

## Auszonungen im Obertoggenburg

---

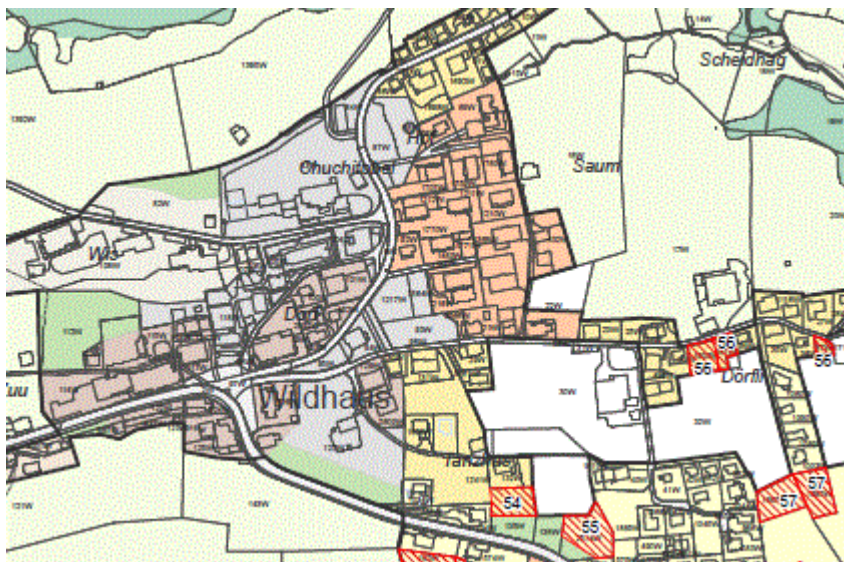
Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren

In dieser Nummer des «Fokus» zeigen wir, wie die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann die Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes umzusetzen gedenkt.

Die Schweiz will mit der aktuellen Raumplanungspolitik vor allem die Zersiedlung des Landes eindämmen und die üppigen Bauzonen reduzieren. Die Schweiz ist - verglichen mit den meisten anderen europäischen Ländern sehr dicht besiedelt. In unserer Landschaft fehlen weitgehend die grossen unbebauten Flächen und gerade das Toggenburg ist mit seinen vielen landwirtschaftlichen Häusern, Ställen und bäuerlichen Einrichtungen stark überbaut und «zersiedelt».

Wildhaus-Alt St. Johann ist stark herausgefordert mit der Verpflichtung, die aktuellen Bauzonen um 13.2 Hektaren zu reduzieren. Besonders problematisch ist die Erwartung, dass die aktuelle Einwohnerdichte von 16 E/ha gemäss Einstufung eigentlich eine Mediandichte von 29 E/ha haben müsste, wobei die Zweitwohnungsbesitzer nicht mitgezählt werden, obwohl diese Bauzonen beanspruchen.



Und natürlich betrifft die Planung der Auszonungen die Zweitwohnungsbesitzer gleich wie die Einheimischen. Es ist deshalb sehr spannend und aktuell, wie dieser Auszonungsprozess in der Gemeinde anhand genommen wird und welches die Konsequenzen für die Betroffenen sind. Da geht es um Baulandwert, um die weitere Entwicklung des Bauens und um Entschädigungen für Auszonungen. Der Kanton erhebt bei Neueinzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Pro-

zent, die verwendet werden soll für die Entschädigungen bei Auszonungen. Klar ist jetzt schon, dass die Höhe der Entschädigungen manche Diskussion hervorrufen wird und es letztlich auch zu gerichtlichen Entscheiden kommen wird.

Angesichts des aktuellen Standes ist das Interview mit Gemeindepräsident Rolf Züllig wohl am spannendsten zu lesen. Sie können ihre Lektüre durchaus gleich mit diesem Interview auf Seite 6 beginnen.

Ich wünsche Ihnen interessante Lektüre.

Peter Hasler

## Raumplanungsgesetz (RPG) von 2014

Im Jahr 2014 hat das Schweizer Stimmvolk ein neues Raumplanungsgesetz (RPG 1) mit 63 Prozent Ja-Stimmen deutlich angenommen. Das überarbeitete Gesetz soll die Zersiedelung eindämmen und das Kulturland besser schützen. Bauland soll stärker mobilisiert werden und die Siedlungsentwicklung nach innen vorangetrieben werden. Künftig dürfen Bauzonen nur noch so gross sein, dass sie den erwarteten Bedarf für die nächsten 15 Jahre abdecken. Sind mehr Flächen vorhanden als voraussichtlich benötigt werden, müssen sie ausgezont werden. Die Kantone erhielten für die Umsetzung der neuen Regeln in ihre Richtpläne fünf Jahre Zeit. Diese Frist ist im Mai 2019 abgelaufen.

Die Kantone verfügen mittlerweile über angepasste Richtpläne, die vom Bundesamt für Raumentwicklung bewilligt wurden. In den Richtplänen müssen die Kantone festlegen, wie sie das Raumplanungsgesetz bei sich umsetzen wollen. Sie müssen beispielsweise festlegen, in welchen Gebieten zukünftig noch gebaut werden darf und wo allenfalls Überkapazitäten bestehen. Ausserdem müssen sich die Kantone mit den benachbarten Regionen absprechen. Unter dem Stichwort «Baulandmobilisierung» soll die Innenverdichtung vorangetrieben werden. Baulücken innerhalb des Siedlungsgebiets sollen zuerst gefüllt werden, bevor die Gemeinden weiteres Land einzonen. Um dieses Ziel zu erreichen, haben sich die Kantone unterschiedliche Methoden ausgedacht, die alle darauf hinauslaufen, dass Grundstückseigentümer zur Überbauung oder zum Verkauf ihres Lands gezwungen werden. Das neue Raumplanungsgesetz verpflichtet die Kantone ausserdem, auf Grundstücke, die neu der Bauzone zugeordnet werden, eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent zu erheben. Mit den so erhobenen Abgaben sollen unter anderem Eigentümer entschädigt werden, deren Grundstücke ausgezont werden. Die Mehrwertabgabe wird in den Kantonen über Anpassungen der Planungs- und Baugesetze oder ein gänzlich neues Gesetz umgesetzt. Die Kantone und Gemeinden können weitergehende Abgaben festsetzen als vom Bund vorgeschrieben. Sie können die Mehrwertabgabe grundsätzlich höher ansetzen und auch bei Auf- und Umzonungen eine Abgabe festlegen. Wie der Kanton den Art. 8a des Raumplanungsgesetzes umsetzen will, muss im kantonalen Richtplan festgelegt werden.

Seit die Grundlagen in den Kantonen vorhanden sind, ist es an den Gemeinden, ihre Bau- und Nutzungspläne anzupassen. Die Umsetzung der neuen Regeln ist herausfordernd, vor allem wenn es darum geht, Bauland auszuzonen oder die Überbauung eines Grundstücks voranzutreiben. Denn auch wenn die Bevölkerung dem Raumplanungsrecht deutlich zugestimmt hat, sieht die Sache anders aus, wenn es plötzlich um den eigenen Grund und Boden und um die Beschränkung der Eigentumsrechte geht.

*(aus HEV Kanton St. Gallen, 11.10.2019)*

## Raumkonzept St. Gallen

In Abstimmung auf die Anforderungen gemäss RPG setzt das Raumkonzept St. Gallen (RKSG) strategische Schwerpunkte für die zukünftige Entwicklung des Kantons St. Gallen in den nächsten 10 bis 20 Jahren. Das RKSG definiert unterschiedliche Raumtypen und strategische Überlegungen dazu. Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann ist dem Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft, Tourismusgebiet» zugewiesen. Zu diesem Raumtyp werden im RKSG folgende strategische Kernaussagen gemacht:

- Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft;
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen;
- Verkehrstechnische Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren;
- Touristische Potenziale stärker in Wert setzen und infrastrukturellen Ausbau landschaftsverträglich gestalten;

Dem Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft, Tourismusgebiet» wird ein Anteil von 2% (d.h. 1'700 Personen) am erwarteten Gesamtbevölkerungszuwachs von 85'000 Personen des Kantons St. Gallen bis ins Jahr 2040 zugestanden

## Raumkonzept Toggenburg

Ein bedeutender Teil der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann wird dem siedlungsprägenden Kulturräum zugeordnet, welcher durch Dörfer und die Streusiedlung geprägt ist. Eine Innenverdichtung wird innerhalb der Ortsteile angestrebt und die Streusiedlung ist zu pflegen und zeitgemäss zu erneuern.

Wildhaus-Alt St. Johann nimmt mit den drei touristischen Orten Alt St. Johann, Unterwasser und Wildhaus sowie den touristischen Schwerpunkten (Intensivtourismus/touristische Attraktionen) innerhalb des Toggenburgs eine wichtige Funktion als Tourismusort ein. Um den Tourismus auch künftig zu fördern, sollen die Hauptverkehrsachse vom Rheintal nach Wildhaus ausgebaut und die touristischen Grossinfrastrukturanlagen, wie etwa die Bergbahnen modernisiert werden.

Gemäss Gemeindeporträt sind die Bauzonen (Wohn- und Mischzone) in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann um 13.2 ha zu reduzieren. Die Gemeinde steht hierbei vor einer schwierigen Aufgabe: Nicht nur muss die Gemeinde 13.2 ha Wohn- und Mischzone auszonieren, sondern es sind 9.5 ha als Baulücken innerhalb dieser Zonen definiert. Dieses Bauland liegt vorwiegend innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes und eignet sich deswegen grösstenteils nicht für eine Auszonung.

Aufgrund dessen wurden nachfolgende Kriterien (nicht kumulativ) zur Festlegung potenzieller Auszonungsflächen in den Wohn- und Mischzonen definiert und angewendet:

### **A) Unbebaute Flächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets**

Potenzielle Auszonungsflächen weisen eine Randlage auf oder grenzen an eine Nichtbauzone. Potenzielle Auszonungsflächen an peripheren Lagen werden bei der Auszonung höher priorisiert. Die aktuelle Nutzung entspricht überwiegend der Nutzung einer Landwirtschaftszone. Gartennutzungen oder Abstellflächen können nicht oder nur im Zusammenhang mit der gesamten Überbauung (z.B. bei Inselbauzonen) in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

### **B) Keine rechtskräftige Baubewilligung**

Für alle Flächen, für welche eine Auszonung vorgesehen ist, soll aus Gründen der Rechtssicherheit und im Sinne von Treu und Glaubens keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen.

### **C) Nicht oder unzureichend erschlossene Flächen**

Die Erschliessung von unerschlossenen Bauzonen bedeutet wesentliche Infrastrukturkosten für die Gemeinde. Deswegen sollen bereits geleistete Erschliessungskosten nicht umsonst getätigt worden sein. Potenzielle Auszonungsflächen in peripher gelegenen Gebieten sollen in Bezug zur Auszonung höher priorisiert werden als potenzielle Auszonungsflächen in zentral gelegenen Gebieten.

Neben der Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist auch die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr als wichtiges Kriterium zu werten. Flächen, welche schlecht bis gar nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind, werden bei der Auszonung höher priorisiert. Hierbei ist in Wildhaus-Alt St. Johann die vom Bund erstellte ÖV-Güteklasse, welche auf der Distanz gemäss Luftlinie basiert, anders zu werten. Bauzonen, welche an guter Lage (z.B. entlang Kantonsstrassen) aber knapp ausserhalb der ÖV-Güteklasse liegen, sind in ihrer Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr besser zu werten als Bauzonen, die zwar noch in der ÖV-Güteklasse liegen aber aufgrund der tatsächlichen Gehdistanz eine weitere Entfernung zur Haltestelle aufweisen.

### **D) Schwierig oder faktisch unmöglich zu überbauende Flächen**

Bei diesen Flächen ist davon auszugehen, dass sie z.B. aufgrund von Naturgefahren, Waldabstand, Gewässerabstand, erhöhter Lärmbelastung etc. auch in naher Zukunft nicht überbaut oder nur mit erheblich erhöhtem Aufwand überbaut werden können.

### **E) Eine raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung ist möglich**

Auch wenn die Auszonungen höchstwahrscheinlich mit bisher eher ungewohnten Bauzonenabgrenzungen einhergehen werden, so ist doch weiterhin auf eine raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung zu achten. Die definitive Zonenabgrenzung wird erst im Rahmen der Zonenplanrevision festgelegt.

## **Grundsätzliches zur Mehrwertabgabe**

Der Kanton St.Gallen erhebt eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent nur bei Neueinzonungen, nicht aber bei Um- oder Aufzonungen (bundesrechtliches Minimum). Die Schätzungen (FD Grundstückschätzung der GVA) und die Erhebung der Mehrwertabgabe erfolgen im ganzen Kanton St.Gallen einheitlich. Soweit möglich mit bestehenden Instrumenten/Institutionen. Die Gemeinden können mit verwaltungsrechtlichen Verträgen über das vorgeschriebene Minimum hinausgehen und weitergehende Vereinbarungen treffen

### **Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe**

1. Phase: Auszonungen im Rahmen eines Zonenplanänderungsverfahrens (sofern materielle Enteignung gegeben) für die bundesrechtlich zwingende Bauzonenredimensionierung
2. Phase (sobald feststeht, dass aus der Mehrwertabgabe mehr Gelder zur Verfügung stehen als für die bundesrechtlich zwingende Bauzonenredimensionierung erforderlich ist): Beiträge aus der Spezialfinanzierung für weitere raumplanerische Massnahmen

### **Geltendmachung der Entschädigung**

Sobald ein (Teil-)Zonenplan rechtskräftig wird, müssen die betroffenen Grundeigentümer von sich aus ein Begehren um Ausrichtung einer Entschädigung aus materieller Enteignung stellen. Verfahren wie heute bestehend: Das Begehren muss einen Antrag und eine Sachverhaltsdarstellung enthalten; für Grundeigentümer auch ohne den Beizug eines Rechtsanwalts möglich.

Es ändert sich nichts an der bestehenden Praxis der Schätzungskommission für Enteignungen. Die Schätzungskommission stellt fest, ob es sich um eine Enteignung handelt, und setzt, falls dies der Fall ist, die Entschädigung fest. Die Frist zur Geltendmachung einer materiellen Enteignung beträgt 10 Jahre, d.h. ein Grundeigentümer kann innert 10 Jahren ein Begehren um Entschädigung aus materieller Enteignung stellen.

## Umsetzung in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann

Der Kanton St. Gallen hat für die Gemeinden Instrumente zur Verfügung gestellt, um die Umsetzung der Bundesvorschriften zu ermöglichen. Start der Umsetzung ist der von den Gemeinden verlangte **«Nachweis Bauzonendimensionierung»**. Die Gemeinden müssen den Bedarf der nächsten 15 Jahre abschätzen. Sie können wahlweise eine Strategie der Innenentwicklung verfolgen, die Wohn- und Mischzonen vergrössern, den Status Quo beibehalten oder die Bauzonenfläche verkleinern, d.h. auszonen. Das AREG (Amt für Raumentwicklung und Geoinformation) überprüft die eingereichten Unterlagen, wobei neben den rechnerischen Grössen auch eine qualitative Prüfung gemacht wird.

Die Richtplanung in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann wurde im Jahr 2013 sistiert und im Jahr 2017 wieder aktiv aufgenommen, als die überörtlichen Rechtsgrundlagen und Planungsinstrumente des Kantons überarbeitet wurden. Aus dem kantonalen Richtplan hat sich ergeben, dass Wildhaus seine Bauzonen redimensionieren und im Umfang von 13.2 ha unbebaute Wohn- und Mischzonen der Nichtbauzone zuweisen muss.

Am 11. Mai 2020 hat der Gemeinderat die Bevölkerung eingeladen, in einem Mitwirkungsverfahren an der Richtplanung mitzuwirken. Wegen Corona musste die Mitwirkung über eine Internetplattform oder direkt auf der Gemeindeverwaltung erfolgen. Diese Bereinigung der Entwürfe war ein wichtiger Bestandteil der zukünftigen Entwicklung. Von den Gemeinden wird ein konsequenter Fokus auf die Entwicklung nach innen, d.h. innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen verlangt. Das bedeutet, dass neue Bauzonen erst dann ausgeschieden werden dürfen, wenn die inneren Reserven mobilisiert sind.

Das Büro «ERR Raumplaner AG» St. Gallen wurde beauftragt, ein Arbeitsprogramm zu entwerfen, das die Auszonungsflächen definiert und aufzeigt, wie diese gesichert werden können und wie der Auszonungsprozess gestaltet wird.

Im Arbeitsprogramm werden als wichtige Eckwerte festgehalten: Der erwartete Bevölkerungszuwachs ab 2019 beträgt gemäss dem Modell Siedlungsgebietsdimensionierung 118 Personen

- Die Einwohnerdichte in der Gemeinde beträgt 16 Einwohner/ha und ist damit unterdurchschnittlich. Es jedoch zu berücksichtigen, dass die Zweitwohnungsnutzer dabei nicht mitgezählt werden. Trotzdem sind diese Bauzonen besetzt und bebaut.
- Mit der Einstufung der Gemeinde zum Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft, Tourismusgebiet» müsste die Gemeinde eine Mediandichte von 29 E/ha aufweisen, was kaum erreicht werden kann.

## Sicherung der Auszonungsflächen

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann hat im Jahr 2017 ihre Ortsplanungsrevision wieder aufgenommen. Die im vorliegenden Arbeitsprogramm festgehaltenen potenziellen Auszonungsflächen werden mittels dem kommunalen Richtplan behördenverbindlich und mit der Umsetzung im Zonenplan grundeigentümergebunden umgesetzt.

Bis zur Umsetzung in der Richt- und Nutzungsplanung hat die Gemeinde ein internes Konzept zur «Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten und Ergänzungen von Strassenerschliessungen bei überdimensionierter Bauzone» ausgearbeitet (vom Gemeinderat beschlossen am 14.03.2019).

Dieses Konzept kommt bei Baugesuchseingaben von Neubauten, jedoch nicht bei Umbauten und Erweiterungsbauten zur Anwendung. Das Konzept empfiehlt den Erlass einer Planungszone für alle im gemeindeinternen Auszonungskonzept verzeichneten Grundstücke zu prüfen. Als Alternative dazu kann eine Planungszone auch im Einzelfall, d.h. bei Eingang eines Baugesuchs, jedoch spätestens innert 3 Monaten (Art. 45 PBG) erlassen werden. Dieses Vorgehen zeichnet sich durch weniger Transparenz und dem Risiko der Entschädigungspflicht für die Planungskosten des Baugesuchstellers aus.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 12. März 2020 beschlossen, dass die Festlegung einer Planungszone im Einzelfall, das heisst innerhalb von 3 Monaten nach Eingang eines Baugesuchs, auf einer potenziellen Auszonungsfläche erfolgen soll. Mit einer vorgängigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer kann die Transparenz gewährleistet werden.

*(aus dem Arbeitsprogramm Auszonungen der Gemeinde)*

## Interview mit Gemeindepräsident Rolf Züllig



*Wo steht der Prozess Auszonungen?*

Der Prozess Auszonungen kann nicht isoliert betrachtet werden. Grundsätzlich gilt es, gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und dem Richtplan des Kantons die in dieser Kaskade folgende Bau- und Nutzungsplanung in der Gemeinde anzupassen. Abweichend von diesem Ablauf versuchen wir, die Auszonung als eigenständige Aufgabe vorzuziehen. Wir möchten mit dem Vorziehen möglichst schnell wieder für die Zukunft handlungsfähig werden. Diesbezüglich laufen Gespräche, ob dies rechtlich durchführbar ist. Die Signale dazu sind positiv, vorausgesetzt die räumliche Strategie und die Strategie zur Innenentwicklung halten einem Rechtsstreit stand und die Koordinationspflicht wird nicht verletzt. Die Auszonung könnte dann 2022/23 erledigt sein. Falls das Vorziehen nicht möglich ist, muss unsere Richt- und Nutzungsplanung bis 2027 angepasst sein. Dem Laien mag das unendlich lang vorkommen, die Prozesse sind jedoch sehr komplex und stark von gesetzlichen Fristen abhängig. Dafür eröffnen sich für die Bevölkerung immer wieder auch Zeitfenster für die Mitwirkung.

*Wie ist das Projekt organisiert?*

Bislang hat der Gemeinderat die Rolle einer Ortsplanungskommission übernommen. Zusammen mit Fachspezialisten zeichnet er für den aktuellen Stand der Planung verantwortlich. Mit zunehmendem Detaillierungsgrad soll eine Projektgruppe strategische Entscheide vorbereiten und diese mit einer Begleitgruppe prüfen und konsolidieren. Die Begleitgruppe vertritt dabei diverse

Interessen. Der Gemeinderat fällt strategische Entscheide und erlässt die Planungsinstrumente und die Bevölkerung wirkt mit – so ist der Plan.

*Welche Bedeutung haben die aktuellen Pläne mit eingezeichneten Auszonungsflächen?*

Sie zeigen die durch den Gemeinderat bezeichneten möglichen Auszonungsflächen in unserem Gemeindegebiet. Eine breite Mitwirkung hat bereits vergangenes Jahr stattgefunden. Die Pläne sind also entscheidende Grundlage für die Arbeitsprogramme und die weiteren Planungsschritte.

*Wie hat man die Auszonungsflächen bestimmt?*

Der Kanton hat für jede Gemeinde die Nutzungsreserven identifiziert, diese dem erwarteten Bevölkerungswachstum gegenübergestellt und dann die nötige Grösse des Siedlungsgebiets (Wohn- und Mischzone) daraus abgeleitet. Das resultierende Gemeindeprofil zeigt die wichtigsten Kennwerte und den Auszonungsbedarf. Wir haben Kriterien festgelegt, anhand derer die geeigneten potenziellen Flächen bezeichnet sind.

*Was bedeutet die Anforderung «Verdichtung» im Prozess und für die Gemeinde?*

Verdichtung weckt oft negative Assoziationen, mir behagt deshalb der Begriff qualitative Innenentwicklung weit mehr. Innenentwicklung ist jedoch komplex und anspruchsvoll. In diesem vielschichtigen Kontext gibt es keine Rezepte. Was wir erreichen wollen ist ein Strauss von Handlungsmöglichkeiten, die den Menschen (Einheimische und Zweitheimische), unserem ländlichen Lebensraum und seinem unverwechselbaren Charakter gerecht werden. Es geht dabei nicht nur um den ortsbaulich-architektonischen Ausdruck, sondern auch um die Gestaltung von öffentlichen, durch die Menschen nutzbaren Sozial- und Freiräume. Und natürlich auch um die Mediandichte (Einwohner/ha). Wir werden Siedlungsteile benennen in welchen eher bewahrt, aufgewertet, weiterentwickelt oder umstrukturiert werden soll.

*Wie läuft der Prozess für betroffene Eigentümer ab. Wie werden sie informiert und beigezogen. Wie viele sind betroffen?*

Beim Prozess der Bau- und Nutzungsplanung sind die Bevölkerung wie auch alle Personen mit Liegenschaftsbesitz berechtigt mitzuwirken. Bei Unzufriedenheit können Rechtsmittel ausgeschöpft werden. Für die Mitwirkung haben wir verschiedene Instrumente zur Verfügung gestellt wie Informationsveranstaltungen, Sprechstunden, ein IT-Tool oder den Korrespondenzweg. Sobald zeigbare Planungsergebnisse oder Stossrichtungen festgelegt sind, wird die Öffentlichkeit zur Mitwirkung eingeladen. Die Rückmeldungen werden gewürdigt und wenn sie von substantieller Natur sind auch berücksichtigt. In Bezug zur Auszonung sprechen wir von rund 140 Parzellen, mit annähernd so viel Eigentümerinnen und Eigentümern.

*Kann man abschätzen, wieviel Entschädigungen für materielle Enteignungen bezahlt werden müssen. Reichen die Einnahmen aus den Mehrwertbeiträgen? Gibt es Kosten für die Steuerzahler?*

So, vielleicht öffne ich nicht gerade die Büchse der Pandora, aufs Glatteis begeben mich aber auf jeden Fall. Während ich persönlich und viele Andere auch eine Entschädigung als Selbstverständlichkeit voraussetzen, sehen es Kanton und Bund anders und gehen davon aus,

dass es in den meisten Fällen gar nicht zu Entschädigungszahlungen kommen wird. In der Bundesverfassung steht zwar:

*Art. 26 Eigentumsgarantie*

- 1. Das Eigentum ist gewährleistet.*
- 2. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.*

Literatur und Rechtsprechung wollen aber schon unter dem alten Raumplanungsgesetz, also bevor das revidierte RPG i 2014 in Kraft getreten ist, eine Pflicht zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erkannt haben. Zudem habe das Bundesgericht in konstanter Rechtsprechung festgehalten, dass zu gross bemessene Bauzonen nicht nur unzweckmässig, sondern auch gesetzeswidrig seien und daher reduziert werden müssen. Oder etwas salopp ausgedrückt, was gesetzeswidrig ist, muss nicht entschädigt werden. Ich bin sehr gespannt auf erste Bundesgerichtsentscheide, wenn vielleicht gewürdigt wird, dass überdimensionierte Bauzonen auch auf Lenkungsmechanismen der verschiedenen Staatsebenen zurückzuführen sind. Ausgezont wird ausschliesslich in ländlichen Gemeinden, diese sind als Raumtyp «Natur- und Agrarlandschaft» charakterisiert. Die beiden anderen Raumtypen «Urbane Verdichtungsräume» (Städte und Agglo) und die «kompakten Siedlungen» (Dörflichweiz) vereinen in sich den grössten Teil der Bevölkerung und weisen auch entsprechendes Wachstum aus. Die ausgezonten Flächen in den ländlichen Gemeinden können dann in den anderen Raumtypen eingezont und überbaut werden.

Was ich noch sagen will: durch die Mehrwertabschöpfung werden Einnahmen geschaffen, die selbst eine grosszügig festgelegte Entschädigung für die Auszonungen um ein Vielfaches übertreffen. Das Zaudern von Bund und Kanton ist für mich ganz einfach rätselhaft. Wer sich für diese «Milchbüechli-Rechnung» interessiert, der oder dem zeige ich das gerne auf.

*Welche Verfahrens- und Rekursmöglichkeiten haben Eigentümer?*

Diese ergeben sich aus Gesetz und Verordnungen. Einbringen können sich die Berechtigten in verschiedenen Verfahrensstadien mehrmals und auf die Rechtsmittel werden die Betroffenen ausdrücklich aufmerksam gemacht.

---

**An die Leserschaft:**

Hier können sie die Auszonungspläne vom 4.5.2020 als Projekte sehen.

Mit Anklicken unten laden Sie die Arbeitspläne für Wildhaus und Alt St. Johann herunter.

Sie können die Pläne vergrössern und schieben, indem Sie die Taste Ctrl drücken und mit dem Mausrad scrollen

**Auszonungsplan  
Wildhaus**

**Auszonungsplan  
Alt St. Johann**