

Publ.-Nr.:	00.031.134
Stelle:	Gemeinde Au
Rubrik:	Gemeindepublikationen / Zur Einsprache offen
Veröffentlicht:	22.10.2020
Frist bis:	20.11.2020

Planungszone Bahnhof Au - Amtliche Bekanntmachung

Die Politische Gemeinde Au ist an der Revision der Ortsplanung. Die Bevölkerung wurde über die Ortsplanungsrevision an den Informations- und Mitwirkungsanlässen vom 3. Juni 2019 und 11. Februar 2020 eingehend informiert. Der kommunale Richtplan definiert unter anderem das Umstrukturierungsgebiet Bahnhof Au.

Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang entschieden, eine Planungszone für Bauten und Anlagen für das Umstrukturierungsgebiet Bahnhof Au festzulegen. Grund dafür ist das Hochwasserschutzprojekt Littenbach-Äächeli welches im Plangebiet eine grössere Fläche beansprucht und verschiedene Grundeigentümer, welche Entwicklungen der eigenen Grundstücke verfolgen.

Innerhalb der Planungszone dürfen für den Zeitraum des Planverfahrens 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. Baubewilligungen werden nur noch erteilt, wenn dadurch die vorgesehene "Neuordnung" nicht erschwert wird.

Die Planungszone gilt ab sofort bis zum Abschluss des eingeleiteten Planverfahrens, längstens aber während drei Jahren. Eine Verlängerung um zwei weitere Jahre bleibt vorbehalten.

Die Grundeigentümer innerhalb der Planungszone werden schriftlich über den Erlass informiert. Die Bauherrschaften von Vorhaben innerhalb der Planungszone werden ebenfalls informiert und die hängigen Baugesuche sistiert.

Kanton St.Gallen und St.Galler Gemeinden

Gemäss Art. 44 i.V.m. Art. 41 Planungs- und Baugesetz (abgekürzt PBG; sGS 731.1) liegt der Erlass der Planungszone im Gebiet Bahnhof Au während 30 Tagen von Donnerstag, 22. Oktober bis Freitag, 20. November 2020 im Gemeindehaus Au, Gemeinderatskanzlei (Parterre), zur Einsichtnahme öffentlich auf.

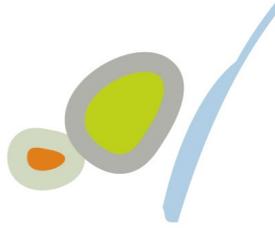
Rechtsmittel

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat der Gemeinde Au Einsprache gegen die Festlegung 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 und Art. 45 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [sGS 951.1]). Die Einsprache hat bei Einreichung von Gesetzes wegen einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Allfällige Einsprachen gegen den Erlass der Planungszone haben keine aufschiebende Wirkung (Art. 44 Abs. 3 PGB).

Gemeinderat Au

GEMEINDE
AU



Projekt Nr. 011.3.015

09. Oktober 2020

Planungszone Bahnhof Au

Planungszone gemäss Art. 42 PBG

Planungsbericht

1 Sachverhalt

Die Gemeinde Au ist derzeit an der Revision der Ortsplanung. Das Konzept der räumlichen Entwicklung und der kommunale Richtplan wurden der Bevölkerung an zwei Informationsveranstaltungen inklusive Workshop (Gesprächsrunden an Diskussionstischen) vorgestellt. Anschliessend hatten die Einwohner/-innen der Gemeinde die Möglichkeit zur Mitwirkung gemäss Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Das Gebiet beim Bahnhof Au wurde im Rahmen der Ortsplanung als Umstrukturierungsgebiet identifiziert (vgl. Kommunaler Richtplan Teil Siedlung und Landschaft, S 2.2.2 Bahnhof Au, dat. 04. September 2020). Der kommunale Richtplan befindet sich zurzeit beim kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Anhörung. Die Revision der Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) wird in den kommenden Monaten angegangen.



Ausschnitt kommunaler Richtplan Teil Siedlung / Landschaft

 Umstrukturierungsgebiet

ERR Raumplaner AG, 04. September 2020

Richtplanbeschluss

S 2.2.2 Umstrukturierungsgebiet Bahnhof Au

Das Gebiet um den Bahnhof Au weist eine sehr heterogene Baustruktur aus verschiedenen Zeitepochen auf. Bezüglich des baulichen Zustands gibt es grosse Unterschiede und attraktive Freiräume sind praktisch keine vorhanden. Des Weiteren finden sich im Gebiet grossflächige und teilweise emissionsintensive Gewerbebauten in direkter Nähe zu Wohngebäuden.

Das Gebiet um den Bahnhof Au soll umstrukturiert werden. Alte Bauten sollen ersetzt und attraktive Freiräume geschaffen werden. Der Fokus soll primär auf der Schaffung von Wohnraum liegen, wobei in den Erdgeschossen aber auch kleine publikumsorientierte Einrichtungen entstehen sollen, welche zur Belebung des Bahnhofquartiers beitragen.

mögliche Massnahmen

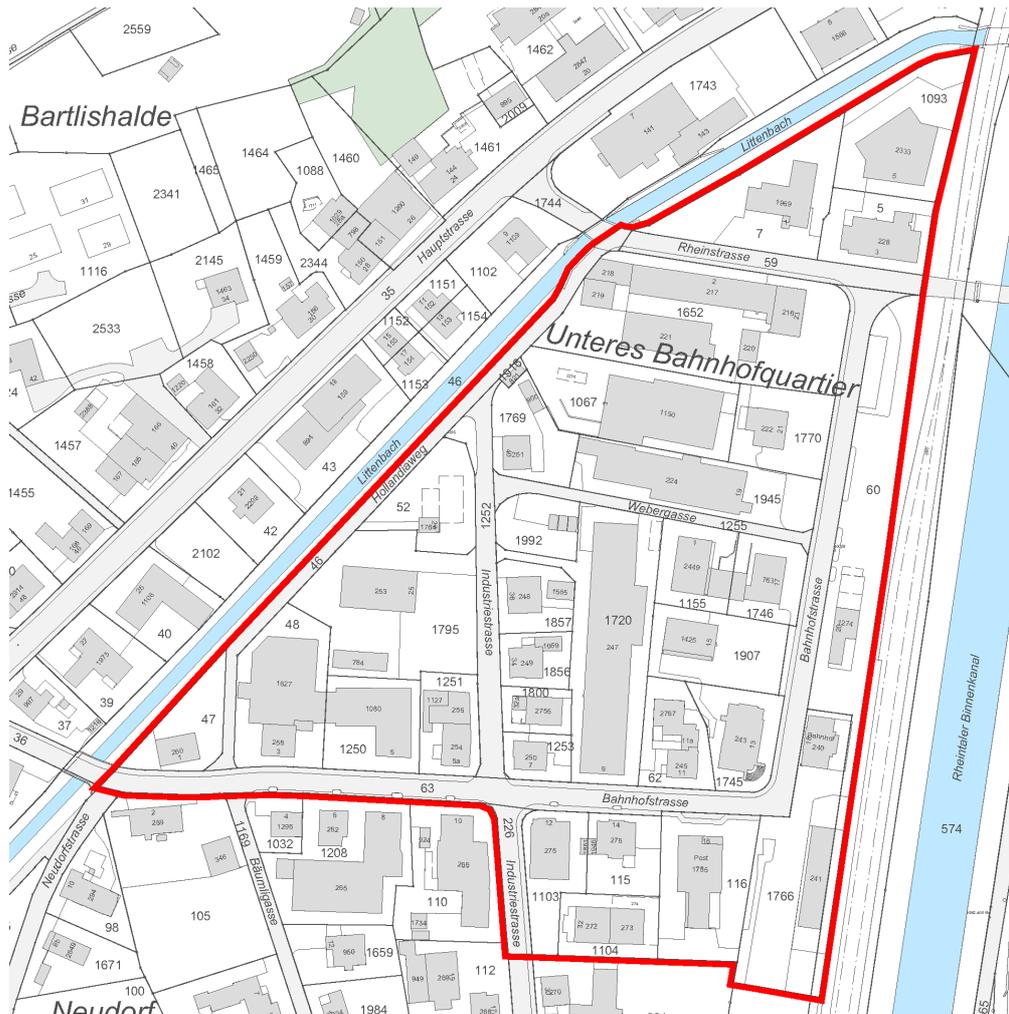
- Quartierworkshop / Grundeigentümergegespräche
- Leitbild / städtebauliches Konzept / Masterplan
- Prüfung SNP-Pflicht / Schwerpunktzone nach Art. 19 PBG
- Aktive Bodenpolitik
- Vertragsraumordnung nach Art. 65 PBG

Ausschnitt Karteiblätter zum kommunalen Richtplan

ERR Raumplaner AG, 04. September 2020

2 Planungszone

2.1 Perimeter der Planungszone



Perimeter Planungszone

Perimeter rot bezeichnet

ERR Raumplaner AG

Der von der Planungszone betroffene Perimeter umfasst die Kernzone K3, die Wohn- und Gewerbezone WG3, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe sowie das übrige Gemeindegebiet UeG (mehrheitlich Verkehrsflächen).

2.2 Zweck der Planungszone

Die Planungszone bezweckt eine langfristig ausgerichtete Umstrukturierung des unteren Bahnhofquartiers sowie die Sicherstellung einer Gebietsentwicklung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität. Dabei sollen alte Bauten ersetzt, attraktive Freiräume geschaffen und somit die Belebung des Bahnhofsquartiers erhöht werden

Des Weiteren bezweckt die Planungszone 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.

2.3 Wirkung der Planungszone

Innerhalb der Planungszone dürfen während der Geltungsfrist keine Bauvorhaben mehr bewilligt werden, die dem angestrebten zukünftigen Zustand des Gebietes nicht entsprechen. Als Sicherungsmassnahme soll die Planungszone diejenigen Bauvorhaben (Bauten und Anlagen) verhindern, welche die behördliche Planungsabsicht beeinträchtigen oder negativ präjudizieren.

3 Erwägungen

Die Entwicklung des Gebiets um den Bahnhof Au ist für die Gemeinde von zentraler Bedeutung. Das Planungsgebiet wird heute durch eine heterogene Bebauung aus verschiedensten Zeitepochen geprägt. Die Gemeinde verfolgt, dem Entwurf des kommunalen Richtplans entsprechend, das Ziel, dieses Gebiet aufzuwerten und die Belebung und Attraktivität zu steigern. Verschiedene Grundeigentümer/-innen sind gewillt, ihre Grundstücke neu zu bebauen respektive zu entwickeln. Erste Gespräche mit der Gemeinde haben bereits stattgefunden. Weiter werden der westliche und nördliche Bereich des Perimeters durch das Hochwasserschutzprojekt Littenbach-Äächeli mit Gerinneausbau und der Verlegung von Verkehrswegen tangiert. Der Gewässerraum des Littenbachs soll gestalterisch aufgewertet werden.

Um eine nachhaltige, zukunftsgerichtete Gebietsentwicklung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität zu erzielen und langfristig den Bedürfnissen der Gemeinde Au und ihrer Bevölkerung gerecht zu werden, ist eine sorgfältige, umfassende Planung für das Planungsgebiet erforderlich. Dieser Prozess ist zeitintensiv und der angestrebte Zielzustand noch nicht abschliessend definiert. Aus diesen Gründen beabsichtigt der Gemeinderat der Gemeinde Au den Erlass einer Planungszone.

Das vorgeschlagene Verfahren bietet Gewähr, dass dem Planungsziel zuwiderlaufende Baubewilligungen verweigert werden können. Die Planungszone darf dabei aber nicht grundsätzlich als Bauverbot interpretiert werden. Es werden ausschliesslich Bauten verhindert, die nicht dem angestrebten zukünftigen Zustand des Gebietes entsprechen. Dem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind weiterhin möglich (vgl. Art. 45 Abs. 1 PBG).

4 Gesetzliche Grundlagen

Das Instrument der Planungszone wird sowohl im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPB) wie auch im kantonalen Planungs- und Baugesetz beschrieben. Diese Instrumente bilden die rechtliche Grundlage.

4.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)¹

Art. 27 Planungszonen

¹ Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

² Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen.

4.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)²

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.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 01. Januar 2019)

² Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05. Juli 2016, in Vollzug seit: 01. Oktober 2017 (Stand: 21. Juli 2020)

Art. 43 Zuständige Behörde

¹ Zuständige Behörde ist:

- a) Der Rat der politischen Gemeinde zur Wahrung von 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.

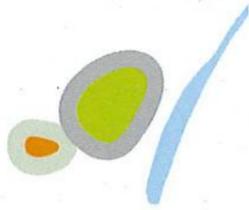
² Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet werden schriftlich benachrichtigt. Die schriftliche Benachrichtigung entfällt, wenn mehr als 20 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind oder das Plangebiet mehr als 5000 Quadratmeter umfasst.

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.



Projekt Nr. 011.3.015

09. Oktober 2020

Planungszone Bahnhof Au

1:2'000

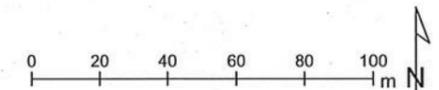
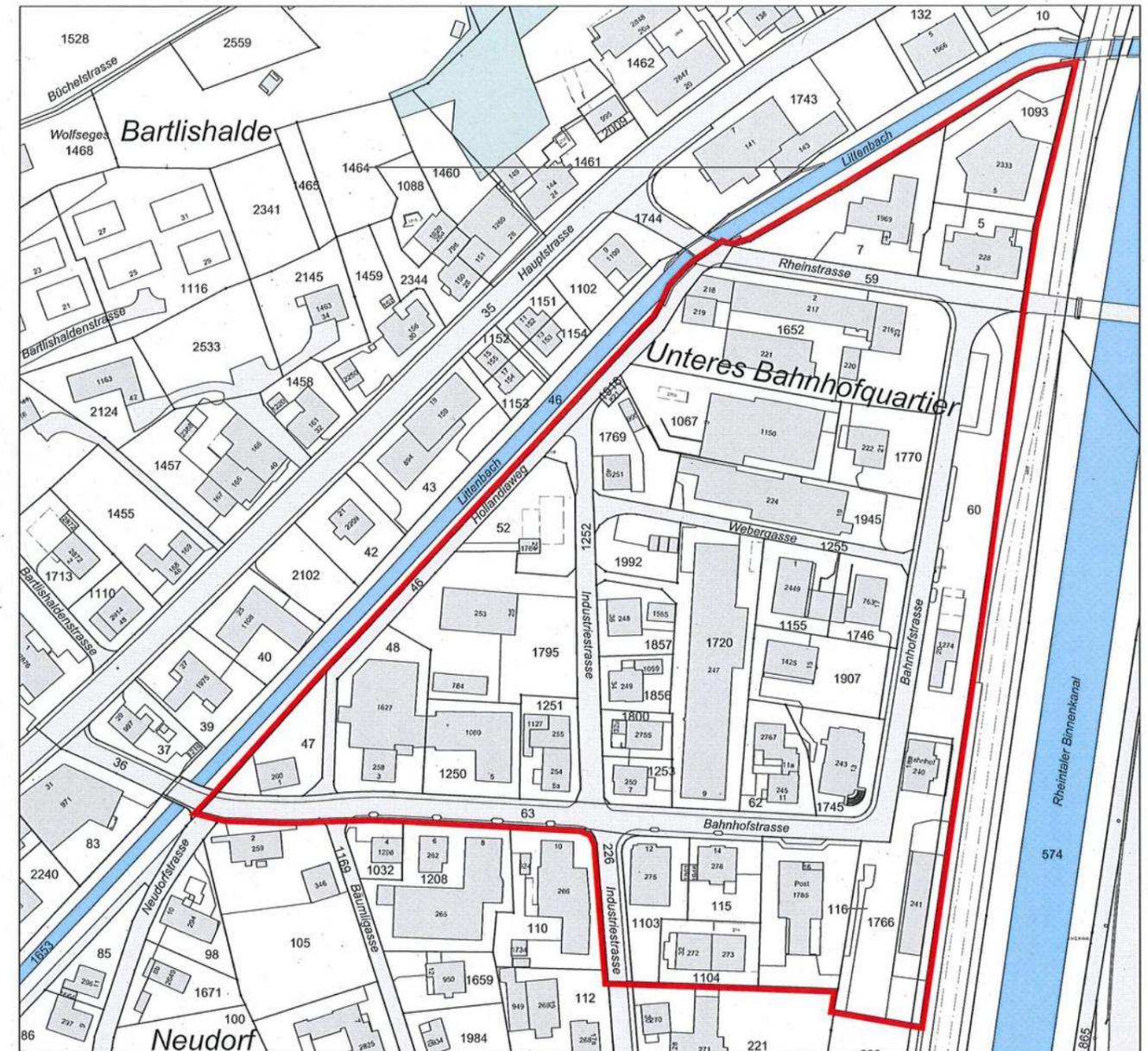
Planungszone gemäss Art. 42 PBG

Vom Gemeinderat erlassen am: *19. Oktober 2020*

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentlich aufgelegt vom: *22. Oktober 2020* bis am: *20. November 2020*



Amtliche Vermessung: Stand Dezember 2019, AREG

Festlegung



Planungszone

Hinweise



Bauten

bestehend

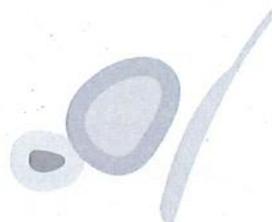


Wald



Gewässer

offen



Verkehr, Bauwesen, Gewässer, Umweltschutz

73.02.03

**Quartierpläne, Sondernutzungspläne, Überbauungspläne,
Gestaltungspläne, Planungszonen**

**282/2020 Ortsplanungsrevision, Umstrukturierungsgebiet Bahnhof Au, Erlass
Planungszone**

I. Sachverhalt

- A. Der in Erarbeitung stehende Richtplan, dat. 13.03.2020, definiert das Umstrukturierungsgebiet S 2.2.2 "Bahnhof Au". Der Richtplanbeschluss lautet wie folgt:

Das Gebiet um den Bahnhof Au weist eine sehr heterogene Baustruktur aus verschiedenen Zeitepochen auf. Bezüglich des baulichen Zustands gibt es grosse Unterschiede und attraktive Freiräume sind praktisch keine vorhanden. Des Weiteren finden sich im Gebiet grossflächige und teilweise emissionsintensive Gewerbebauten in direkter Nähe zu Wohngebäuden.

Das Gebiet um den Bahnhof Au soll umstrukturiert werden. Alte Bauten sollen ersetzt und attraktive Freiräume geschaffen werden. Der Fokus soll primär auf der Schaffung von Wohnraum liegen, wobei in den Erdgeschossen aber auch kleine publikumsorientierte Einrichtungen entstehen sollen, welche zur Belebung des Bahnhofquartiers beitragen.

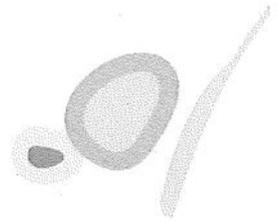
Als mögliche Massnahmen ist Folgendes vorgesehen:

- Quartierworkshop / Grundeigentümergegespräche
- Leitbild / städtebauliches Konzept / Masterplan
- Prüfung SNP-Pflicht / Schwerpunktzone nach Art. 19 PBG
- Aktive Bodenpolitik
- Vertragsraumordnung nach Art. 65 PBG

- B. Die Bausubstanz im vorgesehenen Umstrukturierungsgebiet ist alt. Verschiedene Eigentümer im Gebiet möchten ihre Areale neu bebauen bzw. neu entwickeln. Mit dem Hochwasserprojekt Littenbach-Äächeli wird das Gebiet im Norden und Westen durch den Ausbau und Verschiebungen von Verkehrswegen tangiert.

Die Baukommission Au beauftragte am 29. September 2020 deshalb die Bauverwaltung, den Erlass einer Planungszone für sämtliche Bauten und Anlagen im Umstrukturierungsgebiet S 2.2.2 (Bahnhof Au) vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

- C. Der Gemeinderat hat die Planungszone im Gebiet Bahnhof Au zu bezeichnen und deren Zweck festzulegen (Art. 43ff. Planungs- und Baugesetz [sGS 731.1, abgekürzt PBG]).



Gemeinderatssitzung 17/2020 vom Montag, 19. Oktober 2020

Protokollauszug

II. Erwägungen

1. Die Gemeinde Au ist derzeit an der Revision der Ortsplanung. Der kommunale Richtplan befindet sich zurzeit beim kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Anhörung. Die Revision der Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) wird in den kommenden Monaten angegangen.

Weil aktuell verschiedene Grundeigentümer Entwicklungen der eigenen Grundstücke verfolgen und das Hochwasserschutzprojekt Littenbach-Äächeli das Plangebiet auf einer grösseren Fläche beansprucht, ist die Festlegung einer Planungszone für Bauten und Anlagen für das im Richtplan definierte Umstrukturierungsgebiet S 2.2.2 (Bahnhof Au) sinnvoll. Die Gemeinde ist im Anschluss gefordert, die Entwicklung des Areals parallel zur Revision der Rahmennutzungsplanung voranzutreiben.

2. Planungszone 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 Planungszone liegt zwar nicht im Belieben der Behörden, sondern diese sind aufgrund ihrer Planungspflicht zum Erlass von Planungszone verpflichtet, wenn beabsichtigte Nutzungspläne tatsächlich gefährdet sind. Zuständig für den Erlass einer Planungszone ist die zuständige Gemeindebehörde.

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

3. 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 grösseres Bauvorhaben für eine Wohnüberbauung in Vorabklärung und ein Baugesuch für eine Mobilfunkanlage im Gebiet der Planungszone hängig. Die Bauherrschaften sind über die Festlegung der Planungszone zu informieren und das hängige Baugesuch zu sistieren.

4. Weil mehr als 20 Grundeigentümer betroffen und das Gebiet über 5'000m² umfasst, entfällt die Pflicht einer schriftlichen Mitteilung an die Grundeigentümer. Aufgrund der Eigentumsbeschränkung und der transparenten Information ist eine persönliche Information trotzdem vorzunehmen.



Gemeinderatssitzung 17/2020 vom Montag, 19. Oktober 2020

Protokollauszug

III. Beschluss

1. Gestützt auf Art. 42 ff. PBG wird eine Planungszone Bahnhof Au über den im Beilageplan festgelegten Perimeter festgelegt. Der Planungsbericht sowie der Beilageplan, dat. 09.10.2020, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Planungszone Bahnhof Au bezweckt eine langfristig ausgerichtete Umstrukturierung des unteren Bahnhofquartiers sowie die Sicherstellung einer Gebietsentwicklung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität. Dabei sollen alte Bauten ersetzt, attraktive Freiräume geschaffen und somit die Belebung des Bahnhofquartiers erhöht werden.

Des Weiteren bezweckt die Planungszone Bahnhof Au die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass der Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene "Neuordnung" nicht erschwert wird oder diese negativ präjudizieren.
3. 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.
4. Die Planungszone gilt sofort ab dem Datum der öffentlichen Publikation bis zum Abschluss des eingeleiteten Planverfahrens, längstens aber während drei Jahren. Eine Verlängerung um zwei weitere Jahre gemäss Art. 42 Abs. 3 PBG bleibt vorbehalten.
5. Die Bauherrschaften von Vorhaben innerhalb der Planungszone sind über deren Festlegung zu informieren und das hängige Baugesuch zu sistieren.
6. 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.
7. Die Bauverwaltung wird mit der Durchführung des notwendigen Planverfahrens gemäss Art. 41 PBG beauftragt.

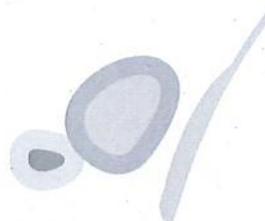
Die Planungszone liegt während 30 Tagen vom 22. Oktober bis 20. November 2020 im Gemeindehaus zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Die Publikation im Mitteilungsblatt sowie in der Publikationsplattform des Kantons St.Gallen und der St. Galler Gemeinden erfolgt am 22. Oktober 2020.

Die Grundeigentümer innerhalb der Planungszone werden schriftlich über den Erlass der Planungszone informiert. Die Information erfolgt mit Schreiben vom 20. Oktober 2020.
8. Bei der Umstrukturierung des Gebiets Bahnhof Au handelt es sich um komplexe Vorgänge und Prozesse mit vielen Beteiligten. Diese Entwicklung ist mit der Rahmen-

Gemeinderatsprotokoll

GEMEINDE
AU



Gemeinderatssitzung 17/2020 vom Montag, 19. Oktober 2020

Protokollauszug

nutzungsplanung zu koordinieren. Sie braucht Zeit und Ressourcen sowohl seitens der Gemeinde als auch der betroffenen Grundeigentümer.

Die Bauverwaltung wird beauftragt den Prozess vorzubereiten und fürs Budget 2021 einen entsprechenden Kredit einzusetzen.

Rechtsmittel

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat der Gemeinde Au Einsprache gegen die Festlegung 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 gegen den Erlass der Planungszone haben keine aufschiebende Wirkung (Art. 44 Abs. 3 PGB).

Beilagen

- Planungsbericht sowie Beilageplan, dat. 9.10.2020

Schriftliche Mitteilung an

- Grundeigentümer innerhalb der Planungszone
- Baugesuchsteller mit aktuell hängigen Verfahren samt Anordnung der Sistierung

Protokollauszug an

- Manuel Rey, ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
- Philipp Hartmann, Bereichsleiter Bau/Liegenschaften



Gemeinderat


Christian Sepin
Gemeindepräsident


Marcel Fürer
Gemeinderatsschreiber

versandt am: 20. Oktober 2020