

# **BGer 1C\_206/2009 vom 19. November 2009**

Bundesgericht, 2009-11-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_206\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_206_2009)

FR: TF 1C\_206/2009 du 19 novembre 2009

IT: TF 1C\_206/2009 del 19 novembre 2009

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Das Bundesgericht beurteilt Beschwerden gegen Entscheide in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts ( Art. 82 lit. a BGG ). Dieses Rechtsmittel steht auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung (vgl. den Verweis in Art. 34 Abs. 1 RPG [SR 700]). Das Bundesgerichtsgesetz enthält dazu keinen Ausschlussgrund ( Art. 83 BGG ). Angefochten ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz ( Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Unzulässig ist der Antrag des Beschwerdeführers, auch die Entscheide des Baudepartements und des Stadtrats aufzuheben. Diese sind durch das Urteil des Verwaltungsgerichts ersetzt worden (Devolutiveffekt) und gelten als inhaltlich mitangefochten ( BGE 134 II 142 E. 1.4 S. 144 mit Hinweis).

### **E. 1.3**

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dies setzt voraus, dass sich der Beschwerdeführer wenigstens kurz mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt. Zwar wendet das Bundesgericht das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Das setzt aber voraus, dass auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden kann, diese also wenigstens die Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 BGG erfüllt.

Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht und Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung) geltend gemacht wird. Dies prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet ( BGE 135 III 127 E. 1.6 S. 130; 134 II 244 E. 2.1 und 2.2 S. 245 f.; je mit Hinweisen).

Der Beschwerdeführer erklärt pauschal, vollumfänglich an den Vorbringen in seinen Rechtsschriften an die Vorinstanzen festzuhalten. Da er sich insofern nicht in

substanziierter Weise mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt, ist darauf nicht einzutreten.

#### **E. 1.4**

Die Feststellung und Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse überprüft das Bundesgericht im Rahmen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Massgabe der Art. 97 Abs. 1 und 105 Abs. 1 und 2 BGG. Voraussetzung dazu ist, dass rechtsgenügend begründete Sachverhaltsrügen im Sinne von Art. 42 Abs. 2 BGG erhoben werden.

Der Beschwerdeführer bestreitet die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz pauschal, sofern diese nicht mit seinen eigenen übereinstimmen. Darauf ist mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten.

#### **E. 1.5**

Der rechtserhebliche Sachverhalt geht aus den Akten hinreichend hervor. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden.

#### **E. 2.1**

Der Beschwerdeführer macht sinngemäss gelten, der Stadtrat habe das ihm von Art. 15 RPG eingeräumte Ermessen missbraucht, indem er sich bei seinem Entscheid von fiskalischen Interessen habe leiten lassen. Nachdem der Beschwerdeführer auf das Angebot des Stadtrats, bei Verkauf der Parzelle Nr. 3458 zum symbolischen Preis von Fr. 10'000.-- die beantragte Umzonung vorzunehmen, nicht eingegangen sei, habe man sein Gesuch abgelehnt. Der Zusammenhang zwischen dem raumplanerischen Entscheid und dem Grundstücksverkauf sei damit erstellt.

Der Beschwerdeführer verkennt, dass Anfechtungsgegenstand des vorliegenden Verfahrens ausschliesslich das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. März 2009 ist. Aus diesem sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, wonach für den ablehnenden Beschluss des Stadtrats, der diesem Urteil zugrunde liegt, fiskalische Interessen ausschlaggebend gewesen sind. Der Beschwerdeführer wirft dem Stadtrat vor, sich bei der in Aussicht gestellten Teileinzonung von fiskalischen Motiven leiten gelassen zu haben. Die Frage braucht nicht weiter erörtert zu werden. Ist das "Gegengeschäft" nicht zustande gekommen, sind zwangsläufig auch die umstrittenen monetären Beweggründe weggefallen. Ob die Teileinzonung rechtmässig gewesen wäre, wenn der Stadtrat das Gesuch nach Zustandekommen des "Gegengeschäfts" gutgeheissen hätte, ist vorliegend nicht zu beurteilen. Selbstredend kann aus einer allfälligen Widerrechtlichkeit des damals in Aussicht gestellten Vorgehens nicht abgeleitet werden, dass der Beschwerdeführer nun einen Anspruch auf Einzonung besitzt. Die Rüge der Verletzung von Art. 15 RPG erweist sich insofern als unbegründet.

#### **E. 2.2**

Der Beschwerdeführer bringt in diesem Zusammenhang weiter vor, bei der Parzelle Nr. 3412 handle es sich um Land, das sowohl weitgehend überbaut sei als auch voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werde. Die Vorinstanz habe dies verkannt und deshalb Art. 15 lit. a und b RPG verletzt.

##### **E. 2.2.1**

Das weitgehend überbaute Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken. Baulücken sind einzelne

unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt ( BGE 132 II 218 E. 4.1 und 4.2.1 S. 222 f. mit Hinweisen).

Nach Ansicht des Beschwerdeführers handelt es sich bei der fraglichen Parzelle um die letzte Baulücke zwischen zwei Bauzonen. Tatsächlich grenzt die Parzelle direkt sowohl an die Zone für öffentliche Bauten (im Westen) als auch an die Industriezone IB (im Osten). Im Norden und Süden setzt sich jedoch ausgedehnt die Landwirtschaftszone fort. Nach den vom Beschwerdeführer nicht beanstandeten Feststellungen der Vorinstanz ist das Gebiet westlich der Oberrieterstrasse in einem weiten Umkreis landwirtschaftlich geprägt. Die Parzelle weist zudem mit 2.5 ha eine relativ erhebliche Fläche auf. Es kann deshalb bei einer Gesamtbetrachtung der örtlichen Verhältnisse nicht davon gesprochen werden, dass die beiden angrenzenden Bauzonen zusammen einen geschlossenen Siedlungsbereich bildeten, von welchem die Parzelle so stark geprägt wird, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.2.3 und 4.2.5 S. 224 f.; 116 Ia 335 E. 4a S. 337; je mit Hinweisen). Daran vermag auch der Hinweis des Beschwerdeführers nichts zu ändern, dass auf dem in den Akten befindlichen Situationsplan die neue Südumfahrung mit Kreiselmündung noch nicht eingezeichnet und die Industriezone IB um zwei Parzellen erweitert worden sei.

### **E. 2.2.2**

Land, das sich für die Überbauung eignet, aber nicht weitgehend überbaut ist, kann gemäss Art. 15 lit. b RPG nur dann der Bauzone zugewiesen werden, wenn es voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Art. 15 RPG vermittelt jedoch (wie auch Art. 26 BV ) grundsätzlich keinen Anspruch auf Einzonung von Land in die Bauzone, zumal die Bauzonenausscheidung eine Gestaltungsaufgabe darstellt und einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen unterliegt ( Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1 RPG ; BGE 122 I 294 E. 3e S. 300; 116 Ia 221 E. 3b S. 232; je mit Hinweisen). Der objektive Baulandbedarf stellt bei dieser Abwägung lediglich ein, wenn auch wichtiges Entscheidungskriterium dar (Urteil 1C\_119/2007 vom 13. November 2008 E. 3.2.3 mit Hinweisen).

Die Bestimmung des Baulandbedarfs gemäss Art. 15 lit. b RPG richtet sich danach, wie viel Land für die erwünschte Entwicklung benötigt wird. Ist ein stärkeres Wachstum erwünscht, so kann die Bauzone grösser sein als es dem bisherigen Trend entspricht ( BGE 116 Ia 339 E. 3b S. 341 ff.). Ist kein oder ein schwächeres Wachstum erwünscht, so kann die Planung das Wachstum begrenzen, indem sie trotz vorhandener Nachfrage nach Bauland Gebiete in Nichtbauzonen einweist. Was erwünscht ist, bestimmt die zuständige Planungsbehörde, im Kanton St. Gallen somit im Rahmen von Verfassung, Gesetz und übergeordneter Planung primär die politische Gemeinde (Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 f. des Gesetzes des Kantons St. Gallen vom 6. Juni 1972 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht [Baugesetz; sGS 731.1]). Hält sie sich an diese Schranken, so haben die übergeordneten Planungsbehörden und das Kantonsgericht, welches bloss eine Rechtskontrolle ausübt, den Ermessensspielraum der Gemeinde zu respektieren (Art. 3 Abs. 2 Baugesetz, Art. 61 Abs. 1 und 2 des Gesetzes des Kantons St. Gallen vom 16. Mai 1965 über die

Verwaltungsrechtspflege [nGS 951.1]; BGE 118 Ia 151 E. 4d S. 158; 117 Ia 430 E. 4c S. 434; 116 Ia 339 E. 3b S. 341 ff.; 114 Ia 364 E. 4 S. 370; Urteil 1C\_285/2007 vom 22. Mai 2008 E. 5.2; je mit Hinweisen).

Die Vorinstanz führte aus, anlässlich des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins sei vom Gemeindevertreter bestätigt worden, dass in Altstätten namentlich im Bereich Baffles und Kesselbachstrasse noch unüberbaute Parzellen in der Industrie- und Gewerbe-Industriezone vorhanden seien. Diese Feststellung wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Er macht lediglich geltend, die Industrielandreserven von Altstätten seien keineswegs überdimensioniert und der Stadtrat habe festgehalten, die Stadt verfüge nur noch über sehr wenig Industriefläche. Er rügt die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung jedoch nicht als unrichtig ( Art. 97 Abs. 1 BGG ) und behauptet auch nicht, auf dem Gemeindegebiet gebe es keine freien und für seinen Betrieb geeignete Grundstücke mehr. Damit erweist sich jedoch die Rüge der Verletzung von Art. 15 lit. b RPG von vornherein als unbegründet.

### **E. 3**

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Er hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung ( Art. 68 Abs. 2 BGG ). Der politischen Gemeinde Altstätten, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.