

Dr. Lorenz Hahn  
Glernerstrasse 1  
Postfach 45  
8854 Siebnen SZ  
Tel. G 055 / 440 37 77  
lorenz.hahn@bluewin.ch

Siebnen, den 11. Februar 2012

### Einschreiben

Gemeinderat Schübelbach  
Postfach 74  
8862 Schübelbach

## **Einsprache gegen die Verlängerung der Planungszonen für die Kernzonen 1 und 3 von Siebnen bzw. von Schübelbach und Buttikon**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Als Eigentümer der Liegenschaft KTN 30 im Dorfkern von Siebnen erhebe ich **Einsprache** gegen die vom Gemeinderat verfügte Verlängerung der Planungszonen für die Kernzonen 1 von Siebnen gemäss Publikation im Amtsblatt Nr. 02 vom 13. Januar 2012.

Ich beantrage, dass

- die Einsprache gutzuheissen und die Verlängerung der Planungszone im Dorfkern Siebnen aufzuheben sei, dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Schübelbach.

Als Eigentümer der Liegenschaft KTN 30, Glernerstrasse 1, 8854 Siebnen bin ich von der Planungszone direkt betroffen. Im Weiteren war ich bereits in führen, die Planungszone Siebnen betreffenden Verfahren Partei.

### **Vorbemerkung**

Am 3. Dezember 2008 hat der Gemeinderat Schübelbach für die Kernzone 1 Siebnen eine Planungszone festgelegt, welche im Amtsblatt vom 16. Januar 2009 publiziert wurde. Gegen diese wurde u.a. vom Unterzeichnenden Einsprache erhoben. In der Folge musste der Gemeinderat seine ursprüngliche Planungszone modifizieren. Gegen die neue Planungszone hat der Unterzeichnende am 8. Januar 2010 ebenfalls Einsprache erhoben, welche jedoch mit Beschluss vom 15. Juni 2010 abgewiesen wurde.

Vorab muss festgehalten werden, dass es der Gemeinderat Schübelbach unterlassen hat, die Verlängerung der Planungszone hinreichend zu begründen. Zudem muss die Verlängerung unter anderem auch dem öffentlichen Interesse und der Verhältnismässigkeit entsprechen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben.

### **Fehlende Begründung**

Bei jeder Nutzungsplanung gibt es Einsprachen, welche behandelt werden müssen. Die pendenten Verfahren können nicht der Grund für die Verlängerung sein. Der Hinweis, auf hängige Beschwerden im Amtsblatt vom 13. Januar 2012 ist als Begründung offensichtlich ungenügend. Ebenfalls fehlen Ausführungen dahingehend, ob die Voraussetzungen für die Planungszone, insbesondere für den Ortsteil Siebnen, überhaupt noch gegeben sind. Vergeblich sucht man auch

eine Begründung, wieso die Planungszone für zwei Jahre verlängert werden soll. Grundsätzlich hat der Gesetzgeber für Planungszone eine Zeit von drei Jahren vorgesehen. Im Sinne des Gesetzes kann eine Verlängerung einer solchen nur als Ausnahmefall vorkommen (vgl. § 14 Abs. 2 PBG). Diesbezüglich wurde aber auch nichts dargelegt. Der Gemeinderat ist insgesamt seiner Begründungspflicht absolut nicht nachgekommen. Eine abschliessende Auseinandersetzung mit der Verlängerung der Planungszone ist deshalb überhaupt nicht möglich. Die fehlende Begründung deutet darauf hin, dass es keine Argumente für die Verlängerung der Planungszone gibt. Unter diesen Umständen ist eine Verlängerung der Planungszone nicht zulässig. Die Einsprache ist gutzuheissen und von der Verlängerung der Planungszone in Siebnen ist abzusehen.

### **Fehlendes öffentliches Interesse**

Bereits im Entscheid des Regierungsrates vom 21. Dezember 2010 wurde festgehalten, dass ein Zeitablauf im Sinne von § 15 Abs. 1 PBG nicht automatisch die Notwendigkeit einer Anpassung der Nutzungsplanung begründet. Ein öffentliches Interesse und damit eine Notwendigkeit einer Anpassung müssen gegeben sein. Dies gilt auch für die Verlängerung. Der Gemeinderat hat jedoch nicht dargelegt, worauf er sein öffentliches Interesse bei der Verlängerung stützt. Inwieweit eine Änderung der geltenden Nutzungsplanung, insbesondere in Siebnen, überhaupt immer noch geboten ist, wird nicht ausgeführt. Das öffentliche Interesse kann auch nicht einfach aus der übergeordneten Planung abgeleitet werden, da gerade der Gemeinderat Schübelbach wichtige Aspekte dieser ignoriert (Regionalrichtplanung Siebnen). Es ist eine Tatsache, dass Schübelbach, Galgenen und Wangen sich erst Ende 2010 betreffend die Richtplanung Siebnen trafen, obwohl schon lange (mehrere Jahre) bekannt war, dass hier das Vorgehen zwischen den Gemeinden koordiniert werden muss. Dieses lange Abwarten hat aber Auswirkungen auf die heutige Nutzungsplanung. Jede Gemeinde machte ihre eigene Planung. Das Ziel, die Eigenart der Kernzone Siebnen zu erhalten (vgl. Ausführungen des Gemeinderates Schübelbach auf der Gemeinde-Homepage), kann gerade wegen mangelnder Koordination unter den Gemeinden nicht erreicht werden. Der Dorfkern Siebnen entwickelt sich, insbesondere auch durch die festgesetzte Planungszone der Gemeinde Schübelbach mit ihren von den anderen Gemeinden stark abweichenden Einschränkungen, kommunal unterschiedlich. Diese Verlängerung liegt unter diesen Umständen nicht im öffentlichen Interesse. Was in der Gemeinde Schübelbach für die Ortsteile Schübelbach und/oder Buttikon gilt, macht keinen Sinn in Siebnen. Auch wenn in der Planungszone für Siebnen eigenständig festgelegt wurde, gelten diese Vorschriften für Siebnen-Schübelbach, aber nicht für Siebnen-Galgenen. Das Strassendorf wird dadurch auseinander geplant. Schübelbach hat, im Gegensatz zum Beispiel zu Galgenen, massive Einschränkungen in der möglichen Bauweise (z.B. Geschosshöhe in der Planungszone) vorgenommen. Dies lässt die Ortsteile unterschiedlich entwickeln. Das selbst gesteckte Ziel der Gemeinde Schübelbach (die Eigenheit der Dorfkerne zu bewahren) wird damit nicht erreicht. Ein öffentliches Interesse an der Verlängerung der vorliegenden Planungszone ist nicht gegeben, da so weder die eigenen Vorgaben (Eigenart Siebnens erhalten) noch diejenige der übergeordneten Planung erreicht werden können. Die letzten drei Jahre haben diese Umstände weiter verstärkt und weitere zwei würden die Situation zusätzlich verschärfen.

### **Fehlende Verhältnismässigkeit**

Ebenfalls fehlt es vorliegend an der Verhältnismässigkeit der Verlängerung der Planungszone. Der Gemeinderat Schübelbach hat die erste Planungszone am 3. Dezember 2008 erlassen. Bekanntermassen musste er diese in der Folge nach einem Jahr zurücknehmen und hat sie durch die heute geltende ersetzt. Mit der beantragten Verlängerung der Planungszone lassen sich die gesteckten Sicherungsziele (Erhaltung der Eigenart Siebnens) jedoch nicht erreichen. Das unkoordinierte Vorgehen der „Siebner Gemeinden“ steht der Entwicklung des (einheitlichen) Dorfkerns Siebnen entgegen. Die Gemeinde Schübelbach legt die Planungszone einzig zwischen der Aa und der Äusseren Bahnhofstrasse bzw. in der Bahnhofstrasse fest. Tatsache ist jedoch, dass der heutige Dorfkern weitergeht bzw. grösser ist, zum einen Richtung Schübelbach (Coop/Denner), aber insbesondere auch Richtung Galgenen. Mit Galgenen und Wangen wurde und wird weiterhin das Vorgehen aber nicht koordiniert. Die heute festgelegte Planungszone ist den Verhältnissen nicht angemessen und mit dieser lässt sich das Ziel nicht erreichen.

In sachlicher Hinsicht ist die pauschal abgefasste und zu reglementarisch überstrenge Planungszone nicht angebracht. In Siebnen hätte es damals einer solchen gar nicht bedurft und auch heute ist sie nicht nötig. In Siebnen sind aktuell gar keine Projekte bekannt, welche unter das Regime der Planungszone fallen würden. Das Problem liegt/lag in Schübelbach. Der Gemeinderat hätte für Siebnen gar keine solche „totale Bausperre“ erlassen müssen. Viel geeigneter für Siebnen wären z.B. gegebenenfalls die Sistierung von Baugesuchen oder einzelne Bausperren gewesen. Dies gilt heute umso mehr für die Verlängerung. Diese ist offensichtlich unnötig und damit wird über das Ziel hinausgeschossen. Schon beim Erlass der ursprünglichen Planungszone lag der Fehler darin, dass man den einzelnen Bedürfnissen der sehr unterschiedlichen Dorfteile keine Rechnung getragen hat und stattdessen willkürlich und unkoordiniert Planungszone festlegt. Inwieweit dies bei der Verlängerung anders sein soll, wurde nicht ausgeführt.

Unter dem zeitlichen Aspekt muss bemerkt werden, dass die Gemeinde Schübelbach das ganze Projekt Nutzungsplanung nicht mit der nötigen Eile vorangetrieben hat. Hätte man bereits früher Abklärungen bei den Liegenschaftsbesitzern und Gewerbetreibenden etc. der Kernzone Siebnen getroffen bzw. diese oder deren Vertreter in die Planung miteinbezogen, hätten viel Problem vermieden werden können. Heute eine Verlängerung der Planungszone zu verlangen ist daher unverhältnismässig und den Eigentümern der Kernzone Siebnen nicht zumutbar. Eine Planungszone wird undemokratisch verfügt, und damit soll sie nur für eine beschränkte Dauer ihre Gültigkeit haben. Die Verlängerung muss auch unter diesem Gesichtspunkt die absolute Ausnahme bilden. Ansonsten hätte der Gesetzgeber eine andere Lösung vorgesehen, z.B. gleich eine Gültigkeit von fünf Jahren. Offensichtlich ist die Verlängerung auch unter dem zeitlichen Aspekt nicht verhältnismässig.

Abschliessend kann zusammengefasst werden, dass die nötige Begründung und die weiteren Voraussetzungen zur Verlängerung der Planungszone fehlen. Eine solche Verlängerung liegt zudem weder im öffentlichen Interesse noch ist sie verhältnismässig.

Ich ersuche um Gutheissung meiner Einsprache.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Lorenz Hahn