



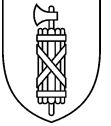
Fall-Nr.:	B 2025/130
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	12.10.2026
Entscheiddatum:	17.06.2026

Entscheid Verwaltungsgericht, 17.06.2026

Planungs- und Baurecht, Aufhebung altrechtlicher Sondernutzungspläne aus dem Jahr 1911, Art. 21 RPG. Die aus Art. 21 RPG folgende Planbeständigkeit bzw. Gültigkeitsvermutung kommt grundsätzlich nur Nutzungsplänen zu, die unter der Herrschaft des Raumplanungsgesetzes des Bundes und zur Umsetzung seiner Ziele und Grundsätze erlassen wurden. Auch die Frage, wieweit ein Nutzungsplan bereits realisiert ist, kann ein Kriterium sein, das die Schwelle für die Zulässigkeit einer Überprüfung erhöht.

Grundeigentümer, welche nach der Plangenehmigung keine Anstalten zur baulichen Verwirklichung des Sondernutzungsplanes getroffen haben, können sich nicht mit Erfolg auf die Beständigkeit desselben berufen. An der Beibehaltung von zwei über 100 Jahre alten Sondernutzungsplänen, die grösstenteils baulich umgesetzt wurden, besteht kein öffentliches Interesse mehr. Eine zeitliche Koordination der Anpassung oder Aufhebung bestehender Sondernutzungspläne mit der Gesamtzonenplanrevision ist nicht zwingend. Die bei Anwendung der Regelbauweise etwas geringere Nutzungsmöglichkeit steht der Aufhebung nicht entgegen, zumal der Bestand der Bauten garantiert ist und gegebenenfalls auch Ausnahmegewilligungen möglich sind. Schliesslich ist aufgrund der hängigen Gesamtrevision des Zonenplans künftig mit einer Mehrausnützung zu rechnen. Die Aufhebung der Sondernutzungspläne erweist sich vor diesem Hintergrund als rechtmässig (Verwaltungsgericht, B 2025/130).

Entscheid siehe pdf.



Verwaltungsgericht

Abteilung I

Entscheid vom 17. Juni 2026

Besetzung

Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichter Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiberin Schmid Etter

Geschäftsnr.

B 2025/130

Verfahrens-
beteiligte

A. __ AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Christoph B. Fehr, Locher Kobler
Stadelmann, Museumstrasse 35, Postfach 41, 9004 X. __,

Gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons X. __,
Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 X. __,

Vorinstanz,

Politische Gemeinde Z. __,

Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

**Aufhebung „Überbauungsplan B. __“ vom
28. Februar 1911 und „Modifizierter Projekt- und Baulinienplan der
C. __-strasse“ vom 7. Oktober 1911**



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Das Grundstück Nr. 0000_ (Grundbuch Z.___), mit einer Fläche von 2'484 m² nördlich des Bahnhofs Z.___ gelegen, ist gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.___ vom 25. Februar 1980 der dreigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone (WG3) zugeteilt. Es ist mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus (Vers.-Nr. 0001_) überbaut. Im Westen grenzt es an die C.___-strasse, im Süden an den D.___-weg, im Osten an die E.___-strasse und im Norden an die Grundstücke Nrn. 0002_ und 0003_. Das Grundstück Nr. 0000_ wird vom „Überbauungsplan B.___“ vom 28. Februar 1911 erfasst. Ferner befindet es sich innerhalb des Perimeters des „Modifizierten Projekt- und Baulinienplans der C.___-strasse“ vom 7. Oktober 1911.

B.

a.

Im Rahmen der Einführung des digitalen Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) stellte die Stadt Z.___ fest, dass insgesamt 50 altrechtliche, formell nicht aufgehobene Überbauungs- und Baulinienpläne existierten. Nach Durchführung des Mitwirkungsverfahrens hob der Stadtrat Z.___ mit Beschluss vom 2. September 2021 49 Überbauungs- und Baulinienpläne auf, darunter den „Überbauungsplan B.___“ vom 28. Februar 1911 und den „Modifizierten Projekt- und Baulinienplan der C.___-strasse“ vom 7. Oktober 1911.

b.

Während der öffentlichen Auflage erhob F.___, Y.___, damaliger Eigentümer des Grundstücks Nr. 0000_, Einsprache gegen die Aufhebung der beiden sein Grundstück betreffenden Sondernutzungspläne; dies mit der Begründung, dass damit keine sinnvolle Randüberbauung mehr möglich sei. Am 3. Januar 2023 erwarb die A.___ AG mit Sitz in X.___ das Grundstück Nr. 0000_ und trat am 16. Januar 2023 als neue Grundstückseigentümerin in das Einspracheverfahren ein.

c.

Mit Beschluss vom 6. Juni 2024 wies der Stadtrat Z.___ die Einsprache ab. Er erwog, die beiden Erlasse, mit denen im Wesentlichen die Freihaltung der Strassenkorridore und die Festlegung der Strassenabstände bezweckt worden sei, seien mehr als 110 Jahre alt und längst überholt. Seither seien sowohl das Bundesgesetz über die Raumplanung¹ als auch das kantonale Strassengesetz² in Kraft getreten. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)

¹ SR 700, RPG

² sGS 732.1, StrG



genehmigte die Aufhebung der beiden Erlasse mit Verfügung vom 30. Juli 2024. Der Stadtrat eröffnete seinen Beschluss vom 6. Juni 2024 sowie die Genehmigungsverfügung des AREG vom 30. Juli 2024 als Gesamtentscheid am 15. August 2024.

C.

Das Bau- und Umweltdepartement wies den dagegen von der A.___ AG erhobenen Rekurs mit Entscheid des Bau- und Umweltdepartements vom 18. Juni 2025 ab. Zur Begründung führte es zusammengefasst aus, der „Überbauungsplan B.___“ regle nur in ganz wenigen Bereichen eine strassenraumbegleitende Bebauung. Bis heute sei er in vielen Bereichen nicht umgesetzt worden. Auch das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 0000_ schöpfe den vom Überbauungsplan gebotenen Spielraum nicht aus und halte gegenüber dem D.___-weg einen deutlich grösseren Strassenabstand ein als eigentlich notwendig wäre. Der Überbauungsplan sei nicht nur veraltet, sondern auch völlig überholt. Daher sei nicht ersichtlich, inwiefern die Aufhebung des Plans einen erheblichen Eigentumseingriff darstellen sollte, zumal sich durch die Aufhebung der Strassenabstand zur G.___-strasse sogar reduziere. Ein Anspruch auf Planbeständigkeit bestehe bei einem über 100 Jahre alten Plan nicht. Dasselbe gelte für den „Modifizierten Projekt- und Baulinienplan der C.___-strasse“. Der heutige Ausbau der C.___-strasse entspreche jenem Plan schon lange nicht mehr. Beinahe sämtliche Überbauungen an dieser Strasse, auch jene auf Grundstück Nr. 0000_, würden einen grösseren Strassenabstand aufweisen, als der Plan zuliesse. Ein enger Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanrevision bestehe nicht, weshalb eine Sistierung des Aufhebungsverfahrens nicht angezeigt sei.

D.

a.

Mit Eingabe vom 3. Juli 2025 und Ergänzung vom 18. August 2025 erhob die A.___ AG (Beschwerdeführerin) beim Verwaltungsgericht Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Bau- und Umweltdepartements vom 18. Juni 2025 mit den Anträgen, der angefochtene Rekursentscheid sowie der Gesamtentscheid des Stadtrates Z.___ vom 15. August 2024 seien aufzuheben und auf die Aufhebung des „Überbauungsplans B.___“ und des „Modifizierten Projekt- und Baulinienplans der C.___-strasse“ sei zu verzichten; eventualiter sei auf die Aufhebung des „Überbauungsplans B.___“ und des „Modifizierten Projekt- und Baulinienplans der C.___-strasse“ im Geviert der Grundstücke Nrn. 0000_, 0002_, 0003_, 0002_ und 0003_ zu verzichten; unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

b.

Das Bau- und Umweltdepartement (Vorinstanz) liess sich am 25. August 2025 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die Politische Gemeinde Z.___ (Beschwerdegegnerin), vertreten durch den Stadtrat, beantragte am 27. August 2025 die kostenfällige



Abweisung der Beschwerde. Am 15. September 2025 reichte die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme ein. Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin verzichteten stillschweigend auf weitere Äusserungen dazu.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege³). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin des von den aufgehobenen Sondernutzungsplänen erfassten Grundstücks Nr. 0000_zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 3. Juli 2025 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 18. August 2025 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Darauf ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz⁴ in Kraft getreten und das Baugesetz⁵ aufgehoben worden (Art. 172 lit. a PBG). Die öffentliche Auflage der umstrittenen Aufhebung des Überbauungs- und des Baulinienplans erfolgte nach dem Vollzugsbeginn des PBG, womit grundsätzlich die Bestimmungen des PBG zur Anwendung kommen (Art. 174 PBG *e contrario*), vorbehältlich der Regelung gemäss Kreisschreiben der Vorinstanz vom 8. März 2017 samt Anhang (nachfolgend: Kreisschreiben BUD).

3.

Streitig ist die Aufhebung des „Überbauungsplans B.__“ und des „Modifizierten Projekt- und Baulinienplans C.__-strasse“, beide erlassen im Jahr 1911.

³ sGS 951.1, VRP

⁴ sGS 731.1, PBG

⁵ nGS 8 134, BauG



3.1.

Die Beschwerdeführerin bringt zusammengefasst vor, es fehle ein öffentliches Interesse, die beiden Pläne zum jetzigen Zeitpunkt aufzuheben, da die Ortsplanungsrevision im Gang sei. Der Zeitpunkt der Aufhebung der beiden Nutzungspläne sei sachlich und rechtlich nicht vertretbar. Würden die beiden Pläne aufgehoben, würden innerhalb weniger Jahre drei unterschiedliche nutzungsplanerische Regime herrschen. Dadurch würde es an Rechts- und Planungssicherheit fehlen. Bis zum rechtskräftigen Abschluss der Ortsplanung würde der revisionsbedürftige Rahmennutzungsplan aus dem Jahr 1980 zur Anwendung kommen, ohne dass dafür ein öffentliches Interesse bestünde. Es werde noch Jahre dauern, bis der Ortsplanungsprozess abgeschlossen sein werde. Neurechtliche Sondernutzungspläne könnten zwar genehmigt werden, würden aber erst nach Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung rechtsgültig. Die Ansicht der Vorinstanz, wonach kein enger sachlicher Zusammenhang zwischen dem vorliegenden Verfahren und der laufenden Ortsplanungsrevision bestehe, sei falsch. Ebenso deren Hinweis, es sei ihr (der Beschwerdeführerin) unbenommen, sich im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung für den Erlass einer für ihr Grundstück Nr. 0000_günstigen neuen Grundordnung einzusetzen. Die einseitige Aufhebung des Überbauungs- und des Baulinienplans während laufender Gesamtrevision verletze nicht nur den Grundsatz der Koordination der planerischen Tätigkeit, sondern stelle eine unnötige und nur vorübergehende faktische Änderung in der nutzungsplanerischen Ordnung dar, welche weder durch ein öffentliches noch durch ein privates Interesse gedeckt sei. Es bestehe ein öffentliches Interesse daran, dass der Rahmennutzungsplan aus dem Jahr 1980 nicht vorübergehend zur Anwendung gelange, sondern die bestehende Ordnung beibehalten werde, bis deren Ablösung zweifelsfrei gewährleistet sei. Es sei nicht ersichtlich und werde nicht dargelegt, inwiefern dieser „Zwischenschritt“ notwendig sei bzw. daran ein öffentliches Interesse bestehe. Bei der Ortsplanungsrevision im Jahr 1980 seien die Pläne nicht aufgehoben, sondern bewusst bestätigt worden, womit sie als Teil der geltenden Rahmennutzungsplanung anzusehen seien. Dass die Aufhebung damals vergessen worden sei, sei eine völlig unglaubliche Begründung, zumal die Pläne ein Gebiet von 20 ha betreffen würden. Sie (die Beschwerdeführerin) stelle sich im Rahmen der Gesamtplanung und umfassenden Interessenabwägung nicht grundsätzlich gegen die Aufhebung der Nutzungspläne, beabsichtige sie doch selbst in naher Zukunft eine Gesamtüberbauung zu realisieren. Angesichts des laufenden Ortsplanungsverfahrens, das sich erst im ersten Mitwirkungsverfahren befinde, bestehe indes ein rechtlich geschütztes Interesse an der Beibehaltung der Sonderbauvorschriften, die eine einheitliche Bebauungsmöglichkeit im Areal und eine Mehrausnützung in Bezug auf die Strassenabstände und die Gebäudehöhe gewährleisteten und den heutigen raumplanerischen Zielen besser entsprechen würden als die geltende Rahmennutzungsplanung. Eine Planänderung bzw. -aufhebung zum jetzigen Zeitpunkt sei willkürlich. Eine nicht umgesetzte Realisierung könne dem nicht entgegengehalten werden, zumal zumindest die Gebäudehöhe gemäss Überbauungsplan umgesetzt worden sei. Die Ortsplanung sei schliesslich ein in die Zukunft gerichtetes Instrument.



Der Wegfall der Gültigkeitsvermutung eines nicht unter der Herrschaft des RPG erlassenen Sondernutzungsplans habe sodann weder die gesamthafte Ungültigkeit einer altrechtlichen Nutzungsplanung, noch eine akzessorische Normenkontrolle zur Folge.

3.2.

Die Vorinstanz führt in ihrer Vernehmlassung aus, für die Frage der Zulässigkeit der Aufhebung der beiden Nutzungspläne spiele es keine Rolle, ob sich die Gemeinde derzeit am Beginn der Ortsplanungsrevision befinde oder nicht. Bei über 100 Jahre alten Plänen könne unter keinen Umständen ein Anspruch auf Planbeständigkeit bzw. Rechtssicherheit geltend gemacht werden. Planbeständigkeit komme grundsätzlich nur Nutzungsplänen zu, die unter der Herrschaft des RPG erlassen worden seien. Nur in diesen Fällen bestehe eine Gültigkeitsvermutung. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, das auf den Vorgaben des umstrittenen Überbauungsplans basiere, könnte ohne Weiteres die akzessorische Normenkontrolle verlangt werden. Es sei daher nur folgerichtig, die nicht mehr anwendbaren Erlasse aufzuheben.

4.

4.1.

Art. 21 Abs. 2 RPG statuiert, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Bestimmung ist das Ergebnis eines Kompromisses zwischen den sich widersprechenden Anliegen der Planbeständigkeit und der Anpassung des Planes an geänderte Verhältnisse. Im Rahmen der Anwendung von Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben, in einem ersten Schritt *überprüft*; wenn sich aus dieser Überprüfung ein echter Änderungsbedarf ergibt, werden sie in einem zweiten Schritt *angepasst*.⁶ Es sind somit zwei aufeinanderfolgende Interessenabwägungen vorzunehmen. Im Rahmen der ersten Abwägung geht es um die Frage, ob auf die im Raume stehende Anpassung der Nutzungsplanung einzutreten ist; bei der zweiten Abwägung ist der Inhalt der vorgesehenen Anpassungen den Folgen für die betroffenen Grundeigentümer gegenüberzustellen.⁷ Die beiden Phasen lassen sich häufig nicht strikt voneinander trennen.⁸ Auf kantonaler Ebene bestimmt(e) Art. 32 BauG, dass Baureglement, Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne sowie Schutzverordnungen geändert oder aufgehoben werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind.

⁶ BGE 135 II 209 E. 3; T. TANQUEREL, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, 2016, N 13 und 33 zu Art. 21 RPG.

⁷ Vgl. BGE 140 II 25 E. 3.

⁸ TANQUEREL, a.a.O., N 35 zu Art. 21 RPG.



4.2.

Gemäss Bundesgericht sind die Anforderungen an die erste Interessenabwägung im Vergleich zur zweiten weniger hoch. Die Überprüfung der Grundordnung ist bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist.⁹ Nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt, sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen.¹⁰ Die Anforderungen an die Änderung der Verhältnisse steigen, je detaillierter ein Plan ausgestaltet ist. In der Praxis trifft dies vor allem auf Sondernutzungspläne zu, sofern diese ins Detail gehende Vorgaben enthalten. Die Erheblichkeit ist auf dieser ersten Stufe mithin bereits dann zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. In der Regel gerechtfertigt ist eine Überprüfung der Nutzungspläne, wenn raumplanungsrechtliche Änderungen oder Massnahmen des kantonalen Richtplans eine solche indizieren¹¹ oder sich die tatsächlichen Verhältnisse oder gesetzlichen Voraussetzungen seit Annahme des Plans in einer Weise geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der auferlegten Nutzungsbeschränkungen dahingefallen sein könnte.¹² Die aus Art. 21 RPG folgende Planbeständigkeit bzw. Gültigkeitsvermutung kommt grundsätzlich nur Nutzungsplänen zu, die unter der Herrschaft des Raumplanungsgesetzes des Bundes und zur Umsetzung seiner Ziele und Grundsätze erlassen wurden. Diesfalls besteht eine Gültigkeitsvermutung für die auferlegten Nutzungsbeschränkungen. Für Nutzungspläne, die noch nicht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes angepasst worden sind, besteht diese Vermutung nicht.¹³ Auch die Frage, wieweit ein Nutzungsplan bereits realisiert ist, kann ein Kriterium sein, das die Schwelle für die Zulässigkeit einer Überprüfung erhöht.¹⁴ Grundeigentümer, welche nach der Plangenehmigung keine Anstalten zur baulichen Verwirklichung des Sondernutzungsplanes getroffen haben, können sich nicht mit Erfolg auf die Beständigkeit desselben berufen.¹⁵

4.3.

Liegen erheblich veränderte Verhältnisse vor, so ist es Aufgabe der Gemeinde, im Rahmen der zweiten Stufe anhand der gebotenen Interessenabwägung zu entscheiden, ob und inwiefern eine Anpassung der Zonenplanung erfolgen soll. Der Überprüfung und Anpassung von

⁹ BGE 123 I 175 E. 3a mit Hinweisen.

¹⁰ VerwGE B 2018/40 vom 23. Mai 2018 E. 3.2.2; BGer 1C_470/2018 vom 4. März 2019 E. 5.2 mit Hinweisen.

¹¹ TANQUEREL, a.a.O., N 45 zu Art. 21 RPG.

¹² WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, N 16 zu Art. 21 RPG.

¹³ BGE 127 I 103 E. 6b mit Hinweisen.

¹⁴ TANQUEREL, a.a.O., N 41 zu Art. 21 RPG.

¹⁵ BGE 116 Ib 185 E. 4b.



Nutzungsplänen können öffentliche oder private Interessen entgegenstehen.¹⁶ Diese sind zu erfassen und gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG; Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung¹⁷). Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran.¹⁸ Änderungen wie demografische oder wirtschaftliche Entwicklungen können neue Bedürfnisse des Gemeinwesens auslösen, die bei der Erstellung des Nutzungsplans noch nicht erkennbar waren, oder frühere Bedürfnisse, die gewisse Planinhalte rechtfertigten, hinterfragen. In Betracht kommen auch rechtliche Gegebenheiten wie Änderungen des Planungs- und Umweltrechts.¹⁹ Die betroffenen Grundeigentümer sind auf eine gewisse Planbeständigkeit angewiesen, um ihre Nutzungsabsichten zu verwirklichen. Gemäss Bundesgericht gibt es indessen kein wohlerworbenes Recht des Grundeigentümers auf Beibehaltung einer einmal für ihr Grundstück geschaffenen Nutzungsordnung.²⁰ Zudem kann ein Nutzungsplan auch in einem Baubewilligungsverfahren vorfrageweise überprüft werden, wenn die Voraussetzungen für eine zwingende Überprüfung nach Art. 21 Abs. 2 RPG gegeben sind.²¹

5.

5.1.

Der „Überbauungsplan B.____“ vom 28. Februar 1911 umfasst nördlich des Bahnhofs H.____ eine Fläche von rund 20 ha, aufgeteilt in die drei Teilgebiete „Tiefe“ (zwischen I.____-strasse, J.____-weg und K.____-strasse, ca. 4 ha), „L.____“ (Teilgebiete f bis t zwischen M.____-platz, N.____-strasse, I.____-strasse, G.____-strasse und O.____-strasse, ca. 11 ha) und „P.____“ (Teilgebiete a bis e zwischen G.____-strasse, O.____-strasse, Q.____-strasse und R.____-strasse, ca. 4 ha). Zweck des Überbauungsplans bei dessen Erlass war in erster Linie die Sicherung der Strassenkorridore (inkl. Festlegung der Strassenabstände mittels Baulinien) zur Erschliessung des damals noch mehrheitlich unbebauten Gebiets zwischen der I.____-strasse und dem neu zu erstellenden Bahnhof (der alte Bahnhof befand sich beim ehemaligen Marktplatz an der Q.____-strasse). Heute sind diese Strassen grossmehrheitlich erstellt, auf die Erstellung einiger Strassen wurde nachträglich verzichtet und es wurden Strassenkorridore verlegt.²² Für einige wenige Teilgebiete im Gebiet „L.____“, darunter auch das Teilgebiet m, in welchem das Grundstück Nr. 0000 der

¹⁶ WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 12 zu Art. 21 RPG.

¹⁷ SR 700.1, RPV.

¹⁸ BGE 140 II 25 E. 3.1, 135 II 209 E. 3.1 und 3.2.

¹⁹ TANQUEREL, a.a.O., N 44 f. zu Art. 21 RPG.

²⁰ TANQUEREL, a.a.O., N 11 zu Art. 21 RPG mit Verweis auf BGE 123 I 175 E. 3a.

²¹ TANQUEREL, a.a.O., N 31 zu Art. 21 RPG.

²² Vgl. dazu Planänderungen vom 5. Juli 1912, 20. April 1928, 13. August 1935 und 3. August 1964.



Beschwerdeführerin liegt, enthält der Überbauungsplan Baubereiche für Strassenraumüberbauungen in geschlossener Bauweise, teilweise mit Angaben zur maximal zulässigen Stockwerkzahl und zur Gebäudehöhe. Der Strassenabstand des Grundstücks Nr. 0000_ gegenüber dem D.___-weg wurde mittels Baulinie auf 3.00 m und jener gegenüber der E.___-strasse auf 3.50 m festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe betrug 16 m. Der „Modifizierte Projekt- und Baulinienplan der C.___-strasse“ vom 7. Oktober 1911 sah auf dem Grundstück Nr. 0000_ eine im Abstand von 3.00 m parallel zur geplanten C.___-strasseverlaufende Baulinie vor.

5.2.

Im Hinblick auf die bevorstehende Einführung des ÖREB-Katasters überprüfte die Stadt Z.___ anfangs 2021 die raumplanerischen Grundlagen und stellte fest, dass 50 altrechtliche Überbauungs- und Baulinienpläne materiell zwar inzwischen überholt, jedoch formell nie aufgehoben worden waren. Nach Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens (21. Juni bis 20. Juli 2021) hob der Stadtrat Z.___ mit Beschluss vom 2. September 2021 49 Überbauungs- und Baulinienpläne auf, darunter den „Überbauungsplan B.___“ vom 28. Februar 1911²³ und den „Modifizierten Projekt- und Baulinienplan der C.___-strasse“ vom 7. Oktober 1911²⁴. Mit Entscheid vom 6. Juni 2024 wies er die dagegen von der Beschwerdeführerin bzw. von deren Rechtsvorgänger erhobene Einsprache ab. Das AREG erteilte am 30. Juli 2024 die Genehmigung zur Aufhebung der beiden Sondernutzungspläne.

Im Zeitpunkt des Erlasses der beiden Pläne im Jahr 1911 existierte noch kein kantonales Baugesetz. Das Gesetz über Grenzverhältnisse, Dienstbarkeiten, Zugrecht und Verlehnungen vom 6. Brachmonat 1850 enthielt nachbarrechtliche Bauvorschriften²⁵ und das Gesetz betreffend die Organisation der Verwaltungsbehörden der Gemeinden und Bezirke vom 9. Mai 1867²⁶ die Kompetenz des Gemeinderates, Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Bauwesens zu handhaben, wobei es vorwiegend um formelles Baupolizeirecht ging.²⁷ Das damalige kantonale Gesetz über das Strassenwesen vom 1. Juli 1889²⁸ regelte Strasseneinteilung, Strassenbau, Strassenunterhalt samt Finanzierung, Strassenabstand wie auch gewisse enteignungsrechtliche Belange.²⁹ Der grösste Teil des bis 1912 geltenden Baurechts war in lokalen Bauordnungen und Baureglementen geregelt, so auch in Z.___, wo es ein Baureglement von 1905/06 gab.³⁰ Die Ermächtigung zum Erlass von Baureglementen, Zonen- und Überbauungsplänen mit anschliessender regierungsrätlicher Genehmigung fand sich in Art. 16 des Dienstbarkeitengesetzes, Art. 114 des Organisationsgesetzes und Art. 86 des

²³ Im Beschluss als Plan Nr. 11 bezeichnet, act. 9/18.1.

²⁴ Im Beschluss als Plan Nr. 10 bezeichnet; act. 9/18.1.

²⁵ Dienstbarkeitengesetz

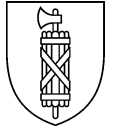
²⁶ Organisationsgesetz

²⁷ J. JÜSTRICH, Entwicklung des Baurechts im Kanton St. Gallen, 1995, S. 254 und 296.

²⁸ Strassengesetz

²⁹ JÜSTRICH, a.a.O., S. 195 ff. und 282.

³⁰ JÜSTRICH, a.a.O., S. 391.



Strassengesetzes.³¹ Das Schweizerische Zivilgesetzbuch³² und das dazugehörige kantonale Einführungsgesetz³³ mit der Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass eines Baureglements sowie von Überbauungs-, Baulinien- und Zonenplänen mit Genehmigung durch das kantonale Baudepartement traten erst am 1. Januar 1912 und damit nach Erlass des Überbauungs- und des Baulinienplans in Kraft.³⁴

Am 1. August 1972 trat sodann das kantonale BauG in Kraft. Nach auf Art. 141 Abs. 2 BauG blieben die zuvor genehmigten Zonen- und Überbauungspläne in Kraft und waren innert längstens fünf Jahren anzupassen, wobei die Regierung die Frist auf Gesuch hin verlängern konnte. Am 25. Februar 1980 wurde der Zonenplan der Stadt Z.____ revidiert. Das Grundstück Nr. 0000_ wurde der Zone WG3 zugeteilt. In Bezug auf den „Überbauungsplan B.____“ und den „Modifizierten Projekt- und Baulinienplan der C.____-strasse“ vom 7. Oktober 1911 erfolgte mit dem neuen Zonenplan keine Anpassung, weshalb davon auszugehen ist, dass dafür keine Notwendigkeit ausgemacht worden war. Auch nach Inkrafttreten des städtischen Baureglements³⁵ am 30. Mai 1994 blieben die beiden Sondernutzungspläne unverändert in Kraft (vgl. Art. 62 Abs. 2 BauR).

5.3.

5.3.1.

Die beiden hinsichtlich ihrer Aufhebung umstrittenen Pläne wurden vor über 100 Jahren gestützt auf das Organisationsgesetz von 1867 und das Baureglement der Politischen Gemeinde Z.____ von 1905/06 erlassen. Allein schon aufgrund der damals geringen gesetzlichen Regulierung des Bauwesens sind diese Pläne nicht mit Überbauungsplänen im Sinn von Art. 22 ff. BauG bzw. Art. 23 ff. PBG vergleichbar. Seit 1911 fanden zahlreiche Änderungen der gesetzlichen Grundlagen auf verschiedenen Ebenen statt. Am 1. Januar 1930 wurde ein neues Gesetz über das Strassenwesen erlassen, welches am 1. Januar 1989 durch das bis heute gültige StrG ersetzt worden ist. Das BauG als erstes kantonales Baugesetz trat 1. August 1972 in Kraft und ist am 1. Oktober 2017 durch das PBG ersetzt worden. Auch das Baureglement und der Zonenplan der Stadt Z.____ wurden seither mehrfach geändert. Der heute gültige Zonenplan datiert vom 25. Februar 1980, das heute gültige BauR vom 30. Mai 1994. Auf Bundesebene traten am 1. Januar 1957 das Gewässerschutzgesetz³⁶ und am 1. Januar 1980 das RPG in Kraft. Die aus Art. 21 RPG folgende Planbeständigkeit kommt grundsätzlich nur solchen Nutzungsplänen zu, die unter der Herrschaft des RPG erlassen wurden (vgl. E. 4.2 hiavor), was auf die beiden umstrittenen Pläne nicht zutrifft. Auch vom Alter her (mehr als 110

³¹ JÜSTRICH, a.a.O., S. 302, 332.

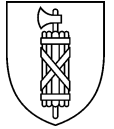
³² SR 210, ZGB

³³ sGS 911.1, EG-ZGB

³⁴ H. KUNZ, Das öffentliche Baurecht im Kanton St. Gallen, 1958, S. 61 ff.

³⁵ BauR

³⁶ SR 814.20, GSchG



Jahre bzw. 45 Jahre, sofern man auf das Jahr 1980 [Erlass des heute geltenden Zonenplans] oder 32 Jahre, wenn man auf 1994 [Erlass des heute geltenden BauR] abstellt) ist der Planungshorizont längst überschritten, was die Beschwerdeführerin im Grundsatz nicht bestreitet. In tatsächlicher Hinsicht liegen mit der Überbauung des damals noch grösstenteils unbebauten Plangebiets zudem erhebliche Veränderungen vor. Ferner wurde die Parzellierung des vom Überbauungsplan erfassten Gebiets seither vollständig neu gestaltet. Angesichts des längst abgelaufenen Planungshorizonts und der in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen der massgebenden eidgenössischen (RPG) und kantonalen (BauG, PBG) Rechtsgrundlagen wie auch der tatsächlichen Verhältnisse sind die Voraussetzungen für eine Überprüfung des Überbauungsplans ohne Weiteres gegeben. Dass sie bereits bei Erlass des Zonenplans vom 25. Februar 1980 bzw. des Baureglements vom 30. Mai 1994 erfüllt gewesen wären, damals aber (noch) keine Aufhebung erfolgte, vermag daran nichts zu ändern. Unabhängig davon, ob die Überprüfung der Pläne damals „vergessen ging“ oder deren Beibehaltung bewusst erfolgte, sind seither bereits weitere 45 bzw. 32 Jahre vergangen.

5.3.2.

Vorliegend steht nicht die Anpassung des Überbauungs- und des Baulinienplans, sondern die ersatzlose Aufhebung der beiden Sondernutzungspläne zur Diskussion. Das öffentliche Interesse am Erlass des Überbauungs- und des Baulinienplans im Jahr 1911 bestand überwiegend in der Freihaltung von Strassenräumen für die strassenmässige Erschliessung des Plangebiets. Die damals projektierten Strassen sind heute längst erstellt, womit der Überbauungs- und der Baulinienplan diesbezüglich ihren Zweck erreicht haben und somit kein öffentliches Interesse an deren Weiterbestand mehr vorhanden ist. Insofern, als in den Plänen für einige wenige, damals noch unbebaute Grundstücke Vorgaben zu Baubereichen, Gebäudehöhen und Strassenabständen enthalten waren, wurden diese Bauten ebenfalls bereits vor Jahrzehnten erstellt, womit auch in dieser Hinsicht kein öffentliches Interesse an der Beibehaltung sowohl des wenig detaillierten Überbauungsplans wie auch des Baulinienplans mehr besteht. Vielmehr besteht ein öffentliches Interesse, die nicht mehr notwendigen und auch nicht mehr zeitgemässen Pläne aufzuheben, und zwar unabhängig von der bevorstehenden Ortsplanungsrevision (vgl. dazu E. 6.3 hiernach), die im Zeitpunkt der Aufhebung am 2. September 2021 ohnehin noch nicht fortgeschritten war. Insofern, als für wenige der von den beiden Plänen erfassten Grundstücke mit dem Wegfall eine Reduktion der Nutzungsmöglichkeiten einhergeht, haben die betroffenen Grundeigentümer mit der Bebauung der Grundstücke ihre Nutzungsabsichten längst verwirklicht. Das Wegfallen der im Überbauungsplan vorgegebenen und nicht mehr zeitgemässen Baubereiche, die eine sinnvolle Verdichtung der Parzellen erschweren, führt im Gegenzug zu einer freieren Bebaubarkeit der Grundstücke. Zudem besteht bezüglich dem jetzigen baulichen Zustand Bestandesgarantie (vgl. Art. 109 PGB mit der Möglichkeit der Erneuerung und allenfalls Erweiterung). Die nur wenige Grundstücke betreffenden privaten Interessen an der Beibehaltung des „Überbauungsplans B. __“ vom 28. Februar 1911



und des „Modifizierten Projekt- und Baulinienplans der C.__-strasse“ vom 7. Oktober 1911“ erscheinen gegenüber dem öffentlichen Interesse, zwei mehr als 100 Jahre alte Sondernutzungspläne, die schon vor Jahrzehnten grossmehrheitlich umgesetzt worden sind, von untergeordneter Natur. Über das gesamte vom Überbauungs- und vom Baulinienplan erfasste Gebiet (mehr als 20 ha) gesehen, überwiegt das öffentliche Interesse an der Aufhebung eindeutig.

5.3.3.

Das Gesagte gilt auch spezifisch für das Grundstück Nr. 0000_ der Beschwerdeführerin. Das darauf befindliche Gebäude Vers.-Nr. 0001_ wurde 1948 und damit vor beinahe 80 Jahren erstellt. Es weist vier Vollgeschosse (das erste davon im Hochparterre) und ein (nicht ausgebautes) Giebeldach auf. Ob damit die gemäss Überbauungsplan maximal mögliche Höhe von 16 m ausgenutzt worden ist, geht aus den Akten nicht hervor. Gemäss heute geltender Regelbauweise sind in der Zone WG3 höchstens drei Vollgeschosse zulässig und beträgt die maximale Gebäudehöhe 10.2 m bzw. 11.2 m und die Firsthöhe 14.2 m bzw. 15.2 m. Die höheren Werte gelten jeweils für Gebäude mit einem Mindestanteil von 25% Gewerbe (Art. 22 BauR). Der im „Überbauungsplan B.__“ vorgegebene Baubereich wurde nicht vollständig beansprucht, ebensowenig die mittels Baulinien definierten Strassenabstände von 3.50 m zur E.__-strasse sowie von 3.00 m zum D.__-weg und zur C.__-strasse. Mit der Aufhebung der beiden Pläne beträgt der Strassenabstand gemäss Art. 13 BauR gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse 4.00 m und gegenüber Wegen 1. und 2. Klasse 3.00 m. Der Wegfall des Überbauungs- und des Baulinienplans für das Grundstück Nr. 0000_ hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Strassenabstände bedeutet eine etwas geringere Nutzungsmöglichkeit. Dies steht jedoch einer Aufhebung der beiden Pläne im konkreten Fall nicht entgegen, zumal es kein wohlerworbenes Recht des Grundeigentümers auf Beibehaltung einer einmal für sein Grundstück geschaffenen Nutzungsordnung gibt (vgl. dazu E. 4 und 5 hiavor) und die „Nachteile“ lediglich geringfügig sind. Zum D.__-weg (Weg 1. Klasse), der heute anders als im „Überbauungsplan B.__“ nicht als Strasse mit Trottoir, sondern als Weg 1. Klasse klassiert ist, beträgt der Strassenabstand mit dem Wegfall des Baubereichs neu nur noch 3.00 m statt 5.00 m, was in Bezug auf die Ausnützung der Parzelle eine Verbesserung bedeutet. Die Vergrösserung des Strassenabstands um 0.50 m gegenüber der E.__-strasse wie auch jene gegenüber der C.__-strasse um 1.00 m fällt nicht entscheidend ins Gewicht, zumal Unterschreitungen mittels Ausnahmegewilligungen grundsätzlich möglich wären (vgl. Art. 108 Abs. 2 PBG). Eine potenziell sinnvolle Randüberbauung des Grundstücks Nr. 0000_ ist daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin auch bei Aufhebung des Überbauungs- und des Baulinienplans unter Geltung der Regelbauweise möglich. Durch die zwischenzeitliche Änderung der Parzellierung ragt der Baubereich gemäss Überbauungsplan in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks in das Nachbargrundstück Nr. 0003_ hinein, womit eine Umsetzung des Überbauungsplans heute rechtlich nicht mehr möglich wäre. Da die



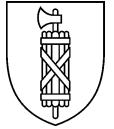
Ortsplanungsgesamtrevision in Z.____ mittlerweile fortgeschritten ist (Abschluss des zweiten Mitwirkungsverfahrens am 7. Oktober 2025), gilt das Nutzungsregime gemäss heute geltendem Zonenplan von 1980 und Baureglement von 1994 sodann nur noch für eine beschränkte Zeit.

Seitens der Beschwerdeführerin ist unter der Geltung des jetzigen Rahmennutzungsplans sodann kein Bauvorhaben geplant. Eigenen Angaben zufolge möchte sie in naher Zukunft (nach der Revision der Ortsplanung) eine Gesamtüberbauung realisieren.³⁷ Gemäss dem Entwurf des Zonenplans im zweiten Mitwirkungsverfahren (8. September bis 7. Oktober 2025; öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Juni 2026) ist vorgesehen, den südlichen Teil des Grundstücks Nr. 0000_ der Kernzone A 20.4 und den nördlichen Teil der Wohnzone 20.4 zuzuweisen. Nach Art. 22 des dazugehörigen Baureglementsentwurfs (derzeit öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Juni 2026) gelten in jenen Zonen als Regelmasse eine Gebäudegesamthöhe von 20.4 m und eine Gebäudehöhe von 15.8 m. Der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse beträgt für Bauten und Anlagen 3.00 m und jener gegenüber Gemeindewegen 1. Klasse für Bauten ebenfalls 3.00 m und für Anlagen 2.00 m (Art. 25 des Baureglementsentwurfs). Es ist daher für das Grundstück Nr. 0000_ gegenüber den besonderen Vorschriften gemäss den beiden aufzuhebenden Plänen sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhe als auch des Strassenabstands künftig eine Mehrausnützung zu erwarten. Zudem ist in Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan vom 19. März 2024, wo das Teilgebiet m als Kerngebiet Entwicklung erfasst ist, für das Gebiet mit den Grundstücken Nrn. 0004_, 0005_, 0006_ bis 0007_, 0000_ bis 0003_, 0002_ und 0003_ im Hinblick auf eine künftige Überbauung eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen. Die Aufhebung des „Überbauungsplans B.____“ vom 28. Februar 1911 und des „Modifizierten Projekt- und Baulinienplans der C.____-strasse“ vom 7. Oktober 1911 erweist sich damit auch in Bezug auf das Grundstück Nr. 0000_ der Beschwerdeführerin als verhältnismässig.

6.

Die Beschwerdeführerin wehrt sich nicht grundsätzlich gegen die Aufhebung des „Überbauungsplans B.____“ und des „Modifizierten Projekt- und Baulinienplans der C.____-strasse“ an sich, erachtet jedoch den Zeitpunkt dafür während der laufenden Ortsplanungsrevision als unzulässig.

³⁷ art. 5, S. 9.



6.1.

Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt (Art. 25a Abs. 1 RPG). Diese Grundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar (Art. 25a Abs. 4 RPG), wobei diese Bestimmung in erster Linie Bauten und Anlagen betrifft, die ihrer Natur nach nur in einem Planungsverfahren erfasst werden können³⁸, was vorliegend nicht der Fall ist.

6.2.

Art. 2 Abs. 1 RPG sieht vor, dass Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen erarbeiten und aufeinander abstimmen (sog. Planungspflicht). Was das Verhältnis von Rahmennutzungs- und Sondernutzungsplanung betrifft, hat das Bundesgericht verschiedentlich festgehalten, dass die Nutzungsplanung grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen müsse. Zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit sei ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspreche der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG. Sondernutzungspläne, welche die Grundordnung in wesentlichen Teilen ausser Kraft setzen, seien grundsätzlich unzulässig³⁹. Aus der Betonung des Vorrangs der Grundordnung und der Einordnung von neu zu erlassenden Sondernutzungsplänen in ein planerisches Gesamtkonzept ist zu schliessen, dass der umgekehrte Fall der Aufhebung von Sondernutzungsplänen zugunsten der Rahmennutzungsordnung in aller Regel nicht im Widerspruch zur Planungspflicht steht. Im Gegenteil verbleibt der Planungsbehörde so mehr Spielraum für eine anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung.

6.3.

Sondernutzungspläne sind in der Regel auf bestimmte Situationen zugeschnitten. Sie enthalten regelmässig besondere Vorschriften, welche die besondere Bauweise in Abweichung von der Rahmennutzungsplanung ordnen. Die bestehenden Sondernutzungspläne orientieren sich jeweils an den im Zeitpunkt ihres Erlasses gültigen baulichen Vorschriften. In der Botschaft und im Entwurf der Regierung vom 15. August 2015 zum PBG war noch eine Übergangsbestimmung vorgesehen, wonach Sondernutzungspläne innert zehn Jahren an das PBG anzupassen gewesen wären. Der Kantonsrat entschied jedoch, dass die nach geltendem Recht erlassenen Sondernutzungspläne unverändert weiter gelten würden und nicht an das neue Recht angepasst werden müssten. Die von der Regierung vorgesehene Übergangsbestimmung wurde dementsprechend ersatzlos gestrichen⁴⁰.

³⁸ Vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 73 zu Art. 25a RPG.

³⁹ BGE 149 II 79 E. 3.3 mit Hinweisen.

⁴⁰ Vgl. Kreisschreiben BUD, Ziff. 6b.



Die im Gang befindliche Gesamtrevision des Rahmennutzungsplanes mit Anpassung an das PBG in der Stadt Z.____ bedingt keine zwingende Aufhebung oder Anpassung der bestehenden Sondernutzungspläne, schliesst eine fakultative Aufhebung oder Änderung aber auch nicht aus. Eine zeitliche Koordination der Anpassung oder Aufhebung bestehender Sondernutzungspläne mit der Gesamtrevision ist nicht zwingend. Dies ergibt sich aus Art. 175a lit. c PBG, wonach aufgrund der Weitergeltung der Bestimmungen des BauG für altrechtliche Sondernutzungspläne Änderungen und damit auch deren Aufhebung vorgängig zur Gesamtrevision möglich sind.⁴¹ Für die Ausarbeitung des neuen Rahmennutzungsplans für die Stadt Z.____ ist nicht entscheidend, ob die beiden aus dem Jahr 1911 stammenden Sondernutzungspläne noch in Kraft sind oder stattdessen die Regelbauweise gemäss Zonenplan und BauR in Verbindung mit dem BauG gilt. Die beiden Pläne haben ihre rechtliche Bedeutung, wie zuvor aufgezeigt (vgl. E. 5.3.2 hiervor), längst verloren und sind auch in tatsächlicher Hinsicht überholt. Es ist davon auszugehen, dass sie spätestens im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben worden wären. Dort sind ebenfalls die heute tatsächlich herrschenden Verhältnisse und die künftigen raumplanerischen Bedürfnisse massgebend. Ein rechtlicher oder tatsächlicher Nachteil für die Beschwerdeführerin an einer vorgezogenen Aufhebung ist nicht ersichtlich; so oder anders kann sie ihre Bedürfnisse im Ortsplanungsverfahren einbringen, namentlich gerade auch im Rahmen der Ausarbeitung eines neuen Sondernutzungsplanes, wie er für das Grundstück Nr. 0000_ gemäss kommunalem Richtplan vom 19. März 2024 vorgesehen ist. Zudem wird ihr Grundstück künftig voraussichtlich eine höhere Ausnützung als WG3 bzw. als im Überbauungsplan von 1911 vorgesehen erfahren (vgl. dazu E. 5.3.2 hiervor). Auch die Planungssicherheit der Beschwerdeführerin ist nicht beeinträchtigt, da sie gemäss eigenen Angaben derzeit keine unmittelbar bevorstehenden Bauabsichten hegt. Selbst wenn sie für die von ihr beabsichtigte Gesamtüberbauung des Grundstücks Nr. 0000_ noch vor Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision ein Baugesuch einreichen würde, hätte dies eine akzessorische Überprüfung der Pläne oder die Verfügung einer Planungszone zur Folge (vgl. Art. 42 ff. PBG; E. 4.3 hiervor). Schliesslich liegt der Entscheid über den Zeitpunkt der Aufhebung im Ermessen der Gemeinde als für die Ortsplanung zuständige Behörde (vgl. Art. 1 Abs. 1 PBG). Angesichts der Komplexität des Ortsplanungsrevisionsverfahrens macht die vorgängige Aufhebung auch aus Gründen der Verfahrensvereinfachung durchaus Sinn.

⁴¹ Vgl. dazu Kreisschreiben BUD, Ziff. 6, sowie den vom Kantonsrat am 4. März 2026 erlassenen, noch nicht anwendbaren Art. 175a lit. d PBG, wonach die Bestimmungen des BauG sachgemäss anwendbar bleiben, soweit sie als Rechtsgrundlage dienen für Erlass und Änderungen von Sondernutzungsplänen jener politischen Gemeinden, deren Rahmennutzungsplan nach dem PBG erst nach der Genehmigung des Sondernutzungsplans durch die zuständige kantonale Stelle genehmigt wird (Näheres dazu in VerwGE B 2025/50 vom 30. April 2026 E. 3).



7.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang bezahlt die Beschwerdeführerin die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'500 erscheint angemessen (Art. 7 Ziffer 222 der Gerichtskostenverordnung⁴²). Der von der Beschwerdeführerin in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird daran angerechnet.

Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Die nicht anwaltlich vertretene und im amtlichen Wirkungskreis tätig gewordene Stadt Z. __ hat keinen Anspruch auf eine Entschädigung ausseramtlicher Kosten (VerwGE B 2022/151 vom 13. März 2023 E. 5.3).

⁴² sGS 941.12



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500. Sie werden mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss beglichen.

3.

Es werden keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen.