



**Fall-Nr.:** B 2009/215  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 11.05.2010  
**Entscheiddatum:** 11.05.2010

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. Mai 2010**

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

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

Erbengemeinschaft M. sel., bestehend aus ...

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. M.

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und



Politische Gemeinde W.,,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Zonenplanrevision

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ Die Erbengemeinschaft M. sel. ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 00, Grundbuch W. Das Grundstück liegt nach dem Zonenplan der Gemeinde W. vom 30. September 1996 im übrigen Gemeindegebiet und weist eine Fläche von 1'061 m<sup>2</sup> auf. Der südöstliche Teil des Grundstücks ist mit dem Wohnhaus Vers. Nr. .. überbaut. Auf dem nordwestlichen Teil steht das Bienenhaus Vers. Nr. ... Nordwestlich des Grundstücks befindet sich, durch eine Zufahrtsstrasse abgegrenzt, die landwirtschaftliche Liegenschaft Nr. .. Auf der südlichen Seite wird das Grundstück Nr. 00 von der besagten Zufahrtsstrasse durchquert; der südlich der Zufahrtstrasse liegende Teil grenzt an die G-strasse (Gemeindestrasse erster Klasse) und ist mit einer an das Nachbargebäude angrenzenden Nebenbaute Vers. Nr. .. überbaut.

Am 1. Juli 2008 beschloss der Gemeinderat W. einen neuen Zonenplan und legte ihn vom 14. August bis 13. September 2008 öffentlich auf. Gemäss der Zonenplanrevision sollen unter anderem die Gebäude auf den nordwestlich der G-strasse liegenden Grundstücken Nrn. ... .. der Kernzone 2 (abgekürzt K2) zugeteilt werden. Insbesondere soll auch das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 00 der K2 zugeteilt werden. Der nördliche Teil der Fläche des Grundstücks Nr. 00 soll hingegen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.



## St.Galler Gerichte

Die Erbegemeinschaft M. sel. erhob am 8. September 2008 Einsprache beim Gemeinderat. In der Einspracheergänzung vom 25. Oktober 2008 beantragte die Erbegemeinschaft, die Grundstücke Nrn. 00 und 01 seien vollumfänglich der K2 zuzuweisen. Anlässlich der Einspracheverhandlung legte der Gemeinderat W. der Erbegemeinschaft M. sel. einen Vorschlag für eine gütliche Einigung, datiert 4. November 2008, vor. Nach dieser hätte der Gemeinderat der Erbegemeinschaft M. sel. zugesichert, die geplante Grenze der K2 auf dem Grundstück Nr. 00 einen Meter nach Nordwesten zu verschieben. Im Gegenzug sollte sich die Erbegemeinschaft dazu verpflichten, die Zufahrt zum eigenen Grundstück und dem Grundstück Nr. .. gemäss beiliegendem Plan sicherzustellen und gegen eine Anpassung der Strassenfläche keine Einsprache zu erheben. Zudem sollte die Erbegemeinschaft der Gemeinde W. den Grundstücksteil seitlich des Gebäudes Vers. Nr. .. zum Preis von Fr. 200.--/m<sup>2</sup> 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 Erbegemeinschaft M. sel. über die stillschweigende Zustimmung der Bürgerschaft.

B./ Die Erbegemeinschaft 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 eingeengt, 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:**

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeerklärung vom 2. Dezember 2009 und deren Ergänzung vom 14. Januar 2010 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist ein-zutreten.

2. Streitgegenstand ist das Begehren der Beschwerdeführer, die Zonengrenze der K2 auf dem Grundstück Nr. 00 fünf Meter Richtung Nordwesten zu verschieben.



## St.Galler Gerichte

Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Dieser ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend aus den massgeblichen Plänen und den übrigen Verfahrensakten sowie den Fotografien, so dass auf einen Augenschein verzichtet werden kann.

2.1. Das Verwaltungsgericht ist zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Dies bedeutet, dass es den dem Baudepartement zustehenden Ermessensspielraum zu respektieren hat. Nach Art. 3 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) stehen dem Staat in allen Belangen der Raumplanung und des öffentlichen Baurechts die Rechts- und Ermessenskontrolle zu, wobei er den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde bei der Orts- und Regionalplanung zu wahren hat. Anders verhält es sich im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht darf grundsätzlich nur einschreiten, wenn Rechtsnormen und allgemeine Rechtsgrundsätze des Raumplanungs- und Baurechts verletzt sind. Soweit es dagegen um die Ausübung des pflichtgemässen Ermessens geht, ist dem Verwaltungsgericht eine Korrektur eines Entscheides verwehrt. Ein grosser Ermessensspielraum steht der Verwaltung namentlich dort zu, wo es um die Abwägung und Gewichtung der einzelnen Interessen geht, namentlich in der Interessenabwägung im Rahmen der Raumplanung. Die Interessenabwägung als solche gilt jedoch als Rechtsfrage. Namentlich die Frage des vollständigen Einbezugs der massgeblichen Einzelaspekte in die Abwägung und Wertung unterliegt daher der Rechtskontrolle (GVP 1996 Nr. 12). Eine Ermessensfrage liegt jedoch dort vor, wo es um die Wertung bzw. Gewichtung der einzelnen Grundsätze geht; dieser Vorgang ist der Rechtskontrolle entzogen.

Die Vorinstanz hat das Begehren, das Grundstück Nr. 00 vollumfänglich der Bauzone zuzuteilen, abgewiesen. Im Beschwerdeverfahren beantragten die Beschwerdeführer,



auf dem Grundstück Nr. 00 die Zonengrenze der K2 um fünf Meter Richtung Nordwesten zu verschieben. Dabei handelt es sich nicht um ein unzulässiges neues Begehren (Art. 61 Abs. 3 VRP), sondern um ein gegenüber dem Rekursantrag eingeschränktes Rechtsbegehren, welches grundsätzlich zulässig ist.

2.2. Bauzonen umfassen nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. b). Aufgrund dieser Bestimmung gehört Land, das den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, grundsätzlich in eine Bauzone, sofern es nicht als Folge der Abwägung aller für die Raumplanung massgebenden Zielsetzungen, insbesondere der ortsplanerischen Erwägungen, ganz oder teilweise einer Nichtbauzone zugewiesen wird (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 83 mit weiteren Hinweisen). Die Grundanliegen der Raumplanung ergeben sich namentlich aus Art. 75 der Bundesverfassung (SR 101) sowie aus Art. 1, 3 und 14 ff. RPG. Nach der genannten Verfassungsbestimmung stellt der Bund Grundsätze für eine der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedelung des Landes dienende Raumplanung auf. Dieser Verfassungsauftrag ist der Gewährleistung des Eigentums grundsätzlich gleichgestellt (vgl. BGE 119 Ia 415 f. mit Hinweis auf BGE 105 Ia 330).

Zu den Planungsgrundsätzen gehören namentlich der Landschaftsschutz sowie die Siedlungsgestaltung und -begrenzung. Art. 3 Abs. 2 RPG gebietet, die Landschaft zu schonen. Insbesondere sollen der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben. Siedlungen und Bauten haben sich in die Landschaft einzuordnen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Der Planungsgrundsatz gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verlangt, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. Insbesondere sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Diese Bestimmung nimmt die allgemeine umweltpolitische Verpflichtung der Raumplanung auf und verdeutlicht sie für die besonders immissionsempfindlichen Wohngebiete (BGE 127 I 110). Im Rahmen des raumplanerischen Auftrags kommt der Begrenzung der Bautätigkeit auf dafür vorgesehene Gebiete unter Verhinderung der Zersiedelung des Landes sowie unter Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder vorrangige



Bedeutung zu (BGE 119 Ia 416). Die Grundsätze der Raumplanung verlangen, dass das Gemeinwesen eine Ordnung der Besiedlung schafft, die auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtet ist. Daraus folgt, dass die private Nachfrage allein keine Erweiterung einer Bauzone rechtfertigt (BGE 117 Ia 432).

Sowohl der Begriff des weitgehend überbauten Landes im Sinn von Art. 15 lit. a RPG als auch derjenige des weitgehend überbauten Gebiets nach Art. 36 Abs. 3 RPG sind eng zu verstehen. Erfasst werden im Wesentlichen nur der geschlossene Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken, d.h. an die Bauten angrenzende unbebaute Flächen von untergeordneter Bedeutung, die zum Siedlungsbereich gehören. Die weitgehende Überbauung bestimmt sich anhand der typischerweise zur Bauzone gehörenden, bereits vorhandenen und genutzten Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten sowie den dazugehörigen Infrastrukturanlagen. Die Bauten müssen effektiv bewohnt und benutzt werden. Erforderlich ist, dass die bestehende Überbauung die Qualität einer Siedlung besitzt oder zu einer solchen zu zählen ist. Ausschlaggebend für den Siedlungscharakter sind das Ausmass, in dem sich Art und Nutzung der Bauten von der Bewirtschaftung des Umlandes gelöst haben, ferner die örtliche Nähe der Häuser sowie die vorhandene Infrastruktur. Namentlich ist zu berücksichtigen, wie weit diese Bauten durch Strassen und Leitungen erschlossen und miteinander oder mit den übrigen Bauzonen verbunden sind und inwieweit öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden sind, d.h. eine öffentliche Infrastruktur (Schule, Einkaufsläden usw.) besteht. Die erwähnten Infrastrukturanlagen stellen jedoch nur ein Indiz dar, können doch auch reine Wohnquartiere zum weitgehend überbauten Gebiet gehören (BGE 116 Ia 201, 113 Ia 451; Heer, a.a.O., Rz. 86 mit weiteren Hinweisen; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, N 23 zu Art. 15 mit weiteren Hinweisen; F. Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 103 f.).

Eine einzelne Parzelle, um deren Einzonung bzw. Umzonung es geht, ist somit als "weitgehend überbaut" zu betrachten, wenn sie einem Siedlungszusammenhang zuzurechnen ist. Ob sie selber Bauten aufweist, ist nicht entscheidend. Die "weitgehende Überbauung" umfasst wie erwähnt auch Baulücken, d.h. an die Bauten angrenzende, unüberbaute Flächen von untergeordneter Bedeutung, die zum Siedlungsbereich gehören.



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 121 II 417 neues Fenster E. 5a S. 424; BGE 132 II 218 E. 4.2.1). Die Siedlungsqualität einer unüberbauten Fläche wird von der sie umgebenden Überbauung umso weniger beeinflusst, je grösser sie ist. Das Bundesgericht hat das Vorliegen einer Baulücke aus quantitativen Gründen bei Flächen von 1,4 ha, 2,3 ha, 5,5 ha und 12 ha verneint. Zugleich hat es darauf hingewiesen, dass sich die Frage nach dem Vorliegen einer Baulücke nicht nach rein quantitativen Kriterien beurteile. Es seien durchaus Fälle denkbar, in denen Bauten wegen ihrer Grösse oder der Art ihrer Nutzung auf ihre Umgebung einen besonders prägenden Einfluss ausübten und die planerische Festlegung einer grösseren Fläche weitgehend bestimmen würden (vgl. zum Ganzen BGE 132 II 218 E. 4.2.3). Wohl macht es einen Unterschied, ob eine Baulücke eher am Rand oder inmitten einer Ortschaft liegt (BGer 1P.692/2001 vom 22. Januar 2002, E. 3.4.).

2.3. Das vorliegend betroffene Grundstück befindet sich am Rande eines weitgehend mit Wohnhäusern überbauten Gebietes und ist selber auf dem südöstlichen Teil mit einem Wohnhaus überbaut. Es ist denn auch unbestritten, dass in diesem von Wohnhäusern geprägten Teil eine Einzonung im Sinne der Zuordnung des weitgehend überbauten Landes zur Bauzone stattfinden soll. Umstritten ist hingegen der genaue Verlauf der Zonengrenze der K2 auf dem Grundstück Nr. 300.

Gemäss Zonenplan soll die Zonengrenze der K2 durch das Grundstück Nr. 00 eng um das bestehende Wohnhaus führen, insbesondere unter Ausschluss des nördlichen bzw. nordwestlichen Teils, auf dem das Bienenhaus steht. Demgegenüber verlangen die Beschwerdeführer eine Verschiebung der Grenze um 5 Meter nach Nordwesten, parallel zur nördlichen Fassadenflucht des Bienenhauses.

2.3.1. Vorliegend ist in einem ersten Schritt die Frage zu klären, ob bzw. in welchem Umfang es sich beim Grundstück Nr. 00 um weitgehend überbautes Land im Sinne von



Art. 15 lit. a RPG handelt. Gemäss den obigen Ausführungen bestimmt sich die weitgehende Überbauung anhand der typischerweise zur Bauzone gehörenden, bereits vorhandenen und genutzten Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten sowie den dazugehörigen Infrastrukturanlagen. Die Grenze des weitgehend überbauten Gebietes fällt nicht notwendigerweise mit den Parzellengrenzen zusammen, sondern kann gemäss Lehre und Praxis bei grösseren Grundstücken auch durch diese verlaufen; je nach den örtlichen Gegebenheiten können nicht nur nebeneinanderliegende Grundstücke, sondern auch Grundstücksteilflächen planerisch durchaus ein eigenes Schicksal haben (BGer 1A.200/1997 vom 11. November 1997, E. 4.c. in: ZBI 1999 S. 38 mit weiteren Hinweisen, wobei eine Grösse von 7'633 m<sup>2</sup> für eine Aufteilung als genügend angesehen wurde; Jost, a.a.O., S. 107). Wohl ist in einem solchen Fall analog zur Rechtsprechung bei den eigentlichen Baulücken, welche eine eigenständige Parzelle betreffen, sowohl auf quantitative wie auf qualitative Merkmale abzustellen, um festzustellen, ob ein Siedlungszusammenhang besteht.

Das vorliegende Grundstück umfasst gesamthaft eine relativ geringe Fläche von 1'061 m<sup>2</sup>. Es befindet sich im Bereich des Übergangs vom Baugebiet zum unüberbauten Gebiet bzw. zum Landwirtschaftsgebiet. Die Zufahrtsstrasse zwischen den Grundstücken Nrn. 00 und .. stellt dabei keine markante Abgrenzung dar. Auch die Parzellengrenze oder das Bienenhaus stellen keine Merkmale dar, die eine natürliche Trennung des Siedlungsgebietes markieren. Zwar kann die Grundstücksfläche dem Gartenbereich des Wohnhauses zugerechnet werden. Dies ist aber aufgrund der Lage des Wohnhauses am südlichen Rand des Grundstücks nicht zwingend. Auch hat das Bienenhaus grundsätzlich keinen funktionellen Zusammenhang mit dem Wohngebäude bzw. dem damit überbauten Grundstücksteil; es kommt ihm aber auch keine Funktion als eigenständiger Landwirtschafts- bzw. Tierhaltungsbetrieb zu. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besteht beim unüberbauten Grundstücksteil im nördlichen Bereich kein genügender Siedlungszusammenhang. Daher kann nicht das gesamte Grundstück Nr. 00 als weitgehend überbautes Land im Sinne von Art. 15 lit. b RPG eingestuft werden. Die Beschwerdeführer verlangten denn auch nicht eine vollumfängliche Einzonung.

2.3.2. Vorliegend ist somit zu prüfen, ob die im Rahmen des Zonenplans getroffene Grenzziehung auf dem Grundstück Nr. 00 aufgrund der für die Raumplanung massgebenden Zielsetzungen sachgerecht ist.



Die Vorinstanz beruft sich einerseits auf das Konzentrationsprinzip, wenn sie geltend macht, dass mit dem Zonenplan die Siedlungsentwicklung der gut erschlossenen Dorfteile A. und B. vorgesehen sei; im fraglichen Gebiet G- soll hingegen der Status quo erhalten bleiben, womit sich eine eng um die bestehenden Wohnhäuser gezogene Zonengrenze rechtfertige. Diese Überlegungen sind nachvollziehbar. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind von der Planungsbehörde festzulegen. Ausserdem handelt es sich bei der Festlegung der Zonengrenze innerhalb eines Grundstücks stets um einen Entscheid, der einen gewissen Spielraum offen lässt. Jeder Grenzziehung haftet insoweit sogar etwas Willkürliches an. Die Beschwerdegegnerin will mit der Einzonung die Erstellung einer Neubaute ermöglichen. Dieser Umstand darf bei der Festlegung der Zonengrenze berücksichtigt werden, ebenso die Absicht, eine neue Baute den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

2.3.3. Weiter durfte die Vorinstanz berücksichtigen, dass das Grundstück Nr. 00 an einen Landwirtschaftsbetrieb angrenzt. Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG sind Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen. Vorbestehende Einwirkungen können dazu führen, dass die Eignung eines Gebietes als Wohnbauland verneint werden muss (P. Tschannen, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/ Ruch (Hrsg.), Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2009, N 56 zu Art. 3 RPG). Mit Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG wird auf das Planungsziel von Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG und damit primär auf die Immissionsschutzvorschriften des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01, abgekürzt USG) bzw. seiner Ausführungsvorschriften Bezug genommen. Eine Planung, die den bundesrechtlichen Mindeststandard gemäss USG und seiner Ausführungsverordnungen nicht einhält, gilt als rechtswidrig (Waldmann/Hänni, a.a.O., N 38 f. zu Art. 3 RPG). Als anerkannte Regel zur Berechnung der erforderlichen Mindestabstände zu Landwirtschaftsbetrieben gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (abgekürzt FAT). Für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung verweist Art. 3 in Verbindung mit Ziffer 51 Anhang 2 der Luftreinhalte-Verordnung (SR 814.318.142.1) im Rahmen der vorsorglichen Emissionsbegrenzung gemäss USG namentlich auf die Empfehlungen der FAT. Gemäss FAT Bericht Nr. 456 „Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen“ (publiziert in: [http://www.agroscope.admin.ch/data/publikationen/FAT\\_Bericht\\_476\\_D.pdf](http://www.agroscope.admin.ch/data/publikationen/FAT_Bericht_476_D.pdf)) gilt die



schematische Abstandsberechnung ( $N = 43 \times \ln(\text{Geruchsbelastungswert, abgekürzt GB-Wert}) - 40$ ) erst ab einem GB-Wert von 4. Wird dieser Wert unterschritten, soll als Abstandsmass in der Regel dennoch derjenige Mindestabstand gelten, dem der GB-Wert 4 zugrunde liegt, nämlich 19,6 m. Es liegt diesfalls aber im Ermessen der Behörde, einen kleineren Mindestabstand zuzulassen.

Vorliegend geht es zwar nicht um die Erstellung eines landwirtschaftlichen Betriebs, dennoch sind bei der Planung die bestehenden Verhältnisse zu beachten, und die Grenzwerte des vorsorglichen Emissionsschutzes können analog herangezogen werden. Insofern ist es sachlich nachvollziehbar, dass die Behörden beim vorliegenden GB-Wert von 1,9 im Rahmen der Festlegung der Zonengrenze grundsätzlich die Mindestabstandsgrenze von rund 20 m berücksichtigten. Allerdings handelt es sich dabei nicht um eine feste Grösse, sondern um einen Richtwert.

2.4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Verlauf der Zonengrenze durch das Grundstück Nr. 00 sachgemäss ist. Die vom Gemeinderat im Einspracheentscheid getroffene Regelung, die Grenze zwischen der K2 und der Landwirtschaftszone auf dem Grundstück Nr. 00 mit einem Teilzonenplan um einen Meter gegen Nordwesten zu verschieben, sobald ein Bauprojekt vorliegt, ist allerdings in dieser Form nicht umsetzbar. Der Gemeinderat könnte wohl einen Teilzonenplan beschliessen, doch müsste dieser dem fakultativen Referendum unterstellt werden. Die Beschwerdeführer hätten daher keine Gewähr, dass die im Einspracheentscheid getroffene Regelung Rechtskraft erlangen würde. Zudem müsste ein Teilzonenplan vom Baudepartement genehmigt werden.

Im Rekursverfahren stimmte der Gemeinderat einer Verschiebung der Zonengrenze gegen Nordwesten um zwei Meter zu. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, die Zonengrenze dementsprechend festzulegen, d.h. gegenüber dem genehmigten Zonenplan zwischen dem Grundstück Nr. 01 und der südwestlichen Begrenzung um zwei Meter in Richtung Nordwesten zu verschieben. Damit wird die Autonomie der Gemeinde gewahrt, hat diese doch selber eine Verschiebung der Zonengrenze gegen Nordwesten zugesichert und im Rekursverfahren einer Verschiebung um zwei Meter zugestimmt. Auch wird damit den Interessen der Beschwerdeführer an einem erweiterten Gebiet für eine Überbauung Rechnung getragen. Aufgrund der



einzuзонenden Fläche erweist sich eine zweckmässige Überbauung des Grundstücks als machbar. Folglich ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der Rekursentscheid des Baudepartements vom 19. November 2009 und der Einspracheentscheid des Gemeinderates W. vom 12. März 2009 sind insoweit abzuändern, als die nordwestliche Zonengrenze um zwei Meter gegen Nordwesten verschoben wird, im übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

3. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- ist mit dem Kostenanteil der Beschwerdeführer zu verrechnen. Auf die Erhebung des Kostenanteils der Beschwerdegegnerin ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

Ausseramtliche Entschädigungen sind bei einer hälftigen Kostenaufgabe nicht zuzusprechen (Art. 98bis VRP; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 183).

Der Kostenspruch des Rekursentscheids ist nicht abzuändern, da die Beschwerdeführer im Rekursverfahren eine vollumfängliche Einzonung ihres Grundstücks beantragt hatten und diesem Antrag nicht stattgegeben wird (Art. 95 Abs. 1 und Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

### **zu Recht erkannt:**

1./ Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Rekursentscheid des Baudepartements vom 19. November 2009 und der Einspracheentscheid des Gemeinderates W. vom 12. März 2009 werden insoweit abgeändert, als die nordwestliche Zonengrenze des Grundstücks Nr. 00 im Sinn der Erwägungen um zwei



## St.Galler Gerichte

Meter gegen Nordwesten verschoben wird; im übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- werden je zur Hälfte den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- wird mit dem Kostenanteil der Beschwerdeführer verrechnet. Auf die Erhebung des Anteils der Beschwerdegegnerin wird verzichtet.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V.      R.      W.

Der Präsident:              Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. M.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin

am:

Rechtsmittelbelehrung:



Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.