



Fall-Nr.: B 2008/80
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 24.03.2009
Entscheiddatum: 24.03.2009

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. März 2009

Planungsrecht, Art. 15 RPG (SR 700). Das Begehren um Umzonung eines Grundstücks von der Landwirtschaftszone in die Industriezone wurde zu Recht verweigert, da es sich weder um eine Baulücke handelte noch ein Bedarf nach der Einzonung von zusätzlichem Industrieland in der Gemeinde bestand (Verwaltungsgericht, B 2008/80).

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

P.R.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. D.

gegen

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

Vorinstanz,



und

Politische Gemeinde Altstätten, vertreten durch den Stadtrat, 9450 Altstätten,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W.

betreffend

Einzonungsbegehren

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ P.R., Altstätten, ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 3412 mit einer Fläche von 25'018 m². Das landwirtschaftlich genutzte, mit einem kleinen Weidschopf überbaute Grundstück liegt südlich der landwirtschaftlichen Siedlung von P.R. (Grundstück Nr. 3359) und ist von dieser durch die Rietaach getrennt. Im Osten grenzt es an die Oberrieterstrasse, im Süden an die Luchsstrasse. Nach dem Zonenplan Süd der Stadt Altstätten vom 11. Juni 1996 liegt das Grundstück Nr. 3412 ebenso wie das Grundstück Nr. 3359 in der Landwirtschaftszone. Auf dem östlich der Oberrieterstrasse und nördlich der Rietaach gelegenen Grundstück Nr. 3458 (Fläche 3'901 m²), das sich nach dem Zonenplan Süd der Stadt Altstätten vom 11. Juni 1996 in der Industriezone IB befindet, betreibt P.R. bzw. die Ritter Recycling GmbH einen Kiesumschlag- und Recyclingplatz, für den die Baubewilligung am 21. Januar 2002 erteilt wurde.

Nachdem er in den Jahren 2000 und 2004 eine Einzonung des Grundstücks Nr. 3412 jeweils abgelehnt hatte, bot der Stadtrat im Frühjahr 2006 P.R. an, einen Teil seines Grundstücks Nr. 3412 (ungefähr die westliche Hälfte) der Industriezone zuzuweisen unter der Bedingung, dass er sein Grundstück Nr. 3458 zum Preis von Fr. 10'000.-- der



St.Galler Gerichte

Stadt verkaufe. Das Amt für Raumentwicklung (heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation) hatte mit Schreiben vom 29. Mai 2006 die Genehmigung eines entsprechenden Teilzonenplans unter gewissen Bedingungen in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 16. November 2006 lehnte P.R. einen Verkauf des Grundstücks Nr. 3458 an die Stadt ab, erklärte sich jedoch für den Fall einer Einzonung des Grundstücks Nr. 3412 unpräjudizierlich bereit, sein Grundstück Nr. 3458 nicht mehr als Kiesumschlag- und Recyclingplatz zu benutzen und im Rahmen der weiteren Nutzung dieses Grundstücks Anliegen des Stadtrates im Hinblick auf die Stadtentwicklung zu prüfen. Gleichzeitig stellte er das Gesuch, das Grundstück Nr. 3412 sei in die Industriezone IB einzuzonen. Zur Begründung wurde im wesentlichen geltend gemacht, das Grundstück Nr. 3458 sei als Kiesumschlag- und Recyclingplatz nur beschränkt geeignet. Namentlich biete das Grundstück für einen Ausbau des Platzes mit einer Brecheranlage in einer Halle nicht genügend Platz und es wäre auch aus Gründen der Stadtentwicklung positiv, wenn der Kiesumschlag- und Recyclingplatz geräumt und eine neue, passendere Nutzung gesucht werden könnte. Trotz intensiver Suche nach einem Alternativstandort erweise sich das Grundstück Nr. 3412 nach wie vor als das geeignetste für einen Kiesumschlag- und Recyclingplatz. Das Grundstück weise eine Fläche auf, auf der ein solcher Platz den Bedürfnissen entsprechend samt Brecherhalle und Betriebsgebäude ausgebaut werden könne. Zudem sei das Grundstück auch in planerischer Hinsicht für die entsprechende Einzonung geeignet. Mangels Alternativen sei ein Bedarf gegeben und das Grundstück gehöre zum weitgehend überbauten Gebiet.

Mit Beschluss vom 26. Februar 2007 wies der Stadtrat das Umzonungsbegehren ab.

B./ Gegen diesen Beschluss erhob P.R. am 19. März 2007 Rekurs beim Baudepartement. Er beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Einzonung des Grundstücks Nr. 3412 in die Industriezone IB. Eventualiter sei das Grundstück Nr. 3412 teilweise, d.h. im Umfang der Anfrage der Stadt Altstätten vom 4. April 2006 an das Amt für Raumentwicklung, in die Industriezone IB einzuzonen; subeventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.



St.Galler Gerichte

Das Baudepartement entschied in der Angelegenheit am 16. April 2008, indem der Rekurs von P.R. abgewiesen wurde. Das Baudepartement erwog im wesentlichen, dass das Grundstück Nr. 3412 nicht zum weitgehend überbauten Land im Sinn von Art. 15 lit. a des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) gehöre und auch die Voraussetzungen von Art. 15 lit. b RPG nicht erfüllt seien. Es stelle auch keinen unzumutbaren Nachteil dar, wenn das Grundstück Nr. 3412 weiterhin in der Landwirtschaftszone verbleibe.

C./ Gegen den Entscheid des Baudepartements erhob P.R. mit Eingabe vom 22. April 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. In der Beschwerdeergänzung vom 26. Mai 2008 stellte er folgende Anträge:

1. Es sei der angefochtene Entscheid des Baudepartements und der angefochtene Beschluss des Stadtrates Altstätten vom 26./28. Februar 2007 vollumfänglich aufzuheben;
2. es sei das Grundstück Grundbuch Altstätten Nr. 3412 in die Industriezone IB einzuzonen;
3. eventualiter sei das Grundstück Altstätten Nr. 3412 teilweise, d.h. im Umfang der Anfrage der Stadt Altstätten vom 4. April 2006, Amt für Raumentwicklung, in die Industriezone IB einzuzonen;
4. subeventualiter sei die Sache neu zur Neu Beurteilung an das Baudepartement (subsubeventualiter an die Stadt Altstätten) zurückzuweisen;
5. unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird im wesentlichen geltend gemacht, die Stadt Altstätten habe sich bei der Ausübung ihres Ermessens von sachfremden, allein ihren eigenen fiskalischen Interessen dienenden Überlegungen leiten lassen, nachdem P.R. die Bedingung eines Verkaufs bzw. einer Schenkung seines Grundstücks Nr. 3458 zu einem symbolischen Preis an die Stadt Altstätten abgelehnt habe. Eine unbefangene Ermessensausübung hätte ergeben, dass die im Frühjahr 2006 geäußerte Absicht des Stadtrates Altstätten, einer Verlegung des Kiesumschlag- und Recyclingplatzes vom bestehenden



St.Galler Gerichte

Grundstück Nr. 3458 auf das Grundstück Nr. 3412 planerisch den Weg zu bereiten, der sachgerechte Weg gewesen wäre, um die Siedlungsentwicklung im Gebiet Fleuben, das nicht zuletzt durch die Südumfahrung erheblich an Bedeutung gewonnen habe, voranzutreiben. Im weiteren werde daran festgehalten, dass auch aufgrund von Art. 15 lit. a und lit. b RPG Anspruch auf Einzonung des fraglichen Grundstücks bestehe.

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 9. Juni 2008 die Abweisung der Beschwerde.

Die Stadt Altstätten beantragte mit Vernehmlassung ihres Rechtsvertreters vom 22. August 2008 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht an Ort und Stelle einen Augenschein durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit, sich zu äussern.

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). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeerklärung vom 22. April 2008 und deren Ergänzung vom 26. Mai 2008 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 einzutreten.

2. Streitgegenstand ist das Begehren des Beschwerdeführers um Einzonung seines Grundstücks Nr. 3412 in die Industriezone IB.

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 Raumplanungsgesetzes 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. 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; VerwGE vom 17. November 1997 i.S. P.N. und andere; VerwGE vom 16. März 2000 i.S. M.W.; VerwGE vom 25. Oktober 2004 i.S. F.S. und andere; VerwGE vom 27. November 2007 i.S. Politische Gemeinde G. und R. AG). Ob im Streitfall die Abweisung des Gesuchs um Einzonung des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. 3412 in die Industriezone IB einer Rechtsverletzung gleichkommt, ist im folgenden zu prüfen.

2.2. 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 Zonenpläne 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 Zonenplänen verlangen (Art. 33 Abs. 1 BauG).

Der Zonenplan der Stadt Altstätten wurde mit der Genehmigung des Baudepartements vom 11. Juni 1996 rechtsgültig. Gestützt auf Art. 33 Abs. 1 BauG ist der Anspruch des Beschwerdeführers auf Überprüfung des Zonenplans hinsichtlich seines Grundstücks Nr. 3412 somit gegeben und im übrigen seitens der Beteiligten auch unbestritten.

2.3. Bauzonen umfassen nach Art. 15 RPG Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich innert fünfzehn Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. b). Aufgrund dieser gesetzlichen Grundlage 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 aus 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 der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, abgekürzt BV) 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 Besiedlung 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). Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und ihre Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG). 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 eine vorrangige Bedeutung zu (BGE 119 Ia 416). Als Raumplanungsgrundsatz gilt aber auch die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wirtschaft, mithin deren Förderung und Schutz (Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 174 f.). Allerdings verlangen die Grundsätze der Raumplanung, 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).

2.3.1. Der Beschwerdeführer macht wie bereits im Rekursverfahren geltend, im vorliegenden Fall handle es sich um eine klassische Baulücke und das Grundstück Nr. 3412 sei weitgehend überbaut im Sinne von Art. 15 lit. a RPG.

2.3.1.1. 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 unüberbaute 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 (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, Grössenlage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 103 f.).

2.3.1.2. Anlässlich des Augenscheins bestätigte sich die vorinstanzliche Feststellung, wonach abgesehen von den in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegenden Bauten und Anlagen (Brandübungsplatz der Feuerwehr, Gastrocknungsanlage der landwirtschaftlichen Trocknungs-anlage Altstätten AG, Regionalgefängnis, Untersuchungsamt Altstätten, ehemaliges Zivilschutzausbildungszentrum Altstätten) das Gebiet westlich der Oberrietstrasse einschliesslich des Grundstücks Nr. 3412 in einem weiten Umkreis landwirtschaftlich geprägt und auch entsprechend genutzt ist. Auch auf der Ostseite schliesst an die Industriezone IB nach Süden und nach Osten ein weitläufiges, landwirtschaftlich genutztes Gebiet an. Dies gilt auch für die Süd- und Nordgrenze der Grundstücke, welche an die Landwirtschaftszone angrenzen. Zwar erstrecken sich die öffentlichen Bauten und Anlagen westlich des Grundstücks Nr. 3412 auf einer beträchtlichen Fläche. Ein Siedlungs-zusammenhang zu den in der Industriezone liegenden Flächen östlich der Oberrietstrasse besteht aber mit den in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegenen Fläche nicht. Vor diesem Hintergrund kann der Vorinstanz keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden, wenn sie zur Auffassung gelangt ist, dass das Grundstück Nr. 3412 nicht zum geschlossenen Siedlungsbereich gehört und an der Siedlungsqualität nicht teilhat. Daran vermag auch der Einwand des Beschwerdeführers nichts zu ändern, wonach im Industriegebiet mit anderen Massstäben gemessen werde als beispielsweise in der Innenstadt und ein



2,5 ha grosses Grundstück nicht als derart gross zu bezeichnen sei, dass es nicht mehr eine Baulücke darstellen könne. Wesentlich ist im vorliegenden Fall, dass das Grundstück unabhängig von der Grösse mit Blick auf die mehrheitlich landwirtschaftlich geprägte Umgebung keine Baulücke darstellt, sondern Teil eines zusammenhängenden landwirtschaftlichen Gebietes ist.

2.3.2. Im folgenden ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen von Art. 15 lit. b RPG erfüllt sind.

2.3.2.1. Geeignetes, nicht weitgehend überbautes Land darf nach Art. 15 lit. b RPG nur eingezont werden, wenn es voraussichtlich innert fünfzehn Jahren benötigt wird. Dabei entspricht es auch unter verfassungsrechtlichen Aspekten anerkannter Praxis, dass der Bedarf an Bauland nach dieser Bestimmung nicht einfach einer im Einzelfall möglicherweise bestehenden subjektiven Nachfrage gleichgesetzt und auf persönliche Baubedürfnisse oder finanzielle Überlegungen abgestützt werden darf (vgl. BGE 117 Ia 438 f., 116 Ia 332 f. je mit Hinweisen). Wäre dies der Fall, wäre jede Raumplanung verunmöglicht. Es ist vielmehr gerechtfertigt, diesen Bedarf nach den als Grundlage der Ortsplanung bestimmten Planungszielen zu bemessen. Massgebend sind demnach objektive, übergeordnete, nicht nur auf einzelne Parzellen bezogene Anforderungen mit der Folge, dass den individuellen Interessen eines jeden einzelnen der betroffenen Grundeigentümer nur im beschränkten Umfang Rechnung getragen werden kann (vgl. BGE 113 Ia 449 f. mit Hinweisen). Ausdehnung und Einteilung der Bauzone sind entsprechend festzulegen. Nach feststehender Rechtsprechung des Bundesgerichts besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an Vorkehren, welche die Entstehung überdimensionierter Bauzonen verhindern oder solche verkleinern (BGE 116 Ia 333 mit Hinweisen).

2.3.2.2. Anlässlich des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins wurde seitens der Gemeindevertreter bestätigt, dass in Altstätten namentlich im Bereich Baffles und Kesselbachstrasse noch unüberbaute Parzellen in der Industrie- und Gewerbe-Industriezone vorhanden sind. Es ist zwar nachvollziehbar, dass der Beschwerdeführer bestrebt ist, seinen Betrieb auf ein bereits ihm gehörendes Gelände zu verlegen. Dieser Aspekt ist allerdings bei der Anwendung raumplanungsrechtlicher Grundsätze nicht ausschlaggebend. Massgebend ist die objektive Eignung eines Grundstücks. Im



übrigen hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, für jede erdenkliche Nutzung geeignete Bauzonen auszuscheiden. Der Einwand des Beschwerdeführers, es handle sich bei einem Kiesumschlag- und Recyclingplatz um eine Grundvoraussetzung für die bauliche Tätigkeit und Entwicklung im Raum Altstätten, weshalb die Stadt diesem raumplanerischen Bedürfnis nachzukommen habe, ist offensichtlich nicht stichhaltig. Die wenigsten Gemeinden im Kanton St. Gallen verfügen über einen Kiesumschlag- und Recyclingplatz; ein solcher stellt denn auch keine unabdingbare Voraussetzung für eine sinn- und massvolle bauliche Entwicklung dar. Ein objektives Bedürfnis für einen Kiesumschlags- und Recyclingplatz auf dem besagten Grundstück kann daher nicht bejaht werden. Damit sind auch die Voraussetzungen für eine Einzonung gestützt auf Art. 15 lit. b RPG nicht gegeben.

2.4. Aus dem Gesagten folgt, dass es sich bei der Parzelle Nr. 3412 weder um weitgehend überbautes Gebiet im Sinn von Art. 15 lit. a RPG handelt noch die Voraussetzungen von Art. 15 lit. b RPG erfüllt sind. Vor diesem Hintergrund kann offen bleiben, ob sich das Grundstück für die Überbauung überhaupt eignet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG. Nicht näher einzugehen ist sodann auf den Einwand, wonach sich der Stadtrat Altstätten, nachdem der Beschwerdeführer den Verkauf seines Grundstücks Nr. 3458 zu einem symbolischen Preis an die Stadt abgelehnt habe, bei der Weigerung der Teil- oder Gesamteinzonung des Grundstücks Nr. 3412 von sachfremden, fiskalischen Interessen dienenden Überlegungen habe leiten lassen. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist ausschliesslich der Beschluss vom 26. Februar 2007, mit dem der Stadtrat das Einzonungsbegehren des Beschwerdeführers abgewiesen hat. Aus den vorstehenden Erwägungen geht hervor, dass dieser Beschluss sachlich begründet ist und der Vorinstanz keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden kann.

Ob sich der Stadtrat im Rahmen der seinerzeit in Erwägung gezogenen Teileinzonung des Grundstücks Nr. 3412 allenfalls von sachfremden Überlegungen leiten liess, ist nicht weiter abzuklären. Die entsprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers beruhen auf nicht näher belegten Darstellungen. Dem Schreiben des Stadtrats lag jedenfalls kein vorbehaltloser Einzonungsbeschluss zugrunde. Vielmehr handelte es sich, wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält, um eine Vorprüfung, ob die in



St.Galler Gerichte

Erwägung gezogene

Teileinzonung des Grundstücks Nr. 3412 überhaupt genehmigt werden könnte.

Im weiteren zeigte sich anlässlich des Augenscheins, dass eine Einzonung des Grundstücks Nr. 3412 keine Entflechtung von Nutzungen nach sich ziehen würde. Die künftige Nutzung der bisher als Kiesumschlags- und Recyclingplatz dienenden Flächen ist offen, und die Bauunternehmung östlich der Oberrieterstrasse bliebe bestehen. Damit würden beidseits der Strasse ähnliche Betriebe zu liegen kommen, was keine Entflechtung zur Folge hätte.

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen kann die Ablehnung des Einzonungsbegehrens nicht als rechtswidrig qualifiziert werden, weshalb die Beschwerde als unbegründet abzuweisen ist.

3. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen. Der Beschwerdeführer ist unterlegen (Art. 98bis VRP), und die Stadt Altstätten hat als obsiegendes Gemeinwesen keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 175 ff.).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.



2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. D.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin (durch Rechtsanwalt Dr. W.)

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.