

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/221 vom 24. August 2010

Sg Verwaltungsgericht, 2010-08-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2009_221

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/221 du 24 août 2010

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/221 del 24 agosto 2010

Regeste

Bau- und Planungsrecht, Art. 15 RPG (SR 700). Die Bauzonenausscheidung unterliegt wie alle Raumplanung einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen. Zu grosse Bauzonen sind gesetzwidrig. Ist die Bauzone bereits zu gross, müssen für eine nochmalige Erweiterung zwingende Gründe sprechen (Verwaltungsgericht, B 2009/221).

Erwägungen

E. 2

grossen Parzelle Nr. xx, Grundbuch T., im Dorfteil K. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem freistehenden Schopf überbaut und wird von der B.-strasse, Gemeindestrasse 2. Klasse, erschlossen. Nach dem Zonenplan der Gemeinde T. vom 3. August 1995 liegt es im Wesentlichen in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2b), der südliche, schmale Grundstücksteil ist dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugeteilt. B./ Am 2. Dezember 2008 erliess der Gemeinderat als Folge der Gesamtrevision der Ortsplanung sieben Teilzonenpläne und verschiedene Sondernutzungspläne, unter anderem für das Gebiet H., das östlich angrenzend an die Parzelle Nr. xx liegt. Am 5. bzw. 8. Dezember 2008 publizierte er die Auflage des Baureglements (Gesamtrevision), die Änderungen im Zonenplan (Aufteilung in Teilzonenpläne nach Gebieten), die erlassenen Sondernutzungspläne und die Änderung der Schutzverordnung und legte diese vom 9. Dezember 2008 bis 7. Januar 2009 öffentlich auf. L. erhob am 7. Januar 2009 durch ihren Rechtsvertreter beim Gemeinderat Einsprache gegen den Teilzonen-, Überbauungs- und Teilstrassenplan H. sowie gegen den Richtplan mit dem Antrag, diese aufzuheben. Der Gemeinderat wies die Einsprache mit Beschluss vom 2. Februar 2009 ab. Zur Begründung machte er geltend, der südliche Teil des Grundstücks Nr. xx sei wegen seiner Form gar nicht überbaubar. Die westliche Abgrenzung der in den Sondernutzungsplänen enthaltenen Planperimeter sei ortsplannerisch gerechtfertigt. Wenn der östliche und südliche Grundstücksteil ebenfalls einbezogen werden müsste, würden die Baubereiche zu gross. Zudem müsste ein aufwändiges Landumlegungsverfahren durchgeführt werden, was zu einer zeitlichen Verzögerung führen würde. Der Gemeinderat unterstellte sodann die Teilzonenpläne und das Baureglement vom 11. Februar bis 12. März 2009 dem fakultativen Referendum. Am 25. März 2009 gab er der Einsprecherin von der stillschweigenden Zustimmung der Bürgerschaft zum Teilzonenplan H. Kenntnis und eröffnete die vierzehntägige Rekursfrist. C./ Gegen den Einspracheentscheid vom 2. Februar 2009 (am 4. Februar 2009 bzw. 15. April 2009 eröffnet) und den am 25. März 2009 angezeigten Beschluss der Stimmberechtigten erhob L. mit den Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 19. Februar 2009 bzw. 30. April 2009 und 9. April 2009 beim Baudepartement des Kantons

St. Gallen Rekurs und beantragte mit den Rekursergänzungen vom 24. März bzw. 20. Mai 2009 sowie 11. Mai 2009, die Beschlüsse seien nichtig bzw. kostenpflichtig aufzuheben und die Einsprache gutzuheissen. Das Baudepartement führte am 14. September 2009 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten, des Kreisplaners des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und des Leiters Verkehrstechnik des Tiefbauamtes (TBA) einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 24. November 2009 wies es die Rekurse ab, soweit es darauf eintrat. Dabei erwog es im wesentlichen, der Einspracheentscheid vom 2. Februar 2009 sei zwar mangelhaft unterschrieben gewesen, der Gemeinderat habe die Verfügung am 15. April 2009 aber nochmals mit vollständiger Unterschrift zugestellt. Der gerügte Mangel sei damit im Rahmen des Rekursverfahrens geheilt worden. Aus dem ursprünglichen Verfügungsfehler sei der Rekurrentin kein Nachteil erwachsen, womit sich die Rüge, der Einspracheentscheid und der Beschluss der Bürgerschaft seien nichtig, als unbegründet erweise. Das öffentliche Interesse an der Belassung des südlichen Teils des Grundstücks Nr. xx im üG überwiege das private Interesse der Rekurrentin an der baulichen Nutzung dieses Grundstücksteils. Die Rechtsgleichheit werde durch die vorgesehene Umgrenzung des Teilzonenplans H. nicht verletzt. Es sei nicht angezeigt, den östlichen und südlichen Teil des Grundstücks Nr. xx einzubeziehen. Der Überbauungsplan sei zweckmässig umgrenzt, und der Teilstrassenplan sei in Ordnung. D./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 10. Dezember 2009 erhob L. Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Beschwerdeergänzung vom 26. Februar 2010 beantragt sie, den Entscheid der Vorinstanz kostenpflichtig aufzuheben und ihre Einsprache gutzuheissen. Zum einen habe das Baudepartement ihr die Legitimation zu Unrecht abgesprochen, die Angemessenheit und Grösse der Bauzone in Frage zu stellen. Zum anderen leide der Einspracheentscheid, der ihr nicht vollständig unterschrieben zugestellt worden sei, an einem schwerwiegenden Formfehler, weshalb der zugestellte Beschluss nichtig sei. Zwar sei die Verfügung in der Folge nochmals formrichtig eröffnet worden, der Beschluss der Bürgerversammlung sei aber gleichwohl nichtig, weil das Referendumsverfahren vor der Neueröffnung durchgeführt worden sei. Bezüglich des Rekurses, mit dem sie die Nichtigkeit des Einspracheentscheids gerügt habe, sei sie nicht unterlegen, weshalb sie dafür entschädigt werden müsse. Weiter wendet sie ein, der Teilzonenplan H. nehme keine Rücksicht auf die örtlichen Begebenheiten, namentlich stimme er mit dem natürlichen Landschaftsverlauf nicht überein und sei willkürlich. Der Richtplan sehe für den südlichen Teil ihres Grundstücks zwar eine spätere Einzonung im Zusammenhang mit dem Gebiet "Im Grund" vor. Weil dieser Teil aber von seiner Lage her bzw. auf Grund des Verlaufs der Geländekante Bestandteil des Gebiets "Im H." sei, sei eine spätere separate Überbauung gar nicht möglich, was eine rechtswidrige Baulücke zur Folge haben werde, womit der Grundsatz des häuslicherischen Umgangs mit Boden verletzt werde. Das Gleiche gelte für den angefochtenen Überbauungs- und Strassenplan H. Beide verunmöglichten eine spätere Überbaubarkeit des noch unüberbauten Teils ihres Grundstücks. E./ Das Baudepartement und die Politische Gemeinde T. beantragen mit ihren Vernehmlassungen vom 4. März und 24. März 2010 die (kostenpflichtige) Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführerin nahm zu diesen Eingaben am 20. Mai 2010 Stellung. F./ Zur nachträglich beigezogenen Genehmigungsverfügung betreffend den Teilzonen- und Überbauungsplan H. vom 25. Januar 2010 nahmen die Parteien nicht Stellung. G./ Auf die weiteren Eingaben und Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Verwaltungsgericht hat vor seinem Urteil einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden eingeladen,

daran teilzunehmen. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten sowie die Feststellungen anlässlich des Augenscheins wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Darüber wird in Erwägung gezogen:

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