

grossem Raumbedarf niederlassen können, kann sich die Fernhaltung von Verkaufsgeschäften, die entweder weniger Immissionen verursachen oder geringeren Raumbedarf haben, auf ein berechtigtes raumplanerisches Interesse stützen.

Zwar lässt sich anführen, dass ein Verkaufsgeschäft wie das geplante, bei dem das Einzugsgebiet der Kundschaft über den lokalen Bereich hinausgeht, infolge des Verkehrsaufkommens in einer peripheren Industriezone besser aufgehoben wäre als im Ortskern, eine Gemeinde ist jedoch grundsätzlich nicht verpflichtet, auf ihrem Gebiet jede beliebige Nutzung zuzulassen. Soweit es planerische oder infrastrukturelle Gründe rechtfertigen, können Gemeinden auch in Industrie- und Gewerbebezonen bestimmte Betriebsarten (zum Beispiel Einkaufsanlagen) ausschliessen (vgl. auch Christoph Fritzsche / Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl., Zürich 2006, Ziff. 3-15).

Für die Ansicht des Gemeinderats, wonach reine Verkaufsgeschäfte in der Industriezone nicht zulässig sind, sprechen somit das historische und das teleologische Element. Mit Wortlaut und Gesetzessystematik lässt sich das Auslegungsergebnis zumindest vereinbaren. Der angefochtene Beschluss beruht somit auf einer vertretbaren Auslegung des kommunalen Rechts. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Gemeinderat anfänglich selber davon ausgegangen war, das Vorhaben lasse sich in baurechtlicher Hinsicht nicht verhindern (...). Nach der Konzeption des Baugesetzes können verbindliche Zusagen nur noch als Vorentscheid im Sinn von § 62 BauG ergehen (vgl. auch BGE 117 Ia 288 f.). Das gilt jedenfalls solange, als Dritte davon betroffen sind (vgl. Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG] vom 9. Juli 1968, Diss., Zürich 1998, § 38 N 36; Zimmerlin, a.a.O., § 152 N 9). Im konkreten Fall fehlt es an einem förmlichen Vorentscheid, der auch gegenüber den Einsprechern verbindlich werden könnte.

35 Voranfrage i.S.v. § 28 AbauV

- **Zulässiger Gegenstand**
- **Befangenheit der mit der Voranfrage befassten Baukommission**

vgl. AGVE 2007, S. 105 ff.

(Hinweis: Das Bundesgericht hat eine Beschwerde gegen diesen Entscheid teilweise gutgeheissen; Urteil vom 8. September 2009 [1C_150/2009]).

- 36 Zonenkonformität einer Tankstelle mit Shop in einer Zone, in der nur Betriebe zulässig sind, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Besitzstandsschutz.**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 12. Mai 2009 in Sachen X. und Y. AG gegen den Regierungsrat (WBE.2008.99).

Aus den Erwägungen

II.

1.

Die Beschwerdeführerin 1 [X. AG] plant, die bestehenden beiden Tanksäulen, die sich unmittelbar angrenzend an der Kantonsstrasse K 292 und nördlich des Gebäudes Nr. 93 (...) befinden, zu demontieren und westlich dieses Gebäudes eine neue, überdachte Tankstelle mit vier Betankungsplätzen zu bauen. Ausserdem sind insgesamt 11 Parkplätze vorgesehen. Im westlichen Bereich der Parzelle soll die bestehende Rabatte aufgehoben und die Einfahrt realisiert werden. Die Ausfahrt auf die K 292 ist östlich der neu geplanten Überdachung geplant. Im Erdgeschoss der genannten Liegenschaft soll im bisherigen Ausstellungsraum der Autogarage ein Tankstellen-Shop von 86 m² Fläche mit Stehbar eingebaut werden. Es ist vorgesehen, den Shop werktags von 06.00 bis 22.00 Uhr sowie samstags und sonntags von 08.00 bis 20.00 Uhr geöffnet zu haben und Güter des Autobedarfs sowie des täglichen Bedarfs zu verkaufen. Die Tankstelle soll ganzjährig im 24-Stundenbetrieb zugänglich sein (...).