



<b>Fall-Nr.:</b>	22-2714
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	03.03.2023
<b>Entscheiddatum:</b>	10.02.2023

## **BUDE 2023 Nr. 021**

**Planungsrecht, Art. 4, 21 Abs. 2 RPG, Art. 34 PBG. Die Pflicht, ein Mitwirkungsverfahren im Sinn von Art. 4 RPG bzw. Art. 34 PBG durchzuführen, soll die Planungsbehörden in ihrer Aufgabe unterstützen, eine den Anforderungen des Gesetzes und den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Raumordnung zu schaffen. Auch bei einer Aufhebung von Plänen sind die allgemeinen Voraussetzungen für ein Mitwirkungsverfahren massgebend. Die Durchführung einer Bürgerversammlung, anlässlich welcher die Aufhebung eines Plans nicht ausdrücklich thematisiert wird, genügt den Anforderungen an ein Mitwirkungsverfahren nicht. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Allein die Änderung von nur auf kurzer Zeit geregelten Eigentumsverhältnissen im Plangebiet stellt keinen gewichtigen Grund dar, den grundsätzlich auf unbestimmte Zeit ausgelegten Sondernutzungsplan bereits nach wenigen Jahren wieder komplett aufzuheben. Mithin überwiegt das öffentliche bzw. raumplanerische Interesse an der Planbeständigkeit – und damit an der Rechtssicherheit – das Interesse der privaten Investorin bzw. Bauherrin, die Überbauung (allein) realisieren zu können. Gutheissung des Rekurses.**

BUDE 2023 Nr. 21 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-2714

## Entscheid Nr. 21/2023 vom 10. Februar 2023

---

Rekurrenten

**A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_**  
vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt, Hinterlauben 12,  
9000 St.Gallen

gegen

---

Vorinstanz

**Gemeinderat Z** (Gesamtentscheid vom 4. April 2022)

---

Rekursgegnerin 1  
Rekursgegnerin 2

**C.\_\_\_\_AG**  
**D.\_\_\_\_AG**, Hauptstrasse 39, 9323 Steinach

---

Betreff

Aufhebung Gestaltungsplan O.\_\_\_\_

---



## Sachverhalt

### A.

a) Das rund 6'800 m<sup>2</sup> grosse Gebiet zwischen der G.\_\_\_\_strasse (einer Gemeindestrasse 2. Klasse), des H.\_\_\_\_wegs (zu 4/5 [nördlicher Bereich] Gemeindestrasse 2. Klasse; zu 1/5 [südlicher Bereich] Weg 1. Klasse), der K.\_\_\_\_strasse (einer Kantonsstrasse 2. Klasse) und der I.\_\_\_\_strasse (einer Gemeindestrasse 2. Klasse) umfasst die sieben Grundstücke Nrn. 001, 002, 003, 004, 005, 006 und 007. Die C.\_\_\_\_AG, Y.\_\_\_\_, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 003, Grundbuch Z.\_\_\_\_, an der G.\_\_\_\_strasse 12, das in der nordöstlichen Plangebietsecke liegt. Das 1'736 m<sup>2</sup> grosse Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (Vers.-Nr. 011) überbaut. Karin und Giuseppe Catania, Z.\_\_\_\_, gehört das Grundstück Nr. 005 an der I.\_\_\_\_strasse 4. Das 1'016 m<sup>2</sup> grosse Grundstück befindet sich in der nordwestlichen Plangebietsecke und ist gemäss Schutzverordnung der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 21. Mai 2001 mit einem geschützten Wohnhaus (sogenanntes X.\_\_\_\_Haus, Inventar Nr. 22, Vers.-Nr. 012) überbaut. Der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ gehören die Grundstücke Nrn. 002 und 004, die südlich bzw. westlich im Planperimeter an der K.\_\_\_\_strasse 41 bzw. an der I.\_\_\_\_strasse 2 liegen. Die 736 m<sup>2</sup> grosse Liegenschaft Nr. 002 ist unbebaut. Das Grundstück Nr. 004 ist mit zwei Wohn-Gewerbhäusern (Vers.-Nrn. 013 und 014) überbaut und 1'070 m<sup>2</sup> gross. Die D.\_\_\_\_AG, Z.\_\_\_\_, schliesslich ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 001, 006 und 007. Diese liegen an der K.\_\_\_\_strasse bzw. am H.\_\_\_\_weg im südlichen Bereich des Plangebiets. Während die Liegenschaft Nr. 001 mit einem Wohn-Gewerbhaus mit einem Restaurant (Ristorante/Pizzeria) überbaut ist, sind die beiden anderen unbebaut. Die Gesamtgrundstücksfläche beläuft sich auf 2'185 m<sup>2</sup> (Grundstück-Nr. 001: 1'681 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 006: 392 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 007: 112 m<sup>2</sup>).

[Ausschnitt kommunaler Zonenplan (Geoportal SG)]

Gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 29. Juni 1999/21. März 2002 liegen diese Grundstücke in der Kernzone K I und gemäss Schutzverordnung der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 21. Mai 2001 im Ortsbildschutzgebiet (Ortsbild A).

b) Auf der gegenüberliegenden Seite der K.\_\_\_\_strasse südlich des Plangebiets befinden sich ein öffentlicher Parkplatz, eine Wiese sowie die Katholische Kirche samt Friedhof und Pfarrhaus (Grundstück Nr. 008). Östlich daran schliesst das 1'297 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Nr. 009 an, das mit einem Mehrfamilienhaus aus den 50er-Jahren überbaut ist. Dieses gehört der C.\_\_\_\_AG.

### B.

a) Am 4. Februar 2014 schloss die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ mit der D.\_\_\_\_AG einen Kaufvertrag ab betreffend das Grundstück Nr. 006 und einen (abzutrennenden) Teil des Grundstücks Nr. 001, der neu als Grundstück Nr. 007 ausgemarkt wurde. Die Vertragsparteien verpflichteten sich dabei, sich gegenseitig bei der Planung O.\_\_\_\_, welche die Grundstücke zwischen der K.\_\_\_\_-, G.\_\_\_\_- und I.\_\_\_\_strasse sowie dem H.\_\_\_\_weg umfassen sollte, zu unterstützen. Inhalt des Plans sollte eine Überbauung mit wenigstens 2'000 m<sup>2</sup> Nutzwohnfläche sein. Vereinbarung war zudem ein beschränktes Rückkaufsrecht zulasten der Grundstücke Nrn. 006 und 007 zugunsten der D.\_\_\_\_AG. Dieses war auf fünf Jahre ab Vertragsabschluss befristet und sollte ausgeübt werden können, wenn unter anderem der Plan bzw. die entsprechende Baubewilligung bis zum 31. Dezember 2017 noch nicht vorliegen sollte. Der Vertrag samt Vormerkung des Rückkaufsrechts wurde gleichentags im Grundbuch angemeldet.

b) Am 11. Februar 2014 schloss die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ zudem mit der C.\_\_\_\_AG einen Tauschvertrag über das Grundstück Nr. 009 (C.\_\_\_\_AG) auf der einen Seite der K.\_\_\_\_strasse und die Grundstücke Nrn. 002, 004, 006 und 007 (Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_) auf der anderen Strassenseite ab. Dabei wurden verschiedene Vorbehalte angebracht, von deren Erfüllung die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung abhängig gemacht wurde.



Unter anderem wurde vereinbart, dass bis zum 31. Dezember 2017 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan O.\_\_\_\_ vorliegen müsse, der eine Überbauung mit wenigstens 2'000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, eine gemeinsame Tiefgarage und eine vorzügliche Aussenraumgestaltung beinhalte. Weiter wurde vorausgesetzt, dass der Vertrag durch die Bürgerinnen und Bürger der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ genehmigt werde und bis zum 31. Dezember 2017 eine rechtskräftige Baubewilligung für das Plangebiet vorliegen müsse. Bei nicht fristgerechter Erfüllung dieser Vorbehalte sollte der Vertrag entschädigungslos dahinfallen. Der Tauschvertrag wurde in dieser Form gemeinsam mit dem Kaufvertrag an der Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 24. März 2014 genehmigt.

**c)** Am 10. November 2014 erliess der Gemeinderat den Gestaltungsplan O.\_\_\_\_. Dieser sollte ermöglichen, den Dorfkern mit dem Kirchplatz und der Überbauung O.\_\_\_\_ mit fünf Mehrfamilienhäusern samt Sammelgarage neu zu entwickeln und zu gestalten. Mit dem Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ und der D.\_\_\_\_AG sowie dem Tauschvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_AG sollte eigentumsrechtlich gewährleistet werden, dass die C.\_\_\_\_AG als alleinige Investorin die Überbauung verwirklichen kann. Dagegen erhoben verschiedene Anwohnerinnen und Anwohner, darunter auch die Rechtsvorgänger von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, Einsprache und stellten gleichzeitig den Antrag, das Gebäude Vers.-Nr. 011 an der G.\_\_\_\_strasse unter Denkmalschutz zu stellen und in die Schutzverordnung aufzunehmen. Am 13. Februar 2015 trat der Gemeinderat mangels Legitimation der Anwohnerinnen und Anwohner auf den Antrag betreffend Unterschutzstellung und Aufnahme in die Schutzverordnung nicht ein, wogegen die Einsprecherinnen und Einsprecher Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltschutzdepartement; Rekurs Nr. 15-2363) erhoben. In der Folge einigten sich die Verfahrensbeteiligten am 18. August 2015 im Rahmen des noch hängigen Einspracheverfahrens darauf, dass als Schutzmassnahme im Baubereich E die maximale Firsthöhe auf 11,8 m beschränkt werde. Die Rekurrenten zogen in der Folge ihren Rekurs zurück, so dass dieser am 20. August 2015 abgeschlossen werden konnte. Am 25. November 2015 genehmigte das Baudepartement den im Baubereich E geänderten Gestaltungsplan O.\_\_\_\_, womit dieser in Rechtskraft erwuchs.

[Umgebungsgestaltung (Stand: 1. Juni 2015)]

**d)** Im Frühling 2016 reichte die C.\_\_\_\_AG drei verschiedene Baugesuche für die Häuser A, die Häuser B und C sowie für die Häuser D und E ein. Während der Auflagefrist vom 29. März bis 11. April 2016 erhoben unter anderem A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_, Eigentümer von Grundstück Nr. 010, Einsprache, wobei sie insbesondere geltend machten, dass die Baukörper der beiden Häuser D und E gemäss Baugesuch die Markierungslinien des Gestaltungsplans überschreiten würden.

**e)** Am 27. Februar 2017 schlossen die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_AG einen Nachtrag zum Tauschvertrag ab, womit die zeitliche Befristung entfallen sollte. Am 28. März 2017 lehnte die Bürgerversammlung die Streichung des Vorbehalts, dass bis spätestens am 1. Juni 2017 eine Baubewilligung vorliegen müsse, ab, womit der Nachtrag zum Tauschvertrag nicht zustande kam.

**f)** Am 18. August 2017 zog die C.\_\_\_\_AG die drei Baugesuche zurück und die Planungsbehörde passte den Gestaltungsplan bezüglich der vom Baugesuch der C.\_\_\_\_AG verletzten Markierungslinien an. Diese Änderung wurde parallel mit dem neuen Baugesuch der C.\_\_\_\_AG vom 29. September bis 30. Oktober 2017 aufgelegt. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ erhoben in der Folge sowohl gegen die Änderung des Gestaltungsplans als auch gegen das neue Baugesuch Einsprache.



**g)** Am 31. Dezember 2017 wurde der Tauschvertrag aufgrund der Nichterfüllung der vorgesehenen Befristung rückwirkend aufgelöst, und am 19. April 2018 übte auch die D.\_\_\_AG ihr Rückkaufsrecht aus. Die Rückübertragung und die Löschung des vorgemerkten Rückkaufsrechts wurden am 25. Mai 2018 im Grundbuch eingetragen.

**h)** Am 5. Juli 2021 kam der Gemeinderat zum Schluss, dass die sonderbaurechtliche Überbauung nicht mehr zu realisieren sei, weshalb er den Gestaltungsplan O.\_\_\_ vollständig aufhob. Die Planaufgabe der Aufhebung fand vom 20. September bis zum 19. Oktober 2021 statt, wogegen am 19. Oktober 2021 A.\_\_\_ und B.\_\_\_, neu vertreten durch Dr. David Brunner, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache erhoben. Sie rügten insbesondere eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit und machten geltend, dass der Gestaltungsplan nach wie vor umsetzbar sei. Zudem kritisierten sie die Zusicherung des Gemeinderates an die C.\_\_\_AG und die D.\_\_\_AG, dass das Areal neu auch ohne Sondernutzungsplanpflicht überbaut werden könne. Ihrer Meinung nach dürfe eine solche Zusicherung erst abgegeben und der Sondernutzungsplan aufgehoben werden, wenn die laufenden Abklärungen betreffend Schutzverordnung abgeschlossen seien.

**i)** Mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 wies der Gemeinderat sämtliche Einsprachen mit der Begründung ab, die Mehrheit der im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudegrundrisse sei grundstücksübergreifend und die für die Parkierung vorgeschriebene Tiefgarage umfasse sogar das gesamte Plangebiet. Die Überbauung, die dem Sondernutzungsplan zu Grunde liege, bilde somit ein zusammenhängendes Ganzes, das nur durch eine Bauherrschaft realisiert werden könne, was sich zwischenzeitlich mit dem Dahinfallen der befristeten Verträge als aussichtslos erwiesen habe. Der Gestaltungsplan blockiere somit jegliche Neubebauung des Areals, weshalb auch sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Aufhebung des Planes zugestimmt hätten.

**j)** Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) genehmigte die Aufhebung des Sondernutzungsplans am 30. März 2022. Der Gemeinderat eröffnete den Aufhebungsbeschluss als Gesamtentscheid am 4. April 2022.

### **C.**

Gegen diesen Gesamtentscheid erhoben A.\_\_\_ und B.\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter am 19. April 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 18. Mai 2022 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es seien der angefochtene Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.\_\_\_ vom 13. Dezember 2021 betreffend Aufhebung Gestaltungsplan O.\_\_\_ (versandt: 4. April 2022, zugestellt: 15. April 2022) und der Genehmigungsentscheid des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 30. März 2022 aufzuheben;
2. es sei der Gestaltungsplan O.\_\_\_beizubehalten;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. 4% Barauslagen und 7,7% MwSt.)

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die Vorinstanz vor der angefochtenen Aufhebung des Gestaltungsplans O.\_\_\_ zum einen kein Mitwirkungsverfahren durchgeführt habe, womit die Diskussion darüber, ob eine andere Möglichkeit in Frage komme, als den Gestaltungsplan ersatzlos zugunsten der Regelbauweise zu streichen, verunmöglicht worden sei. Zum anderen bringen die Rekurrenten eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit vor, wobei sie auch bemängeln, dass die Aufhebung des Gestaltungsplans nicht mit der neuen Rahmennutzungsplanung und der Revision der Schutzverordnung koordiniert worden sei.



**D.**

**a)** Mit Eingabe vom 7. Juni 2022 teilt die Rekursgegnerin 1 mit, dass sie mit der Aufhebung des Gestaltungsplans O.\_\_\_\_ einverstanden sei und die Aufnahme des Hauses an der G.\_\_\_\_strasse 12 als Schutzobjekt in die neue Schutzverordnung ablehne. Die Rekursgegnerin 2 verzichtet auf eine Stellungnahme.

**b)** Mit Vernehmlassung vom 8. Juni 2022 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Sie bestreitet, dass für die Aufhebung des Plans ein Mitwirkungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen, weil damit keine planerische Massnahme umgesetzt, sondern lediglich der Beschluss der Bürgerversammlung vom März 2017 nachvollzogen werde, womit der Überbauung O.\_\_\_\_ die Realisierungsgrundlage entzogen worden sei. Eine geeignete Mitwirkung, wie dies von Gesetzes wegen verlangt werde, sei daher gar nicht mehr möglich gewesen. Im Weiteren bestehe kein Konflikt mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit, da sämtliche Bemühungen, das Baugesuch anzupassen bzw. eine neue eigentumsrechtliche Grundlage für die Überbauung zu schaffen, erfolglos geblieben seien. Fakt sei, dass das Areal gemäss Gestaltungsplan wegen der geänderten Eigentumsverhältnisse nicht mehr verwirklicht werden könne, womit dieser jegliche Berechtigung verloren habe und somit zweckwidrig geworden sei. Zudem liege der Erlass eines Sondernutzungsplans von Gesetzes wegen in der abschliessenden Zuständigkeit des Gemeinderates, weshalb es allein in seinem Ermessen stehe, über Sondernutzungspläne zu entscheiden. In diesem Rahmen könne er diesbezüglich auch Zusicherungen abgeben. Aufgrund dieser Zuständigkeitsordnung sei keine Koordination mit der Ortsplanungsrevision notwendig, die im Übrigen abgelehnt worden sei. Ebenso wenig sei es nötig, die Aufhebung des Gestaltungsplans mit der Revision der Schutzverordnung zu koordinieren, weil sich das fragliche Areal ohnehin schon im Ortsbildschutzgebiet befinde, wobei das Haus an der G.\_\_\_\_strasse 12 selbst nicht unter Schutz stehe.

**c)** Mit Vernehmlassung vom 21. Juli 2022 führt das AREG aus, es würden keine gesetzlichen Vorgaben für das Mitwirkungsverfahren bestehen. Klar sei einzig, dass vor dem Beschluss eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung erfolgen müsse; dies sei vorliegend mit der Gemeindeversammlung vom März 2017 geschehen, in der die Bevölkerung über die Absichten in Kenntnis gesetzt worden sei und über den Weiterbestand bzw. die Ablehnung des Gestaltungsplans bzw. Tauschvertrags habe entscheiden können. Seit der Genehmigung des Gestaltungsplans im Jahr 2015 sei kein Bauvorhaben realisiert worden, weil die sonderbaurechtliche Bebauung in den Baufeldern A und B einerseits eine Vereinigung der Grundstücke und andererseits eine gemeinschaftliche Parkierung über mehrere Grundstücke bedinge. Eine entsprechende Bereinigung der Grundstücksgrenzen bzw. eine Einigung zwischen den Grundeigentümerinnen habe gemäss Planungsbericht vom 17. Januar 2022 – insbesondere aufgrund des ablehnenden Beschlusses der Gemeindeversammlung – nicht umgesetzt werden können. Somit habe sich mit dem negativen Beschluss vom März 2017 die Grundlage des Gestaltungsplans wesentlich geändert. In einem solchen Fall spiele die Planbeständigkeit keine Rolle mehr.

**d)** Mit Replik vom 16. September 2022 widersprechen die Rekurrenten nochmals, dass eine Überbauung gemäss Gestaltungsplan nicht mehr realisierbar sei, und geben zu bedenken, dass mit der sonderbaurechtlichen Beschränkung der Gebäudehöhe für das Haus E Massnahmen im Sinn des Ortsbildschutzes erlassen worden seien. Für deren Aufhebung wäre ebenfalls eine Mitwirkung nötig gewesen.

**e)** Auf Nachfrage bei der Vorinstanz liess sich im Zusammenhang mit der sonderbaurechtlichen Beschränkung der Gebäudehöhe nichts Weiteres mehr herausfinden ausser dem Bericht der Vorprüfung, worin erwähnt wird, dass die Denkmalpflege in den Prozess eingebunden gewesen sei und sich positiv zu den Plänen geäussert habe.



## E.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

## Erwägungen

### 1.

**1.1** Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltsdepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**1.2** Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

### 2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Gemäss Ziffer 7a des Kreisschreibens «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 können rechtskräftige Sondernutzungspläne ab Vollzugsbeginn des PBG nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG geändert werden. Dementsprechend richtet sich das vorliegende Verfahren für die Aufhebung des Sondernutzungsplans nach dem PBG.

### 3.

Die Rekurrenten rügen, dass für die Aufhebung des Gestaltungsplans O.\_\_\_\_ kein Mitwirkungsverfahren durchgeführt worden sei. Während die Vorinstanz ein solches als unnötig erachtet, weil damit keine planerischen und gestalterischen Massnahmen zur Diskussion gestanden hätten, ist das AREG der Meinung, die Bevölkerung sei anlässlich der Abstimmung über den für den Sondernutzungsplan entscheidenden Tauschvertrag bereits indirekt über die Aufhebung des Gestaltungsplans in Kenntnis gesetzt worden und habe sich dort dazu äussern können.

**3.1** Die Pflicht, ein Mitwirkungsverfahren im Sinn von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) bzw. Art. 34 PBG durchzuführen, richtet sich an die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden. Diese haben dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Bestimmung hat somit zum übergeordneten Ziel, die demokratische Legitimation von Plänen zu stärken. Damit die Bevölkerung bei der Planung mitwirken kann, muss sie genügend informiert sein. Information und Mitwirkung bilden folglich notwendigerweise eine Einheit. Art. 4 RPG und Art. 34 PBG enthalten Mindestanforderungen bezüglich Umfang und Ausgestaltung der Mitwirkungsrechte der Bevölkerung. Der Behörde kommt bei der Form und Art der Information der Bevölkerung ein gewisser Handlungsspielraum zu. Sie hat die Bevölkerung jedoch in einer Art zu informieren, mit welcher der von der Planung berührte Personenkreis üblicherweise erreicht wird. Denkbar sind beispielsweise Berichterstattungen in den Medien, Orientierungsveranstaltungen oder die öffentliche Auflage von Entwürfen. Information und Mitwirkung ermöglichen die notwendige Breite der Interessenabwägung, bilden eine wichtige Grundlage für den sachgerechten Planungsentscheid und tragen damit zu einer qualitativ guten Planung bei. Auch bei der geplanten Aufhebung von Plänen sind die allgemeinen Voraussetzungen für ein Mitwirkungsverfahren massgebend.

**3.2** Die Mitwirkung soll die Planungsbehörden in ihrer Aufgabe unterstützen, eine den Anforderungen des Gesetzes und den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Raumordnung zu schaffen. Sie ist damit ein Teil der Grundlagenbeschaffung. Deshalb verlangt die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens einen Zeitpunkt, in welchem die abschliessende Interessenabwägung



noch offen ist – die Beschaffung von Grundlagen nach abgeschlossener Planung wäre wenig sinnvoll. Anregungen müssen daher zur Verfügung stehen und Bedenken müssen bekannt sein, wenn die Planungsvorstellungen konkretisiert und in eine bestimmte Form gegossen werden. Damit eine sinnvolle Mitwirkung ermöglicht wird, hat die Information somit möglichst frühzeitig zu erfolgen. Nach der erfolgten Information kommt der Bevölkerung die Möglichkeit der Mitwirkung zu. Die Planungsbehörde hat die Planentwürfe zur allgemeinen Ansichtsäusserung freizugeben, Vorschläge und Einwände entgegenzunehmen und sich materiell dazu zu äussern – wenn auch nicht eine individuelle Beantwortung jeder Anfrage verlangt wird (BDE Nr. 7/2020 vom 16. März 2020 Erw. 4.1 mit Hinweisen, bestätigt durch VerwGE B 2020/58 und B 2020/72 vom 22. Oktober 2020 Erw. 4; BDE Nr. 56/2021 vom 10. September 2021 Erw. 4.2 mit Hinweisen).

**3.3** Für die Aufhebung des Gestaltungsplans O.\_\_\_\_ wurde auf eine erneute Mitwirkung verzichtet, wie das AREG in seiner Genehmigungsverfügung vom 20. März 2022 ebenfalls bestätigte, weil sich die dafür vorgesehenen Eigentumsverhältnisse nicht halten liessen. Mit Blick auf den Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG) ist allein die Ungewissheit bezüglich eines Investors bzw. Bauherrn aber noch kein zwingender Grund, einen Sondernutzungsplan nach nur gut sechs Jahren ersatzlos wieder aufzuheben. Sodann war an der Bürgerversammlung vom 28. März 2017 nicht die Aufhebung des Gestaltungsplans das Thema, sondern vielmehr der dafür abgeschlossene Tauschvertrag, dessen Befristung an der Versammlung aufgehoben werden sollte. Dabei war aufgrund von Voten von verschiedenen Versammlungsteilnehmenden alles andere als klar, ob mit der Nicht-Aufhebung der auflösenden Vertragsbefristung, dass bis zum 31. Dezember 2017 eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen bzw. die Eigentumsübertragung erfolgt sein müsse, auch der Gestaltungsplan selbst in Frage gestellt werde. E.\_\_\_\_ etwa votierte dafür, dass der Plan auch mit der aufgehobenen Bedingung in Kraft bleibe, und F.\_\_\_\_ doppelte nach, dass das Plangebiet auch von einer anderen Bauherrschaft gemäss Sondernutzungsplan überbaut werden könne, wenn der vorliegende Tauschvertrag dahinfalle. Insofern kann in der Bürgerversammlung – entgegen der Ansicht des AREG – keine Information, und schon gar nicht eine rechtsgenügende Mitwirkung, der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für die Aufhebung des Sondernutzungsplans gesehen werden. Auf die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens konnte schliesslich aber auch deshalb nicht verzichtet werden, weil von der vollständigen Planaufhebung nicht bloss wenige betroffen sind und auch nicht nur untergeordnete Festlegungen und Änderungen ohne öffentliches Interesse aufgehoben werden. Dies ist vorliegend umso mehr von Bedeutung, als der Gestaltungsplan nach nur gerade sechs Jahren ersatzlos aufgehoben werden soll, ohne dass dafür raumplanungsrechtliche Gründe vorliegen bzw. sichergestellt wird, dass die öffentlichen Interessen für die sonderbaurechtliche Überbauung ersatzweise zum Tragen kommen.

**3.4** Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz zu Unrecht kein Mitwirkungsverfahren durchgeführt hat und dass auch mit der Bürgerversammlung vom 28. März 2017 keine geeignete Mitwirkung für die ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans O.\_\_\_\_ stattgefunden hat. Der vorliegende Gesamtentscheid ist deshalb allein schon wegen des fehlenden Mitwirkungsverfahrens aufzuheben. Aus Gründen der Verfahrensökonomie wird nachfolgend auch noch die Rüge abgehandelt, die angefochtene Planaufhebung verstosse gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit.

#### **4.**

Die Vorinstanz bringt als Begründung für die Aufhebung des Sondernutzungsplans vor, dass die Überbauung des Plangebiets nun vollständig blockiert sei, weil das Bauvorhaben nicht mehr bloss von einer bzw. von der dafür vorgesehenen Grundeigentümerin alleine realisiert werden könne. Für die Rekurrenten stellen die geänderten Eigentumsverhältnisse allein keinen Grund dar, weshalb der noch relativ junge Gestaltungsplan bereits wieder aufgehoben werden soll, zumal die sonderbaurechtliche Regelung nach wie vor einem öffentlichen Interesse entspreche.

**4.1** Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Das Gesetz unterscheidet hinsichtlich der



Änderung von Nutzungsplänen somit zwei Stufen: In einem ersten Schritt muss geprüft werden, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. Erst in einem zweiten Schritt werden die nötigen Anpassungen geprüft (BGE 140 II 25 Erw. 3 mit Hinweis auf P. KARLEN, Stabilität und Wandel in der Zonenplanung, in: PBG-aktuell, 1994 [Heft 4], S. 4 ff., S. 8 ff.; vgl. auch T. TANQUEREL, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf, Art. 21 N 33 f.).

**4.1.1** Die Zweistufigkeit von Art. 21 Abs. 2 RPG soll der Nutzungsplanung zum einen eine gewisse Beständigkeit garantieren und zum anderen die vom Gesetzgeber zugedachte Funktion sichern. Die Anforderungen an die Interessenabwägung in der ersten Stufe sind dabei geringer als in der zweiten Stufe: Eine Überprüfung der Grundordnung ist demnach bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebende Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist (BGE 140 II 25 Erw. 3.2; BGE 123 I 175 Erw. 3.a). Als erheblich auf dieser Stufe gilt, 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. Eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse liegt also vor, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, welche der Planfestsetzung zugrunde lagen, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Dies bedeutet, dass sich die Verhältnisse so geändert haben müssen, dass an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsordnung kein öffentliches Interesse mehr besteht (BGE 127 I 103 Erw. 6.b; P. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Auflage, Bern 2022, S. 119 f.; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 21 N 16). Nicht erfüllt sind die Voraussetzungen jedoch, wenn die Verhältnisse bereits bei der früheren Planfestsetzung bekannt waren und damit schon in den planerischen Entscheid miteinbezogen wurden bzw. es hätten werden müssen (BGE 123 I 175 Erw. 3.g; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 16).

**4.1.2** Steht nach dieser ersten Prüfung fest, dass sich die Verhältnisse tatsächlich wesentlich verändert haben, untersucht die Planungsbehörde in einem zweiten Schritt, ob und inwiefern eine Anpassung der Zonenplanung nötig wird (BGE 140 II 25 Erw. 3.2). Dabei ist ein Abwägen zwischen der Notwendigkeit der Änderung und einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen nötig. Zu berücksichtigen sind dabei 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 (BGE 140 II 25 Erw. 3.1; BGE 132 II 408 Erw. 4.2 f.; BGE 128 I 190 Erw. 4.2; mit Hinweis auf KARLEN, a.a.O., S. 11 ff. und 13 ff.). Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 Erw. 2.c). Nach Ablauf des Planungshorizonts (für Nutzungspläne in Bauzonen 15 Jahre gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG; zehn Jahre für Richtpläne gemäss Art. 9 Abs. 3 RPG) sind Pläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_470/2018 vom 4. März 2019 Erw. 5.2; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_384/2016 vom 16. Januar 2018 Erw. 3.2). Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto weniger gewichtig ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans (BGE 145 II 83 Erw. 5.4). Als gewichtige Gründe für eine Nutzungsplanrevision gelten insbesondere die Revision des Umweltrechts, die zwingend nach einer parzellenscharfen Umsetzung verlangt (vgl. z.B. Art. 24 Abs. 2 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes [SR 814.01; abgekürzt USG]), die Revision des Richtplans, mit welcher neue planerische Ordnungsvorstellungen verwirklicht werden sollen (BGE 128 I 190 Erw. 4.2), die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG, deren Beachtung eine neue zonenrechtliche Behandlung erfordert (Urteil des Bundesgerichtes 1A.162/2002 bzw. 1P.392/2002 vom 10. Dezember 2002 Erw. 5.3.1; Urteil des Bundesgerichtes 1P.37/2005 vom 7. April 2005 Erw. 4.1), oder die Korrektur von Planungsfehlern, und dies unter Umständen auch



dann, wenn sich diese erst kürzlich ereignet haben (BGE 121 I 245 Erw. 6.a und 6.b; Urteil des Bundesgerichtes 1A.167/2002 bzw. 1P.425/2002 vom 14. Januar 2003 Erw. 3.7.2). Dem Kriterium des Umfangs der beabsichtigten Planänderung ist insofern Rechnung zu tragen, als das Bundesgericht nachträgliche geringfügige Änderungen bereits nach einer relativ kurzen Zeit seit der Planfestsetzung zulässt, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 128 I 190 Erw. 4.2; BGE 124 II 391 Erw. 4.b; Urteil des Bundesgerichtes 1A.193/2001 vom 6. Mai 2002 Erw. 3.3; Urteil des Bundesgerichtes 1A.167/2002 bzw. 1P.425/2002 vom 14. Januar 2003 Erw. 3.7.3 und 3.8; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/III/29; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 18).

**4.1.3** Tatsächliche Verhältnisse, deren Änderung eine Planänderung rechtfertigen bzw. gebieten, können z.B. Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, Bedrohung eines Landschaftsbilds oder eines Lebensraums bzw. neue Erschliessungsverhältnisse sein. Verneint werden erheblich veränderte Verhältnisse, wenn diese bei der Planfestsetzung bereits abschätzbar waren. Auch nicht anerkannt werden die seit der Planfestsetzung entstandenen privaten Interessen an der Überbauung eines Areals (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 15 ff.), und geänderte Eigentumsverhältnisse allein bilden grundsätzlich ebenfalls keine gewichtigen Änderungsgründe (vgl. hierzu Urteil des Bundesgerichtes 1A.167/2002 vom 14. Januar 2003 Erw. 3.7.2).

**4.1.4** Die aufgezeigte Verbindlichkeit der Nutzungspläne bezieht sich nicht nur auf die Rahmennutzungspläne, sondern auch auf die Sondernutzungspläne, welche die in den Rahmennutzungsplänen festgelegten Grundnutzungen genauer und ausführlicher umschreiben. Bei Sondernutzungsplänen, welche die baulichen Möglichkeiten in einem bestimmten Perimeter im Detail festlegen und damit einer Verfügung nahekommen können, ist dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sogar stärkere Bedeutung beizumessen als bei Rahmennutzungsplänen (TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 N 23, 36).

**4.2** Abgesehen davon, dass eine (sondernutzungsrechtliche) Überbauung tatsächlich auch von mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam realisiert werden kann, wie die Rekurrenten zur Recht einwenden, war vorliegend die sehr kurze Befristung des Kauf- und Tauschvertrags auf bloss drei Jahre bereits im Zeitpunkt des Planerlasses bekannt. Hätte somit tatsächlich die Meinung bestanden, dass die mit dem Kauf- und Tauschvertrag bestimmten Eigentumsverhältnisse zwingende Voraussetzung für die sonderbaurechtliche Überbauung seien, hätte auch der Gestaltungsplan mit einer entsprechenden auflösenden Befristung erlassen werden müssen, was aber nicht erfolgt ist. So behauptet die Vorinstanz denn auch nicht, davon überrascht worden zu sein, dass in der bloss kurzen zur Verfügung gestandenen Frist von drei Jahren keine rechtskräftige Baubewilligung vorgelegen habe, zumal dafür erst noch ein Gestaltungsplan für ein verhältnismässig grosses, mitten im Dorfzentrum gelegenes Plangebiet erlassen werden musste, wobei damit gerechnet werden musste, dass Rechtsmittel ergriffen werden. Das gleiche gilt für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren, das eine Grossüberbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern umfasste. Dazu kommt, dass die Bauherrin auch noch ein Baugesuch eingereicht hat, das dem Sondernutzungsplan widersprach und weswegen der erst gerade erlassene Sondernutzungsplan bereits wieder hätte abgeändert werden sollen.

**4.3** Nach dem Gesagten stellt allein die Änderung der nur auf kurze Zeit geregelten Eigentumsverhältnisse im Plangebiet keinen gewichtigen Grund dar, den grundsätzlich auf unbestimmte Zeit ausgelegten Sondernutzungsplan bereits nach wenigen Jahren wieder komplett aufzuheben. Mit hin überwiegt das öffentliche Interesse an der Planbeständigkeit – und damit an der Rechtssicherheit – das Interesse der privaten Investorin bzw. Bauherrin, die Überbauung (allein) realisieren zu können. Eine allfällige Baublockade wäre vielmehr privatrechtlich zu lösen, nicht mittels Aufhebung des noch relativ jungen Gestaltungsplans. Die Vorinstanz bringt denn auch keine anderen tatsächlichen oder raumplanungsrechtlichen Gründe vor, weshalb der Sondernutzungsplan



keinem öffentlichen Interesse mehr entspreche und somit bereits vorzeitig wieder aufgehoben werden soll. Wie die Rekurrenten zu Recht geltend machen, bestehen vielmehr noch immer dieselben öffentlichen bzw. raumplanerischen Interessen, den Dorfkern gemäss Gestaltungsplan weiterzuentwickeln wie vor gut sechs Jahren. Für die entsprechende Realisierung könnte zum Beispiel eine Gemeinschaft verschiedener Eigentümer gebildet oder eine neue Investorin gesucht werden. Weitere Lösungsansätze könnten sodann anhand eines Mitwirkungsverfahrens erarbeitet werden, was allenfalls zu einer bloss teilweisen Anpassung des Plans führen könnte, wofür die Anforderungen an eine Planänderung in zeitlicher Hinsicht weniger streng wären. Der blosser Sinneswandel in der Bevölkerung, wie man ihn in der Ablehnung der Verlängerung des Tauschvertrags durch die Bürgerversammlung erblicken könnte, vermag die Änderung (und erst recht die komplette Aufhebung) des vor Kurzem in Kraft gesetzten Plans allein nämlich nicht zu rechtfertigen (HÄNNI, a.a.O., S. 121); bloss der geänderte politische (Volks-)Wille bildet keinen wichtigen Grund für eine Planrevision (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 21 N 20).

**4.4** Nach dem Gesagten verstösst die Aufhebung des Gestaltungsplans O.\_\_\_\_ gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit.

## **5.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Verfahren zur Aufhebung des Gestaltungsplans O.\_\_\_\_ unter Verletzung der Vorschriften des Mitwirkungsverfahrens erfolgt ist. Dazu kommt, dass dessen Aufhebung derzeit auch gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit verstösst. Die angefochtene Aufhebung des Sondernutzungsplans ist somit – unter gleichzeitiger Aufhebung des Gesamtentscheids – aufzuheben. Der Rekurs erweist sich deshalb als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

## **6.**

**6.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes unterscheiden sich Bauprozesse, an denen Bauherr und Baueinsprecher mit einem direkten Interesse am Prozessausgang teilnehmen, grundsätzlich nicht von den Verfahren vor Zivilgerichten. Die Prozesskosten werden deshalb in diesen Fällen jeweils in der Regel nicht dem Gemeinwesen, sondern den beteiligten Privaten auferlegt (VerwGE vom 16. November 1998 i.S. E.D.). Indessen ist zu beachten, dass das Erfolgsprinzip in gewissen, vom Gesetz ausdrücklich geregelten Fällen durch das Verursacherprinzip durchbrochen wird (VerwGE vom 17. August 1999 i.S. H.S.). So gehen unter anderem Kosten, die ein Verfahrensbeteiligter durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verursacht hat, unabhängig vom Prozessausgang zu dessen Lasten (Art. 95 Abs. 2 VRP).

Die unterlassene Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens im Sinn von Art. 4 RPG stellt eine Verletzung elementarer Verfahrensvorschriften dar. Es rechtfertigt sich deshalb, die amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5) der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ aufzuerlegen und – wie es in solchen Fällen der Praxis des Bau- und Umweltdepartementes entspricht (BUDE Nr. 28/2022 vom 21. März 2022 Erw. 5.1; BDE Nr. 1/2021 vom 7. Januar 2021 Erw. 9.1 sowie BDE Nr. 56/2020 vom 23. Juni 2020 Erw. 11.1 mit Hinweisen) – auf die Erhebung nicht zu verzichten.

**6.2** Der von den Rekurrenten am 16. Mai 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

## **7.**

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



**7.1** Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie aufgrund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**7.2** Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.–, zuzüglich Barauslagen von vier Prozent (Fr. 110.–) sowie zuzüglich Mehrwertsteuer, festzulegen; sie ist ausgangsgemäss von der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ zu bezahlen.

## Entscheid

**1.**

- a) Der Rekurs von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- b) Der Gesamtentscheid des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 4. April 2022, bestehend aus Aufhebungsbeschluss Gestaltungsplan O.\_\_\_\_, Einspracheentscheid gegen die Aufhebung Gestaltungsplan O.\_\_\_\_, Einspracheentscheid betreffend Präzisierung Gestaltungsplan O.\_\_\_\_ und Genehmigung der Aufhebung Gestaltungsplan O.\_\_\_\_ des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation, wird aufgehoben.

**2.**

- a) Der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.
- b) Der am 16. Mai 2022 von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

**3.**

Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ entschädigt A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin