

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/215 vom 11. Mai 2010

Sg Verwaltungsgericht, 2010-05-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_B_2009_215

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/215 du 11 mai 2010

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/215 del 11 maggio 2010

Regeste

Nutzungsplanung, Art. 15 RPG (SR 700). Zulässigkeit der teilweisen Einzonung eines Grundstücks, fehlende Voraussetzungen einer weitgehenden Überbauung und einer Baulücke (Verwaltungsgericht, B 2009/215).

Erwägungen

E. 2

zum Kauf anbieten. Überdies sollte die Einsprache zurückgezogen werden. Nachdem es zu keiner gütlichen Einigung gekommen war, hiess der Gemeinderat mit Beschluss vom 12. März 2009 die Einsprache teilweise gut, indem die Grenze zwischen der K2 und der Landwirtschaftszone auf dem Grundstück Nr. 00 mit einem Teilzonenplan um einen Meter gegen Nordwesten verschoben werden sollte, sobald ein Bauprojekt vorliegen würde. Der Zonenplan wurde vom 1. bis 30. April 2009 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen. Nach Ablauf der Frist informierte der Gemeinderat W. mit Schreiben vom 5. Mai 2009 die Erbgemeinschaft M. sel. über die stillschweigende Zustimmung der Bürgerschaft. B./ Die Erbgemeinschaft M. sel. erhob am 18. Mai 2009 Rekurs beim Baudepartement und beantragte die Zuweisung des ganzen Grundstücks Nr. 00 zur Bauzone. Nach Durchführung eines Augenscheins am 30. Juli 2009 wies das Baudepartement den Rekurs mit Entscheid vom 19. November 2009 ab. Es erwog im wesentlichen, durch die Zonenplanrevision sollten die gut erschlossenen Dorfteile A. und B. erweitert und das fragliche Gebiet G- lediglich im Sinne eines weitgehend überbauten Gebiets eingezont und im bisherigen Umfang erhalten werden. Demzufolge sei die Zonenabgrenzung eng um die bestehenden Wohnhäuser gezogen worden. Aus ortsplanerischer Sicht sei es ohne weiteres nachvollziehbar, zentrumsnähere und besser erschlossene Gebiete der Bauzone zuzuteilen. Letztlich sei die Zonenabgrenzung auch mit Blick auf den auf dem Grundstück Nr. 00 angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb nachvollziehbar; ein Abstand von weniger als 20 Meter würde den Immissionen zu wenig Rechnung tragen. Zusammenfassend hätte die vollständige Einzonung des Grundstücks Nr. 00 zur Folge, dass schlecht erschlossenes und unmittelbar einem Tierhaltungsbetrieb angrenzendes Gebiet der Bauzone zugeteilt würde. Im Sinne der Gleichbehandlung sei sodann zu bemerken, dass die benachbarten Grundstücke Nrn. .. umfassend – also unter Einbezug der Nebenbauten - eingezont worden seien. Diesbezüglich würden jedoch unterschiedliche Sachverhalte vorliegen; die Einzonung dieser Grundstücke dränge sich aus Gründen einer sinnvollen und zweckmässigen Zonengrenze auf; die Raumverhältnisse auf den betroffenen Grundstücken liessen bauliche Erweiterungen nur in einem sehr engen Rahmen zu, und die Gebäude auf den Grundstücken Nrn. .. stünden auch nicht in unmittelbarer Nähe eines Tierhaltungsbetriebs. C./ Gegen den Entscheid des Baudepartements erhob die Erbgemeinschaft M. sel. mit Eingabe ihres Rechtsanwalts

vom 2. Dezember 2009 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. In der Beschwerdeergänzung vom 14. Januar 2010 wurde beantragt, der Entscheid des Baudepartements vom 19. November 2009 sei aufzuheben und es sei die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz anzuweisen, die Zonengrenze beim Grundstück Nr. 00 um fünf Meter Richtung Nordwesten zu verschieben, parallel zur nördlichen Fassadenflucht des Bienenhauses ; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung wird im wesentlichen geltend gemacht, das mit dem Zonenplan verfolgte planerische Konzept, im Gebiet G- eine Einzonung im Sinne eines weitgehend überbauten Gebiets unter Einhaltung des bisherigen Umfangs vorzunehmen, sei grundsätzlich nicht zu beanstanden. Tatsächlich sei entlang der G-strasse und südlich im W2-Gebiet F. eine rege Bautätigkeit festzustellen bzw. diese habe schon stattgefunden. Unbeachtet dieser Tatsache müsse die Zonengrenze auch deswegen antragsgemäss verschoben werden, weil das Bienenhaus zur bestehenden Bebauung gehöre; es sei funktional untrennbar mit dem Wohnhaus verbunden und flächenmässig derart geringfügig, dass es ebenfalls zum Siedlungsbereich gehöre. Die Planungsgrundsätze des Konzentrationsprinzips und der Übereinstimmung von Plan und Wirklichkeit würden eine Einzonung des besagten Gebäudes geradezu erfordern. Des Weiteren sei die vorgesehene Zonengrenze nicht haltbar, weil sie eine einigermaßen sachgemässe Überbauung verunmögliche. Das Wohnhaus sei nicht mehr bewohnbar und baufällig; durch den vorgelegten Zonenplan werde das bebaubare Gebiet – unter Einhaltung der notwendigen Grenz- und Strassenabstände - derart eingeeengt, dass kein vernünftiges Gebäude mehr planbar sei. Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 4. Februar 2010 die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat W. hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, zur Vernehmlassung der Vorinstanz Stellung zu nehmen. Dies taten sie mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 16. März 2010. Auf die weiteren Vorbringen der Beteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Mit Verfügung vom 26. März 2010 genehmigte das Baudepartement den Zonenplan, insbesondere auch die Zonengrenze auf dem Grundstück Nr. 00. Darüber wird in Erwägung gezogen:

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