

## Regierungsrat des Kantons Schwyz

kantonschwyz **Beschluss Nr. 1366/2010**

Schwyz, 21. Dezember 2010 / bz

**Beschwerdeentscheid**

Planungszone

Beschwerdeführer

Dr. Lorenz Hahn, Glarnerstrasse 1, Postfach 45, 8854 Siebnen

Vorinstanz

Gemeinderat Schübelbach, Grünhaldenstrasse 3, Postfach 74, 8862 Schübelbach

**Sachverhalt**

A. Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 550 vom 30. März 1993 den Zonenplan und das Baureglement (BauR) der Gemeinde Schübelbach. Der Gemeinderat Schübelbach beabsichtigt, diese zu revidieren. Dafür hat er u.a. eine Änderung der Art. 32 und Art. 38 BauR-Entwurf sowie neue Kernzonenpläne erarbeitet und im Juni 2009 das Informations- und Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Für Siebnen ist künftig eine Unterteilung der Kernzone in die Kernzonen 1 und 2 vorgesehen.

B. Am 3. Dezember 2008 hat der Gemeinderat Schübelbach für die zukünftige Kernzone 1 von Siebnen eine Planungszone festgelegt, welche am 16. Januar 2009 publiziert (Abl 2009, S. 72 f.) und bis am 16. Februar 2009 öffentlich aufgelegt wurde. Innert Frist hat unter anderen auch Dr. Lorenz Hahn am 13. Februar 2009 dagegen Einsprache erhoben.

C. Diese Einsprache schrieb der Gemeinderat Schübelbach mit Beschluss Nr. 434 vom 17. November 2009 als gegenstandslos ab, nachdem er auf die am 16. Januar 2009 publizierte erste Planungszone verzichtet und eine modifizierte Planungszone ersatzweise festgelegt hatte. Am 11. Dezember 2009 wurde die modifizierte Planungszone im Amtsblatt wie folgt publiziert (Abl 2009, S. 2826) und bis 12. Januar 2010 öffentlich aufgelegt:

„1. Zur Sicherung der zukünftigen Kernzonen 1 und 3 von Siebnen, Schübelbach und Buttikon in der laufenden Ortsplanung wird für die betroffenen Ortsteile eine Planungszone gemäss

Planunterlagen vom 17. November 2009 festgelegt. Diese ersetzt die Planungszone, welche am 16. Januar 2009 erlassen wurde.

- 1.1 *Es ist davon auszugehen, dass das Auflage- und Einspracheverfahren der laufenden Ortsplanung im Frühjahr 2010 eröffnet werden kann. Wesentlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist die Kernzonenplanung. Die bestehenden Dorfkerne der drei Ortsteile Siebnen, Schübelbach und Buttikon sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Um dies im Rahmen der Ortsplanung zu sichern, ist der Erlass von speziellen Reglementsbestimmungen vorgesehen, welche in einem Kernzonenplan zusammenfassend dargestellt sind.*
- 1.2 *Es zeichnet sich ab, dass anstehende Baugesuche, die im Entwurf bereits vorliegende und ausgereifte Kernzonenplanung erschweren könnten, bisweilen deren spätere Umsetzung gar vereiteln würden.*
2. *In den Planungszone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die den Art. 32 und 38 des Baureglement-Entwurfs widersprechen, und es darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren würde.*
3. bis 4. *(Verbindlichkeit der Planungszone, Planaufgabe),  
(Mitteilung an Grundeigentümern, Einsprache, Rechtsmittelfrist).“*

D. Gegen diese modifizierte Planungszone erhob Dr. Lorenz Hahn am 8. Januar 2010 Einsprache beim Gemeinderat Schübelbach. Er stellte folgende Anträge:

- „ - *die Einsprache ist gutzuheissen und die Planungszone im Dorfkern Siebnen aufzuheben*
- *die Revision der Ortsplanung und die Zonenplanung im Dorf Siebnen getrennt vom Verfahren in den Dörfern Schübelbach und Buttikon durchzuführen, möglicherweise mit Hilfe eines Teilzonenplanes*
- *die Vollgeschosszahl in der neuen Kernzone 1 von Siebnen soll wenigstens 4 betragen. Analog den Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde Galgenen vom 13. Mai 1990 in deren Publikation Stand 2001 p. 17 für die Kernzone K sollen dieselben Bestimmungen auch für die Kernzone 1 in Siebnen-Schübelbach gelten, auch bei Einzelbauweise, unabhängig von einer Quartiergestaltungsplanaufgabe*
- *die Pflicht für publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss soll nur für die Glarnerstrasse zwingend gelten, in der Bahnhofstrasse fakultativ*
- *im Baureglement soll die Möglichkeit geschaffen werden, in der Glarnerstrasse, vor den Geschäften, öffentlich nutzbare Längsparkplätze zu erstellen*
- *die Achsen durch das Dorf so zu leiten, dass ein ungehinderter Verkehrsfluss gewährleistet ist. Die neuralgische T-Kreuzung beim alten Bären soll behoben werden*
- *das Gebäude Glarnerstrasse 2 soll nicht als Baute Klassierung A bezeichnet werden.“*

E. Mit Beschluss Nr. 239 vom 15. Juni 2010 (Versand: 16. Juli 2010) wies der Gemeinderat Schübelbach die Einsprache ab und bestätigte die verfügte Planungszone gemäss Beschluss Nr. 434 vom 17. November 2009.

Dagegen erhob Dr. Lorenz Hahn am 6. August 2010 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat (VB 252/2010) und beantragte Folgendes:

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

F. In seiner Vernehmlassung vom 29. Oktober 2010 beantragte der Gemeinderat Schübelbach die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdeführers, soweit darauf eingetreten werden kann.

G. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

## Erwägungen

1.1 In beweisrechtlicher Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer den Beizug der bisherigen Korrespondenzen und Akten bei der Gemeinde Schübelbach. Im Rahmen der Vernehmlassung wurden diese durch die Gemeinde Schübelbach und das Amt für Raumentwicklung eingereicht.

1.2 Der Beschwerdeführer ersucht um die Durchführung eines Augenscheins. Der Augenschein dient als Beweismittel der Sachverhaltsabklärung (§ 24 Abs. 1 lit. d der Verordnung vom 6. Juni 1974 über die Verwaltungsrechtspflege, VRP, SRSZ 234.110). Ist der Sachverhalt aufgrund der Akten genügend geklärt, so kann auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden. Die Beurteilung der nachfolgenden massgeblichen Rechtsfragen erfordert keinen Augenschein. Im Weiteren ergeben sich die wesentlichen Grundlagen für den Entscheid aus den Akten (Kernzonenplan von Siebnen, Plan über die Planungszone der Kernzone 1 von Siebnen, Informationsbroschüre mit Fotos usw.) und den Parteieingaben, weshalb sich ein Augenschein auch aus diesem Grunde erübrigt.

2. Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, RPG, SR 700). Im kantonalen Recht wird diese Kompetenz unter anderem dem Gemeinderat zugewiesen. Er kann bis zum Erlass oder während der Änderung von kommunalen Nutzungsplänen Planungszonen festlegen, in denen nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Kommunale Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre bestimmt werden. Die Geltungsdauer kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden (§ 14 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987, PBG, SRSZ 400.100). Die Planungszonen dienen der einstweiligen Sicherung der beabsichtigten Nutzungsplanung, im Besonderen der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden soll (vgl. Alexander Ruch, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Art. 27 Rz. 21).

3. Die Festlegung einer Planungszone bewirkt eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung. Sie ist mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101) nur vereinbar, sofern sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV; RRB Nr. 1658 vom 5. Dezember 2006, E. 2).

4 Die von der Vorinstanz erlassene Planungszone stützt sich auf Art. 27 Abs. 1 RPG sowie auf § 14 Abs. 1 PBG. Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage ist somit erfüllt.

5.1 Das öffentliche Interesse an einer Planungszone bedingt erstens eine einigermaßen „verfestigte“ und begründete Planungsabsicht und setzt voraus, dass die Vorstellung über die künftige Planung zulässig ist (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Handkommentar, Bern 2006, Art. 27 Rz. 13). An die Planungsabsicht und die Zulässigkeit der künftigen Planung sind nicht zu hohe Anforderungen zu stellen. Eine einigermaßen konkretisierte Planungsabsicht genügt bereits. Der Gemeinderat muss im Zeitpunkt des Erlasses der Planungszone eine Revision des Nutzungsplanes beabsichtigen und eine Vorstellung darüber haben, wie die mit

der Planungszone belegten Parzellen in Zukunft nutzungsplanerisch behandelt werden sollen. Die Planungsabsicht muss ferner in einem Planungsbedürfnis begründet sein (RRB Nr. 283 vom 17. Februar 1998, E. 4.2 f., E. 5.1 und E. 5.5). Ein solches Bedürfnis besteht immer dann, wenn die Verfassung, die Gesetzgebung oder übergeordnete Planungen eine Anpassung der geltenden Nutzungsplanung gebieten (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 27 Rz. 13).

Zweitens muss ein öffentliches Interesse daran bestehen, dass das vorübergehend wirksame Instrument der Planungszone eingesetzt wird. Hierbei genügt das Interesse der Behörden an der Aufrechterhaltung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit. Der Zweck der behördlichen Massnahme bestimmt das öffentliche Interesse (RRB Nr. 1658 vom 5. Dezember 2006, E. 4).

5.2 Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG ist die Überprüfung und eine allfällige Anpassung der Nutzungspläne dann angezeigt, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Nach kantonalem Recht sind die Zonenpläne bei erheblicher Veränderung der Verhältnisse, spätestens nach fünfzehn Jahren, zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen (§ 15 Abs. 2 PBG). Der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Schübelbach wurden am 30. März 1993 genehmigt. Der in § 15 Abs. 2 PBG definierte Planungshorizont von fünfzehn Jahren ist somit abgelaufen, weshalb ein Planungsbedürfnis bzw. der Bedarf für eine Überprüfung und nötigenfalls eine Anpassung des Zonenplans ausgewiesen ist (vgl. Vorprüfung A2006-2063 des Justizdepartements des Kantons Schwyz vom 30. März 2007). Eine Überprüfung des Zonenplans ist somit nicht ausgeschlossen, weshalb auch ein Verstoss gegen die Rechtssicherheit verneint werden muss (Urteil des Bundesgerichts 1P.304/1994 vom 2. Februar 1995, in: ZBI 5/1996, S. 232). Ihre Planungsabsicht bekundete die Vorinstanz damit, dass sie den Entwurf für eine Ortsplanungsrevision am 27. Dezember 2006 zur Vorprüfung beim Justizdepartement (heute Sicherheitsdepartement) des Kantons Schwyz eingereicht hat. Diese Planungsabsicht ergibt sich denn auch aus den Beschlüssen Nr. 483 vom 3. Dezember 2008 und Nr. 434 vom 17. November 2009 sowie dem im vergangenen Jahr für die Ortsplanung durchgeführten Informations- und Mitwirkungsverfahren.

5.3 Wesentlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision bildet die Kernzonenplanung. Gemäss Art. 32 BauR-Entwurf soll mit den geplanten Kernzonen die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns von Siebnen bezweckt werden. Diese Zielsetzung steht im Einklang mit den Anpassungen und Ergänzungen zum kantonalen Richtplan, welche vom Bund am 18. Dezember 2008 genehmigt wurden. Bei der Nachführung der im kantonalen Siedlungsleitbild festgelegten Zentrumsgebiete wird Siebnen-Wangen aufgrund der Dynamik der Entwicklung neu als regionales Zentrum bezeichnet. Gemäss kantonomer Richtplanung gilt es, diese Zentrumsfunktion von Siebnen-Wangen durch einen gemeinsamen kommunalen Richtplan der Gemeinden Galgenen, Schübelbach und Wangen zu stärken. Im Raumplanungsleitbild hat sich die Gemeinde Schübelbach mit der Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt. Als Ziele wurden unter anderem festgehalten, dass der Charakter als lebendiger Wohn- und Arbeitsort in ländlicher Umgebung erhalten und weiterentwickelt sowie die bisherige Zentrumsstruktur beibehalten werden soll. Das Planungsbedürfnis ergibt sich somit auch daraus, dass die Ortsplanung an die im Richtplan des Kantons Schwyz und dem Raumplanungsleitbild der Gemeinde Schübelbach beschriebene Entwicklung von Siebnen-Wangen zu einem regionalen Zentrum anzupassen ist. Wie der Beschwerdeführer zu Recht ausführt, begründet der Zeitablauf im Sinne von § 15 Abs. 1 PBG jedoch nicht automatisch die Notwendigkeit einer Anpassung der Nutzungsplanung. Vorliegend ergibt sich diese Notwendigkeit vielmehr daraus, dass auch übergeordnete Planungen (Kantonomer Richtplan und Raumplanungsleitbild der Gemeinde Schübelbach) eine solche gebieten.

5.4 Bis zum Erlass oder während der Änderung von kommunalen Nutzungsplänen kann der Gemeinderat Planungszone festlegen, in denen nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (§ 14 Abs. 1 PBG). Auch bei der Festlegung einer Planungszone wird vorausgesetzt, dass sich neue Verhältnisse ergeben haben oder fünfzehn Jahre gemäss § 15 Abs. 2 PBG vergangen sind. Inwieweit die geänderten Verhältnisse oder der Ablauf

der Zeitdauer von fünfzehn Jahren eine Anpassung der Nutzungsordnung tatsächlich erforderlich machen, steht allerdings in der Regel bei Erlass der Planungszone noch nicht fest. Die Frage, wie eine Anpassung genau vorzunehmen ist, muss im eigentlichen Nutzungsplanverfahren geprüft werden (Urteil des Bundesgerichts vom 2. Februar 1995, in: ZBl 5/1996, S. 232). Folglich müssen die Voraussetzungen von § 15 Abs. 2 PBG erst bei der Änderung des Nutzungsplans und noch nicht beim Erlass der Planungszone vorliegen (vgl. Ruch, a.a.O., Art. 27 Rz. 25). Soweit der Beschwerdeführer die mit der Revision geplanten Anpassungen – insbesondere die Änderungen von Art. 32 und 38 BauR-Entwurf oder den Kernzonenplan von Siebnen – bemängelt, muss er dies im Nutzungsplanverfahren vorbringen. Weder Art. 32 und Art. 38 BauR-Entwurf noch der Kernzonenplan von Siebnen sind unmittelbar Gegenstand der Planungszone und deshalb im vorliegenden Verfahren gar nicht zu prüfen.

5.5 Zweck der vorliegenden Planungszone bildet die Verwirklichung der Kernzonenplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Die Vorinstanz hat die Planungszone erlassen, damit in der künftigen Kernzone 1 in Siebnen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Art. 32 und Art. 38 BauR-Entwurf widersprechen und um sicherzustellen, dass nichts unternommen wird, was die Nutzungsplanung erschwert. Nach Ansicht der Vorinstanz zeichnet es sich ab, dass anstehende Baugesuche, die im Entwurf bereits vorliegende und ausgereifte Kernzonenplanung erschweren könnten, bisweilen deren spätere Umsetzung gar vereiteln würden (Abl 2009, S. 2826; vgl. Beschluss Nr. 483 vom 3. Dezember 2008, E. 3). Indem die Vorinstanz Vorhaben einstweilen untersagt, welche die beabsichtigten neuen planerischen Festlegungen negativ beeinflussen könnten, hat sie sich ihre Entscheidungsfreiheit gesichert. Künftigen Planfestsetzungen wird auf diese Weise eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Bauten nur noch bewilligt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen. Der Erlass der Planungszone durch die Vorinstanz dient somit der Verwirklichung der Nutzungsplanung und beruht folglich auch auf der gleichen Zielsetzung. Eine solche Massnahme dient der Verwirklichung des verfassungsrechtlichen Auftrags der Raumplanung (Art. 75 BV) und kann sich daher auf ein bedeutendes öffentliches Interesse stützen (BGE 118 Ia 514, E. 4d).

6. Beim Erlass von Planungszonen ist der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Wie jede öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung muss auch die Festsetzung von Planungszonen geeignet und erforderlich 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 – und nicht mit der später endgültig festzulegenden Nutzungsordnung – verfolgt wird (Ruch, a.a.O., Art. 27 Rz. 30).

6.1 Als raumplanungsrechtliches Sicherungsinstrument der Nutzungsplanung ist die Planungszone zweifelsfrei geeignet, eine Beeinträchtigung der planerischen Neuordnung zu verhindern und die Entscheidungsfreiheit der Vorinstanz aufrecht zu erhalten (Ruch, a.a.O., Art. 27 Rz. 20 und 30).

6.2 In räumlicher Hinsicht erfordert der Grundsatz der Erforderlichkeit die genaue Bezeichnung des Gebietes, welches der Planungszone unterliegt (Art. 27 Abs. 1 RPG). Vorliegend hat die Vorinstanz unter anderem einen Plan über die Planungszone der zukünftigen Kernzone 1 in Siebnen im Massstab 1:1000 sowie einen Kernzonenplan von Siebnen im Massstab 1:2000 eingereicht. Diese beiden Pläne sind auseinanderzuhalten und werden in verschiedenen Verfahren beurteilt. Der Kernzonenplan ist integrierender Bestandteil des Zonenplans und im Nutzungsplanverfahren zu überprüfen. Davon zu unterscheiden ist der Plan über die Planungszone, welcher vom 11. Dezember 2009 bis 12. Januar 2010 (erneut) aufgelegt wurde und Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Aus diesem Plan über die Planungszone ergibt sich eine parzellengenaue Abgrenzung der Planungszone. Die Planungszone ist vorliegend auf die Kernzone 1 begrenzt und umfasst mehrere Häuser, die sich unmittelbar an der Bahnhofstrasse und der Glarnerstrasse

sowie im Sichtbereich dieser Strassen befinden. Die Planungszone wurde damit offensichtlich auf den Dorfkern von Siebnen beschränkt, dessen Erhaltung und Förderung im Rahmen der Kernzonenplanung bezweckt wird.

In sachlicher Hinsicht darf die festgesetzte Planungszone nicht die strenge Wirkung eines vollständigen Bauverbotes haben, sondern es müssen Veränderungen möglich sein, soweit sie die Nutzungsplanung nicht erschweren (Ruch, a.a.O., Art. 27 Rz. 32). Die Vorinstanz hat vorliegend kein allgemeines Bauverbot erlassen, sondern die Veränderungsmöglichkeiten vorläufig auf die Vorgaben von Art. 32 und Art. 38 BauR-Entwurf beschränkt.

In zeitlicher Hinsicht ist die Dauer der Planungszone von Gesetzes wegen (§ 14 Abs. 2 PBG) auf längstens drei Jahre begrenzt. Eine solche Befristung auf längstens drei Jahre stellt keine übermässige Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten dar.

Die Planungszone für die Kernzone 1 von Siebnen ist in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich, um die Durchsetzung der Kernzonenplanung, insbesondere von Art. 32 und Art. 38 BauR-Entwurf zu sichern. Welche Mittel geeignet und erforderlich sind, um die Erhaltung und Förderung des Dorfkerns von Siebnen zu erreichen, ist nicht in diesem Beschwerdeverfahren, sondern im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu prüfen. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist auch die Frage, ob eine materielle Enteignung durch die Änderungen in der Nutzungsplanung vorliegt und als Folge eine Entschädigung auszurichten ist.

6.3 Die Zumutbarkeit, das heisst das angemessene Verhältnis zwischen angestrebtem Ziel und Beschränkung der Freiheit des Einzelnen, beurteilt sich nur aufgrund der Planungszone und nicht aufgrund der beabsichtigten Nutzungsplanung. Gemäss Art. 27 RPG und Art. 14 Abs. 1 PBG darf im Gebiet der Planungszone nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Ob das geplante Vorhaben einer Privatperson die Nutzungsplanung erschwert, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen. Aufgrund der inhaltlichen Unstrukturiertheit einer Planungszone ist die Zumutbarkeit kein tauglicher Massstab, um die Zulässigkeit einer Planungszone zu prüfen (Ruch, a.a.O., Art. 27 Rz. 34). Bei der Verhältnismässigkeit bleibt die Prüfung somit auf die Eignung und die Erforderlichkeit beschränkt.

7. Der Erlass der (modifizierten) Planungszone durch die Vorinstanz erweist sich als rechtmässig. Er basiert auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und wahrt den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Es besteht kein Anlass, die Planungszone aufzuheben.

7.1 Bei diesem Verfahrensausgang sind die Verfahrenskosten von Fr. 1000.-- in Anwendung von § 72 Abs. 2 VRP dem Beschwerdeführer als unterliegende Verfahrenspartei aufzuerlegen. Die Verfahrenskosten werden mit seinem Kostenvorschuss von Fr. 1000.-- verrechnet.

7.2 Gemäss § 74 Abs. 2 VRP wird einer Behörde im Rechtsmittelverfahren keine Parteientschädigung zugesprochen, soweit sie sich nicht hat anwaltlich vertreten lassen. Da die Gemeinde Schübelbach keinen Rechtsvertreter genannt hat, ist ihr keine Parteientschädigung auszurichten.

### **Beschluss des Regierungsrates**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (inklusive Kanzleikosten) im Betrage von Fr. 1000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dessen Kostenvorschuss von Fr. 1000.-- verrechnet.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit dessen Zustellung Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht, Postfach 2266, 6431 Schwyz, erhoben werden.

4. Zustellung: Beschwerdeführer; Vorinstanz; Staatskanzlei (als Rechnungsführerin/im Dispositiv; VB 252/2010); Amt für Raumentwicklung; Sicherheitsdepartement (unter Rückgabe der Akten).

Im Namen des Regierungsrates:



Armin Hüppin, Landammann



Peter Gander, Staatsschreiber

