



## **Dringliches Postulat**

### **17/22 betreffend Erlass einer Planungszone für das Areal Sonne**

#### **I. Ausgangslage**

##### **a) Gebiet Sonne**

Die Parz. Nrn. 98, 99, 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345 befinden sich mitten im Zentrum von Emmenbrücke beim Sonnenplatz direkt neben dem Bahnhof Emmenbrücke Gersag. Der Gemeinderat hat im Jahr 2014 für dieses Gebiet einen Planungsprozess angestossen und den Bebauungsplan Sonne erarbeitet. Der Einwohnerrat lehnte den Bebauungsplan nach intensiven Diskussionen mit vielen Anträgen am 22. März 2022 ab.

##### **b) Aktuelle Zonenordnung**

Der Perimeter befindet sich in der Speziellen Wohnzone beziehungsweise in der 5-geschossigen Kernzone. Zudem ist das Gebiet mit der Kreativzone überlagert. Somit haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bereits heute die Möglichkeit, das Baugebiet zu überbauen. Sie können entweder direkt in der Regelbauweise bauen oder einen Gestaltungsplan erarbeiten, der nicht in der Kompetenz des Einwohnerrates liegt. Die Bebauungsmöglichkeiten würden – je nach Vorgehen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer – nahezu denjenigen gemäss Bebauungsplan entsprechen.

##### **c) Anspruch auf Baubewilligung**

Allfällige Baugesuche muss der Gemeinderat gutheissen, wenn sie den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Baubewilligungen sind sog. Polizeibewilligungen, auf die ein Rechtsanspruch besteht.

#### **II. Begründung**

##### **a) Möglichkeiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

Mit der Ablehnung des Bebauungsplans sind die erforderlichen Qualitätsvorgaben nicht verbindlich geregelt. Die unbestrittenen und guten Elemente des Bebauungsplans sind für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in vielen Bereichen nicht beachtlich. Beispielsweise könnten anstatt 150 Parkplätze (Beschluss Einwohnerrat anlässlich der Lesung) 270 Parkplätze erstellt werden. Zu den Grünflächen, zur Gestaltung der Hofffläche, zu den Gemeinschaftsräumen, zu den Veloparkplätzen, zum Energiestandard etc. würden keine vergleichbaren Vorgaben gelten. Die Gemeinde riskiert im Falle eines Baugesuchs somit eine

qualitativ ungenügende Bebauung. Dies wäre an dieser zentralen Lage verheerend für die Entwicklung der Gemeinde.

Es ist damit zu rechnen, dass einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer – namentlich in den Baubereichen A-D – bereits in kurzer Zeit ein Baugesuch einreichen werden. Der Gemeinde droht dadurch ein raumplanerisches Fiasko. Deshalb sind umgehend Massnahmen zu ergreifen.

### **b) Einwohnerrat fordert Qualität**

Die Gründe für die Ablehnung des Bebauungsplans waren im Einwohnerrat – soweit beurteilbar – ganz unterschiedlicher Natur. Gleichzeitig waren sich die Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte aber grösstenteils einig, dass die Entwicklung dieses Gebiets direkt neben dem Bahnhof Gersag durch die Gemeinde planungsrechtlich gesteuert werden muss. Insbesondere die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung oder die Wegverbindungen müssen in einem Planungsprozess verbindlich definiert werden. Schliesslich haben Bautätigkeiten in diesem Gebiet erhebliche Auswirkungen auf die Gemeinde. Die Qualität einer allfälligen Überbauung ist elementar und muss mittels geeigneten Planungsinstrumenten sichergestellt werden. Dementsprechend wurden im Einwohnerrat bei der Lesung des Bebauungsplans sämtliche Anträge zur Verbesserung der Qualität gutgeheissen.

Zudem war aus vielen Voten klar erkennbar, dass eine Planung über dieses Gebiet gewünscht bzw. verlangt wird. Einerseits könnte dies im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen. Andererseits wäre ein angepasster Bebauungsplan mit einer neuen Teilzonenplanänderung eine Alternative. Beide Vorgehensweisen bedingen einen Planungsprozess mit einem (abschliessenden) Entscheid des Einwohnerrats.

### **c) Planungszone**

Allfällige Massnahmen müssen möglichst vor Einreichung eines allfälligen Baugesuchs ergriffen werden. Dem Einwohnerrat sind dabei die Hände gebunden. Der Lead liegt nun wieder beim Gemeinderat.

Als geeignetes Instrument drängt sich insbesondere der Erlass einer Planungszone über den gesamten Perimeter oder zumindest über die Baubereiche A-D auf. Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; NG 700) für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

Gleichzeitig muss die Gemeinde eine neue Planung anstossen oder den erarbeiteten Bebauungsplan mehrheitsfähig überarbeiten. Inwiefern die neue Planung im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder mittels Teilzonenplanänderung erfolgt, hat der Gemeinderat zu beurteilen.

### **III. Forderung**

Der Gemeinderat hat umgehend eine Planungszone für den Perimeter des Bebauungsplans Sonne oder Teile davon zu erlassen, insbesondere für die Baubereiche A-D.

Emmenbrücke, 22. März 2022

Im Namen der Die Mitte Fraktion

Christian Blunsch