht vorgenommen. Der Zonenplan bedarf demzufolge grundsätzlich einer Überprüfung und allenfalls einer Anpassung. Das Vertrauen auf die Beständigkeit des Zonenplans fällt unter diesen Umständen nicht wesentlich ins Gewicht. Aus dem Gemeinderatsbeschluss vom 16. März 2021 ergibt sich, dass die Ortsplanung der Beschwerdegegnerin revidiert werden soll. Die Nutzungsmöglichkeiten, die Dimensionierung und die Ausgestaltung der Gewerbezone im Westen der Siedlung sollen überprüft werden. Dabei gehe es insbesondere um die Abstimmung zwischen den Interessen der gewerblichen Nutzung der grösstenteils unverbauten Parzellen in der Gewerbezone und denjenigen der Wohnnutzung des nördlich an das Gewerbegebiet anschliessenden Wohngebiets. Anlässlich des Augenscheins zeigte sich, dass die nördlich am Hang gelegene Bauzone mittlerweile fast vollständig überbaut ist, was von den Parteien auch nicht bestritten wird (vgl. auch geoview.bl.ch, zuletzt besucht am 15. Februar 2023). Bei der Begehung der Gewerbezone wurde zum einen die Nähe zwischen der Gewerbezone und der gegenüberliegenden Wohnzone deutlich und zum anderen wurde ersichtlich, dass das überwiegend überbaute Wohngebiet am Hang durch lärm- und staubintensive Betriebe in der Gewerbezone unmittelbar betroffen wäre. Weiter ist festzustellen, dass die Gewerbezone beidseits der X.____strasse zu unterschiedlichen Zwecken genutzt wird (Lagerung, Gewerbe, Wohnen; vgl. Protokoll des Augenscheins vom 15. Februar 2023). Die Beschwerdegegnerin führt zudem aus, dass der nördliche Teil der bestehenden Gewerbezone neu einer WG-Zone zugeteilt werden solle, wobei auch eine Ausweitung der OeWA-Zone in Betracht komme. Die Beschwerdegegnerin begründet ihr Planungsbedürfnis zudem damit, dass eine detailliertere und an die kommunalen Bedürfnisse angepasste Regelung der Gewerbezone erlassen werden soll, da die Bestimmung zur Gewerbezone im geltenden Zonenreglement lediglich einen Verweis auf die allgemeinen Voraussetzungen in § 23 RBG enthalte (vgl. Protokoll der Parteiverhandlung vom 15. Februar 2023).

5.4.2 Weiter bezieht sich die Beschwerdegegnerin bei der beabsichtigten Ortsplanungsrevision auf die Ausscheidung des Gewässerraums für das I.____bächli (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 16. März 2021). Unter den Parteien ist unbestritten, dass sich der nach wie vor geltende Übergangsrechtliche Gewässerraum auch auf das I.____bächli bezieht und für sich allein bereits eine Planungszone darstellt (BGE 140 II 437 E. 6.2). Dass die Beschwerdegegnerin den Aspekt des Gewässerraums trotzdem als Begründung für den Erlass der Planungszone heranzieht, ist hingegen nicht zu beanstanden, da sich die beiden Planungszone gegenseitig nicht ausschliessen und die Beschwerdegegnerin ihr Planungsbedürfnis – wie vorstehend ausgeführt wurde – nicht allein auf die Ausscheidung des

Gewässerraums stützt. Zudem kann die Ausscheidung des Gewässerraums je nach Ausgestaltung Einfluss auf die spätere Nutzung der fraglichen Zone haben. Das Rechtsmittelverfahren betreffend die Mutation Gewässerraum zum Zonenplan Siedlung ist zudem nach wie vor hängig (vgl. Einsprache des Beschwerdeführers vom 23. Februar 2022 und Einspracheergebnis vom 18. Mai 2022). Auf die Einwendungen der Beschwerdeführer, wonach das I.____bächli kein Gewässer sei und die Beschwerdegegnerin das Thema I.____bächli trotz der klaren Sachlage zu Unrecht aus der Mutation Gewässerraum herausgenommen habe, ist unter diesen Umständen somit nicht weiter einzugehen. Das öffentliche Interesse an der Änderung der geltenden Nutzungsplanung ist demzufolge – unabhängig von der Thematik des I.____bächli – gegeben. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführer ist dieses durch die Orientierung der Grundeigentümer der Gebiete "D.____ & E.____" am 16. Juni 2022 auch nicht weggefallen, zumal es sich dabei lediglich um eine Information über das laufende Planungsverfahren gehandelt hat. Die Beschwerdegegnerin kann nicht auf die darin enthaltenen Vorstellungen verpflichtet werden; diese können sich im Lauf des Planungsverfahrens aufgrund neuer Erkenntnisse und Einsichten ändern (Urteil des Bundesgerichts vom 3. November 1982, in: ZBI 1983, S 545 E. I).

5.4.3 Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ist die Überprüfung der bestehenden Gewerbezone hinsichtlich ihrer Ausdehnung, aber auch hinsichtlich dessen, was an gewerblicher Tätigkeit zuzulassen ist, nachvollziehbar und das Planungsbedürfnis der Beschwerdegegnerin ausreichend dargelegt. Die Eigentümer der betroffenen Parzellen konnten den wesentlichen Grund für die beabsichtigte Planung erkennen und der Einwand der Beschwerdeführer, dass die Planungszone ausschliesslich zur Verhinderung ihres Baugesuchs erlassen worden sei, ist nach der vorstehenden Erwägung unbegründet. Ob überhaupt eine Nutzungsplanänderung im betroffenen Gebiet vorzunehmen ist, muss beim Erlass der Planungszone noch nicht beantwortet werden, hierbei genügt eine einigermaßen konkretisierte Absicht (RUCH, Praxiskommentar Nutzungsplanung, a.a.O., N 31 zu Art. 27 RPG).

5.4.4 Der Gemeinderat C.____ hat an der Sitzung vom 5. Januar 2021 den Auftrag für die Revision der Ortsplanung an die Firma J.____ AG vergeben. Am 20. April 2021 fand die Start-sitzung der Ortsplanungsrevision statt und am 2. Juni 2021 wurde ein Siedlungsentwicklungs-konzept der J.____ AG vorgestellt. Mit Beschluss vom 16. März 2021 wurde die Planungszone erlassen und der Planungsbericht verabschiedet. Durch die Vorbereitungshandlungen sowie die finanziellen Verpflichtungen, welche die Beschwerdegegnerin bereits im Zusammenhang mit der Ortsplanung getätigt hat, ist die Planungsabsicht somit als verfestigt zu bezeichnen. Die Beschwerdeführer machen überdies zu Recht nicht geltend, dass die Absicht, zu prüfen, ob insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung Anpassungen in der bestehenden Gewerbezone notwendig sind, unzulässig sei.

5.4.5 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass das öffentlichen Interesse am Erlass einer Planungszone im fraglichen Gebiet in doppelter Hinsicht gegeben ist und eine verfestigte Planungsabsicht der Beschwerdegegnerin vorliegt.

5.5.1 Wie jede öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung muss auch die Festsetzung von Planungszonen geeignet und notwendig sein zur Erreichung des von dieser Massnahme verfolgten Ziels und zudem in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigentumsbeschränkungen stehen, die dem Einzelnen auferlegt werden. Primärer Massstab ist der Zweck, der mit der Planungszone (nicht mit der später festzulegenden Nutzungsordnung) verfolgt wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit untersagt, dass Planungszonen in persönlicher, räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht darüber hinausgehen, was zur Erreichung des Sicherungszwecks unbedingt notwendig ist. Zuletzt sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit die sich entgegenstehenden Interessen gegeneinander abzuwägen. Da die Planungszone jedoch eine inhaltlich unstrukturierte Massnahme ist, taugt die Verhältnismässigkeitsprüfung im engeren Sinne nicht zur Überprüfung der Zulässigkeit der Planungszone bzw. kann höchstens eine untergeordnete Rolle spielen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 12. Februar 2020 [810 19 164] E. 5.2.5; RUCH, Praxiskommentar Nutzungsplanung, a.a.O., N 40 zu Art. 27 RPG).

5.5.2 Das Teilgebiet "D.____" ist mehrheitlich unverbaut und es ist zu erwarten, dass Baugesuche für die Errichtung von lärmintensiven gewerblichen Betrieben eingereicht werden, wie dies die Beschwerdeführer bereits getan haben. Um zu verhindern, dass die raumplanerischen Ziele der Ortsplanung vereitelt werden und die Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden eingeschränkt werden, ist die Planungszone das geeignete Mittel (Urteile des Bundesgerichts 1C_358/2020 vom 9. Juli 2021 E. 5.6, 1C_183/2014 vom 28. Januar 2015 E. 4.2.). Die zuständige Behörde ist aufgrund ihrer Planungspflicht zudem zum Erlass einer Planungszone verpflichtet, wenn beabsichtigte Nutzungspläne tatsächlich gefährdet sind (Urteil des Bundesgerichts 1C_141/2014 vom 4. August 2014 E. 5.2 m.w.H.). Vorliegend wird das betroffene Gebiet parzellengenau bezeichnet und beschränkt sich auf diejenigen Parzellen, welche in die Planung einbezogen werden sollen (Beschluss des Gemeinderats und Planungsbericht inkl. Zonenplan mit eingezeichneter Planungszone vom 16. März 2021). Zudem ist mit Blick auf die mögliche Lärmbelastung der unmittelbar gegenüberliegenden Wohnzone, welche hanglagig verläuft, eine Überprüfung dieses Gebiets angezeigt. Gestützt auf den Planungsbericht vom 16. März 2021 bleiben baubewilligungspflichtige Vorhaben, welche keine präjudiziellen Wirkungegen auf die zukünftige Nutzungsbestimmungen haben, sodann weiterhin im Einvernehmen mit der Gemeinde und vorbehältlich der Genehmigung des Baugesuchs möglich. Dies gelte beispielsweise für die Realisierung von Dachaufbauten, geringfügige bauliche Erweiterungen oder Fassadenänderungen. Nicht möglich seien Bauvorhaben, welche bspw. einen Einfluss auf die entstehende Lärmbelastung haben oder sich im Einflussbereich des zu beschliessenden Gewässerraums für das I.____bächli oder des Gewässerraums nach Übergangsbestimmungen befänden. Vor dem Hintergrund, dass eine zukünftige Nutzungsplanung noch nicht vorliegt und die Planungsfreiheit der Behörde gewahrt werden muss, sind die Planungsunterlagen genügend bestimmt. Für die Grundstückeigentümer ist erkennbar, welche baulichen Massnahmen während der Planungsphase – unter dem Vorbehalt der baubehördlichen Beurteilung – möglich sind und welche nicht. Ein vollständiges Bauverbot liegt nicht vor. Anlässlich des Augenscheins gibt die Beschwerdegegnerin weiter an, dass zurzeit Baugesuche behandelt würden, welche den Planungszweck nicht tangieren würden. Unter anderem werde ein Baugesuch des Beschwerdeführers für die Errichtung eines Lagerplatzes in

der Planungszone (Parzelle Nr. 4402, Grundbuch C.____) behandelt (vgl. Schreiben des Bauinspektorats vom 3. Januar 2023). Die Anforderungen in § 53 Abs. 2 RBG sind somit erfüllt und entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer liegt kein Verstoss gegen das Bestimmtheitsgebot vor. In diesem Zusammenhang bringen die Beschwerdeführer weiter vor, es dürfe hinsichtlich der Bestimmtheit der Umschreibung der zu unterlassenden baubewilligungspflichtigen Vorkehren nur auf den Beschluss vom 16. März 2021 und nicht auch auf den Planungsbericht vom 16. März 2021 abgestellt werden. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden, zumal im Gemeinderatsbeschluss bereits grundsätzlich darauf hingewiesen wird, dass in der Planungszone nichts unternommen werden dürfe, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Der Planungsbericht enthält Erläuterungen zu diesem Grundsatz und umschreibt diesen näher. In der öffentlichen Bekanntmachung der Planungszone vom 25. März 2021 wurde auf die Unterlagen zur Planungszone verwiesen, welche den Planungsbericht umfassen, wodurch die Beschwerdeführer Kenntnis des Planungsberichts hatten und diesen einsehen konnten. Gegenteiliges machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Der Grundsatz der Erforderlichkeit, wie er in Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG verankert ist, ist nach den vorstehenden Erwägungen auch in sachlicher Hinsicht gegeben. Die Planungszone wurde auf das gesetzliche Mass von maximal fünf Jahren begrenzt (Art. 27 Abs. 2 RPG) und die Beschwerdegegnerin plane, die Ortsplanungsrevision noch im 1. Halbjahr 2023 zuhanden der Gemeindeversammlung, welche im 2. Halbjahr 2023 durchzuführen wäre, zu verabschieden. Damit ist auch die Erforderlichkeit in zeitlicher Hinsicht gegeben. Das private Interesse der Beschwerdeführer besteht darin, auf ihren Parzellen in der betroffenen Gewerbezone eine Bauschuttrecyclinganlage bauen zu können. Wie bereits die Vorinstanz hervorhob, ist vorliegend nicht über die in Aussicht genommene Nutzungsplanung zu entscheiden, sondern lediglich über ein zeitlich befristetes Sicherungselement, das die Entscheidungsfreiheit der Beschwerdegegnerin erhalten soll. Dieses erscheint angesichts der Dauer von fünf Jahren für die Beschwerdeführer nicht als unzumutbar, auch wenn zu berücksichtigen ist, dass sie bereits ein Baugesuch für die Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage eingereicht haben. Allerdings ist fraglich, ob eine solche selbst nach geltendem ZRS überhaupt gebaut und betrieben werden könnte (vgl. Zwischenbericht des Bauinspektorates vom 17. Januar 2023 zum Lärm- und Gewässerschutz). Das private Interesse der Beschwerdeführer an der Verhinderung der Planungszone ist somit als gering anzusehen. Weitere private Interessen an der Aufhebung der Planungszone sind nicht ersichtlich und werden vorliegend auch nicht geltend gemacht. Das öffentliche Interesse am Erlass der Planungszone, insbesondere die Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten und Ausgestaltung der Gewerbezone (vgl. E. 5.4.1 hiavor), überwiegt das private Interesse der Beschwerdeführer, auf die Planungszone zu verzichten. Der Erlass der Planungszone ist gestützt auf die vorstehenden Ausführungen verhältnismässig.

6.1 Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben geltend. In diesem Zusammenhang führen sie aus, die Beschwerdegegnerin habe ihnen die Parzelle Nr. 3169, Grundbuch C.____, explizit zur Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage verkauft und das Kaufrecht an der Parzelle Nr. 3170, Grundbuch C.____, sei ebenfalls zu diesem Zweck von einem Gemeinderat erworben worden. Die Beschwerdeführer hätten im Vertrauen darauf diese Grundstücke erworben und das Baugesuch ausarbeiten lassen.

6.2 Demgegenüber führt die Vorinstanz aus, dass die Planungszone nicht erlassen worden sei, um das Baugesuch der Beschwerdeführer zu verhindern. Ein treuwidriges Verhalten sei nicht erkennbar. Die Beschwerdegegnerin macht ebenfalls geltend, dass die Behauptung, die Planungszone sei angeordnet worden, um das Bauprojekt für die Bauschuttzubereitungsanlage zu blockieren, falsch sei. Die Gründe für den Erlass der Planungszone seien im Planungsbericht einlässlich dargelegt und erläutert worden. Es werde bestritten, dass der Gemeinderat den Beschwerdeführer zum Kauf von Land in der Gewerbezone "D.____" und/oder zur Einreichung eines Baugesuchs betreffend eine Bauschuttrecyclinganlage in diesem Gebiet motiviert habe. Das betreffende Baugesuch sei vielmehr aufgrund der geltenden Zonenbestimmungen und des übergeordneten Rechts nicht bewilligungsfähig.

6.3 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Planungszone erlassen wurde, um die Nutzungsplanung nicht zu erschweren. Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Planungszone sowie deren Verhältnismässigkeit liegen ebenfalls vor. Aus den Akten ergibt sich, dass der Beschwerdeführer bereits im Jahr 2012 ein Kaufangebot für die Parzelle Nr. 3169, Grundbuch C.____, abgegeben hat (vgl. Schreiben vom 26. März 2012). Mit Schreiben vom 21. April 2017 unterbreitete der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin erneut ein Kaufangebot für die Parzelle Nr. 3169, Grundbuch C.____, und am 29. November 2017 wurde der Kaufvertrag abgeschlossen. Vorgängig hielt die Beschwerdegegnerin in ihrem Schreiben an den Beschwerdeführer vom 9. Oktober 2017 unter anderem fest, dass eine Ungewissheit betreffend Bebaubarkeit insofern bestehe, als das eingedolte I.____bächli über die Parzelle Nr. 3169, Grundbuch C.____, verlaufe und damit zu rechnen sei, dass sich die Gesetzgebung betreffend Erweiterung des Gewässerraums in nächster Zeit ändere, womit die Bebaubarkeit der Parzelle reduziert würde. Auf Schwierigkeiten bei der Bebauung der betreffenden Parzelle wurde der Beschwerdeführer somit vor dem Erwerb hingewiesen. Weder in den Kaufangeboten des Beschwerdeführers noch im Kaufvertrag vom 29. November 2017 sind Anhaltspunkte zur beabsichtigten Nutzung der Parzelle enthalten. Erstellt ist zwar, dass der Beschwerdeführer als Geschäftsführer der K.____ AG die Bauschuttrecyclinganlage in der Grube L.____ bis Dezember 2022 aufgrund der abgelaufenen Betriebsbewilligung aufgeben musste. Dass die Beschwerdegegnerin genaue Kenntnis davon hatte, dass auf der fraglichen Parzelle eine Bauschuttrecyclinganlage errichtet werden und sie ihm diese allein zu diesem Zweck verkauft haben soll, ist in den Akten hingegen nicht belegt. Weiter ist nicht ersichtlich, dass die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer motiviert hätte, die Parzelle zu kaufen, um eine Bauschuttrecyclinganlage zu errichten bzw. ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Das Baugesuch ist zudem aus diversen anderen Gründen zurzeit nicht bewilligungsfähig (vgl. Zwischenbericht des Bauinspektorates vom 17. Januar 2023). Schliesslich verfängt ein Vergleich mit dem von den Beschwerdeführern zitierten Entscheid des Bundesgerichts (1P.539/2003 vom 22. April 2004) vorliegend nicht. Darin ging es um die Beurteilung einer Baubewilligung und nicht um die Rechtmässigkeit der Planungszone. Ein Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben durch die Beschwerdegegnerin liegt nach dem Gesagten nicht vor.

7. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die angefochtene Planungszone durch das öffentliche Interesse gedeckt und verhältnismässig ist und die Beschwerdegegnerin den Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt hat, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

8.1 Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- zu verrechnen.

8.2 Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 VPO). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts wird gestützt auf § 21 Abs. 2 VPO generell nur ein Anspruch auf Parteientschädigung eingeräumt, wenn der Beizug eines externen Rechtsvertreters im Einzelfall auch für einen Träger öffentlicher Aufgaben mit juristischer Fachkompetenz innerhalb der eigenen Verwaltung gerechtfertigt erscheint. Das Kantonsgericht legt § 21 Abs. 2 VPO restriktiv aus und die Zusprechung einer Parteientschädigung ist nur in den genannten Ausnahmefällen gerechtfertigt (vgl. statt vieler KGE VV vom 3. Februar 2016 [810 14 387] E. 5.2). Dies trifft vor allem dann zu, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen gefordert ist, das über die bei der Rechtsanwendungstätigkeit erforderlichen Kenntnisse hinausgeht und über welches der eigene Rechtsdienst normalerweise nicht verfügt. Die sich im vorliegenden Verfahren stellenden Rechtsfragen erweisen sich nicht als derart komplex, dass für eine angemessene Prozessvertretung juristisches Spezialwissen im vorgenannten Sinn erforderlich gewesen wäre. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Gemeinde sind demzufolge nicht gegeben und die entsprechenden Parteikosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- verrechnet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Kantonsrichter

Gerichtsschreiberin