

6.8 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorinstanz dem Rekurrenten zu Recht keine Baubewilligung für den strittigen Pavillon erteilt hat, steht diesem doch die Gestaltungsplanpflicht entgegen. Bemerkungsweise sei einzig darauf hingewiesen, dass der wegen der Gestaltungsplanpflicht erforderliche Gestaltungsplan ein privater (§§ 85 f. PBG) oder ein öffentlicher (§ 84 PBG) sein kann. Kommt ein privater nicht zustande, etwa weil der Bauherr wie vorliegend hierzu nicht bereit ist, so ist es die Pflicht der Gemeinde, einen solchen selber und auf eigene Kosten auszuarbeiten. Dies ergibt sich daraus, dass der Gestaltungsplan als Teil der Bau- und Zonenordnung zu gelten hat, für deren Festlegung die Gemeinde zuständig ist (Art. 2 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes [RPG]; §§ 2 lit. c, 45 und 46 Abs. 1 PBG). Im Übrigen aber lässt sich dies auch darauf stützen, dass es dem Privaten auch gar nicht möglich ist, die Festsetzung eines Gestaltungsplanes zu erzwingen (BRKE I Nr. 0326/2007). Die Gestaltungsplanpflicht hat – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – nicht zur Folge, dass ein Grundstück für unbestimmte Zeit nicht baureif ist. Es steht nämlich nicht im Gemeindeermessen, beliebig lange mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes zuzuwarten. Vielmehr gilt auch bei der Gestaltungsplanpflicht wie bei den anderen fehlenden planungsrechtlichen Festlegungen, welche einem Bauherrn im Sinne von § 234 PBG entgegengehalten werden können, dass die mangelnde Baureife nur für die Dauer von drei Jahren Geltung hat (§ 235 PBG). Fristauslösend ist dabei nicht erst ein abschlägig beurteiltes Bauge-such, würden diesfalls doch dem Bauherrn zwecklose Aufwendungen anfallen (BGE 115 Ia 333 E. 6b; BRKE I Nr. 0326/2007). Massgeblich ist vielmehr, wann der Bauherr gegenüber der Bewilligungsbehörde erstmals, beispielsweise im Rahmen eines Vorentscheidgesuches, seine Bauabsicht und seine mangelnde Bereitschaft für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes kund getan hat und ihm hierbei die fehlende Baureife entgegengehalten wurde (vgl. BRKE II Nr. 0035/1995).