

Gemeinderatssitzung 17/2023 vom Montag, 28. August 2023

Protokollauszug

**Verkehr, Bauwesen, Gewässer, Umweltschutz
Quartierpläne, Sondernutzungspläne, Überbauungspläne,
Gestaltungspläne, Planungszonen**

73.02.03

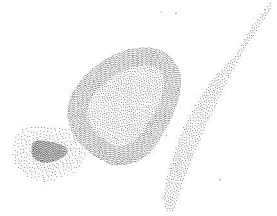
**228/2023 Ortsplanungsrevision, Umstrukturierungsgebiet Bahnhof Au,
Verlängerung Planungszone / Weiteres Vorgehen**

I. Sachverhalt

- A. Mit Beschluss vom 19. Oktober 2020 hat der Gemeinderat die Planungszone Bahnhof Au erlassen (vgl. Traktandum 282/2020). Der Gemeinderat hat die Planungszone im Gebiet Bahnhof Au bezeichnet und deren Zweck festgelegt (Art. 43ff. Planungs- und Baugesetz [sGS 731.1, abgekürzt PBG]). Die Auflage erfolgte vom 22. Oktober bis 20. November 2020. Die Planungszone hatte somit ab 22. Oktober 2020 Gültigkeit.
- B. Die Grundeigentümer in der Planungszone wurden in das Verfahren miteinbezogen. Zwischenzeitlich wurden folgende Anlässe bzw. Massnahmen durchgeführt:
- Eigentümerumfrage, Mai 2021 und Januar 2023
 - Quartierworkshop, Juni 2021
 - Quartierstudie Bahnhofstrasse, Au (Baumschlager Hutter Partners), September 2021
 - Raumkonzept Bahnhof Au (Strittmatter Partner AG), April 2022
 - Infoveranstaltung, April 2022
- C. Die Planungszone gilt während längstens drei Jahren und endet folglich per 21. Oktober 2023. Der Prozess für die Quartierentwicklung (Quartierrichtplan) ist noch nicht abgeschlossen. Im Herbst/Winter 2023 soll der Quartierrichtplan für die öffentliche Mitwirkung vorliegen. Die Genehmigung ist im ersten Semester 2024 vorgesehen.
- Deshalb ist eine Verlängerung der Planungszone um weitere zwei Jahre gemäss Art. 42 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt PBG) notwendig.

II. Erwägungen

1. Planungszonen bezwecken die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene "Neuordnung" nicht erschwert wird. Der Erlass von Planungszonen liegt zwar nicht im Belieben der Behörden, sondern diese sind aufgrund ihrer Planungspflicht zum Erlass von Planungszonen verpflichtet, wenn beabsichtigte Nutzungspläne tatsächlich gefährdet sind. Zuständig für den Erlass einer Planungszone ist die zuständige Gemeindebehörde.



Gemeinderatssitzung 17/2023 vom Montag, 28. August 2023

Protokollauszug

Der Zweck der Planungszone Bahnhof Au definiert sich insbesondere dadurch, dass keine Bauvorhaben, Bauten oder Anlagen, erstellt werden dürfen, welche die noch abschliessend zu definierende "Neuordnung" beeinträchtigen.

2. Art. 45 PBG regelt den Umgang mit bereits hängigen Baugesuchen. Ist ein Baugesuch hängig, wird die Planungszone innert drei Monaten seit der Bekanntmachung des Baugesuchs bezeichnet. Später bezeichnete Planungszone entfalten keine Wirkung für das Baugesuch.

Mit Wirksamwerden der Planungszone sind die hängigen Baugesuche zu sistieren, welche die Erreichung des festgelegten Planungszwecks erschweren oder verhindern (Art. 42 Abs. 4 PBG). Aktuell ist ein Baugesuch für ein grösseres Bauvorhaben für eine Wohnüberbauung im Gebiet der Planungszone hängig bzw. aufgrund der Planungszone sistiert.

3. Die Planungszone gilt während längstens drei Jahren. Sie kann um zwei Jahre verlängert werden, wenn Rechtsmittel hängig sind oder andere triftige Gründe vorliegen (Art. 42 Abs. 3 PBG). Da der Prozess für den Quartierrichtplan noch nicht abgeschlossen ist, ist eine Verlängerung angezeigt.
4. Weil mehr als 20 Grundeigentümer betroffen und das Gebiet über 5'000m² umfasst, entfällt die Pflicht einer schriftlichen Mitteilung an die Grundeigentümer (Art. 44 Abs. 2 PBG). Aufgrund der Eigentumsbeschränkung und der Fortführung der bisherigen transparenten Information ist eine persönliche Information trotzdem vorzunehmen.

III. Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst, dass die Planungszone Bahnhof Au über den im Beilageplan festgelegten Perimeter, gestützt auf Art. 42 Abs. 3 PBG, um zwei Jahre verlängert wird. Die Planungszone wird verlängert bis zum Abschluss des eingeleiteten Planverfahrens, längstens aber bis 21. Oktober 2025.
2. Innerhalb der Planungszone dürfen keine Bauvorhaben (Bauten und Anlagen) mehr bewilligt werden, die über den zeitgemässen Erhalt der bestehenden Bauten hinausgehen und insbesondere neue und dauerhafte bauliche Nutzungen vorsehen.
3. Im Sinne einer transparenten und proaktiven Information werden die Grundeigentümer innerhalb der Planungszone schriftlich über den Erlass informiert (Planungsbericht und Beilageplan). Folglich kommt Art. 44 Abs. 2 PBG nicht zur Anwendung.
4. Die Bauverwaltung wird mit der Durchführung des notwendigen Planverfahrens gemäss Art. 41 PBG beauftragt.

Die Verlängerung der Planungszone liegt während 30 Tagen vom 7. September bis 6. Oktober 2023 im Gemeindehaus zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Gemeinderatsprotokoll

GEMEINDE
AU



Gemeinderatssitzung 17/2023 vom Montag, 28. August 2023

Protokollauszug

Die Publikation im Mitteilungsblatt sowie in der Publikationsplattform des Kantons St. Gallen und der St. Galler Gemeinden erfolgt am 7. September 2023.

5. Die Grundeigentümer innerhalb der Planungszone werden schriftlich über den Erlass der Planungszone informiert. Die Information erfolgt mit Schreiben vom 1. September 2023.

Rechtsmittel

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat der Gemeinde Au Einsprache gegen die Verlängerung der Planungszone erhoben werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat (Art. 41 Abs. 4 PBG i.V.m. Art. 153 Abs. 2 PBG, sGS 7311.1, und Art. 45 VRP, sGS 951.1). Die Einsprache hat bei Einreichung von Gesetzes wegen einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

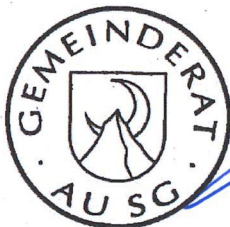
Allfällige Einsprachen haben keine aufschiebende Wirkung (Art. 44 Abs. 3 PGB).

Beilage

- Plan Planungszone Bahnhof Au, dat. 09.10.2020

Protokollauszug an

- Philipp Hartmann, Bereichsleiter Bau/Liegenschaften (elektronisch)
- Bärtsch Monika, Bauverwaltung



Gemeinderat


Christian Sepin
Gemeindepräsident


Marcel Fürer
Gemeinderatsschreiber

versandt am: 1. September 2023