

2012-395	Beschluss-Nr. 58/2022
7	Verkehr, Bauwesen, Gewässer, Umweltschutz
73	Öffentliches Baurecht
73.02	Raumplanung, Bauverwaltung
73.02.02	Ortsplanung, Zonenplanung, Teilzonenpläne

Ortsplanung - Totalrevision - Auszonungskonzept - Verabschiedung

GRB 52/2020; 228/2020; 287/2020; 331/2020; 17/2021; 152/2021; 348/2021; 384/2021
Gemeinderat Ludwig Gisler im Ausstand gem. Art. 7 VRP.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 17. November 2021 das Arbeitspapier Auszonungen mit Änderungen verabschiedet und die Verwaltung beauftragt, das Thema an eine nächste Ratssitzung mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenberechnungen zu traktandieren.

Der beauftragte Planer Jonathan Graf hat die Ergebnisse aus der Sitzung in die Überarbeitung der Planunterlagen einfließen lassen. Die potentielle Auszonungsfläche resultiert nun bei 12'407m², hinzu kommt ein Flächenanteil im Gewässer-/Waldabstand von 2'002m². Die Bauzonen-Reservefläche beträgt 9'452m². Für die vorgesehenen Auszonungsflächen (inkl. Flächenanteile im Gewässer- und Waldabstand) hat Raumplaner Jonathan Graf den Erlass einer Planungszone vorbereitet.

Um zu verhindern, dass auf den ausgeschiedenen Flächen bauliche Massnahmen erfolgen bevor die Zonenplanrevision definitiv abgeschlossen ist, ist die Planungszone ein geeignetes Mittel zur Sicherung der Flächen und gibt den betroffenen Grundeigentümern auch eine klare Aussage, respektive Planungssicherheit. Diese Sicherheit gilt aber auch für die nicht von der Planungszone betroffenen Grundstücke, respektive die nicht betroffene Fläche von betroffenen Grundstücken.

Die rechtliche Grundlage für die Planungszone findet sich im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG):

Art. 42 / Bezeichnung

¹ Die zuständige Behörde kann ein bestimmtes Gebiet als Planungszone bezeichnen, wenn der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen oder eine Landumlegung angezeigt ist.

² Sie legt den Zweck der Planungszone fest.

³ Die Planungszone gilt während längstens drei Jahren. Sie kann um zwei Jahre verlängert werden, wenn Rechtsmittel hängig sind oder andere triftige Gründe vorliegen.

⁴ Innerhalb der Planungszone wird nichts unternommen, was die Erreichung des Planungszwecks erschweren könnte.

⁵ Rechtskräftige Bewilligungen bleiben von der Planungszone unberührt.

Art. 43 / Zuständige Behörde

¹ Zuständige Behörde ist:

a) der Rat der politischen Gemeinde zur Wahrung der Interessen der politischen Gemeinde;

b) das zuständige Departement zur Wahrung von kantonalen oder wesentlichen regionalen Interessen.

Art. 44 / Verfahren

¹ Für die Festlegung der Planungszone, einschliesslich der Verlängerung ihrer Geltungsdauer, werden die Bestimmungen über das Verfahren bei Erlass von Nutzungsplänen sachgemäss angewendet.

² Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet werden schriftlich benachrichtigt. Die schriftliche Benachrichtigung entfällt, wenn mehr als 20 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind oder das Plangebiet mehr als 5000 Quadratmeter umfasst.

³ Die Planungszone wird am Tag der öffentlichen Bekanntmachung wirksam. Rechtsmittel haben keine aufschiebende Wirkung, soweit die Rechtsmittelbehörde keine andere Verfügung trifft.

Art. 45 / Hängige Baugesuche

¹ Die Baubehörde sistiert hängige Baugesuche für die Geltungsdauer der Planungszone, wenn das Bauvorhaben dem Zweck der Planungszone widerspricht.

² Ist ein Baugesuch hängig, wird die Planungszone innert drei Monaten seit der Bekanntmachung des Baugesuchs bezeichnet. Später bezeichnete Planungszonen entfalten keine Wirkung für das Baugesuch.

Erwägungen

Mit dem Erlass einer Planungszone kann der Gemeinderat die im Auszonungskonzept bestimmten Flächen vor einer unerwünschten Überbauung während dreier Jahre sichern. Die Planungszone bezeichnet jene Grundstücke, bei welchen im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine (teilweise) Zuweisung zum Nichtbaugelände geprüft werden soll. Die Planungszone bezweckt als sichernde Massnahme die Wahrung der Planungs- und Beurteilungsfreiheit des Gemeinderates als Planungsbehörde im Hinblick auf die im Ortsplanungsprozess dargelegte Planungsabsicht. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren könnte. Baubewilligungen für neue Bauten, Anlagen oder Nutzungen gemäss der bisherigen Zonenordnung können nicht mehr erteilt werden.

Im folgenden Prozess ist damit zu rechnen, dass betroffene Grundeigentümer rechtliche Schritte prüfen. Das Verfahren soll deshalb von Rechtsvertreter Christoph Bernet auf dessen Korrektheit geprüft werden. Gemäss Art. 44 Abs. 2 PGB müssen Grundeigentümer nicht schriftlich benachrichtigt werden, wenn «mehr als 20 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind oder das Plangebiet mehr als 5000 Quadratmeter umfasst». Der Gemeinderat hat sich an einer früheren Besprechung dafür ausgesprochen, dass trotzdem alle betroffenen Grundeigentümer schriftlich über den Erlass informiert werden.



Beilage

- ERR Raumplaner AG – Potentielle Auszonungsflächen vom 14. Januar 2022
- ERR Raumplaner AG – Arbeitsprogramm Auszonungen vom 27. Januar 2022
- ERR Raumplaner AG – Erlass Planungszone vom 14. Januar 2022
- Gemeinde – Inserat Erlass Planungszone

Beschluss

2. Über die Grundstücke (oder Teilen davon) Nrn. 755, 750, 1916, 1917, 745, 1446, 2182, 658, 676, 619, 620, 989, 454, 472, 354, 38, 44, 45, 48, 49, 2197, 92, 2119, 992, 2213, 924, 340, 843, 124, 847, 938, 144, 140, 134, 135, 188, 171, 177, 840, 1943, 300, 362, 387, 899, 1880, 1913 und 368 wird eine Planungszone gemäss Art. 42 ff Planungs- und Baugesetz (PBG) mit einer Dauer von drei Jahren ab Publikationsdatum erlassen.

Untersagt sind alle Bauvorhaben und Umnutzungen, welche die Freihaltung der betreffenden Grundstücksflächen beeinträchtigen. D.h. Baubewilligungen für neue Bauten, Anlagen oder Nutzungen gemäss der bisherigen Zonenordnung können nicht mehr erteilt werden.

3. Die Planungszone gilt ab sofort für die Dauer von drei Jahren, längstens aber bis zur Rechtskraft der vorgesehenen Zonenplanänderung.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des für die Planungszone notwendigen Planverfahrens beauftragt. Einsprachen haben keine aufschiebende Wirkung (Art. 44 Abs. 3 PBG).
5. Die betroffenen Grundeigentümer werden über den Erlass direkt informiert.
6. Protokollauszug
ERR Rauplaner AG, Jonathan Graf, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen (elektronisch)
Gemeindepräsidium

Mosnang, 15. Februar 2022

Gemeinderat Mosnang

Renato Truniger

Gemeindepräsident

Roland Schmid
Ratsschreiber