



Fall-Nr.: B 2009/160
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 11.05.2010
Entscheiddatum: 11.05.2010

Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 11. Mai 2010

Planungsrecht, Art. 21 RPG (SR 700), Art. 32 BauG (sGS 731.1). Kein Anspruch auf Änderung eines Baulinienplans, wenn dafür keine wichtigen öffentlichen Interessen vorliegen (Verwaltungsgericht, B 2009/160).

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. S. Schärer

In Sachen

R.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. T.,

gegen

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

Vorinstanz,

und



Politische Gemeinde Y.,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Änderung Baulinienplan Seeabstandslinie B.

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ R. und E. sind Eigentümerinnen des Grundstücks Nr. x, Grundbuch J., in B.. Die 638 m² grosse Liegenschaft liegt nach dem Zonenplan der Stadt Y. vom x. in der Dorfkernzone 2 (DK2) sowie in einem landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (LEMS) gemäss Art. 6 des Baureglementes der Gemeinde Y. vom x. bzw. x. Nördlich wird das Grundstück von der Dorfstrasse, Gemeindestrasse 2. Klasse, begrenzt, südlich stösst es an den Zürich- bzw. Obersee. Die Liegenschaft ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (Vers.-Nr. x) und einem Bootshaus (Vers.-Nr. x) überbaut. Das Wohnhaus steht in einer Entfernung von rund 10 m zum Ufer. Das Gebiet dazwischen ist gemäss Naturgefahrenkarte des Tiefbauamtes des Kantons St. Gallen mittel bis geringfügig überschwemmungsgefährdet.

Auf der östlichen, 138 m² grossen Seeliegenschaft Nr. 1932 steht ein nach Süden offener Unterstand, auf dem westlichen, 384 m² grossen Nachbargrundstück Nr. x ein zweigeschossiges Wohnhaus.

Gegenüber dem See wird der Baubereich auf dem Grundstück Nr. x und auf weiteren acht Seegrundstücken durch eine Baulinie begrenzt (Baulinienplan B., Gewässerabstand, vom Gemeinderat am x bzw. x erlassen, vom Baudepartement des Kantons St. Gallen am x genehmigt). Die Baulinie verläuft im wesentlichen entlang der bestehenden Südfassaden der Wohnhäuser.



St.Galler Gerichte

B./ Im Jahr 2003 errichtete R. auf der Westseite ihres Wohnhauses einen Anbau, ohne dafür vorgängig eine Baubewilligung eingeholt zu haben. Der Gemeinderat Y. verfügte am 6. November 2003 einen Baustopp. Im März 2004 bewilligte er den Anbau nachträglich als offenen Geräteraum, verlangte aber, dass der Unterstand südseitig auf die Seeabstandslinie zurückgebaut werde. Statt den Gebäudeteil zurückzusetzen, führte R. die Bauarbeiten eigenmächtig fort, ergänzte die Südseite mit einer geschlossenen Fensterfront und baute den Anbau vollständig zu Wohnzwecken aus. Nachdem der Gemeinderat davon Kenntnis erhalten hatte, verlangte er am 29. Mai 2006 die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und erstattete Strafanzeige gegen die Bauherrin. Das Untersuchungsamt Uznach sprach R. mit Bussenverfügung vom 24. Oktober 2006 der vorsätzlichen Übertretung des Baugesetzes schuldig und büsste sie dafür mit Fr. 800.--.

Gegen die Wiederherstellungsverfügung erhob R. im Juli 2006 Rekurs beim Baudepartement. Nachdem das Rekursverfahren sistiert worden war, passte die Bau- und Umweltkommission Y. die Rückbauverfügung am 16. Juli 2007 an, wogegen die Bauherrin wiederum Rekurs erhob. Nachdem sie darauf verzichtet hatte, den Kostenvorschuss und die Rekursbegründung nachzureichen und auch den seit einem Jahr hängigen Rekurs zurückgezogen hatte, erwuchs die Rückbauvariante gemäss Beschluss vom 16. Juli 2007 in Rechtskraft. Die Rekurrentin war damit gehalten, den Anbau innert 30 Tagen auf die Seeabstandslinie zurückzubauen. Für die Unterschreitung des westlichen Grenzabstands wurde eine "Ausnahmebewilligung" erteilt.

C./ Obwohl die Bauherrin den Rückbaubefehl akzeptiert hatte, kam sie diesem nicht nach. Die Bau- und Umweltkommission forderte sie deshalb am 5. November 2007 erneut auf, den Anbau zurückzubauen. Statt der behördlichen Aufforderung termingerecht Folge zu leisten, ersuchte sie ein halbes Jahr nach Ablauf der Frist durch ihren Rechtsvertreter darum, dass auf die Vollstreckung der Wiederherstellungsverfügung verzichtet werde. Diesem Antrag gab die Bau- und Umweltkommission nicht statt, verlängerte aber die Frist für den Rückbau bis 31. August 2008.



St.Galler Gerichte

D./ Am 15. August 2008 liess R. bei der Bau- und Umweltkommission ein Begehren um Überprüfung und Änderung des Baulinienplans B. einreichen und beantragen, dass der Verlauf der Baulinie auf ihrem und dem östlich angrenzenden Grundstück Richtung See verschoben werde. Der Stadtrat Y. wies das Gesuch am 14. April 2009 ab, wogegen die Gesuchstellerin beim Baudepartement Rekurs erhob. Dieses wies den Rekurs am 27. August 2009 mit der Begründung ab, dass sich die Verhältnisse seit der Plangenehmigung nicht verändert hätten. Mit Blick auf die Nachbarn sei auch der Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht verletzt. Private Interessen genügten von vornherein nicht, den Sondernutzungsplan zu ändern.

E./ Gegen den Entscheid des Baudepartementes liess R. am 10. September 2009 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben. Mit Beschwerdebegründung vom 5. Oktober 2009 beantragte sie:

"1. Es sei das Beschwerdeverfahren einstweilen bis zum Vorliegen eines Entscheids der Erstinstanz über die Rechtmässigkeit des auf dem Grundstück Nr. x im Jahre 2003/2004 erstellten Gartenhauses und über eine Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustands auf Parzelle Nr. x zu sistieren.

2. Es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben.

3. Es sei die Streitsache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Unter Kosten und Entschädigungsfolge."

Zur Begründung bringt sie im wesentlichen vor, die Behörde toleriere auf dem östlichen Nachbargrundstück - anders als auf ihrer Liegenschaft - eine rechtswidrige Baute. Mit dem vorliegenden Gesuch, die Seeabstandslinie den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen, würden zum einen die rechtswidrigen Zustände auf den beiden Grundstücken beseitigt und zum andern die rechtsungleiche Behandlung gegenüber dem Nachbarn behoben.

Der Präsident des Verwaltungsgerichtes wies das Sistierungsbegehren mit Verfügung vom 8. Oktober 2009 ab, wobei er erwog, dass die Bau- und Umweltkommission Y. gehalten sei, auch die Rechtmässigkeit der Baute auf dem Nachbargrundstück Nr. x zu



St.Galler Gerichte

prüfen, ansonsten die Vorinstanz als Aufsichtsbehörde die erforderlichen Massnahmen treffen werde. Davon abgesehen könne aus einem einzelnen Fall einer vom Gesetz abweichenden Behandlung kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend gemacht werden.

Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin beantragten am 21. Oktober 2009 und 10. November 2009 die Abweisung der Beschwerde. Nachdem die Beschwerdeführerin eingeladen worden war, zu den Vernehmlassungen Stellung zu nehmen, beantragte sie am 1. Dezember 2009, die Beschwerde "in Erwartung eines baldigen Entscheids des Baudepartementes über die daselbst erhobene Rechtsverweigerungs- und Aufsichtsbeschwerde nicht vordringlich zu behandeln, allenfalls unter Rückkommen auf den ablehnenden Präsidialentscheid vom 8. Oktober 2009 doch noch bis zu einem Entscheid des Baudepartements zu sistieren".

Der Gerichtspräsident wies auch das erneute Sistierungsgesuch mit Verfügung vom 2. Dezember 2009 ab. Den Zwischenentscheid begründete er damit, dass zum einen die Dauer des Verfahrens bezüglich der Rechtsverweigerung und Aufsichtsbeschwerde ungewiss sei und die Baute auf der Nachbarliegenschaft zum anderen - wie am 8. Oktober 2009 bereits ausgeführt - für das vorliegende Verfahren nicht präjudizierend sei.

Das Baudepartement informierte mit Schreiben vom 9. Februar 2010, dass für den Unterstand auf dem Grundstück Nr. 1932 zwischenzeitlich ein nachträgliches Baugesuch eingereicht worden sei, das nun im ordentlichen Verfahren behandelt werde. Die Beschwerdeführerin ihrerseits teilte am 22. Februar 2010 mit, dass sie gegen das Baugesuch des Nachbarn am 10. Februar 2010 Einsprache erhoben habe.

F./ Auf die weiteren Vorbringen der Beteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:



1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Baudepartementes erhobenen Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des abschlägigen Entscheids und somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 10. September 2009 und ihre Ergänzung vom 5. Oktober 2009 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (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. Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Damit soll festgestellt werden, dass sich die Verhältnisse seit Erlass des Sondernutzungsplans derart geändert hätten, dass kein öffentliches Interesse mehr an seiner unveränderten Beibehaltung bestehe.

2.1. 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, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

2.2. Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend aus den Plänen und übrigen Verfahrensakten, insbesondere der unbestrittene Umstand, dass die Beschwerdeführerin und ihr Nachbar ohne Baubewilligung eine Anbaute bzw. einen gegen den See offenen Unterstand erstellt haben. Andere neue Tatsachen, die eine Änderung des Baulinienplans nötig machten, stehen nicht zur Diskussion. Bezüglich der illegalen Anbaute der Beschwerdeführerin liegt ein Rückbaubefehl vor, der seit knapp drei Jahren rechtskräftig ist. Sobald dieser vollstreckt sein wird, wird auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin keine Abweichung zwischen dem Plan und der Realität mehr bestehen, deretwegen der Sondernutzungsplan aufgehoben werden müsste. Der private, halboffene Unterstand auf dem Nachbargrundstück ist noch Gegenstand eines nachträglichen Bewilligungs- bzw. Wiederherstellungsverfahrens. Er



ist auf zahlreichen Fotos abgebildet, die sich in den Unterlagen befinden. Auf die beantragte Durchführung eines Augenscheins ist folglich zu verzichten.

3. Die Beschwerdeführerin verlangt, dass die Baulinie auf ihrem und der Nachbarliegenschaft in Richtung See verschoben werde.

3.1. Die Baulinie bezeichnet den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen, Wegen, Plätzen und anderen öffentlichen Verkehrsanlagen sowie gegenüber Gewässern, Wäldern und schützenswerten Landschaften (Art. 24 Abs. 1 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Baulinien wirken sich als Bauverbote aus. Land, das innerhalb der Baulinie liegt, darf nicht überbaut werden (P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2008, 5. Auflage, S. 240). Die Baulinie gilt für künftige Bauten und Anlagen. An bestehenden dürfen grundsätzlich die zum Unterhalt und zu einer zeitgemässen Erneuerung erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden (Art. 24 Abs. 2 BauG).

Die Baulinie wird im Überbauungsplan festgelegt, der zu den Sondernutzungsplänen zählt (Art. 23 lit. a BauG). Diese sind wie alle Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, SR 700, abgekürzt RPG).

3.2. Haben sich die Verhältnisse wesentlich verändert, werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG).

3.2.1. Das RPG überlässt es den Kantonen, das Verfahren der Planrevision zu regeln. Es stellt ihnen namentlich frei, wie dieses Verfahren ausgelöst werden soll (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 190). Art. 32 Abs. 1 BauG konkretisiert, dass Baureglement, Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne sowie Schutzverordnungen geändert oder aufgehoben werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Gründen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Die Anpassung eines Nutzungs- oder Sondernutzungsplans an veränderte Verhältnisse erfolgt auf dem Weg der Planung und setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus. Die Planänderung hat unter Einbezug aller raum- und umweltrelevanten Gesichtspunkte und unter



Berücksichtigung der Planungsgrundsätze des RPG und der Ziele und Festlegungen des Richtplans zu erfolgen (Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 3 und Rz. 24 zu Art. 21 RPG). Eine Planung, die nicht mehr zeitgerecht ist, widerspricht nicht nur den Planungsgrundsätzen, sondern im Fall von Nutzungseinschränkungen auch der Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Bundesverfassung (SR 101, Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 11 zu Art. 21 RPG).

3.2.2. Die Verhältnisse haben sich dann wesentlich geändert, wenn die tatsächlichen (wie z.B. Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung) oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zu Grunde gelegen haben, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind und eine Plananpassung nötig erscheint. Die Verhältnisse müssen sich mit anderen Worten in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsordnung besteht (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 15f. zu Art. 21 RPG). Der Anpassung von Nutzungsplänen können öffentliche oder private Interessen entgegenstehen. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit ist zudem zu beachten, dass Nutzungspläne ihren Zweck der Schaffung einer grundeigentümergebindlichen und grundstücksscharfen Nutzungsordnung nur erfüllen können, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 12 zu Art. 21 RPG).

3.3. Die Grundstücke Nrn. 2806 und 1932 liegen vollständig innerhalb des Gewässerabstands von 25 m (Art. 59 Abs. 1 BauG; Heer, a.a.O., Rz. 642).

3.3.1. Der Gewässerabstand ist eine bedeutende Vorschrift des Baugesetzes, die aus wasserpolizeilichen Motiven und aus Gründen des Naturschutzes - Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer sind Schutzgegenstände nach Art. 98 Abs. 1 lit. a BauG - erlassen wurde. Die Freihaltung der Ufer dient nicht nur wasserbaulichen, biologischen und ökologischen Interessen, sondern auch dem Schutz der Bauwerke vor Hochwasser und Überschwemmungen (Heer, a.a.O., Rz. 641; BR 1/2010 S. 30 f.). An der Einhaltung des Gewässerabstands besteht somit grundsätzlich ein erhebliches öffentliches Interesse (GVP 2000 Nr. 75). Dies gilt im besonderen Mass für das Grundstück der Beschwerdeführerin, wo entlang des Ufers ein Streifen von sechs bis sieben Metern als gefährdet (Überflutung) ausgeschieden ist.



3.3.2. Soweit die Bauten und Anlagen entlang des Obersees formell und materiell rechtmässig unter altem Recht erstellt wurden, bleiben sie in ihrem Bestand geschützt (Heer, a.a.O., Rz. 744). Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung nur möglich, soweit die Gemeinden den Gewässerabstand abweichend vom Gesetz festlegen (Art. 59 Abs. 5 BauG, Heer, a.a.O., Rz. 648). Einen solchen Fall hat die Beschwerdegegnerin mit dem Baulinienplan B. für das Grundstück der Beschwerdeführerin und acht weitere Seeliegenschaften geschaffen, indem sie auf diesen Grundstücken entlang der zum See ausgerichteten Fassaden der bestehenden Wohnhäuser eine Gewässerabstandslinie gezogen hat. Damit wird rückseitig zur Strasse hin eine bauliche Entwicklung ermöglicht, obwohl sich die Seegrundstücke - wie gesagt - vollständig innerhalb des Gewässerabstands befinden. Im Gegenzug bleibt der restliche Uferstreifen, soweit er noch nicht überbaut ist, vor weiteren baulichen Eingriffen geschützt.

3.3.3. Beim Erlass und bei der Änderung eines Sondernutzungsplans hat sich die Behörde von den raumplanerischen Zielen und den Planungsgrundsätzen leiten zu lassen, vorliegend insbesondere vom Grundsatz, dass See- und Flussufer freizuhalten sind (Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG). Dafür stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, im Siedlungsgebiet beispielsweise die Baulinie (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 29 zu Art. 3 RPG mit Hinweisen). Konkret sind keine Gründe ersichtlich, weshalb der ohnehin reduzierte Uferschutz am Obersee noch weiter gelockert werden soll. Der Wunsch der privaten Grundeigentümer, ihre Seegrundstücke nach Gutdünken und gemäss ihren individuellen Bedürfnissen bis ans Ufer zu nutzen und insbesondere überbauen zu können, ist ein altbekanntes Anliegen, das mit dem im Streit liegenden Sondernutzungsplan gerade im sensibelsten vordersten Teil verhindert werden soll. Das eigenmächtige Vorgehen der Beschwerdeführerin und ihres Nachbarn veranschaulicht zudem, dass der reduzierte Uferstreifen bei B. tatsächlich bedroht ist, vollends überbaut zu werden. Das öffentliche Interesse, den Uferstreifen am Obersee so weit als noch möglich frei zu halten, ist seit Inkrafttreten des Baulinienplans unverändert geblieben, und zwar unabhängig von der Tatsache, dass der illegale Anbau hinter dem altrechtlichen Bootshaus der Beschwerdeführerin liegt und deshalb vom See aus nicht sichtbar ist. Zwar steht dieses ebenfalls im Bauverbotsgebiet, im Gegensatz zur illegalen Anbaute genießt das Bootshaus aber Bestandesschutz. Auch nicht massgebend in diesem Zusammenhang ist der Umstand, dass der Erlass bzw.



St.Galler Gerichte

die Auflage des Baulinienplans und die Plangenehmigung desselben mehrere Jahre auseinanderliegen. Sinn und Zweck des Sondernutzungsplans haben sich in der Zwischenzeit nicht geändert.

3.3.4. Die Beschwerdeführerin sieht ihren Änderungsanspruch darin begründet, dass sie selbst und ihr Nachbar im Bauverbotsbereich einen Gebäudeteil bzw. eine Baute errichtet haben. Allerdings steht bezüglich der Anbaute der Beschwerdeführerin bereits seit langem fest, dass es sich dabei - zumindest soweit diese die Baulinie verletzt - um eine rechtswidrige Baute handelt, die abgebrochen werden muss. An der Durchsetzung der rechtskräftigen Wiederherstellung besteht - genauso wie am Festhalten der aktuellen Gewässerabstandslinie - insbesondere aus präjudiziellen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse. Zwar können sich auch Grundeigentümer, die nicht gutgläubig gehandelt haben, auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Sie müssen indessen in Kauf nehmen, dass aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beigemessen und die ihnen erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigt werden (BGE 123 II 248 E. 4a, BGE 1P.708/2006 / 1P.710/2006 vom 13. April 2007 E. 5.1). Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und Bewilligungen hinwegsetzen, sollen nämlich nicht besser gestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlagen und sich an die entsprechenden Vorschriften halten (BGE 1P.708/2006 / 1P.710/2006 vom 13. April 2007 E. 5.4 und 5.5.1). Allein der Wunsch, die beiden rechtswidrig erstellten privaten Bauten nachträglich zu legalisieren, rechtfertigt die Planänderung nicht.

Ob und in welchem Umfang das private Gartenhaus auf dem Nachbargrundstück wiederaufgebaut werden durfte, muss im nachträglichen Bewilligungsverfahren geklärt werden, das noch anhängig ist. Selbst wenn die Baubehörde dabei zum Schluss kommen sollte, dass der Ersatzbau wiederaufgebaut werden durfte und im heutigen Umfang bestehen bleiben darf, würde an der Bedeutung der bestehenden Baulinie nichts ändern. Allein das Gartenhaus rechtfertigt es nicht, den schon heute eingeschränkten Gewässerabstand und Uferschutz noch weiter zu beschneiden. Bereits im Zeitpunkt der Plangenehmigung waren zahlreiche altrechtliche Bauten und Anlagen in der Bauverbotszone vorhanden.



3.3.5. Nachdem sich die Beschwerdegegnerin - wenn auch erst nach mehreren Aufforderungen - dazu entschliessen konnte, auch bezüglich des Gartenhauses auf dem Nachbargrundstück Nr. 1932 das ordentliche Baubewilligungs- bzw. Wiederherstellungsverfahren einzuleiten, kann nicht mehr gesagt werden, dass die Beschwerdeführerin gegenüber dem Nachbarn rechtsungleich behandelt werde. Davon abgesehen gäbe es - wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat - ohnehin keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Dies gilt zumindest dann, wenn wie hier die abweichende Behandlung lediglich in einem einzigen oder in einigen wenigen Fällen erfolgt ist, keine eigentliche gesetzwidrige Praxis besteht und die Behörde es nicht ablehnt, diese aufzugeben. Nur in einem solchen Ausnahmefall können Private überhaupt verlangen, dass die widerrechtliche Begünstigung auch ihnen gewährt werde (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsgericht, 5. Auflage, Zürich 2006, Rz. 518).

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beibehaltung des Baulinienplans B. nach wie vor im öffentlichen Interesse liegt und vor der Eigentumsgarantie der Beschwerdeführerin standhält. Weder Ausgangslage noch Zielsetzung für den Überbauungsplan haben sich seit dessen Erlass wesentlich geändert, weshalb eine Planänderung nicht angezeigt ist. Seine Aufhebung ist weder aus öffentlichen Interessen noch aus Gründen der Rechtsgleichheit geboten. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

5. Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Beschwerdeführerin die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 6'000.-- ist angemessen (inkl. Kosten der Verfügungen vom 8. Oktober 2009 und 2. Dezember 2009 von gesamthaft Fr. 1'500.--, Art. 13 Ziff. 611 und 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist anzurechnen.

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht



zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 6'000.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 3'000.--.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt lic. iur. T.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin

am:

Rechtsmittelbelehrung:



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