Kanton St.Gallen
Bau- und Umweltdepartement

21-7965/21-8222/21-8223

Entscheid Nr. 7/2022 vom 1. Februar 2022

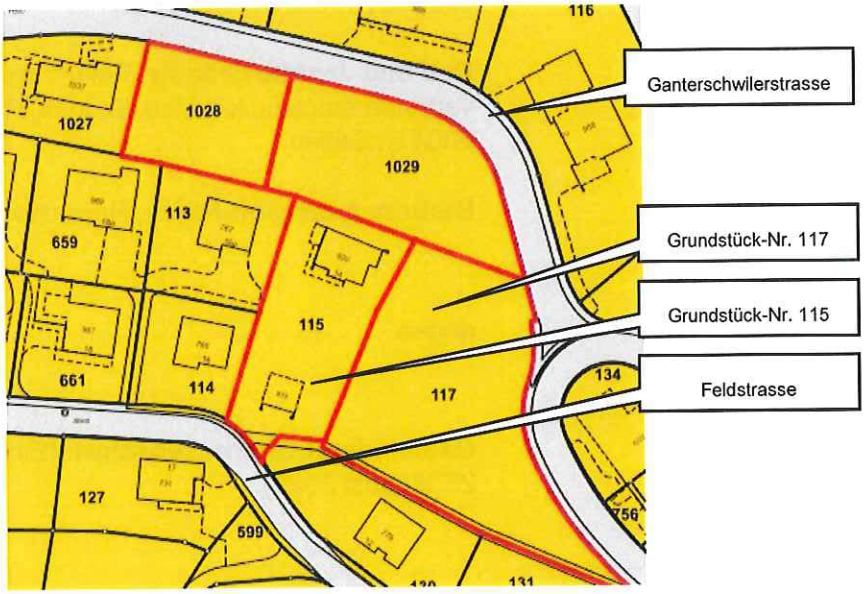
Rekurrenten 1	[redacted] vertreten durch [redacted]
Rekurrenten 2	[redacted] vertreten durch [redacted]
Rekurrentin 3	[redacted]
	gegen
Vorinstanz	**Gemeinderat Oberhelfenschwil** (Einspracheentscheide vom 26. August 2021)
Betreff	Erlass einer Planungszone

Sachverhalt

A.

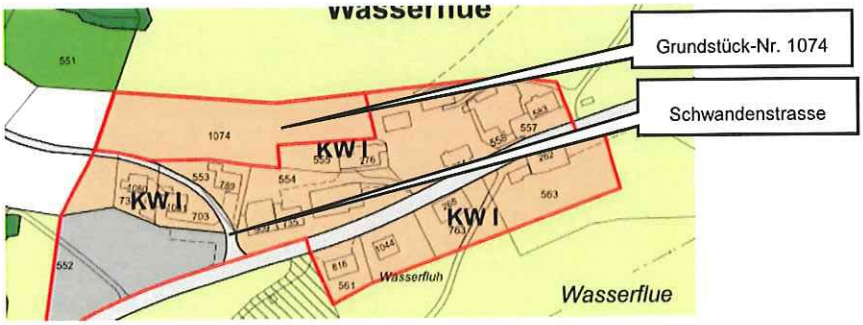
a) [redacted] sind Eigentümer von Grundstück Nr. 117, Grundbuch Oberhelfenschwil, an der Ganterschwilerstrasse, einer Gemeindestrasse 1. Klasse, in Oberhelfenschwil. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Oberhelfenschwil vom 12. November 1984 in der Wohnzone W2. Es ist unüberbaut.

b) [redacted] sind Eigentümer des unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücks Nr. 115 an der Feldstrasse, einer Gemeindestrasse 2. Klasse, in Oberhelfenschwil. Das Grundstück liegt ebenfalls in der W2. Es ist mit dem Gebäude Vers.-Nr. 920 überbaut.



Ausschnitt Zonenplan (www.geoportal.ch/ktsg)

c) [redacted] ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 1074, Grundbuch Oberhelfenschwil, an der Schwandenstrasse, einer Gemeindestrasse 2. Klasse, auf der Wasserfluh, Gemeinde Oberhelfenschwil. Das Grundstück ist der Kernzone K2 zugeteilt. Es ist unüberbaut.



Ausschnitt Zonenplan (www.geoportal.ch/ktsg)

B.

a) Am 31. Mai 2021 erliess der Gemeinderat Oberhelfenschwil eine Planungszone mit folgendem Wortlaut:

> Planungszone nach Art. 42 ff. PBG für die Dauer von drei Jahren über das gesamte Baugebiet gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Oberhelfenschwil.

In der zugehörigen planlichen Darstellung wird das gesamte, gemäss geltendem Zonenplan der Bauzone zugeteilte Gemeindegebiet als von der Planungszone überlagert dargestellt. Zur Begründung der Planungszone wurde ausgeführt, Oberhelfenschwil gehöre zu jenen Gemeinden im Kanton St.Gallen, welche ihre Bauzonenfläche im Sinn des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) bei der kommenden Gesamtrevision des Zonenplans reduzieren müssten. Die Planungszone gelte für die Dauer von drei Jahren und könne um zwei Jahre verlängert werden, wenn Rechtsmittel hängig seien oder andere triftige Gründe vorlägen (Art. 42 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [sGS 731.1; abgekürzt PBG]). Sie gelte aber längstens bis zur Rechtskraft des neuen Zonenplans. Die Planungszone trete sofort in Kraft, werde am Tag der öffentlichen Bekanntmachung wirksam und habe folgenden Zweck:

> Die Planungszone dient der Sicherstellung der Flächen für die notwendigen Auszonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Innerhalb der Planungszone darf gemäss Art. 42 Abs. 4 PBG nichts unternommen werden, was die detaillierte Beurteilung der potenziellen Aus- bzw. Umzonungsflächen im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision präjudizieren bzw. erschweren könnte. Insbesondere sind auf unüberbauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen während der Dauer der Planungszone keine Neubauten zulässig. Erlaubt sind weiterhin Anbauten, Umbauten und Renovationen sowie der Ersatz bestehender Bauten, wenn diese dem Zweck der Planungszone nicht zuwiderlaufen. Die Landwirtschaftszone ist von der Planungszone nicht betroffen.

b) Die öffentliche Auflage der Planungszone erfolgte vom 10. Juni bis 9. Juli 2021.

c) Während der Auflagefrist erhoben [redacted] Einsprache gegen die Planungszone. Sie rügten insbesondere, sie hätten das Grundstück Nr. 117 Anfang des Jahres 2020 mit der Absicht es zu überbauen erworben. Somit liege kein Fall von Baulandhortung vor. Ausserdem liege das Grundstück im Ortskern von Oberhelfenschwil und nicht peripher.

d) Während der Auflagefrist erhoben auch [redacted] Einsprache gegen die Planungszone. Sie rügten, bei ihrem

Grundstück Nr. 115 handle es sich um bereits überbautes und erschlossenes Land. Die Liegenschaft befinde sich mitten im Siedlungsgebiet und sei für eine Auszonung ungeeignet. Die Aufrechterhaltung der Planungszone für Grundstück Nr. 115 sei nicht verhältnismässig und für die Erreichung der raumplanerischen Ziele nicht erforderlich. Ausserdem beabsichtigten sie, ein zweites Einfamilienhaus auf ihrem Grundstück sowie eine gemeinsame Garage mit [redacted] auf deren Grundstück Nr. 117 zu erstellen.

e) Während der Auflagefrist erhob weiter [redacted] Einsprache gegen die Planungszone. Sie beantragte ebenfalls, das Grundstück Nr. 1074 sei aus der Planungszone zu entlassen.

f) Mit separaten Beschlüssen vom 26. August 2021 wies der Gemeinderat Oberhelfenschwil alle drei Einsprachen ab. Zur Begründung wurde in allgemeiner Hinsicht ausgeführt, nachdem Oberhelfenschwil einen Kapazitätsindex von minus 16 % aufweise, seien die einwohnerrelevanten Zonen (Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen) derzeit um 2,8 ha zu gross. Damit sei das öffentliche Interesse an der Reduktion der einwohnerrelevanten Zonen belegt. Für die Reduktion der Bauzone seien die Ziele und Grundsätze des RPG heranzuziehen, weshalb für die Auszonung in erster Linie Grundstücke im Fokus lägen, die aufgrund ihrer peripheren Lage, ihrer Topographie oder wegen ihrer unzureichenden Erschliessung für eine Überbauung nicht optimal geeignet seien. Lasse sich die Reduktion der einwohnerrelevanten Bauzone nicht durch Auszonungen erreichen, müsse dieses Ziel eben durch Umzonungen von Bauzonen in Freihaltezonen erreicht werden. Dafür kämen namentlich Flächen in Frage, die wegen ihrer Ausdehnung und Lage eine eigenständige raumplanerische Beurteilung und deshalb die Zuweisung zu einer Freihaltezone rechtfertigten. Konkret wurde in Bezug auf die drei Einsprachen geltend gemacht, die Grundstücke Nrn. 115 und 117 von [redacted] sowie von [redacted] lägen etwa 400 m vom Dorfzentrum entfernt an einem steil abfallenden Hang. Sie bildeten mit den nördlich angrenzenden, unüberbauten Grundstücken Nrn. 1028 und 1029 eine zusammenhängende, grossteils unüberbaute Fläche von etwa 3'500 m^2; die Grundstücke seien auch nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Diese zusammenhängende Fläche lasse aufgrund ihrer Ausdehnung, Topographie und Lage eine eigenständige Beurteilung zu. Sie könne wie bisher als bestockte Freifläche für die Graswirtschaft genutzt werden, wodurch auch das konkrete öffentliche Interesse an einer möglichen Umzonung in die Freihaltezone belegt sei. Das Grundstück Nr. 1074 von [redacted] liege völlig peripher an steiler Hanglage und sei rutschgefährdet. Es weise eine Fläche von 3'424 m^2 auf, verfüge über keine eigenständige Siedlungsinfrastruktur und sei deshalb für eine Auszonung in die Landwirtschaftszone geeignet. Das öffentliche Interesse an der Reduktion der Bauzone überwiege jedenfalls die entgegenstehenden privaten Interessen der Einsprechenden an der Entlassung ihrer Grundstücke aus der Planungszone. Die Einsprechenden

müssten sich im Übrigen anrechnen lassen, dass sie bzw. ihre Rechtsvorgänger sich während Jahrzehnten nicht um eine Überbauung ihrer Baugrundstücke bemüht hätten und zum Zeitpunkt des Erlasses der Planungszone für die umstrittenen Flächen auch noch keine konkreten Bauprojekte vorgelegen hätten.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben [redacted] vertreten durch [redacted] mit Schreiben vom 2. September 2021 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement; Verfahren Nr. 21-7965 [im Folgenden Rekurs 1]). Mit Rekursergänzung vom 29. September 2021 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Entscheid der Vorinstanz vom 26. August 2021 betreffend Erlass einer Planungszone im Bereich der Liegenschaft der Rekurrenten Nr. 117, Steig 5, Oberhelfenschwil, sei aufzuheben und auf den Erlass einer Planungszone in diesem Bereich zu verzichten.

2. Dem Rekurs sei aufschiebende Wirkung zuzuerkennen;

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, es sei unbestritten, dass die Vorinstanz einen Auszonungsprozess initiieren müsse. Der erste Schritt dafür sei, ein Arbeitsprogramm auszuarbeiten, die vorgesehenen Auszonungsflächen zu definieren und aufzuzeigen, wie diese gesichert werden sollten. Die Vorinstanz habe stattdessen eine Planungszone über alle Bauzonen der Gemeinde erlassen, ohne dass die potenziellen Auszonungsflächen vorher festgelegt worden wären. Eine Planungszone dürfe aber stets nur für ein bestimmtes Gebiet und auf der Basis einer verfestigten Planungsabsicht erlassen werden. Die Festlegung einer Planungszone für das gesamte Gemeindegebiet sei unverhältnismässig. Im Übrigen könne es nicht im öffentlichen Interesse liegen, über das ganze Gemeindegebiet ein Bauverbot für Neubauten zu erlassen. Hinzu komme, dass Auszonungen von Bauzonen nur dann erforderlich seien, wenn zu erwarten sei, dass diese in absehbarer Zeit nicht überbaut würden. Die Rekurrenten 1 hätten das Grundstück Nr. 117 im Jahr 2020 in der Absicht es zu überbauen erworben. Die konkreten Bauabsichten seien der Vorinstanz bereits vor Erlass der Planungszone bekannt gewesen; inzwischen sei auch das Baugesuch eingereicht worden. Ausserdem liege das Grundstück Nr. 117 nicht peripher, weshalb eine Auszonung raumplanerisch nicht sinnvoll sei. Dies zeige sich nun auch an den nachträglich von der Vorinstanz erarbeiteten potenziellen Auszonungsflächen; die Liegenschaft der Rekurrenten 1 befinde sich jedenfalls nicht unter diesen. Vor diesem Hintergrund sei nicht nachvollziehbar, wieso für das Grundstück der Rekurrenten 1 weiterhin die Planungszone gelten solle. Vielmehr sei dem Rekurs die aufschiebende Wirkung zu erteilen, damit

das inzwischen eingereichte Baugesuch öffentlich aufgelegt werden könne.

b) Gegen den abschlägigen Einspracheentscheid erhoben auch [redacted], vertreten durch [redacted] mit Schreiben vom 9. September 2021 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 21-8222 [im Folgenden Rekurs 2]). Mit Rekursergänzung vom 29. September 2021 werden folgende Anträge gestellt:

1. Ziff. 1 des Einspracheentscheides des Gemeinderates der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil vom 26. August 2021 sei aufzuheben.

2. Die vom Gemeinderat der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil mit Beschluss vom 31. Mai 2021 verfügte Planungszone sei für die im Eigentum der Rekurrenten stehende Liegenschaft Nr. 115, Feldstrasse 14, 9621 Oberhelfenschwil, aufzuheben.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, für den Erlass der Planungszone fehle ein hinreichendes bzw. überwiegendes öffentliches Interesse. Die Vorinstanz habe zwar ein Planungsbedürfnis, hingegen fehle es ihr für den Erlass der Planungszone an einer verfestigten und gleichzeitig zulässigen Planungsabsicht. Es bestehe keinerlei Interesse daran, im Bereich der Liegenschaft der Rekurrenten 2 eine Freihaltezone zu schaffen, da sich im umliegenden Gebiet bereits ausgedehnte Grünflächen in Form von Landwirtschaftszone und altrechtlichen Grünzonen befänden. Zudem widerspreche die geplante Freihaltezone dem Grundsatz der inneren Verdichtung, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt, kompakte Siedlungen geschaffen und Massnahmen zur besseren Nutzung der ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen getroffen werden müssten. Eine Freihaltezone mitten im Siedlungsgebiet zu schaffen, sei mit diesem Grundsatz nicht vereinbar.

c) Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 26. August 2021 erhob auch [redacted] mit Schreiben vom 9. September 2021 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 21-8223 [im Folgenden Rekurs 3]) mit dem sinngemässen Antrag um Aufhebung der Planungszone. Zur Begründung wird vorgebracht, das Grundstück Nr. 1074 sei, entgegen den Ausführungen der Vorinstanz, sehr wohl für eine Überbauung geeignet. Es befinde sich zwar auf der Wasserfluh, aber nicht an einer Randlage, sondern in besserer Lage als viele Baugrundstücke in Oberhelfenschwil. Es sei gut besonnt und biete hervorragende unverbaubare Fernsicht. Das Grundstück sei nur bedingt rutschgefährdet und zudem strassenmässig von zwei Seiten erschlossen. Dass eine Planungszone im Hinblick auf die Gesamtre-

vision der Ortsplanung erlassen werden müsse, sei zwar nachvollziehbar. Allerdings gehe es nicht an, damit sämtliche Neubauten in den bestehenden Bauzonen zu verbieten.

D.

a) Mit separaten Vernehmlassungen vom 25. Oktober 2021 beantragt die Vorinstanz, die Rekurse 1, 2 und 3 seien abzuweisen. Zur Begründung wird insbesondere geltend gemacht, die Pflicht der Gemeinde Oberhelfenschwil zur Reduktion der Bauzone könne nur durch Aus- und Umzonung derzeit noch unüberbauter Flächen erfüllt werden. Damit auf diesen Flächen zwischenzeitlich keine Neubauten mehr erstellt werden könnten, welche die Auszonungen verhinderten, sei der Erlass der Planungszone notwendig. Zudem sei das Grundstück der Rekurrenten 1 nicht hinreichend im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen. Auch das Grundstück der Rekurrenten 2 sei – bei einer weitergehenden Überbauung – für den privaten Verkehr noch nicht genügend erschlossen. In Bezug auf den Rekurs 3 wird ausgeführt, die von der Rekurrentin 3 eingereichten Marktwertanalysen würden nichts an der aus raumplanerischer Sicht gegebenen Randlage des Grundstücks Nr. 1074 im Gebiet Wasserfluh ändern. Zudem würden die Investitionsberechnungen der Rekurrentin 3 nur beweisen, dass in absehbarer Zeit nicht mit einer Überbauung des Grundstücks gerechnet werden könne.

b) Mit separaten Vernehmlassungen vom 2. Dezember 2021 zu den drei Rekursen führt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) aus, gemäss Art. 15 RPG seien die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprächen. Die Reduktion überdimensionierter Bauzonen sei ein zentrales Anliegen des im Mai 2014 in Kraft getretenen RPG. Die Gemeinde Oberhelfenschwil müsse im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ihre Bauzone gemäss der Vorgabe des kantonalen Richtplans deutlich reduzieren. Bis rechtsverbindlich geklärt sei, welche Flächen ausgezont würden bzw. in der Bauzone verbleiben könnten, seien die unüberbauten Flächen in der Gemeinde zu sichern. Aus Sicht des AREG sei daher der Erlass einer Planungszone zweckmässig und unter den gegebenen Umständen sogar angezeigt. Der Umstand, dass ein Grundstück von der Planungszone erfasst werde, bedeute nicht, dass die Fläche sich auch für eine Aus- oder Umzonung eigne oder gar "automatisch" aus- oder umgezont werde. Die Eignung der einzelnen Flächen für eine Aus- oder Umzonung werde im Rahmen der Zonenplanrevision sorgfältig zu prüfen sein. Jedoch müssten, sofern sich an geeigneten Randlagen nicht ausreichend Flächen für die notwendigerweise vorzunehmenden Auszonungen fänden, auch innenliegende Flächen überprüft und für eine Aus- oder Umzonung in Betracht gezogen werden. Entsprechend solle die Planungszone aufrechterhalten werden bis im Rahmen der Ortsplanungsrevision geklärt sei, welche Flächen definitiv ausgezont würden und welche in der Bauzone verbleiben könnten.

c) Mit Stellungnahme vom 13. Dezember 2021 verlangt der Rechtsvertreter der Rekurrenten 1 ergänzende Auskünfte und Unterlagen zum Amtsbericht des AREG. Er wünscht insbesondere Auskunft, ob das Grundstück Nr. 117 der Rekurrenten 1 bereits in einem, dem AREG offenbar bereits im Jahr 2018 vorgelegten Zonenplanentwurf (beinhaltend die damals geplanten Um- und Auszonungen) zur Auszonung vorgesehen gewesen sei. Dieselbe Frage stelle sich ebenfalls in Bezug auf ein dem AREG von der Vorinstanz (gemäss kommunalem Mitteilungsblatt vom 16. September 2021) unterbreitetes neues Arbeitspapier, in dem die geplanten Auszonungsflächen neu definiert worden seien.

d) Am 22. Dezember 2021 führt das AREG mit ergänzender Stellungnahme aus, in den dem AREG unterbreiteten Vorprüfungsunterlagen der Jahre 2018, 2020 und 2021 sei das Grundstück Nr. 117 der Rekurrenten 1 nie markiert, also weder zur Aus- noch zur Umzonung vorgesehen gewesen.

e) Mit Eingaben vom 10. und 13. Januar 2022 reichen die Vertreter der Rekurrenten 1 und 2 Repliken zu den vorgenannten Stellungnahmen ein.

E.
Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.
1.1 Die drei Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigungen sind gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse ist deshalb – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erw. 2 – einzutreten.

2.
Die Rekurrenten bringen in ihren Rekursen direkt oder zumindest sinngemäss vor, ihre Grundstücke kämen für Aus- oder Umzonungen im

späteren Nutzungsplanverfahren aus raumplanerischen Überlegungen nicht in Frage.

2.1 Eine Verfügung oder ein Entscheid als Anfechtungsgegenstand sind Prozessvoraussetzung, ohne die auf die Rechtsmittel der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nicht eingetreten werden kann. Sie bilden somit zugleich den Anlass und die Begrenzung des Wirkungsbereichs der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege. Ausserhalb des in der Verfügung oder im Entscheid geregelten Rechtsverhältnisses liegende Rechtsbegehren sind grundsätzlich unzulässig (M. BERTSCHI, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N 45 f.; F. GYGI, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 44 f.). Gegenstand des Verfahrens kann mithin nur sein, was vom erstinstanzlichen Entscheid erfasst wurde (GVP 1978 Nr. 4). Sprengt die mit dem Rekursantrag aufgestellte Rechtsbehauptung den durch die erstinstanzliche Verfügung gesteckten Rahmen, ist darauf nicht einzutreten. Nur die Verfügung ist Gegenstand des Anfechtungsverfahrens. Sie bildet den Ausgangspunkt der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege. Begrifflich ist die Verfügung des materiellen Verwaltungsrechts als eine behördliche Anordnung im Einzelfall zu verstehen, durch die ein konkretes und individuelles Rechtsverhältnis in verbindlicher Weise rechtsgestaltend oder feststellend geregelt wird. Wenn sich die Rekursanträge oder die Vorbringen in der Rekursbegründung nicht auf den Anfechtungsgegenstand bzw. dessen Motive beziehen, genügt die Begründung den Anforderungen nicht (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 921 f. mit Hinweisen; BDE Nr. 53/2020 vom 9. Juni 2020 Erw. 1.3 mit Hinweisen).

2.2 Verfahrensgegenstand in den zu beurteilenden Rekursverfahren sind nur der Erlass der Planungszone vom 31. Mai 2021 und die abweisenden Einspracheentscheide vom 26. August 2021. Vorliegend können deshalb ausschliesslich Rügen behandelt werden, welche die Rechtsmässigkeit der Planungszone in Frage stellen. Die Begründungen der Rekurrenten in Bezug auf die Eignung ihrer Grundstücke für eine Um- oder Auszonung beziehen sich indessen auf das später anschliessende Nutzungsplanverfahren. Entsprechend bewegen sich diese Vorbringen ausserhalb des Streitgegenstands, weshalb auf die Rekurse in diesen Punkten nicht einzutreten ist.

3.
Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Die erstinstanzlichen Einspracheentscheide ergingen am 26. August 2021. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG" vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden.

4.
Die Rekurrenten 1 und 2 gehen zwar davon aus, der Erlass einer Planungszone sei grundsätzlich erforderlich, weil die Gemeinde Oberhelfenschwil eine Auszonungsgemeinde sei und deshalb den Auszonungsprozess einzuleiten habe. Eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen, sei aber unverhältnismässig. Die Festlegung einer Planungszone dürfe weder in räumlicher und sachlicher noch in zeitlicher Hinsicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des angestrebten Sicherungszwecks erforderlich sei. Ausserdem verfüge die Vorinstanz nicht über die für den Erlass einer Planungszone erforderliche verfestigte Planungsabsicht, etwa in Form eines Arbeitsprogramms, in welchem die potenziellen Auszonungsflächen bereits festgelegt worden seien.

4.1 Planungszonen im Sinn von Art. 27 RPG bewirken öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (A. RUCH, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 27 N 25). Die kantonalgesetzliche Grundlage findet sich in Art. 42 Abs. 1 PBG, wonach die zuständige Behörde ein bestimmtes Gebiet als Planungszone bezeichnen kann, wenn der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen oder eine Landumlegung angezeigt ist.

4.2 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 sollen (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 26). Die Planungszone stellt somit eine vorsorgliche, sichernde Massnahme dar und verschafft dem im Entstehen begriffenen Nutzungsplan eine gewisse negative Vorwirkung (P. HÄNNI, Planungs-, Bau und besonderes Umweltrecht, Bern 2016, 6. Aufl., S. 241). Eine Planungszone hat dabei nicht die Wirkung eines allgemeinen oder absoluten Bauverbots. Sie wirkt sich insbesondere nicht hemmend auf das Baubewilligungs- und anschliessende Rekursverfahren aus. Die Sperrwirkung der Planungszone beschränkt sich auf negative, präjudizierende Auswirkungen von Bauvorhaben auf die im Gang befindliche Planung. Damit ist vereinbar, geringfügige Abweichungen vom beantragten künftigen Recht zuzulassen. Für Vorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, bleibt die bisherige Nutzungsordnung in Kraft. Sind die Voraussetzungen erfüllt, besteht also nach wie vor Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung (B. WALDMANN/P. HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 27 N 27; BR 3/2008, S. 130). Beim Erlass der Planungszone legt die zuständige Gemeindebehörde den Zweck fest (Art. 42 Abs. 2 PBG). Planungszonen werden für längstens drei bzw. fünf Jahre bestimmt (Art. 42 Abs. 3 PBG).

4.2.1 Die Planungszone muss im Konkreten auf einem zweifachen öffentlichen Interesse beruhen: Erstens muss ein öffentliches Interesse an der Änderung der geltenden Nutzungsplanung bestehen, das pri-

vate Interessen an ihrer Beibehaltung überwiegt; notwendig ist ein Planungsbedürfnis. Dieses kann angenommen werden, wenn die gegenwärtige Regelung der räumlichen Ordnung dem Raumplanungsauftrag widerspricht. Das Planungsbedürfnis kann sich beispielsweise auf eine Redimensionierung der Bauzonen richten (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 31). Zweitens muss ein öffentliches Interesse daran bestehen, dass das vorübergehend wirksame Instrument der Planungszone eingesetzt wird. Die Planungszone muss die beabsichtigte Nutzungsplanung vorbereiten, sie muss darauf örtlich und inhaltlich abgestimmt sein. Wo örtlich kein Erlass- oder Anpassungsbedürfnis in der Nutzungsplanung besteht, fehlt es am öffentlichen Interesse an einer Planungszone. Hierbei genügt das Interesse der Behörden an der Aufrechterhaltung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 32 mit Hinweisen).

4.2.2 Zentrale Voraussetzung der Anordnung von Planungszonen ist eine "verfestigte Planungsabsicht". Dass die Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern, sich in einer gewissen Bestimmtheit manifestieren muss, ist ein Erfordernis des öffentlichen Interesses. Da die Planung nicht im Verfahren der Festsetzung von Planungszonen verwirklicht werden kann, darf an die Konkretheit der Absicht indessen kein strenger Massstab gelegt werden; eine einigermassen konkretisierte Absicht genügt (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 33 mit Hinweis auf BGE 113 Ia 362 Erw. 2a; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 27 N 13). Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung ist zu beachten, dass sich Planungsabsichten auf "Räume" bzw. "Land" (Art. 15 RPG) beziehen und nicht auf einzelne Grundstücke, so dass die Situation konkreter Parzellen nicht massgebend für die Eingrenzung des Überprüfungsgebiets ist (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 34 mit Hinweisen). Die Planungsabsicht der Behörden kann in Vorstellungen oder gar Entwürfen über die neue Nutzungsordnung zum Ausdruck gebracht werden. Es ist aber nicht erforderlich, dass die Behörde über den Inhalt der künftigen Ordnung einigermassen bestimmte Vorstellungen hat. Es muss ausreichen, dass sie das Ungenügen der bestehenden Ordnung und damit das Erfordernis einer neuen Ordnung hinlänglich begründen kann. Die Planungsabsicht ist genügend gefestigt, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer den wesentlichen Grund für die beabsichtigte Planung zu ermessen vermögen, wenn also beispielsweise ausgewiesen ist, dass die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden sollen (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 35).

4.2.3 Der Erlass von Planungszonen muss – wie jede öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung – verhältnismässig sein. Eine Planungszone ist verhältnismässig, wenn sie im Hinblick auf das konkrete Sicherungsziel geeignet, erforderlich und angemessen ist. Unter dem Gesichtspunkt der Eignung ist zu prüfen, ob die Planungszone und die mit ihr einhergehenden vorsorglichen Nutzungsbeschränkungen das taugliche Mittel darstellen, um die Entscheidungsfreiheit des Planungsträgers zu sichern. Daran kann es beispielsweise fehlen, wenn nicht alle, sondern nur einzelne Grundstücke eines von der Nutzungsplanänderung betroffenen Gebiets in die Planungszone einbezogen

werden. Die Eignung einer Planungszonenfestsetzung wirft keine besonderen Fragen auf, wenn die Planungsfreiheit der Behörden gesichert werden soll (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 36). Des Weiteren darf die Planungszone nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des Sicherungsziels in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich ist (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 27 N 14 ff. mit Hinweisen; RUCH, a.a.O., Art. 27 N 37). In räumlicher Hinsicht fordert bereits Art. 27 RPG, dass die betroffenen Gebiete genau bezeichnet werden müssen. Damit ist einerseits die Parzellengenauigkeit gemeint, anderseits aber die räumliche Begrenzung auf das erforderliche Mass. Insbesondere dürfen sich Planungszonen nur soweit ausdehnen, als dies zur Sicherung der künftigen Planung notwendig ist (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 37 mit Hinweisen). In sachlicher Hinsicht verlangt der Grundsatz der Erforderlichkeit, wie er in Art. 27 Abs. 1 zweiter Satz RPG verankert ist, dass die festgesetzte Planungszone nicht die strenge Wirkung eines vollständigen Bauverbots hat, sondern Veränderungen möglich sind, soweit sie die Nutzungsplanung nicht erschweren (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 38).

4.3 Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie nur dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Wie der Kanton das sicherstellt, muss nach Art. 8a RPG im kantonalen Richtplan festgelegt werden. Der kantonale Richtplan konkretisiert die vom Bundesrecht vorgegebenen Voraussetzungen für die Ortsplanung im Richtplankapitel "Siedlung" und den Koordinationsblättern S11 (Siedlungsgebiet), S12 (Bauzonendimensionierung) und S13 (Siedlungsentwicklung nach innen). Die Grösse der Bauzonen im Bereich der Wohn- und Mischzonen wird mit Hilfe des St.Galler Berechnungsmodells zur Bauzonendimensionierung mit einem Horizont von 15 Jahren berechnet (Koordinationsblatt S12 [Bauzonendimensionierung]). Das Modell stellt den erwarteten Bevölkerungszuwachs der Bauzonenkapazität gegenüber. Die Berechnung ergibt für jede Gemeinde einen Kapazitätsindex. Ist der Kapazitätsindex kleiner als minus 6 %, ist die Gemeinde eine sogenannte "Auszonungsgemeinde", weshalb sie ihre Bauzone und ihr Siedlungsgebiet nach Art. 15 Abs. 2 RPG verkleinern muss. Entsprechend hat die Gemeinde einen Auszonungsprozess zu initiieren (Koordinationsblatt S12 [Bauzonendimensionierung]). Für solche Rückzonungen nach Art. 15 Abs. 2 RPG spielen Planungszonen eine wichtige Rolle (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 41).

4.4 Unter den Verfahrensbeteiligten herrscht insofern Einigkeit, dass es sich bei der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil aufgrund ihres Kapazitätsindexes von minus 16 % um eine Auszonungsgemeinde handelt und sie zur Sicherstellung der potenziellen Auszonungsflächen im Rahmen des anstehenden Auszonungsprozesses eine Planungszone erlassen muss. Die Planungszone wurde von der Vorinstanz erlassen, auf das ganze Baugebiet der Gemeinde ausgedehnt und der Zweck dabei so formuliert, dass innerhalb der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die detaillierte Beurteilung

der potenziellen Aus- bzw. Umzonungsflächen im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision präjudizieren bzw. erschweren könnte. Insbesondere sollen auf unüberbauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen während der Dauer der Planungszone keine Neubauten zulässig sein.

4.4.1 Die Planungszone wurde somit über das gesamte Baugebiet der Gemeinde erlassen, also auch über jene Bauzonen, die – wie beispielsweise Gewerbe-Industriezonen, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Grünzonen (innerhalb der Bauzone) – nicht zu den Wohn- und Mischzonen gehören. Zu den Wohn- und Mischzonen und damit zu jenen, die für die Berechnung des Kapazitätsindexes und damit für die Frage der Bauzonendimensionierung im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision relevant sind, zählen allerdings ausschliesslich die Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen. Folglich ist die über diese Zonenarten hinaus, für die gesamte Bauzone erfolgte Planungszonenfestsetzung überdimensioniert. Sie ist in dieser Ausdehnung weder ein taugliches (geeignetes) noch ein erforderliches Mittel, um die Planungsfreiheit der Vorinstanz bei der Reduktion der Wohn- und Mischzonen im Rahmen des anstehenden Auszonungsprozesses zu sichern. Aufgrund des mit der angefochtenen Planungszone verfolgten Sicherungszwecks hätte die Planungszone räumlich auf die Wohn- und Mischzonen des Gemeindegebiets beschränkt werden müssen, wobei der Vorinstanz grundsätzlich die folgenden beiden Varianten für die konkrete Planungszonenfestlegung zur Verfügung gestanden hätten:

4.4.2 Zum einen der Erlass einer in räumlicher Hinsicht parzellengenauen Planungszone, wie das die Rekurrenten 1 und 2 fordern. Um diese Variante verfolgen zu können, müsste jedoch bereits zum Zeitpunkt des Erlasses der Planungszone ein definitives Arbeitsprogramm (vgl. Koordinationsblatt S12 [Bauzonendimensionierung]) vorhanden sein, in welchem die potenziellen Aus- oder Umzonungsflächen schon erhoben und definiert sind ("verfestigte Planungsabsicht").

4.4.3 Zum andern – und diese zweite Variante drängt sich für Auszonungsgemeinden im Sinn des kantonalen Richtplans geradezu auf – das Ausscheiden einer Planungszone über die gesamten Wohn- und Mischzonen des Gemeindegebiets. Auch diese Variante ist mit der Anforderung, eine Planungszone räumlich auf das unbedingt erforderliche Mass zu beschränken, vereinbar. Dies aufgrund des Umstands, dass ein definitives Arbeitsprogramm – wie es für Variante 1 erforderlich ist – für eine Auszonungsgemeinde kaum je innert vernünftiger Frist wird vorliegen können. Die Erhebung und Festlegung der potenziellen Aus- und Umzonungsflächen stellt – wie gerade der vorliegende Fall zeigt – einen arbeits- und zudem sehr zeitintensiven Prozess dar, in welchem die potenziell aus- oder umzuzonenden Flächen erhoben und die geplanten Zonenplanänderungen von der Planungsbehörde regelmässig wiederholt mit der kantonalen Genehmigungsbehörde (AREG) besprochen werden. Wenn nun während dieser längerdauernden Erhebungs- und Planungsphase in den Wohn- und

Mischzonen Neubauten auf bis anhin noch unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen weiterhin erstellt werden könnten, bestünde die Gefahr, dass dadurch potenzielle Aus- oder Umzonungsflächen verloren gingen und diese später nicht mehr aus- oder umgezont werden könnten. Die Gemeinde wäre diesfalls nicht in der Lage, dem AREG einen mit Art. 15 RPG konformen Zonenplan zur Genehmigung (Art. 26 Abs. 1 RPG) unterbreiten zu können, weil der Raumplanungsauftrag, die überdimensionierte Bauzone zu reduzieren, mangels genügender Aus- oder Umzonungen nicht erfüllt wäre. Wie bereits ausgeführt, gilt unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit einer Planungszone in Bezug auf deren räumliche Ausdehnung, dass zwar einerseits grundsätzlich Parzellengenaugikeit vorliegen muss, anderseits gilt aber auch das Erfordernis der räumlichen Begrenzung der Planungszone auf das unbedingt erforderliche Mass. Das bedeutet, dass sich Planungszonen nur soweit ausdehen dürfen (aber auch müssen), als dies zur Sicherung der künftigen Nutzungsplanung notwendig ist. Bei einer anstehenden Ortsplanungsrevision in einer Auszonungsgemeinde gilt es nun aber gerade die unüberbauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen für die künftige Aus- oder Umzonung zu sichern. Welche Flächen dies genau sind, steht zum Zeitpunkt des Erlasses der Planungszone regelmässig noch nicht fest. Vor diesem Hintergrund muss das Kriterium der Parzellengenauigkeit von Planungszonen in Auszonungsgemeinden hinter das Interesse der Sicherstellung der Planungsfreiheit zurücktreten. Der Erlass einer Planungszone ist deshalb zur Sicherung der Planungsfreiheit der Behörde auch über die gesamten Wohn- und Mischzonen des Gemeindegebiets zulässig. Allerdings ist bei dieser zweiten Variante dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit der Planungszone in sachlicher Hinsicht besondere Beachtung zu schenken, wie in der folgenden Erw. 4.5 noch zu zeigen sein wird.

4.4.4 Somit ergibt sich, dass die über die gesamte Bauzone von Oberhelfenschwil erfolgte Planungszonenfestsetzung überdimensioniert und damit rechtlich nicht haltbar ist. Eine Planungszone mit dieser Ausdehnung ist unverhältnismässig, weil sie für die künftige Reduktion der Wohn- und Mischzonen unnötig ist. Aufgrund des mit der Planungszone verfolgten Sicherungszwecks hätte diese räumlich zumindest auf die Wohn- und Mischzonen des Gemeindegebiets beschränkt werden müssen. Die drei Rekurse sind folglich insoweit begründet, als in ihnen der Erlass der angefochtenen Planungszone über das gesamte Baugebiet der Gemeinde als unverhältnismässig gerügt wird. Dementsprechend ist die Planungszone teilweise aufzuheben und flächenmässig ausschliesslich auf das (gesamte) Gebiet der Wohn- und Mischzonen der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil zu beschränken. Weil diese flächenmässige Reduktion der Planungszone für die davon betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine Belastung darstellt, sondern diese von der eigentumsbeschränkenden planerischen Sicherungsmassnahme befreit, erfordert diese flächenmässige Reduktion der Planungszone keine Wiederholung des

Planverfahrens und kann direkt im Rahmen dieses Rekursentscheids vorgenommen werden.

4.5 Auch wenn die umstrittene Planungszone nun räumlich nur mehr auf die Wohn- und Mischzonen der Gemeinde begrenzt ist, gilt es weiter zu prüfen, ob die von der Vorinstanz festgelegte Zweckbestimmung der Planungszone in dieser Form zulässig ist, zumal in allen drei Rekursen der Einwand erhoben wird, es sei unverhältnismässig, über das gesamte Gebiet der Planungszone ein Neubauverbot zu verhängen.

4.5.1 Der Erlass einer Planungszone hat zur Folge, dass die Anwendung des geltenden Rechts ausgesetzt wird, bis das neue Recht in Kraft tritt. Es handelt sich also um eine Bausperre mit befristeter Negativwirkung. Dabei implizieren Art. 27 Abs. 1 zweiter Satz RPG und Art. 42 Abs. 4 PBG die Möglichkeit von baulichen Veränderungen über die blosse Veränderungssperre hinaus, sofern die Nutzungsplanung dadurch nicht erschwert wird. Eine Planungszone hat damit nicht die strenge Wirkung eines vollständigen Bauverbots, sondern es sind innerhalb der Planungszone weiterhin bauliche Veränderungen möglich (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 38). Untersagt werden im Sinn des Verhältnismässigkeitsprinzips nur Vorhaben, die der beabsichtigten neuen Ordnung widersprechen oder ihre Umsetzung erschweren. Darin liegt das Wesen der Planungszone, welche die künftige Nutzungsplanung sichern will und sich nicht als reine Bausperre erweist. Für die Bewilligung von neuen Bauvorhaben ist es notwendig, dass diese auch unter neuem Recht, wenn es einmal in Kraft treten würde, zugelassen werden können. Selbstverständlich müssen sie auch dem (noch) geltenden Recht entsprechen. Dieses Erfordernis ist in den massgebenden Gesetzen in der Regel nicht ausdrücklich enthalten, es ergibt sich aber aus dem Zweck der Planungszone und dem Sinn von Art. 27 Abs. 1 zweiter Satz 2 RPG. Die Erteilung der Baubewilligung beruht nicht auf einem Gesetzesdispens; es handelt sich nicht um eine Ausnahmebewilligung, vielmehr besteht Anspruch auf Bewilligungserteilung (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 53, 54).

4.5.2 Aus dem Grundsatz, dass eine Planungszone nicht die strenge Wirkung eines vollständigen Bauverbots haben darf, sondern bauliche Veränderungen innerhalb des Plangebiets weiterhin möglich sein müssen, soweit sie die Nutzungsplanung nicht erschweren, ergibt sich, dass die vorliegend umstrittene Zweckbestimmung der Planungszone, jedenfalls soweit sie ein absolutes Neubauverbot beinhaltet, zu weit geht. Dies umso mehr, als eine flächenmässig weitläufige Planungszone im Sinn der Variante 2 – also über die gesamten Wohn- und Mischzonen der Gemeinde hinweg – erlassen wird. Allein schon deshalb müssen aus Verhältnismässigkeitsüberlegungen die Auswirkungen der eigentumsbeschränkenden Sicherungsmassnahmen in einem nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umso genauer überprüft werden. Stellt sich nämlich im späteren Baubewilligungsverfahren bei der vorfrageweisen Beurteilung heraus, dass das von der Pla-

nungszone beschlagene unüberbaute Grundstück weder für eine künftige Auszonung noch für eine Umzonung in eine andere (nicht zur Wohn- oder Mischzone gehörende) Bauzonenart in Frage kommen kann, stünde einem Neubau planerisch nichts im Weg und erwiese sich die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens (Art. 45 Abs. 1 PBG) für die Geltungsdauer der Planungszone als unrechtmässig. Damit erweist sich der dritte Satz des von der Vorinstanz festgelegten Planungszonenwecks, wonach auf unüberbauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen während der Dauer der Planungszone keine Neubauten zulässig sind, als zu absolut formuliert. Er lässt der Baubewilligungsbehörde keinen Spielraum und verunmöglicht ihr namentlich die vorfrageweise Prüfung der Bewilligungsfähigkeit eines Neubauvorhabens im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren. Der dritte Satz des Planungszonenzwecks beinhaltet ein absolutes Neubauverbot, was nach dem Ausgeführten nicht gesetzmässig und deshalb unzulässig ist. Dementsprechend ist dieser dritte Satz aus der Zweckbestimmung der Planungszone ersatzlos zu streichen. Stattdessen wird der vierte Satz der Zweckbestimmung neu zum dritten Satz und dieser ist zusätzlich um den Begriff der "Neubauten" zu ergänzen. Diese Ergänzung hat zur Folge, dass künftig innerhalb der Planungszone neben Anbauten, Umbauten, Renovationen und dem Ersatz bestehender Bauten weiterhin auch Neubauten zulässig sind, wenn diese dem Zweck der Planungszone nicht zuwiderlaufen. Nachdem auch diese Änderung der Zweckbestimmung der Planungszone zu einer Lockerung der umstrittenen eigentumsbeschränkenden Sicherungsmassnahmen führt, erfordert sie keine Wiederholung des Planverfahrens und kann direkt im Rahmen dieses Rekursentscheids vorgenommen werden.

5.
Die Rekurrenten 1 beantragen, ihrem Rekurs sei für die Dauer des Verfahrens die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Mit dem Entscheid in der Sache (und der Aufhebung des Neubauverbots in den Wohn- und Mischzonen) ist dieses Begehren jedoch bereits gegenstandslos.

6.
Zusammenfassend ergibt sich, dass sowohl die flächenmässige Ausdehnung der angefochtenen Planungszone über das gesamte Baugebiet als auch deren Zweckbestimmung, jedenfalls soweit ein vollständiges Neubauverbot für die Geltungsdauer der Planungszone vorgesehen ist, zu weit gehen. Die Planungszone ist deshalb teilweise aufzuheben und mit diesem Entscheid anzupassen. Die Rekurse sind folglich im Sinn der Erwägungen teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Soweit die Rekurrenten die Entlassung ihrer Grundstücke aus der Planungszone begehren, sind die Rekurse allerdings abzuweisen.

7.
7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Entsprechend dem Verfahrensausgang – die Rekurrenten 1

und 2 und die Rekurrentin 3 dringen mit ihren Begehren im Hauptpunkt (Aufhebung des Neubauverbots) durch – ist die Vorinstanz als unterliegend zu betrachten. Die Entscheidgebühr beträgt für jedes Rekursverfahren Fr. 1'000.–, gesamthaft also Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang der Verfahren entsprechend wären die amtlichen Kosten der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil aufzuerlegen. Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

7.2 Der im Rekurs 1 (Verfahren Nr. 21-7965) am 17. September 2021 von den Rekurrenten geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.3 Der im Rekurs 2 (Verfahren Nr. 21-8222) am 17. September 2021 von den Rekurrenten geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.4 Der im Rekurs 3 (Verfahren Nr. 21-8223) am 24. September 2021 von [redacted] geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

8.
Die Rekurrenten 1 und 2 stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

8.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

8.2 Die Rekurrenten 1 und 2 obsiegen mit ihren Anträgen. Da die Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten, die den Beizug von Rechtsvertretern rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennoten vorliegen, sind die ausseramtlichen Entschädigungen für die Rekurse 1 und 2 in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf jeweils Fr. 2'750.– festzulegen; sie sind jeweils von der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil zu bezahlen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 21-7965 von [redacted] wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, im Übrigen abgewiesen.

b) Der Rekurs Nr. 21-8222 von [redacted] wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, im Übrigen abgewiesen.

c) Der Rekurs Nr. 21-8223 von [redacted] wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, im Übrigen abgewiesen.

d) Der Erlassbeschluss der Planungszone des Gemeinderates Oberhelfenschwil vom 31. Mai 2021 wird wie folgt angepasst:

> Planungszone nach Art. 42 ff. PBG für die Dauer von drei Jahren über ~~das gesamte Baugebiet~~ **die gesamten Wohn- und Mischzonen (Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen)** gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Oberhelfenschwil.

e) Der Zweck der Planungszone des Gemeinderates Oberhelfenschwil vom 31. Mai 2021 wird wie folgt angepasst:

> Die Planungszone dient der Sicherstellung der Flächen für die notwendigen Auszonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Innerhalb der Planungszone darf gemäss Art. 42 Abs. 4 PBG nichts unternommen werden, was die detaillierte Beurteilung der potenziellen Aus- bzw. Umzonungsflächen im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision präjudizieren bzw. erschweren könnte. ~~Insbesondere sind auf unüberbauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen während der Dauer der Planungszone keine Neubauten zulässig.~~ Erlaubt sind weiterhin **Neubauten,** Anbauten, Umbauten und Renovationen sowie der Ersatz bestehender Bauten, wenn diese dem Zweck der Planungszone nicht zuwiderlaufen. Die Landwirtschaftszone ist von der Planungszone nicht betroffen.

2.

a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– bei der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil wird verzichtet.

b) Der am 17. September 2021 von [redacted] geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Der am 17. September 2021 von [redacted] geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

d) Der am 24. September 2021 von [redacted] geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.
a) Das Begehren von [redacted] um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Oberhelfenschwil entschädigt [redacted] ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

b) Das Begehren von [redacted] um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Oberhelfenschwil entschädigt [redacted] ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann nach Art. 59bis VRP beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, Webergasse 8, 9001 St.Gallen, innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Beschwerde erhoben werden.

Zustellung

Rekurrenten 1:	[redacted]
Rekurrenten 2:	[redacted]
Rekurrentin 3:	[redacted]
Vorinstanz:	Gemeinderat Oberhelfenschwil, Dorfstrasse 9, 9621 Oberhelfenschwil (eingeschrieben)
Interne Stellen:	Rechnungsführung
	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

Versand

- 1. FEB. 2022