



Fall-Nr.: B 2005/80
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 25.10.2005
Entscheiddatum: 25.10.2005

Entscheid Verwaltungsgericht, 25.10.2005

Planungsrecht, Art. 1, 3 und 13 RPG (SR 700), Art. 29, 30 und 46 RPV (SR 700.1). Zonenplanrevision, Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zur Deckung von Baulandbedarf. Im zu beurteilenden Fall wurden die bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zur Deckung des Baulandbedarfs massgeblichen Einzelaspekte nicht im Rahmen einer qualifizierten Interessenabwägung gewürdigt, weshalb die Angelegenheit zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird (Verwaltungsgericht, B 2005/80).

B 2005/80

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ST.GALLEN

Planungsrecht, Art. 1, 3 und 13 RPG (SR 700), Art. 29, 30 und 46 RPV (SR 700.1). Zonenplanrevision, Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zur Deckung von Baulandbedarf. Im zu beurteilenden Fall wurden die bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zur Deckung des Baulandbedarfs massgeblichen Einzelaspekte nicht im Rahmen einer qualifizierten Interessenabwägung gewürdigt, weshalb die Angelegenheit zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird (Verwaltungsgericht, B 2005/80).

Urteil vom 25. Oktober 2005



Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf,
lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin Dr. R. Hirt

In Sachen

F. E.,

A. Z.,

C. S.,

H. G.,

E. und W. B.,

J. und I. W.,

C. P.,

C. und R. m.,

Ph. und J. G.,

G. V.,

W. und E. H.,

A. O.,

V. B.,

S. F.,

Beschwerdeführer,

Regierung des Kantons St. Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

und

K. B. ,

Beschwerdegegner,

sowie

Politische Gemeinde X.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Ortsplanungsrevision

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die Parzelle Nr. ... in X. ist Teil des landwirtschaftlichen Anwesens H., das bis vor einigen Jahren von K. B. bewirtschaftet wurde. Die Parzelle wird im Süden auf einer Länge von ca. 150 m durch die G.-strasse, im Westen auf einer Länge von ca. 100 m von der B.-strasse und im Osten von der L.-strasse begrenzt und gehört gemäss Ergänzungsplan zur Landwirtschaftszone der Politischen Gemeinde X. vom 5. September 1990 zur Landwirtschaftszone. Zugleich ist sie als Fruchtfolgefläche ausgeschieden.

Am 22. Mai 2003 beschloss der Gemeinderat X. den neuen Zonenplan 1:5'000 und legte ihn vom 6. Juni bis 7. Juli 2003 öffentlich auf. Aufgrund des neuen Zonenplans soll eine Teilfläche der Parzelle Nr. ... von einer Bautiefe entlang der G.- und B.-strasse (total ca. 0.7 ha) von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1a umgezont werden. Zudem soll die Parzelle bis auf die Höhe der nördlichen Begrenzung der Wohnüberbauung L.-strasse (total ca. 2 ha) von der Landwirtschaftszone dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden. Die restliche Parzellenfläche soll in der Landwirtschaftszone belassen werden.



St.Galler Gerichte

Gegen den neuen Zonenplan erhoben am 3. Juli 2003 mehrere Anwohner der G.-, B.-, La.- und L.-strasse gemeinsam durch ihren Rechtsvertreter Einsprache beim Gemeinderat mit dem Antrag, die Parzelle Nr. ... sei vollständig in der Landwirtschaftszone zu belassen. Mit Beschluss vom 11. Mai 2004 wies der Gemeinderat die Einsprache ab. Er begründete seinen Entscheid im wesentlichen damit, dass eine Umfrage bei den Bewohnern X. ergeben habe, dass die Gemeinde weiterhin massvoll wachsen solle. Die bestehenden Baulandreserven würden hierzu nicht ausreichen, zudem grenze die betreffende Parzelle bereits an drei Seiten an überbautes Gebiet und liege nahe am Dorfzentrum, weshalb sie sich für eine Überbauung eigne.

B./ Weder gegen den Zonenplan noch gegen das Baureglement wurde während der Frist vom 2. Juni bis 1. Juli 2004 das Referendum ergriffen, weshalb einige der Anwohner, die bereits Einsprache erhoben hatten, gegen diesen stillschweigenden Entscheid der Bürgerschaft vom 6. Juli 2004 Rekurs bei der Regierung erhoben. Sie beantragten, die Entscheide des Gemeinderates vom 11. Mai 2004 bzw. der Bürgerschaft vom 6. Juli 2004 seien aufzuheben resp. die Parzelle Nr. ... in der Landwirtschaftszone zu belassen. Eventualiter sei der Gemeinderat X. anzuweisen, den revidierten Zonenplan zu ändern und das Grundstück Nr. ... in der Landwirtschaftszone zu belassen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Sie begründeten den Rekurs im wesentlichen damit, dass die Parzelle Nr. ... als Fruchtfolgefläche grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen sei und sich aufgrund einer qualifizierten Interessenabwägung auch keine anderweitige Verwendung aufdränge.

Mit Entscheid vom 3. Mai 2005 wies die Regierung den Rekurs ab. Sie erwog im wesentlichen, dass das öffentliche Interesse an einem weiteren Wachsen der Gemeinde X. die gesetzliche Verpflichtung an der Zuweisung von Fruchtfolgeflächen zur Landwirtschaftszone überwiege.

C./ Mit Eingabe vom 26. Mai 2005 und Ergänzung vom 14. Juni 2005 erhoben F. E., A. Z., C. S., H. G., E. und W. B., J. und I. W., C. P., C. und R. X., Ph. und J. G., G. V., W. und E. H., A. O., V. B. und S. F., alle X., gegen den Entscheid der Regierung vom 3. Mai 2005 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragen, der angefochtene Rekursentscheid vom 3. Mai 2005 sei aufzuheben, die Streitsache zur Neuurteilung



an die Vorinstanz bzw. an den Gemeinderat X. zurückzuweisen sowie die Vorinstanz bzw. der Gemeinderat X. sei anzuweisen, den revidierten Zonenplan zu ändern und das Grundstück Nr. ... in der Landwirtschaftszone zu belassen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In der Beschwerdebegründung vom 14. Juni 2005 zog der Rechtsvertreter die Beschwerde für C. und R. X., W. und E. H. sowie A. O. zurück. In materieller Hinsicht wird zur Begründung der gestellten Begehren im wesentlichen vorgebracht, dass die geltende Zonenordnung genügend Baulandreserven für die geplante Bevölkerungsentwicklung umfasse und deshalb keine wichtigen öffentlichen Interessen an einer Umzonung bestehen würden.

Mit Vernehmlassung vom 1. Juli 2005 beantragt das kantonale Baudepartement, die Beschwerde sei abzuweisen. Mit Schreiben vom 8. Juli 2005 beantragen die Politische Gemeinde X. und K. B. ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

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). Wie eingangs ausgeführt wurde, haben C. und R. X., W. und E. H. sowie A. O. ihre Beschwerde zurückgezogen; dementsprechend ist ihr Rechtsmittel als gegenstandslos abzuschreiben (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 57 Abs. 1 VRP). Auf die Erhebung von amtlichen Kosten wird verzichtet (Art. 97 VRP). Die übrigen Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP).

Der Entscheid des Regierungsrates datiert vom 3. Mai 2005. Eröffnet wurde er am 11. Mai 2005. Aufgrund der nachträglichen Bekanntgabe der Rechtsmittelbelehrung begann die Beschwerdefrist am 12. Mai 2005. Die Eingaben vom 26. Mai und 14. Juni 2005 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, soweit sie nicht infolge Rückzugs abzuschreiben ist, einzutreten.

2./ a) Die Beschwerdeführer beantragen zur Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort die Durchführung eines Augenscheins.



b) Der Augenschein 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 (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

c) Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend, soweit sie nicht ohnehin unbestritten sind, aus den massgeblichen Plänen und den übrigen Verfahrensakten. Auf die beantragte Durchführung eines Augenscheins ist folglich zu verzichten.

3./ a) Dem Staat steht bei der Prüfung der kommunalen Nutzungsplanung die Rechts- und Ermessenskontrolle zu (Art. 3 Abs. 2 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Bei der Orts- und Regionalplanung wahrt er den nötigen Ermessensspielraum der Politischen Gemeinden (Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BauG und Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes, SR 700, abgekürzt RPG). Weder die Regierung als Rechtsmittelinstanz noch das Baudepartement bzw. das Amt für Raumentwicklung als Genehmigungsinstanz dürfen das eigene Ermessen anstelle desjenigen der Gemeinde setzen. Die Prüfungsbehörden haben es den Gemeinden zu überlassen, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen. Die kantonalen Behörden können jedoch bei ihrer Zweckmässigkeitskontrolle nicht erst dann einschreiten, wenn die Lösung der Gemeinde ohne sachliche Gründe getroffen wurde und schlechthin unhaltbar ist. Sie haben die Ortsplanung vielmehr zu korrigieren, wenn sie sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 67 mit Hinweisen).

b) Bei der Überprüfung der Nutzungsplanung ist die Kognition des Verwaltungsgerichts beschränkt. Dieses ist lediglich zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Eine Ermessenskontrolle gegenüber Regierung und Verwaltung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu. Dies bedeutet, dass es den Ermessensspielraum der Regierung zu respektieren hat. Bei der Überprüfung von Planungsmassnahmen darf daher das Verwaltungsgericht eine Entscheidung der Regierung nur ändern oder



aufheben, wenn Rechtsnormen oder Rechtsgrundsätze verletzt wurden. Soweit es um die Ausübung des pflichtgemässen Ermessens geht, ist dem Verwaltungsgericht eine Korrektur eines Planungsentscheids verwehrt (vgl. GVP 1996 Nr. 12). Ist ein solcher sachlich haltbar und zweckmässig, so ändert ihn das Verwaltungsgericht selbst dann nicht ab, wenn es eine andere Lösung als ebenso zweckmässig erachtet oder sogar bevorzugen würde (anstelle vieler VerwGE vom 5. Juli/21. August 2001 i.S. S. AG/Pol. Gde. Bad Ragaz).

c) Bei der Nutzungsplanung sind die Grundprinzipien der Raumplanung zu beachten. Diese ergeben sich aus Art. 75 der Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV) sowie aus Art. 1, 3 und 14 ff. RPG. Nach Art. 75 Abs. 1 BV legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes. Zu den Planungsgrundsätzen gehören namentlich die Schonung der Landschaft sowie die Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und die Begrenzung der Siedlungen, die Förderung und der Schutz der Wirtschaft sowie die Förderung und der Schutz sozialer und kultureller Werte (Art. 1 Abs. 2 sowie Art. 3 Abs. 2 und 3 RPG; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 81 ff.; Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. Aufl., Zürich 1999, S. 54 ff.; GVP 1996 Nr. 12).

Im Bereich der Nutzungsplanung steht der Planungsbehörde ein weitreichender Ermessensspielraum zu. Die Planungsgrundsätze, wie sie in Art. 1 und 3 RPG verankert sind, sind als Rechtsgrundsätze zwar einer Überprüfung zugänglich. Sie bilden aber kein widerspruchloses Zielsystem, sondern stellen vielmehr Wertungsgesichtspunkte dar, die im Einzelfall der Harmonisierung bedürfen. Sie dienen als Anleitung und Massstab bei der Abwägung der planerischen Interessen. Die Planungsgrundsätze sind unmittelbar justiziabel und für die Planungsbehörden aller Stufen verbindlich. Es lässt sich aber in der Regel aus den Planungsgrundsätzen kein Anspruch des Einzelnen auf Erlass bestimmter planerischer Massnahmen ableiten. Hingegen kann eine Verletzung von Planungsgrundsätzen geltend gemacht werden, wenn sich der Betroffene gegen eine raumplanerische Massnahme zur Wehr setzen will (Haller/Karlen, a.a.O., S. 55).



Die Frage des vollständigen Einbezugs der massgeblichen Einzelaspekte in die Interessenabwägung im Rahmen der Planung unterliegt grundsätzlich der Rechtskontrolle (GVP 1996 Nr. 12; Hänni, a.a.O., S. 86 f.). Ein Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum steht der Planungsbehörde aber namentlich dort zu, wo es um die Wertung bzw. Gewichtung der einzelnen Grundsätze geht. Dieser Vorgang ist der Rechtskontrolle entzogen (Hänni, a.a.O., S. 87).

d) aa) Die Beschwerdeführer rügen zunächst, dass die im vorliegenden Fall zu beurteilende Umzonung resp. die Revision des Zonenplans im Rahmen von Art. 32 Abs. 1 BauG wichtiger öffentlicher Interessen bedürfe; es müssten wesentlich veränderte Verhältnisse bzw. wesentliche neue Bedürfnisse ausgewiesen werden, um einen bestehenden Zonenplan abändern zu können. Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht gegeben, weshalb der geltende Zonenplan Bestand haben müsse.

bb) Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Ebenso bestimmt Art. 32 Abs. 1 BauG, dass Baureglement, Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne sowie Schutzverordnungen geändert oder aufgehoben werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Nach Ablauf von zehn Jahren kann der Grundeigentümer die Überprüfung der Rechtsgültigkeit von Baureglement, Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbauplänen sowie Schutzverordnungen verlangen (Art. 33 Abs. 1 BauG).

Das Bundesgericht hat ausgeführt, dass ein Zonenplan seinen Zweck nur erfüllen kann, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 120 Ia 230 f. mit Hinweisen). Andererseits sind Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen (BGE 123 I 182 f.). Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung u.a. der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten



Änderung und deren Begründung (vgl. BGE 128 I 198 f.). Je neuer ein Zonenplan 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 233). Nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 lit. b RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen (BGE 1P.293/1994 in ZBI 97 (1996) S. 36 ff.), wobei auch veränderte politische Vorstellungen zum Ausdruck kommen können. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso mehr können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (BGE 1P.611/2001 in ZBI 104 (2003) S. 654).

cc) Der Zonenplan der Beschwerdebeteiligten datiert vom 15. August 1979 und wurde lediglich durch den Ergänzungsplan zur Landwirtschaftszone im Jahr 1990 modifiziert. Die Grundzüge des zurzeit bestehenden Planungsinstrumentariums wurden also vor mehr als zwanzig Jahren erarbeitet.

dd) Mit der Revision des Zonenplans möchte die Beschwerdebeteiligte eine Grundlage für ein geordnetes und mässiges Wachstum ihrer Bevölkerung sicherstellen, die Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüfen und allenfalls den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen anpassen. Zugleich sollen die Möglichkeiten eines vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsspielraums geprüft werden. Des weitern soll die Ortsplanung auf das eidgenössische Raumplanungs- und Umweltschutzgesetz abgestimmt werden (vgl. Planungsbericht der Politischen Gemeinde X. vom 27. Mai 2003, S. 3). Mit Blick auf diese nachvollziehbaren Anliegen und die verhältnismässig lange Geltungsdauer des bestehenden Zonenplans sind die Voraussetzungen für eine Änderung des Zonenplans nach Art. 32 Abs. 1 BauG erfüllt. Die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführer erweisen sich als unbegründet.

e) aa) Die Beschwerdeführer fordern des weitern, dass die Parzelle Nr. ... als Fruchtfolgefläche weiterhin in der Landwirtschaftszone zu belassen sei. Ein Ermessenspielraum hinsichtlich der Frage, ob Fruchtfolgeflächen einer anderen Zone zugewiesen werden können, komme der Beschwerdebeteiligten nicht zu. Selbst wenn



dem so wäre, erfüllten die Erwägungen der Vorinstanz die Anforderungen an eine qualifizierte Interessenabwägung nicht.

Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang erwogen, dass der Bedarf der Gemeinde an zusätzlichem Bauland ausgewiesen sei. Diese Gemeindeinteressen würden die gesetzliche Verpflichtung an der Zuweisung von Fruchtfolgeflächen zur Landwirtschaftszone überwiegen, zumal das Siedlungsgebiet von X. beinahe vollständig von Fruchtfolgeflächen umgeben sei. An der Zweckmässigkeit der Zonenplanrevision vermöge auch die Tatsache nichts zu ändern, dass nicht sämtliche, nach geltendem Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilten Gebiete in die Bauzone umgeteilt würden. Dies gelte auch für das von den Beschwerdeführern erwähnte Vergleichsobjekt La.. Zum einen verlaufe quer über die Parzelle ein Wildtierkorridor vom G.- zum St.-tobel, zum andern würden auch die auf diesem Gebiet befindlichen Gewässereindolungen eine Überbauung der Parzelle erschweren.

bb) Bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben haben die Planungsbehörden die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen. Solche ergeben sich aus dem Bundesrecht sowie aus dem kantonalen Recht, wobei eine umfassende Berücksichtigung und Abwägung der verschiedenen Interessen vorgenommen werden muss (BGE 114 Ia 374). Bei der Durchführung einer konkreten Planung sind aufgrund von Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 RPG alle Interessen, seien es öffentliche oder private, zu beachten, welche aufgrund der konkreten Umstände und des geltenden Rechts als massgebend erscheinen (BGE 113 Ib 230 f.).

Das Raumplanungsgesetz verlangt unter anderem, dass Bund, Kantone und Gemeinden mit raumplanerischen Massnahmen die Bestrebungen zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes unterstützen (Art. 1 Abs. 2 lit. a und d RPG). Besonders zu schützen sind die Fruchtfolgeflächen (Art. 30 der Raumplanungsverordnung, SR 700.1, abgekürzt RPV). Sie sind Teil der für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen (Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG). Der Bund setzt den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen in einem Sachplan fest (Art. 13 RPG in Verbindung mit Art. 29 RPV). Die Kantone zeigen in ihren Richtplänen die zum Schutz der Fruchtfolgeflächen



erforderlichen Massnahmen und sorgen dafür, dass sie in den Nutzungsplänen den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden (Art. 30 Abs. 1 und 2 RPV).

Der Wortlaut des Bundesratsbeschlusses über den Sachplan Fruchtfolgeflächen wie auch derjenige von Art. 30 Abs. 2 RPV sind verbindlich gehalten und sehen keine Ausnahmen vor. Auch der Grundsatz der derogatorischen Kraft des Bundesrechts verbietet es den Kantonen grundsätzlich, von den bundesrechtlichen Vorgaben abzuweichen. Die Bundessachplanung hat indessen auf die Erfordernisse der Raumplanung Rücksicht zu nehmen. Sie ist auf Konsens und Koordination ausgerichtet und begründet kein Subordinationsverhältnis zur kantonalen Raumplanung. Schon deshalb ist der Schutz der kantonalen Fruchtfolgeflächengrößen gemäss der in der Lehre vertretenen Ansicht nicht absolut. Diese Meinung wird durch die Formulierung von Art. 6 Abs. 4 RPG gestützt, wonach die Kantone in der Richtplanung die Sachpläne des Bundes lediglich zu berücksichtigen haben. Eine

bloße Berücksichtigung schliesst nicht aus, dass in begründeten Fällen davon abgewichen werden darf. Trotzdem rechtfertigt sich ein Unterschreiten der kantonalen Mindestflächen aber nur in Ausnahmefällen. Bei der Festlegung des Mindestumfanges der Fruchtfolgeflächen wurde in erster Linie der Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG, wonach der Landwirtschaft genügend geeignetes Kulturland erhalten bleiben soll, konkretisiert. Eine Interessenabwägung wurde somit bereits im Rahmen der Sachplanung vorgenommen; sie darf durch die kantonalen oder kommunalen Planungsträger nachträglich nur mehr dann umgestossen werden, wenn sich hinsichtlich der konkreten Umstände ein anderes Bild ergibt. Nur wenn sich die Verhältnisse seit Erlass des Sachplans erheblich geändert haben, so etwa wenn den Kantonen der Schutz der Mindestflächen nicht mehr weiter zugemutet werden kann, dürfen sie von den (nunmehr unzweckmässigen) Vorgaben des Sachplans abweichen. Aufgrund des Sachplans wie auch aufgrund der RPV kommt also dem Schutz der Fruchtfolgeflächen innerhalb der raumplanerischen Interessenabwägung vorrangige Bedeutung zu. Sofern kommunale Nutzungspläne Fruchtfolgeflächen zu beseitigen drohen, sollten sie grundsätzlich nur genehmigt bzw. bewilligt werden, wenn der kantonale Mindestanteil nicht unterschritten wird (F. Jost, Grösse und Lagen von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 179 f. mit weiteren Hinweisen). Werden durch die Änderung der Nutzungsplanung, namentlich durch eine Ausdehnung der Bauzone, die



Fruchtfolgeflächen um mehr als 3 ha vermindert, so ist dies dem Bundesamt für Raumentwicklung rechtzeitig mitzuteilen (Art. 46 RPV). Dieses prüft, ob die Verminderung mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes übereinstimmt und sucht zusammen mit dem Planungsträger nach einvernehmlichen Lösungen (Merkblatt zum Vollzug des Sachplanes Fruchtfolgeflächen [Ausgabe 1995], Bern 1995). Soweit in einem Kanton über den Mindestumfang hinaus noch weitere Fruchtfolgeflächen bestehen, bleibt eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung bei der Wahrnehmung von raumwirksamen Tätigkeiten uneingeschränkt vorbehalten. Selbst dann kommt aber dem Interesse am Erhalt von Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Interessenabwägung ein sehr hohes Gewicht zu. Insbesondere sollte eine Verminderung nur in Frage kommen, wenn kein qualitativ vollwertiger Flächenausgleich möglich ist (Jost, a.a.O., S. 180 mit weiteren Hinweisen).

cc) Am 8. April 1992 setzte der Bundesrat den Mindestumfang der Fruchtflächen und deren Aufteilung auf die Kantone im Sachplan Fruchtfolgeflächen fest und wies 12'500 ha dem Kanton St. Gallen zu. Nachdem die Fruchtfolgeflächenkarte 1:25'000 des Baudepartements vom Oktober 1984 nur 10'000 ha Fruchtfolgeflächen auswies, mussten weitere Flächen ausgeschieden werden (vgl. Richtplan SG 01, Koordinationsblatt V 11 Fruchtfolgeflächen FFF [S. 1]). Gemäss Auskunft des Amtes für Raumentwicklung vom 7. September 2005 waren Ende 2004 12'749 ha als Fruchtfolgefläche ausgeschieden, davon waren 12'150 ha in der Landwirtschaftszone gesichert.

dd) Im Koordinationsblatt V 11 Fruchtfolgeflächen zum Richtplan des Kantons St. Gallen ist festgehalten, welche Gesichtspunkte anlässlich einer qualifizierten Interessenabwägung bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen massgebend sind. Demnach ist zu prüfen, ob die beanspruchten Fruchtfolgeflächen rückführbar, bedingt rückführbar oder nicht rückführbar sind, ob für die beantragte Beanspruchung ein besonderer Bedarf (wesentliche neue Bedürfnisse, gleichwertige oder höher gestellte Interessen) ausgewiesen wird, ob für den besonderen Bedarf bereits der Bauzone zugeschiedene Flächen in Frage kommen können, ob für den besonderen Bedarf keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden können, ob die jährliche Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen 12 ha nicht übersteigt und der im Sachplan des Bundes festgesetzte Mindestumfang von 12'500 ha



unterschriften wird. Im folgenden ist zu prüfen, ob die zu beurteilende Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen diesen Kriterien für eine qualifizierte Interessenabwägung genügt.

aaa) Wie vorstehend ausgeführt, spielt bei der vorzunehmenden qualifizierten Interessenabwägung die Frage der Rückführbarkeit der beanspruchten Fruchtfolgeflächen eine Rolle. Die Parzelle Nr. ... ist als Fruchtfolgefläche zur Zeit der Landwirtschaftszone zugeordnet. Durch die geplante Umzonung soll ein Teil der Bauzone (0,7 ha) und ein Teil dem übrigen Gemeindegebiet (2 ha) zugeordnet werden, während der restliche Teil in der Landwirtschaftszone verbleiben soll. Hinsichtlich der Bauzone ist ohne weiteres von einem definitiven Verlust von Fruchtfolgeflächen auszugehen, da zu erwarten ist, dass diese Fläche in absehbarer Zeit überbaut wird. Aber auch in bezug auf denjenigen Teil, der dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet wird, ist mittel- und längerfristig ebenfalls von einem definitiven Verlust von Fruchtfolgeflächen auszugehen. Aus dem Planungsbericht der Beschwerdebeteiligten vom 27. Mai 2003 geht klar hervor, dass die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Fläche für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen ist und nur deshalb nicht direkt eingezont wird, weil das Baulandangebot in massvollen Grenzen gehalten werden soll (S. 13). Mithin ist davon auszugehen, dass die in bezug auf die Parzelle Nr. ... beanspruchte Fruchtfolgefläche von 2,7 ha nicht rückführbar ist.

bbb) Zu prüfen ist sodann, ob für die beantragte Beanspruchung ein besonderer Bedarf ausgewiesen ist. Die Beschwerdebeteiligte begründet die Inanspruchnahme der Fruchtfolgefläche mit dem Bedarf an zusätzlichem Bauland. Die Ausscheidung von zusätzlichem Bauland ermögliche die von der Bevölkerung für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre gewünschte Bevölkerungsentwicklung auf 3'500 bis 4'000 Einwohner.

Die Voraussetzungen für die Umscheidung von Land zu Bauzonen sind in Art. 15 RPG geregelt. Demnach umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und zusätzlich entweder weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich innert fünfzehn Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. b). Diese im Bundesrecht verankerte Umschreibung der Bauzone bindet die Kantone, weshalb sie den Begriff weder enger noch weiter fassen dürfen (Hänni, a.a.O., S. 148). Bei der Prüfung von Zonenplänen kommt der Baugebietsabgrenzung im Hinblick auf eine zweckmässige Nutzung des



Bodens und die geordnete Besiedlung des Landes zentrale Bedeutung zu. Die Abgrenzung des Baugebiets gehört denn auch zu den Grundbedingungen jeder Planung. In diesem Sinn gebietet das RPG, dass Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind (Art. 3 Abs. 3 RPG). Gefordert ist nicht nur eine flächenmässige Beschränkung, sondern auch eine klare Abgrenzung von Siedlung und Landschaft. In diesem Sinn sind bodenverändernde Nutzungsansprüche in räumlich zusammenhängenden Bauzonen zu verwirklichen, damit die zu erhaltende Landschaft die ihr zugewiesenen Aufgaben erfüllen kann. Die Nutzungsplanung einer Gemeinde hat stets als Ganzes den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes zu genügen (ZBI 2002 S. 580). Mit dem Kriterium des Baulandbedarfs innerhalb des Planungshorizonts von fünfzehn Jahren (Art. 15 lit. b RPG) soll die Dimension der Bauzonen im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer geordneten Besiedlung begrenzt werden. Eine solche Begrenzung liegt im öffentlichen Interesse, denn zu gross bemessene Bauzonen sind nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzeswidrig (BGE 117 Ia 307 mit Hinweisen). Andererseits darf der Baulandbedarf für sich allein nicht als einziges massgebendes Planungskriterium Geltung beanspruchen. Denn selbst wenn ein weitergehender Baulandbedarf ausgewiesen ist oder zumindest nicht zweifelsfrei verneint werden kann, kann dieser Gesichtspunkt nicht isoliert für eine Zuordnung einer Fläche in eine Bauzone betrachtet werden. Dies käme einem unzulässigen Planungsautomatismus gleich (vgl. M. Bertschi, Die Umsetzung von Art. 15 lit. b RPG über die Dimensionierung der Bauzonen, Diss. Zürich 2001, S. 20). Die Bauzonenausscheidung hat wie alle Raumplanungen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung zu verwirklichen (Art. 75 Abs. 1 BV). Sie stellt eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1 RPG; Urteil 1P 218/201 des Bundesgerichts vom 13. Januar 2001 i.S. Volketswil mit Hinweisen auf BGE 116 Ia 232 und 114 Ia 368 ff.).

Vorliegend ist unbestritten, dass sich derjenige Teil der Parzelle Nr. ..., welcher der Wohnzone bzw. dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen wird, für eine Überbauung eignet. Ausgewiesen ist sodann der grundsätzliche Bedarf der Gemeinde X. an zusätzlichem Bauland. Die Politische Gemeinde X. strebt für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre eine Entwicklung der Einwohnerzahl auf 3'500 bis 4'000 Einwohner an.



Ende 2000 wohnten in X. 3'200 Personen (Planungsbericht der Gemeinde X. vom 27. Mai 2003, S. 5). Die 2001 ausgewiesenen Baulandreserven reichen theoretisch für ca. 650 Einwohner, wobei jedoch etwa zwei Drittel für eine Weiterentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Planungsbericht der Gemeinde X. vom 27. Mai 2003, S. 7). Die neu eingezonten Gebiete weisen ein Einwohnerpotential von ca. 200 Personen auf, davon entfallen rund 160 Personen auf die Zonen W1a und W1b. Damit kann die angestrebte mässige Einwohnerentwicklung für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre sichergestellt werden (Planungsbericht der Gemeinde X. vom 27. Mai 2003, S. 13). Unter diesen Umständen ist ein Bedarf für die beantragte Beanspruchung grundsätzlich ausgewiesen. Dieser Umstand alleine genügt indes entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht, damit die Gemeindeinteressen die gesetzliche Verpflichtung an der Zuweisung von Fruchtfolgeflächen zur Landwirtschaftszone überwiegen. Wie vorstehend dargelegt wurde, kann der Baulandbedarf für sich alleine keine Bauzonengrösse bestimmen (BGE 117 Ia 432, 117 Ib 9, 116 Ia 221, 115 Ia 339, 114 Ia 369). Hinzu kommt, dass in der Gemeinde X. gemäss Planungsbericht vom 27. Mai 2003 ein Grossteil der bestehenden und neu geschaffenen Wohnzone auf die Wohnzonen W1a und W1b und damit auf Zonen mit vergleichsweise geringen Ausnützungsziffern von 0,35 bzw. 0,40 entfallen.

ccc) Zu prüfen ist im weiteren, ob für den besonderen Bedarf bereits der Bauzone zugeschiedene Flächen in Frage kommen bzw. ob keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden können.

Bereits der Bauzone zugeschiedene Flächen stehen vorliegend unbestrittenermassen nicht zur Verfügung. In bezug auf die Frage, ob für den besonderen Bedarf keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden können, stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, die geltende Zonenordnung umfasse genügend Reserven, um die 0,7 ha Wohnzone, die auf der Parzelle Nr. ... ausgeschieden werden sollen, sicherzustellen. Es verbleibe auch genügend Reservezone, um die von der Bürgerschaft gewünschte moderate bauliche Entwicklung der Gemeinde X. auch in künftigen Planungszeiträumen zu gewährleisten. Insbesondere verbleibe das Areal La. uneingeschränkt im übrigen Gemeindegebiet, obwohl der betreffende Grundeigentümer im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Einzonungsbegehren für den nördlichen Teil seiner Liegenschaft gestellt habe. Unter



St.Galler Gerichte

Hinweis auf einen angeblichen Wildkorridor und Gewässereindolungen habe die Vorinstanz versucht, die Eignung dieses Areals als Bauland herunterzuspielen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan führt durch das Gebiet La. ein Wildtierkorridor. Mit einer Überbauung würde dieser Wildtierkorridor vom G.- zum St.tobel unterbrochen. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung vom 3. März 2004 ist es äusserst wichtig, dass dieser Wildtierkorridor vollumfänglich erhalten bleibt. Um seiner Funktion gerecht zu werden, müsse der Korridor über eine gewisse Breite verfügen. Aus Sicht der kantonalen Fachstellen würde der Wert des Korridors bei einer weiteren Verengung zu stark gemindert und dessen Funktion gar in Frage gestellt. Die Genehmigung einer Einzonung könne daher aus ökologischen Gründen nicht in Aussicht gestellt werden. Im weiteren wird ausgeführt, dass sich im Planungsgebiet zwei Gewässereindolungen befänden. Im Falle einer Einzonung müsse die Offenlegung der Bachläufe gesichert werden.

Mit Blick auf diese Einschätzung, welche auf Stellungnahmen verschiedener kantonalen Fachstellen beruht, kann nicht gesagt werden, die Vorinstanz habe die Eignung des Areals La. als Bauland "heruntergespielt". Der Wildtierkorridor wird im Richtplan kartographisch erfasst. Die Erhaltung des Wildtierkorridors muss als naturschützerisches Interesse (Art. 78 BV) bei der Nutzungsplanung berücksichtigt werden (vgl. BGE 128 II 10 f.). Im weiteren ist mit Blick auf die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen, dass die beabsichtigte Einzonung im Gebiet G.-strasse zu einer Verdichtung und Arrondierung des sternförmigen Siedlungsgebiets der Gemeinde X. beiträgt. Es ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar und zweckmässig, wenn eine Konzentration der Siedlungsfläche angestrebt wird. Eine Einzonung des Gebiets La., welches weniger zentrumsnah liegt, erwiese sich unter diesem Aspekt als weniger vorteilhaft. Ob sich unter diesen Umständen ein Verbleib des Areals La. im übrigen Gemeindegebiet noch rechtfertigen lässt, erscheint fraglich, braucht an dieser Stelle allerdings nicht geprüft zu werden. Auf den von den Beschwerdeführern beantragten Beizug des Einzonungsbegehrens und der Akten des Einspracheverfahrens ist zu verzichten. Bezüglich des Gebiets H., welches nach dem geltenden Zonenplan ebenfalls im übrigen Gemeindegebiet liegt, fällt in Betracht, dass der westliche Teil mit der vorliegenden Zonenplanrevision der Bauzone zugewiesen wird und nur der östliche Teil, der ebenfalls Fruchtfolgefläche darstellt, im übrigen Gemeindegebiet verbleibt.



St.Galler Gerichte

Somit kann auch bezüglich des Gebiets H. nicht gesagt werden, dass eine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Fläche beansprucht werden könnte.

ddd) Als weiterer Prüfpunkt bei der Interessenabwägung zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist zu beachten, ob die jährliche Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen 12 ha nicht übersteigt und ob der im Sachplan des Bundes festgesetzte Mindestumfang von 12'500 ha unterschritten wird.

Die im Recht liegenden Akten geben keinen Aufschluss über die zu erwartende Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Jahr 2005. Indes steht fest, dass alleine im Zuge der Revision des Zonenplans der Beschwerdebeteiligten 4,8 ha Fruchtfolgefläche beansprucht werden (Planungsbericht der Gemeinde X. vom 27. Mai 2003 S. 17). Sodann wird im Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 7. September 2005 festgehalten, dass im Jahr 2005 im Vergleich mit dem Zustand Ende 2004 im Kanton ein Verbrauch von Fruchtfolgeflächen stattgefunden hat.

Bezüglich der Frage, ob der im Sachplan des Bundes festgesetzte Mindestumfang von 12'500 ha unterschritten wird, fällt in Betracht, dass entsprechend dem Schreiben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vom 7. September 2005 lediglich 12'150 ha als Fruchtfolgeflächen in der Landwirtschaftszone gesichert sind. Das Bundesamt für Raumentwicklung stellt sich im Prüfungsbericht zur Gesamtüberarbeitung des Richtplans des Kantons St. Gallen vom 3. Dezember 2002 auf den Standpunkt, dass lediglich diejenigen Flächen, die in der Landwirtschaftszone gesichert sind, für den Mindestumfang herangezogen werden dürfen (S. 11). Dies würde bedeuten, dass der Mindestumfang gegenwärtig unterschritten wird. Wie es sich damit im einzelnen verhält, kann offenbleiben. Wesentlich ist, dass, wie vorstehend ausgeführt, selbst bei der Einhaltung des vorgeschriebenen Mindestumfangs dem Interesse am Erhalt von Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Interessenabwägung ein sehr hohes Gewicht zukommt. Insbesondere sollten Fruchtfolgeflächen auch bei der Einhaltung des Mindestmasses nur beansprucht werden, wenn ein qualitativ vollwertiger Ersatz möglich ist (Jost, a.a.O., S. 180 mit weiteren Hinweisen). Dementsprechend wird auch im Merkblatt zum Vollzug des Sachplanes Fruchtfolgeflächen des Bundesamtes für Raumentwicklung (früher Bundesamt für Raumplanung) von 1995 ausgeführt, dass die kantonale Fachstelle bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen abzuklären hat, ob



der Kanton in der Lage ist, für die nicht rückführbaren Fruchtfolgeflächen ganz oder teilweise Ersatz zu leisten. Den im Recht liegenden Akten kann nicht entnommen werden, dass sich der Kanton oder die Beschwerdebeteiligte je zur Frage einer möglichen Ersatzleistung für die beanspruchten Fruchtfolgeflächen im Kanton geäußert hätten. Schliesslich kann den Akten auch nicht entnommen werden, dass dem Bundesamt für Raumentwicklung vom Kanton mitgeteilt worden wäre, dass im Zuge der Revision der Zonenplanung in der Politischen Gemeinde X. eine Verminderung von Fruchtfolgefläche von mehr als 3 ha entsteht.

ee) Zusammenfassend steht fest, dass die in bezug auf die Parzelle Nr. ... beanspruchte Fläche von 2,7 ha nicht rückführbar ist. Der Baulandbedarf in X. und damit ein besonderer Bedarf für die Beanspruchung ist grundsätzlich ausgewiesen. Allerdings genügt dies allein im Rahmen der vorzunehmenden qualifizierten Interessenabwägung nicht für die Annahme eines überwiegenden Interesses an der Beanspruchung. Sodann steht – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer - fest, dass keine bereits der Bauzone zugeschiedene oder für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Fläche vorhanden ist. Indes wurde vorliegend weder geklärt, ob die jährliche Beanspruchung von 12 ha eingehalten ist, noch geprüft, ob für die beanspruchten Flächen im Kanton Ersatz geleistet bzw. aus welchen Gründen allenfalls darauf verzichtet werden kann. Die beanspruchte Fläche von 2,7 ha bzw. insgesamt 4,8 ha kann nicht als vernachlässigbar bezeichnet werden. Dies bedeutet, dass vorliegend nicht alle im Rahmen der geforderten qualifizierten Interessenabwägung auf dem Spiel stehenden Interessen gegeneinander abgewogen worden sind (vgl. BGE 114 Ia 376). Wie vorstehend ausgeführt worden ist, unterliegt der vollständige Einbezug der massgeblichen Einzelaspekte in die Interessenabwägung der Rechtskontrolle. Dies führt zum Schluss, dass die Beschwerde von F. E., A. Z., C. S., H. G., E. und W. B., J. und I. W., C. P., Ph. und J. G., G. V., V. B. und S. F. insofern teilweise gutzuheissen ist, als der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Streitsache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. Die Vorinstanz wird über die Sache unter Berücksichtigung aller Interessen, insbesondere der Frage eines ganzen oder teilweisen Ersatzes der beanspruchten Fruchtfolgeflächen in der Gemeinde X. oder anderswo im Kanton und der Frage, ob der vorgeschriebene Mindestumfang eingehalten werden kann bzw. im Jahr 2005 mehr als 12 ha Fruchtfolgeflächen im Kanton beansprucht werden, nochmals zu befinden haben. Zu



berücksichtigen wird im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung sodann sein, dass wie vorstehend dargelegt, ein Grossteil der neu geschaffenen Wohnzone auf die Wohnzone W1a und W1b mit einer verhältnismässig geringen Ausnützung entfallen. Das Begehren, die Vorinstanz bzw. der Gemeinderat X. seien anzuhalten, den revidierten Zonenplan zu ändern und das Grundstück Nr. ... in der Landwirtschaftszone zu belassen, wird hingegen abgewiesen.

4./ Der Verfahrensausgang entspricht einem hälftigen Obsiegen derjenigen Beschwerdeführer, welche am Rechtsmittel festgehalten haben. Dementsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte diesen Beschwerdeführern und dem privaten Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 77 mit weiteren Hinweisen, wonach im Planungsverfahren die amtlichen Kosten jeweils auf die privaten Beteiligten, die ein persönliches und direktes Interesse am Verfahrensausgang haben, aufzuerlegen sind). Eine Entscheidegebühr von Fr. 5'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Die auf die Beschwerdeführer entfallende Entscheidegebühr von Fr. 2'500.-- ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.-- zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 2'500.-- ist ihnen zurückzuerstatten. Auf die Erhebung des Anteils des Beschwerdegegners ist gestützt auf Art. 97 VRP zu verzichten, nachdem die Abklärung einer allfälligen Ersatzleistung für die beanspruchten Fruchtfolgeflächen bzw. der Einhaltung des kantonalen Mindestumfanges Sache der kantonalen Behörden ist.

Neu zu verteilen sind sodann die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens. Der Anteil der am Beschwerdeverfahren teilnehmenden Beschwerdeführer an den Rekurskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- (14 x Fr. 100.--) ist ebenfalls je zur Hälfte denjenigen Beschwerdeführern, die am Beschwerdeverfahren teilgenommen haben, und dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Auf die Erhebung des Anteils von K. B. ist ebenfalls gestützt auf Art. 97 VRP zu verzichten.

Ausseramtliche Entschädigungen für das Beschwerde- und Rekursverfahren sind nicht geschuldet (Art. 98 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Art. 98bis und Art. 98ter VRP),



St.Galler Gerichte

nachdem keiner der Beteiligten mit seinen Anträgen vollumfänglich durchgedrungen ist (Hirt, a.a.O., S. 183 f.).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde von C. und R. X., W. und E. H. sowie A. O. wird zufolge Rückzugs als gegenstandslos abgeschrieben. Auf die Erhebung von amtlichen Kosten wird verzichtet.

2./ Die Beschwerde von F. E., A. Z., C. S., H. G., E. und W. B., J. und I. W., C. P., Ph. und J. G., G. V., V. B. und S. F. wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und die Streitsache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 5'000.-- werden einerseits F. E., A. Z., C. S., H. G., E. und W. B., J. und I. W., C. P., Ph. und J. G., G. V., V. B. und S. F. und andererseits dem Beschwerdegegner je zur Hälfte auferlegt. Der Kostenanteil der Beschwerdeführer von Fr. 2'500.-- wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.-- verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 2'500.-- wird ihnen zurückerstattet. Auf die Erhebung des Kostenanteils des Beschwerdegegners wird verzichtet.

4./ Die amtliche Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 1'400.-- werden einerseits F. E., A. Z., C. S., H. G., E. und W. B., J. und I. W., C. P., Ph. und J. G., G. V., V. B. und S. F. und andererseits dem Beschwerdegegner je zur Hälfte auferlegt. Auf die Erhebung des Kostenanteils des Beschwerdegegners wird verzichtet.

5./ Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer



St.Galler Gerichte

- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner
- die Beschwerdebeteiligte