



**Fall-Nr.:** B 2011/19  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 20.03.2012  
**Entscheiddatum:** 20.03.2012

### **Urteil Verwaltungsgericht, 20.03.2012**

**Bau- und Planungsrecht.Voraussetzung für die Vereinigung von zwei Verfahren betreffend Teilzonenpläne nicht erfüllt.Art. 30 Abs. 1 BV (SR 101). Vorbefassung. Die Tatsache, dass der zuständige Kreisplaner zur nachgesuchten Planänderung in einem früheren Verfahrensstadium in ablehnendem Sinn Stellung genommen hat, erweist sich nicht als unzulässige Vorbefassung.Art. 15 RPG, (SR 700), Art. 18bis BauG (sGS 731.1). Die Tatsache, dass sich neben der angestrebten WG2 eine Intensiverholungszone Reiten mit objektbezogenen Bauten, Anlagen und Freiflächen befindet, die gegebenenfalls erweitert werden soll, schafft keinen Siedlungszusammenhang. Im konkreten Fall steht eine unzulässige Kleinbauzone zur Diskussion. Es liegt kein weitgehend überbautes Land vor und die Umzonung der Fläche in die WG2 liegt nicht im öffentlichen Interesse nur weil sich dort ein Gewerbebetrieb befindet. Zudem ist nicht davon auszugehen, das Gelände werde voraussichtlich innert 15 Jahren zur baulichen Nutzung benötigt (Verwaltungsgericht, B 2011/19).Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 12. März 2013 abgewiesen (Verfahren 1C\_252/2012).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder,  
Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiberin lic. iur.  
R. Haltinner-Schillig

---

In Sachen

H. und D. B.,



H. H.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. L. K.,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

P. und E. G.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W. R.,

sowie

Politische Gemeinde O.,

betreffend



Teilzonenplan L. Nord

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

A./ Im Gebiet L. Nord, M, liegen fünf benachbarte Grundstücke: Nrn. 0000, 0001, 0002, 0003, 0004. Das Grundstück Nr. 0000 befindet sich im Miteigentum von H. und D. B., M. (Grundstück B.). Die beiden Grundstücke Nrn. 0001 und 0002 befinden sich im Miteigentum von H. und F. H., M. (Grundstücke H.). P. und E. G. sind Miteigentümer der Grundstücke Nrn. 0003 und 0004 (Grundstücke G.). Ohne den östlichen Teil des Grundstücks Nr. 0000 bilden die fünf Grundstücke zusammen ein Rechteck von rund 3'500 m<sup>2</sup>. Gemäss Zonenplan der politischen Gemeinde O. vom 26. Mai 1994 sind sie der Landwirtschaftszone (LwZ) zugewiesen und liegen nördlich von M. Im Süden der fünf Grundstücke schliesst eine Intensiverholungszone Reiten (IE R) an, die östlich durch den Teilzonenplan L. I erweitert werden soll. Weiter südlich trennt ein rund 80 m breiter Grünstreifen die IE R von der nächstgelegenen Siedlungsgruppe am nördlichen Dorfrand von M. Im Westen, Norden und Osten sind die fünf Grundstücke von der LwZ mit Fruchtfolgeflächen (FFF) umgeben. Weiter nördlich in etwa 340 m Entfernung befindet sich die Industriezone L. Die fünf Grundstücke werden durch eine Gemeindestrasse 3. Klasse erschlossen, die von der K-strasse in nördlicher Richtung abzweigt.

Auf den fünf Grundstücken im Gebiet L. Nord befinden sich zahlreiche Bauten und Anlagen. Auf dem Grundstück H. Nr. 0001 befindet sich eine Halle, die als Lagerhalle genutzt wird. Auf dem Grundstück B. Nr. 0000 stehen drei Gebäude. In einem davon führt H. B. einen Metallbaubetrieb, die beiden anderen dienen als Lager und Wohnraum. Auf dem Grundstück G. Nr. 0003 befindet sich eine Halle, die als Stall und Lagerraum genutzt wird. Das Wohnhaus der Familie G. steht auf dem Grundstück Nr. 0004. Sodann steht ein Wohnhaus auf dem Grundstück H. Nr. 0002. Die Halle auf dem Grundstück G., das Gebäude, in dem H. B. einen Metallbaubetrieb führt, sowie ein weiteres Gebäude stehen Wand an Wand mit Gebäuden, die sich auf dem südlich angrenzenden Grundstück Nr. 0006 befinden, das in der IE R liegt. Die Fläche der fünf



Grundstücke ist überwiegend versiegelt und die Grundstücke waren bereits bei Erlass des Zonenplans vom 26. Mai 1994 in diesem Umfang überbaut.

Die Bauten und Anlagen sind zum Teil vorbestehend, zum Teil werden sie mit entsprechender Bewilligung genutzt. Bewilligt ist insbesondere die gewerbliche Nutzung der Gebäude Vers.-Nrn. 0001, 1002 und 1003 auf dem Grundstück B. Nr. 0000. Untersagt ist demgegenüber die Wohnnutzung in den Gebäuden Vers.-Nrn. 1001 und 1002. Im Grundbuch ist ein Nutzungsverbot der Gebäude Nrn. 1001 und 1002 für Wohnzwecke angemerkt. Am 12. Januar 2009 ordnete der Gemeinderat O. den Rückbau der widerrechtlich zu Wohnzwecken in den Hallen Vers.-Nrn. 1001 und 1002 umgebauten Räumlichkeiten sowie den Rückbau der widerrechtlich erstellten Aussenanlagen (gedeckter Sitzplatz, Gartencheminée, Schwimmbassin, befestigte Aussenplätze) bis 1. Juni 2009 an. Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen und das Schwimmbassin wurde entfernt. Die anderen widerrechtlich erstellten Räume und Anlagen wurden bisher nicht zurückgebaut.

B./ Am 16. Februar 2009 erliess der Gemeinderat O. den Teilzonenplan L. I, M. (Teilzonenplan L. I), nachdem ihn das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als genehmigungsfähig erachtet hatte. Damit sollen die Grundstücke Nrn. 0006, 0007 und 0008, die gemäss Zonenplan der politischen Gemeinde O. teilweise in der LwZ und teilweise in der IE R liegen, vollständig der IE R zugewiesen werden. Der Teilzonenplan L. I grenzt im Norden an die Grundstücke B., H. und G. an.

Gegen diesen Teilzonenplan erhoben H. und D. B. sowie H. H., vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. L. K., S., am 9. April 2009 Einsprache beim Gemeinderat O. Sie beantragten, ihre eigenen Grundstücke (Nr. 0000 [B.] und Nr. 0002 [H.]) seien ebenfalls umzuzonen, und zwar in die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2), eventuell sei das ganze Gebiet der WG2 zuzuordnen und subeventuell sei der Teilzonenplan L. I aufzuheben. Am 31. Juli 2009 reichten die Einsprecher einen privat erarbeiteten Teilzonenplan L. I, M., Ergänzung (Teilzonenplan L. Nord) ein. Dieser umfasst auch die Grundstücke H. und G. sowie das Grundstück B. Nr. 0000, westlicher Teil. Die Einsprecher beantragten, der Teilzonenplan L. I sei in Gutheissung der Einsprache und in Gutheissung des Überprüfungs- und Änderungsgesuchs im Sinn von Art. 33 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) mit diesen Flächen zu ergänzen,



## St.Galler Gerichte

der eingereichte Zonenplan sei zu beschliessen, öffentlich aufzulegen und anschliessend dem fakultativen Referendum zu unterstellen. Die Einsprecher stellten in Aussicht, wenn der Gemeinderat O. diesen Anträgen zustimme, werde die Einsprache vom 9. April 2009 zurückgezogen.

Am 7. September 2009 wies der Gemeinderat O. die Einsprache von H. und D. B. sowie H. H. mit der Begründung ab, der Teilzonenplan L. I sei recht- und zweckmässig. Er stellte in Aussicht, über den Teilzonenplan L. Nord in einem separaten Verfahren zu beschliessen. Nachdem die Referendumsfrist unbenützt abgelaufen war, eröffnete der Gemeinderat O. den Einsprechern die Rechtsmittelfrist betreffend Teilzonenplan L. I.

Am 21. September 2009 entschied der Gemeinderat O., er befürworte die Umzonung der Grundstücke Nrn. 0000, 0002, 0001, 0003 und 0004 von der Landwirtschaftszone in die WG2 und damit den Entwurf des Teilzonenplans L. Nord, weshalb dieser dem AREG zur Vorprüfung eingereicht werde. P. und E. G. sowie F. H. wurden orientiert und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

C./ Am 29. Oktober 2009 erhoben H. und D. B. sowie H. H., wiederum vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. L. K., S., gegen den zustimmenden Entscheid der Bürgerschaft zum Teilzonenplan L. I Rekurs beim Baudepartement (Nr. 09-6301). Sie stellten u.a. die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben (Ziff. 1) und das Rekursverfahren sei als Folge des Beschlusses des Gemeinderates O. vom 21. September 2009 zu sistieren, bis der Gemeinderat allenfalls auf das Überprüfungs-gesuch der Rekurrenten eingetreten sei, das Änderungs-gesuch gutgeheissen, den entsprechenden Teilzonenplan öffentlich aufgelegt und dem fakultativen Referendum unterstellt habe. Anschliessend seien die beiden Rekurs- und Genehmigungsverfahren zu vereinigen (Ziff. 2).

Am 2. Dezember 2009 lehnte es das Baudepartement ab, das Rekursverfahren betreffend den Teilzonenplan L. I zu sistieren und setzte den Rekurrenten Frist zur Ergänzung des Rekurses.

D./ Am 8. Januar 2010 erstattete das AREG einen Vorprüfungsbericht betreffend den Teilzonenplan L. Nord und stellte dem Gemeinderat O. in Aussicht, diesen nicht zu



genehmigen. Das AREG hielt zusammenfassend fest, die Einzonung des fraglichen Gebiets lasse sich weder unter dem Gesichtspunkt der weitgehenden Überbauung nach Art. 15 lit. a des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) noch aus dem Baulandbedarf nach Art. 15 lit. b RPG rechtfertigen. Im Bericht wird sodann darauf hingewiesen, aufgrund von verschiedenen widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen bzw. widerrechtlichen Nutzungen im betroffenen Gebiet seien die Grundeigentümer aufgefordert worden, bei der Gemeinde O. entsprechende nachträgliche Baugesuche einzureichen. Mittlerweile sei der rechtmässige Zustand teilweise wiederhergestellt. Auf der Parzelle B. Nr. 0000 sei der vom Gemeinderat O. am 12. Januar 2009 angeordnete Rückbau aber noch nicht erfolgt.

Am 1. Februar 2010 wies der Gemeinderat O. das Gesuch betreffend Umzonung der Parzellen Nrn. 0000 (westlicher Teil), 0002, 0001, 0003 und 0004 in die WG2 aufgrund der Erwägungen des AREG vom 8. Januar 2010 ab. Am 17. Februar 2010 erhoben H. und D. B. sowie H. H., wiederum vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. L. K., S., gegen diesen Entscheid Rekurs beim Baudepartement (Nr. 10-1176). Sie stellten die Rechtsbegehren, der Entscheid des Gemeinderats O. vom 1. Februar 2010 sei aufzuheben (Ziff. 1), das vorliegende Rekursverfahren sei mit dem Rekursverfahren betreffend Teilzonenplan L. I zu vereinigen (Ziff. 2) und auf den Einbezug des AREG sei im Rahmen des Rekursverfahrens zu verzichten, eventuell sei eine Fachstelle eines Nachbarkantons für die planerische Beurteilung beizuziehen, soweit überhaupt notwendig (Ziff. 3). Ziff. 3 wurde im Wesentlichen damit begründet, Dr. A. N., Leiterin Ortsplanung AREG, und P. R., Sachbearbeiter Ortsplanung AREG, seien vorbefasst.

E./ Am 26. Februar 2010 beantragte das AREG dem Baudepartement, der Rekurs betreffend Teilzonenplan L. I sei abzuweisen. Zur Begründung verwies es im Wesentlichen auf den Vorprüfungsbericht vom 12. Januar 2009, mit welchem der Teilzonenplan L. I als genehmigungsfähig bezeichnet worden sei. Am 15. März 2010 ergänzte das AREG seine Stellungnahme und präziserte, der Teilzonenplan L. I sei grundsätzlich auch dann genehmigungsfähig, wenn der Boden im Bereich des bestehenden Allwetterplatzes den Anforderungen an eine FFF nicht mehr genügen würde. In diesem Fall müsste lediglich die mit dem Teilzonenplan verbundene Auflage gemäss Art. 28 octies BauG angepasst werden. Am 24. März 2010 teilte das Baudepartement den Rekurrenten mit, entgegen der ursprünglichen Ankündigung



werde auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet, weil im Rahmen eines früheren Rekursverfahrens betreffend dasselbe Umzonungsbegehren am 16. April 2008 bereits ein solcher durchgeführt worden sei. Das Augenscheinprotokoll wurde den Verfahrensbeteiligten zugestellt und sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Am 20. April 2010 beantragten H. und D. B. sowie H. H., es sei ein Augenschein durchzuführen und B. D.-S., die bereits im früheren Rekursverfahren als Sachbearbeiterin tätig gewesen sei, habe in den Ausstand zu treten.

Am 25. Oktober 2010 entschied das Baudepartement über die Angelegenheit Teilzonenplan L. I (Nr. 64/2010). Das Baudepartement lehnte es ab, das Rekursverfahren betreffend den Teil-zonenplan L. I (Nr. 09-6301) mit demjenigen betreffend Teilzonenplan L. Nord (Nr. 10-1176) zu vereinigen und wies den Rekurs von H. und D. B. sowie H. H. betreffend Teilzonenplan L. I ab, soweit es darauf eintrat.

F./ Am 9. November 2010 erhoben H. und D. B. sowie H. H., wiederum vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. L. K., S., gegen den Entscheid des Baudepartements vom 25. Oktober 2010 betreffend Teilzonenplan L. I Beschwerde beim Verwaltungsgericht (B 2010/266). Am 15. Dezember 2010 teilten sie mit, es sei ihnen nicht möglich, innert Frist eine Beschwerdebegründung einzureichen, weil der Teilzonenplan L. I noch nicht genehmigt und sie demzufolge (noch nicht) beschwert seien. Am 17. Dezember 2010 sistierte der Präsident des Verwaltungsgerichts das Verfahren B 2010/266 bis zur Genehmigung des Teilzonenplans L. I und hob die Fristansetzung für die Beschwerdebegründung auf.

Am 21. Februar 2011 brachte das AREG dem Verwaltungsgericht ein Schreiben an den Gemeinderat O. zur Kenntnis, wonach der Teilzonenplan L. I in engem koordinationsbedürftigem Zusammenhang mit dem Überbauungsplan L. I steht, weshalb letzterer ebenfalls zur Genehmigung einzureichen sei.

Am 22. August 2011 erliess der Gemeinderat die "Änderung bezüglich FFF zum Teilzonenplan L. I, M." und den Überbauungsplan L. I, M., und legte diese ab 7. September 2011 öffentlich auf (ABI 2011/2269).



## St.Galler Gerichte

G./ Am 10. Januar 2011 entschied das Baudepartement über die Angelegenheit Teilzonenplan L. Nord (Nr. 1/2011). Das Baudepartement wies das Ausstandsbegehren von H. und D. B. sowie H. H. gegen das AREG und gegen Dr. A. N. und P. R. ab. Sodann wurde der Rekurs abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

H./ Am 25. Januar 2011 erhoben H. und D. B. sowie H. H., wiederum vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. L. K., S., gegen den Entscheid des Baudepartements vom 10. Januar 2011 betreffend Teilzonenplan L. Nord Beschwerde beim Verwaltungsgericht (B 2011/19). Sie beantragten, die Beschwerdeverfahren betreffend Teilzonenplan L. I (B 2010/266) und Teilzonenplan L. Nord (B 2011/19) seien zu vereinigen, weil aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse eine Gesamtbeurteilung stattzufinden habe. Dementsprechend seien die Fristen zur Beschwerdeergänzung gleichzusetzen bzw. das Beschwerdeverfahren betreffend Teilzonenplan L. Nord sei bis zur Fortsetzung des Beschwerdeverfahrens betreffend Teilzonenplan L. I zu sistieren. Eventuell sei die Frist zur Beschwerdeergänzung bis 20. Februar 2011 zu erstrecken.

Nachdem P. und E. G., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W. R., W., und das Baudepartement beantragt hatten, das Gesuch um Vereinigung der Beschwerdeverfahren sei abzuweisen, lehnte es der Präsident des Verwaltungsgerichts am 17. Februar 2011 ab, das Beschwerdeverfahren betreffend den Teilzonenplan L. Nord (B 2011/19) zu sistieren. Die Beschwerdeführer wurden aufgefordert, die Beschwerde bis 9. März 2011 durch einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhalts und eine Begründung zu ergänzen.

Mit der Beschwerdeergänzung vom 9. März 2011 beantragten H. und D. B. sowie H. H., das Beschwerdeverfahren betreffend den Teilzonenplan L. Nord sei mit dem Beschwerdeverfahren betreffend Teilzonenplan L. I zu vereinigen. Sodann stellten sie folgende Rechtsbegehren: der angefochtene Entscheid des Baudepartements vom 10. Januar 2011 betreffend Teilzonenplan L. Nord sowie der dazugehörige Entscheid des Gemeinderates O. vom 1. Februar 2010 seien aufzuheben (Ziff. 1); die Angelegenheit sei an den Gemeinderat O. zur Durchführung des Verfahrens für den Teilzonenplan L. Nord nach Art. 29 ff. BauG zurückzuweisen, eventualiter sei die Angelegenheit an den Gemeinderat O. zurückzuweisen zur Festlegung einer angemessenen Zonenordnung für die vom Teilzonenplan L. Nord betroffenen Flächen



(Ziff. 2); subeventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen zur nochmaligen Durchführung eines korrekten Rekursverfahrens (Ziff. 3). Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, der angefochtene Entscheid sei unter Missachtung von Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV) zustande gekommen, weil von einer Vorbefassung des AREG für das nachfolgende Rekursverfahren auszugehen sei. Sodann bestehe ein Rechtsanspruch auf Umzonung, weil sich die fragliche Fläche als Bauland eigne, heute schon weitgehend überbaut sei und weil auch alle anderen Voraussetzungen erfüllt seien.

Das Baudepartement nahm am 18. März 2011 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Gemeinderat O. verzichtete am 4. April 2011 darauf, sich vernehmen zu lassen. P. und E. G., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W. R., W., nahmen am 5. Juli 2011 Stellung und beantragten, die Beschwerde sei abzuweisen. H. und D. B. sowie H. H. machten am 23. August 2011 von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu äussern.

Das Verwaltungsgericht hat einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1. (...).

2. Auch bei der Überprüfung der Nutzungsplanung ist die Kognition des Verwaltungsgerichts beschränkt. Es ist lediglich zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Liegt ein Entscheid noch innerhalb des Ermessenspielraums bzw. wurden die Verfassungsprinzipien sowie der Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, liegt noch keine Rechtsverletzung vor, selbst wenn das Ermessen unzweckmässig gehandhabt wurde. Anders verhält es sich bei einem qualifizierten Ermessensfehler, wenn die Verwaltungsbehörde das Ermessen missbraucht bzw. über- oder unterschritten hat (vgl. dazu GVP 2010 Nr. 36 E. 4.2.3.).



3. Die Beschwerdeführer beantragten mit der Beschwerdebegründung vom 9. März 2011 erneut, das vorliegende Beschwerdeverfahren sei mit dem Beschwerdeverfahren betreffend Teilzonenplan L. I (B 2010/266) zu vereinigen, nachdem der Präsident des Verwaltungsgerichts einem entsprechenden Begehren mit Verfügung vom 17. Februar 2011 und die Vorinstanz einem solchen im Rahmen des Rekursverfahrens betreffend den Teilzonenplan L. I am 25. Oktober 2010 nicht entsprochen hatte. Die Verfügung des Präsidenten des Verwaltungsgerichts wird im Wesentlichen damit begründet, bei den beiden Teilzonenplänen seien unterschiedliche gesetzliche Bestimmungen massgebend. Hinzu komme, dass sich nicht die gleichen Verfahrensbeteiligten gegenüber stehen würden. Daher bestehe bei den beiden Verfahren keine gegenseitige präjudizierende Abhängigkeit. Dies schliesse nicht aus, dass beim Entscheid über einen jeweils streitigen Teilzonenplan die Sach- und Rechtslage beim jeweils anderen Teilzonenplan berücksichtigt werde.

3.1. Verfahrensvereinigung hat zur Folge, dass die weiteren Verfahrensschritte für alle Beteiligten im Rahmen eines Verfahrens durchgeführt werden und über die vereinigten Eingaben in einem Rechtsprechungsakt gemeinsam entschieden wird (Kölz/Boss-hart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 4-31 N. 35).

Bei der Sistierung des Verfahrens handelt es sich um eine Zwischenverfügung (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 561). Nach Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes (SR 173.110, abgekürzt BGG) ist die Beschwerde gegen andere Vor- und Zwischenentscheide (die weder die Zuständigkeit noch den Ausstand im Sinn von Art. 92 Abs. 1 BGG betreffen) u.a. zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a).

3.2. Die Beschwerdeführer hatten das Gesuch um Verfahrensvereinigung vom 25. Januar 2011 damit begründet, dass die Beurteilung der angefochtenen Entscheide der Vorinstanz betreffend Teilzonenplan L. Nord und Teilzonenplan L. I aufgrund der tatsächlichen örtlichen Situation im Sinn einer Gesamtbeurteilung stattfinden sollte, weil zwei nebeneinanderliegende Flächen im Rahmen von zwei Teilzonenplänen zu beurteilen seien. Damit haben sie zum Ausdruck gebracht, dass aus ihrer Sicht zwischen den beiden Verfahren eine gegenseitige präjudizielle Abhängigkeit besteht,



die nicht nur eine formelle, sondern insbesondere auch eine materielle Beurteilung als Ganzes erforderlich macht. Soweit die Beschwerdeführer damit die Auffassung vertreten wollen, der Verzicht auf eine inhaltliche Abstimmung der beiden (Beschwerde)-verfahren bewirke insofern einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil, als ihre Grundstücke in der LwZ verbleiben könnten, hätten sie die Zwischenverfügung des Präsidenten des Verwaltungsgerichts vom 17. Februar 2011 gestützt auf Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG beim Bundesgericht anfechten müssen.

Weiter bringen die Beschwerdeführer in der Beschwerdebegründung vom 9. März 2011 keine neuen Gesichtspunkte vor, die es erforderlich machen würden, das Beschwerdeverfahren betreffend den Teilzonenplan L. Nord mit demjenigen betreffend den Teilzonenplan L. I zu vereinigen bzw. das vorliegende Beschwerdeverfahren im Hinblick auf das Beschwerdeverfahren betreffend Teilzonenplan L. I zu sistieren. Sie machen wiederum geltend, die Beurteilung des angefochtenen Entscheids betreffend den Teilzonenplan L. Nord erfordere eine Gesamtbeurteilung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort. Das Verwaltungsgericht (richtig: der Präsident des Verwaltungsgerichts) habe das Begehren um Sistierung des Beschwerdeverfahrens betreffend den Teilzonenplan L. Nord am 17. Februar 2011 zwar mit der Begründung abgewiesen, zwischen den Beschwerdegegenständen bestehe keine gegenseitige präjudizielle Abhängigkeit. In der Verfügung werde aber gleichzeitig festgehalten, dies schliesse nicht aus, dass beim Entscheid über den jeweils streitigen Teilzonenplan die Sach- und Rechtslage beim jeweils anderen Teilzonenplan berücksichtigt werde. Zutreffend ist zwar, dass die zur Diskussion stehenden Flächen, die heute der LwZ zugewiesen sind, nebeneinander liegen. Abgesehen davon, dass zwei Anfechtungsobjekte mit jeweils nicht identischen Verfahrensbeteiligten vorliegen, soll mit dem Teilzonenplan L. Nord die Umzonung von Land in die WG2 erfolgen, während mit dem Teilzonenplan L. I beabsichtigt wird, eine zusätzliche Fläche der IE R zuzuweisen. Im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan L. Nord steht Art. 15 lit. a RPG im Vordergrund bzw. die Frage, ob weitgehend überbautes Land vorliege, wogegen im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan L. I insbesondere zu beurteilen ist, ob ein ausreichendes öffentliches Interesse im Sinn eines Erholungsinteresses der Bevölkerung an der Umzonung der Fläche ausgewiesen sei.



Zusammenfassend ergibt sich, dass dem neuerlichen Antrag der Beschwerdeführer, die (Beschwerde)-verfahren seien zu vereinigen, nicht stattzugeben ist. Das vorliegende Beschwerdeverfahren wird unabhängig vom Beschwerdeverfahren betreffend Teilzonenplan L. I fortgeführt und auf den Beizug der Akten des Beschwerdeverfahrens betreffend Teilzonenplan L. I kann verzichtet werden.

3.3. Weiter rügen die Beschwerdeführer, auch im Rahmen der Rekursverfahren hätten die beiden Verfahren aus Gründen der Rechtmässigkeit, Rechtssicherheit und Zweckmässigkeit der Planung vereinigt werden müssen. Es habe eine Gesamtbeurteilung zu erfolgen und es sei mit Art. 29 ff. BauG nicht vereinbar, wenn für Grundstücke, die unmittelbar nebeneinander liegen würden, nicht gleichzeitig eine Überprüfung des Zonenplans vorgenommen werde. Dies gelte insbesondere, weil die Beschwerdeführer einen Antrag auf Überprüfung und Änderung des Zonenplans nach Art. 33 BauG gestellt hätten. Auch die Rüge, die Vorinstanz wäre gehalten gewesen, die Rekursentscheide anhand einer Gesamtbeurteilung vorzunehmen, erweist sich aus den bereits erwähnten Gründen als unbegründet.

4. Die Beschwerdeführer beantragen, es seien die Baubewilligungs- und die Rekursakten der Betreiberin der benachbarten Reitsportanlage und der Amtsbericht des AREG betreffend einen Teilzonenplan "L.", K., zu edieren und W. H., vormaliger Gemeindepräsident der Beschwerdebeteiligten, sei zu befragen.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gebietet, dass rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweismittel abzunehmen sind, es sei denn, diese betreffen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen (BGE 124 I 242 E. 2; 117 Ia 268 E. 4.b).

Die rechtserheblichen Tatsachen ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem Augenschein und den Akten, weshalb auf die beantragten Beweismittel verzichtet werden kann.

5. Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, weil er unter Missachtung von Art. 30 Abs. 1 BV ergangen sei.



Diese Rüge wird zum einen damit begründet, das AREG habe rechtswidrig gehandelt, weil es sich im Rahmen eines detaillierten Vorprüfungsberichts am 8. Januar 2010 zur Genehmigungsfähigkeit des Teilzonenplans L. Nord geäussert habe, ohne die betroffenen Grundeigentümer vorher anzuhören, zumal sich der Entscheid des Gemeinderats der Beschwerdebeteiligten vom 1. Februar 2010, mit welchem das Gesuch um Umzonung abgewiesen worden sei, auf die Erwägungen des AREG stütze. Der Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten hätte das Einzonungsbegehren befürwortet. Er habe die Durchführung des Verfahrens lediglich als wenig sinnvoll erachtet, weil ihm bekannt gewesen sei, dass ein solcher Erlass aus Sicht des AREG nicht genehmigungsfähig sei. Zum andern machen die Beschwerdeführer geltend, das AREG sei im Rahmen des Rekursverfahrens vorbefasst gewesen, weshalb es von der Vorinstanz nicht als einzige kantonale Behörde hätte eingebunden werden dürfen. Aufgrund des detaillierten Vorprüfungsberichts vom 8. Januar 2010 habe davon ausgegangen werden müssen, dass das AREG bezüglich der Genehmigungsfähigkeit des Teilzonenplans L. Nord eine abschliessende Meinung habe, zumal diese Amtsstelle im Rahmen des Einspracheverfahrens nicht bereit gewesen sei, die Angelegenheit mit den Beschwerdeführern zu besprechen. Soweit erforderlich wäre die Vorinstanz deshalb gehalten gewesen, eine neutrale Stelle mit der planerischen Beurteilung der Angelegenheit zu betrauen.

5.1. Gestützt auf Art. 30 Abs. 1 BV hat jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes, zuständiges, unabhängiges und unparteiisches Gericht. Ausnahmegerichte sind untersagt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Garantie des verfassungsmässigen Richters kann eine unzulässige, den Verfahrensausgang vorwegnehmende Vorbefassung eines Richters vorliegen, wenn dieser bereits in einem früheren Verfahrensabschnitt in amtlicher Funktion mit derselben Angelegenheit befasst war und dabei eine ähnliche oder qualitativ gleiche Frage zu beurteilen hatte (BGE 131 I 113 E. 3.4-3.6 S. 116 ff. mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat aber entschieden, wenn die amtliche Mehrfachbefassung systembedingt und damit unvermeidlich sei, so liege grundsätzlich keine unzulässige Vorbefassung im Sinn von Art. 29 Abs. 1 BV vor (Urteil 1C\_150/2009 vom 8. September 2009 mit Hinweis auf Urteil 1P.48/2007 vom 11. Juni 2007 und Benjamin Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung, Diss. Zürich 2002, S. 150 ff.). In einem Urteil vom 8. September 2011



(1C\_225/2011) hat das Bundesgericht festgehalten, es entspreche der Praxis des Baudepartements des Kantons St. Gallen und sei auch in anderen Kantonen üblich, auf Ämter und Mitarbeiter abzustellen, anstatt externe Gutachten einzuholen, die nicht nur zusätzliche Kosten verursachten, sondern in der Regel auch die Verfahrensdauer verlängerten. Der Umstand, dass der Sachbearbeiter des Hochbauamtes bereits in einem früheren Baugesuchsverfahren des Beschwerdegegners einen Amtsbericht verfasst habe, begründe für sich allein noch keine unzulässige Vorbefassung.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist das Recht der Privaten, in einem von einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Nr. 1672). Beim Erlass oder der Änderung von Nutzungsplänen müssen die Grundeigentümer in geeigneter Form individuell angehört werden, bevor über die Zoneneinteilung ihrer Grundstücke entschieden wird. Die Äusserungsmöglichkeit muss aber nicht schon bei der Beschlussfassung über den Plan bestehen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung genügt es, wenn Einwendungen im Rahmen eines Einsprache- oder Beschwerdeverfahrens vorgebracht werden können (VerwGE vom 24. August 2010 i.S. O. und F. AG, in: [www.ge-richte.sg.ch](http://www.ge-richte.sg.ch) mit Hinweis).

5.2. Nach Art. 2 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde (vgl. auch GVP 2010 Nr. 36 E. 4.2.3.). Der Nutzungsplan bedarf zu seiner Gültigkeit aber der Genehmigung einer kantonalen Behörde (Art. 26 RPG, Art. 31 BauG). Mit Art. 26 RPG will der Bundesgesetzgeber sicherstellen, dass die Nutzungspläne mit den vom Bundesrat genehmigten Richtplänen in Einklang stehen und sie die Planungsgrundsätze des RPG respektieren (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 2 zu Art. 26 RPG). Die Genehmigung ist konstitutiv (P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 232 mit Hinweisen). Im Kanton St. Gallen ist die Leiterin oder der Leiter des AREG für die Genehmigung der Zonenpläne zuständig (Anhang BD.A 12 der Ermächtungsverordnung, sGS 141.41), und es ist Aufgabe des AREG, die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin zu prüfen (Art. 3 Abs. 2 BauG).



## St.Galler Gerichte

Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG gewährleistet das kantonale Recht die volle Überprüfung der Nutzungspläne durch wenigstens eine Beschwerdebehörde. Der Anspruch umfasst neben der Rechts- und Sachverhaltskontrolle auch die Ermessenskontrolle. Diese Funktion ist im kantonalen Recht dem Rekursverfahren vor dem Baudepartement zugedacht (Art. 43bis lit. a in Verbindung mit Art. 46 Abs. 1 VRP; vgl. auch GVP 2010 Nr. 36 E. 4.2.3.).

5.3. Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse seit der letzten Planfestsetzung erheblich geändert haben. Nach Art. 32 Abs. 1 BauG werden u.a. Zonenpläne geändert oder aufgehoben, 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. Eine erhebliche Änderung liegt vor, wenn das Gemeinwesen nach der allgemeinen Erfahrung andere Festlegungen getroffen hätte, sofern die geänderten Verhältnisse zur Zeit der Ausarbeitung der Nutzungsplanung massgeblich gewesen wären. Dazu gehören zum Beispiel tatsächliche Umstände wie die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Diesbezüglich haben Planänderungen stets planerisch begründet zu sein und müssen einem öffentlichen Interesse entsprechen (GVP 2010 Nr. 40 E. 4.2. mit Hinweis auf GVP 1999 Nr. 93).

Nach Art. 33 Abs. 1 BauG kann der Grundeigentümer nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit die Überprüfung u.a. von Zonenplänen verlangen. Anspruch auf Aufhebung oder Änderung besteht, wenn: die Voraussetzungen nach Art. 32 Abs. 1 dieses Gesetzes erfüllt sind (lit. a); der Zweck des Erlasses nicht erreicht wird und dem Grundeigentümer unzumutbare Nachteile erwachsen (lit. b). Sodann steht dem Grundeigentümer unabhängig von der Sperrfrist von 10 Jahren ein Anspruch zu, dass ein ihn belastender Planerlass überprüft wird, falls sich die Verhältnisse derart geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der geltend gemachten Eigentumsbeschränkung dahingefallen sein könnte (GVP 2010 Nr. 40).

5.4. Zutreffend ist, dass die Einschätzung des AREG Grundlage des ablehnenden Entscheids des Gemeinderates der Beschwerdebeteiligten vom 1. Februar 2010 ist. Vorprüfungsberichte sind zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, dienen aber



insbesondere der Verfahrensökonomie. Empfehlungen des AREG ermöglichen es den politischen Gemeinden, auf die öffentliche Auflage nicht genehmigungsfähiger Teilzonenpläne zu verzichten und damit langwierige Verfahren zu vermeiden. Sodann ist anzunehmen, dass der Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten das Gesuch der Beschwerdeführer befürwortet hätte. Daraus kann aber nicht gefolgert werden, das AREG habe rechtswidrig gehandelt, weil es die Beschwerdeführer im Rahmen der Erarbeitung der Vorprüfung nicht angehört habe. Zum einen besteht kein Anlass, Dritte in diese Vorprüfung miteinzubeziehen, weil Rechtsmittel gegen Entscheide der zuständigen Behörde in derartigen Angelegenheiten vom Baudepartement beurteilt werden, das an die Anträge der Beteiligten nicht gebunden ist (Art. 43bis lit. a in Verbindung mit Art. 56 Abs. 1 VRP). Zum anderen hatten im konkreten Fall sowohl das AREG als auch der Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten ein Gesuch der Beschwerdeführer um Umzonung einer bestimmten Fläche zu beurteilen bzw. sie haben ihre Einschätzung in Kenntnis des Standpunkts der Beschwerdeführer vorgenommen. Weiter erweist es sich als sachgerecht, dass die Vorinstanz auch im Rahmen des Rekursverfahrens eine planerische Beurteilung des AREG eingeholt hat. Die Tatsache, dass der zuständige Kreisplaner zur nachgesuchten Planänderung bereits in einem früheren Verfahrensstadium ausführlich und in ablehnendem Sinn Stellung genommen hatte, erweist sich nicht als unzulässige Vorbefassung, zumal sich die von der Leiterin des AREG unterzeichnete Eingabe im Rahmen des Rekursverfahrens auf die einzelnen Punkte in der Rekurschrift vom 25. März 2010 bezieht und sie sich zudem anlässlich des Rekursaugenscheins zur Sache geäußert hat.

5.5. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Rüge, der angefochtene Entscheid sei unter Missachtung von Art. 30 Abs. 1 BV ergangen, unbegründet ist.

6. Die Beschwerdeführer vertreten weiter den Standpunkt, sie hätten gestützt auf Art. 15 lit. a RPG einen Rechtsanspruch auf Umzonung der zur Diskussion stehenden Fläche von der LwZ in die WG2. Der angefochtene Entscheid sei in verschiedener Hinsicht tatsachen- und rechtswidrig.

6.1. Bauzonen umfassen nach Art. 15 lit. a RPG Land, das sich für eine Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich innert 15 Jahren



benötigt und erschlossen wird (lit. b). Aufgrund dieser Bestimmung gehört Land, das den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, grundsätzlich in eine Bauzone, sofern es nicht als Folge der Abwägung aller für die Raumplanung massgebenden Zielsetzungen, insbesondere der ortsplanerischen Erwägungen, ganz oder teilweise einer Nichtbauzone zugewiesen wird (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 83 mit Hinweisen). Die Grundlagen der Raumplanung ergeben sich aus Art. 75 BV sowie aus Art. 1, 3 und 14 ff. RPG. Zu den Planungsgrundsätzen gehören namentlich der Landschaftsschutz sowie die Siedlungsgestaltung und -begrenzung. Primär ist der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet zu beachten (Art. 75 Abs. 1 BV, Art. 3 Abs. 2 RPG), woraus sich das Verbot von Kleinstbauzonen ergibt (Urteil des Bundesgerichts 1C\_153/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 3.1). Der Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 RPG verlangt, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. Im Rahmen des raumplanerischen Auftrags kommt der Begrenzung der Bautätigkeit auf dafür vorgesehene Gebiete bzw. der Verhinderung der Zersiedelung des Landes vorrangige Bedeutung zu (BGE 119 Ia 416). Die Grundsätze der Raumplanung verlangen, dass das Gemeinwesen eine Ordnung der Besiedelung schafft, die auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtet ist. Daraus folgt, dass die private Nachfrage allein keine Erweiterung einer Bauzone rechtfertigt (VerwGE vom 11. Mai 2010 i.S. Erbgemeinschaft M. sel. mit Hinweis auf BGE 117 Ia 432, in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

6.2. Der Begriff des weitgehend überbauten Landes im Sinn von Art. 15 lit. a RPG ist eng zu verstehen. Erfasst werden im Wesentlichen nur der geschlossene Siedlungsbereich und eigen-liche Baulücken innerhalb dieses Bereichs, nicht aber peripher gelegene Gebiete, unüberbaute Flächen ohne Siedlungszusammenhang sowie grössere unüberbaute Flächen in besiedeltem Gebiet (BGE 132 II 218 E. 4.1; Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 23 zu Art. 15 RPG mit Hinweisen). Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liege, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern (BGE 132 II 218 E. 4.1 mit Hinweisen). 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 Umfeldes gelöst haben, ferner die örtliche Nähe der Häuser und die Infrastruktur wie Schule und Einkaufsläden usw. (VerwGE vom 11. Mai 2010 i.S. Erbegemeinschaft M. sel., in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

Die weitgehende Überbauung umfasst auch Baulücken, d.h. einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss demnach zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 132 II 218 E. 4.2.1; Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 23 zu Art. 15 RPG mit Hinweis auf BGE 121 II 426 und 115 Ia 339).

6.3. Nach dem angefochtenen Entscheid (E. 5.3.3) handelt es sich bei der zur Diskussion stehenden Fläche nicht um weitgehend überbautes Land im Sinn von Art. 15 lit. a RPG. Die Vorinstanz begründet dies damit, wie vom AREG im Vorprüfungsbericht vom 8. Januar 2010 festgehalten, liege die Fläche, die von der LwZ in eine Bauzone umgezont werden solle, abseits des eigentlichen Siedlungsgebiets von M.. Die fraglichen Grundstücke im Gebiet L. Nord würden im Süden zwar an die IE R, die mit dem Teilzonenplatz L. I erweitert werden solle, grenzen, von der nächsten Wohnzone seien sie aber rund 200 m entfernt und vom eigentlichen Siedlungsgebiet würden sie durch einen rund 80 m breiten Grünstreifen getrennt. Somit zähle das vom Teilzonenplan L. Nord erfasste Gebiet nicht mehr zum geschlossenen Siedlungsbereich. Vielmehr handle es sich um ein peripheres Gebiet.

6.4. Die Beschwerdeführer berufen sich darauf, die Vorinstanz nehme an, dass die Bauzone im Gebiet L. eine Fläche von rund 17'000 m<sup>2</sup> umfasse (bereits eingezonte Fläche rund 9'000 m<sup>2</sup>, Teilzonenplan L. I rund 8'000 m<sup>2</sup>). Wenn man die gemäss Teilzonenplan L. Nord zur Diskussion stehende Fläche von rund 3'500 m<sup>2</sup> hinzu zähle, betrage die Gesamtfläche rund 20'000 m<sup>2</sup>. Bei einer Bauzone in dieser



Grössenordnung handle es sich im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanz nicht um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone. Im Kanton St. Gallen gebe es eine Vielzahl von in flächenmässiger Hinsicht vergleichbaren Bauzonen bzw. Bauzonenfraktionen, die unter der Herrschaft des Gewässerschutzgesetzes und des BauG erlassen und genehmigt worden seien. Sodann machen die Beschwerdeführer geltend, dem angefochtenen Entscheid liege eine rechtswidrige Auslegung von Art. 15 RPG in Verbindung mit Art. 18bis BauG zugrunde. Sie begründen dies damit, weder das RPG noch das BauG würden "halbe" Bauzonen kennen. Intensiverholungszone seien Bauzonen, weshalb es sich bei der rechtskräftigen IE R mit Reithalle, Wohnhaus und Reitanlagen um die "nächstgelegene Bauzone" handle. Die streitige Fläche grenze unmittelbar daran an, teilweise seien Bauten der Beschwerdeführer mit Bauten des Reitbetriebs zusammengebaut. Mit der Genehmigung der IE R im Jahr 1994 habe die Vorinstanz zum Ausdruck gebracht, dass das Gebiet "L." noch zum Siedlungsgebiet gehöre. Dementsprechend erachte die Vorinstanz den Teilzonenplan L. I als genehmigungsfähig. Hinzu komme, dass sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine Grünzone für Sportanlagen befinde, die dem Betrieb eines Fussballplatzes diene. Unter diesen Umständen sei es tatsachen- und damit rechtswidrig, die Umzonung der strittigen vollständig überbauten Fläche in die WG2 mit der Begründung abzulehnen, sie liege abseits der Bauzonen.

6.4.1. Nach Art. 18bis BauG sind Intensiverholungszone für eine intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt. Dem Zweck der Zone entsprechen insbesondere Sporthallen, grosse Hartplätze, Camping- und Zeltplätze sowie Reithallen und gewerbliche Pferdeställe. Grund für die Schaffung dieser Zonenart war der Umstand, dass gewisse Bauten und Anlagen sich in anderen Zonen als problematisch erweisen (Heer, a.a.O., Rz. 135). Sodann kann die politische Gemeinde im Zonenplan für das entsprechende Gebiet die zulässigen Nutzungen im Rahmen des Zonenzwecks gemäss Art. 28octies BauG festlegen, wenn die Zuweisung eines Gebietes u.a. zur Intensiverholungszone nur im Hinblick auf bestimmte Nutzungen in Betracht fällt. Grünzonen umfassen gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen, und sie dienen u.a. der Erhaltung oder Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen (lit. b). Die Grünzone ist eine Nichtbauzone (Heer, a.a.O., Rz. 132).



6.4.2. Der Teilzonenplan L. Nord sieht vor, dass eine Fläche von rund 3'500 m<sup>2</sup> von der LwZ in die WG2 umgezont werden soll. Unbestritten ist, dass im Jahr 1994 unmittelbar südlich der Grundstücke der Beschwerdeführer eine Fläche von rund 9'000 m<sup>2</sup> der IE R zugewiesen worden ist und dass ein am 23. Februar 1994 erlassener Überbauungsplan "L. M." verbindlich regelt, wo auf dieser Fläche gebaut werden darf und welche Areale freizuhalten sind (E. 5.3.3.2 des angefochtenen Entscheids). Wie das Verwaltungsgericht anlässlich seines Augenscheins festgestellt hat, befinden sich auf diesem Gelände Reithallen, Pferdeboxen, Allwetterplätze sowie eine Scheune und ein Wohnhaus. Offen bleiben kann in diesem Zusammenhang die Frage, ob eine Reithalle im Bereich der Zufahrtsstrasse in das heutige Nichtbaugebiet ragt, was die Vorinstanz in Abrede stellt. Zutreffend ist, dass die der IE R zugewiesene Fläche mit dem Teilzonenplan L. I um rund 8'000 m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Gemäss Schreiben des AREG an den Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten vom 21. Februar 2011 ist die Genehmigung dieses Teilzonenplans mit der Genehmigung eines Überbauungsplans L. I zu koordinieren. Auch dieser Überbauungsplan soll verbindlich regeln, dass nur Bauten und Anlagen, deren Nutzung im Zusammenhang mit dem Reitsport steht, erlaubt sind und wo sich Gebäude mit Reithallen und Pferdeboxen, Longier- und Allwetterplätze, Pferdekoppeln usw. befinden.

6.4.3. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine IE R keine Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG, sondern eine Sondernutzungszone im Sinn von Art. 18 RPG. Es handelt sich um eine beschränkte Bauzone für entsprechende Vorhaben (BGE 1C\_153/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 3.3; vgl. auch A. Marti, Planungspflicht für grössere Vorhaben ausserhalb der Bauzonen - wegleitende Rechtsprechung des Bundesgerichts, in: ZBl 7/2005 S. 364). Sodann hat das Bundesgericht festgehalten, ein öffentliches Interesse könne auch für Sportanlagen bestehen, die von einem eingeschränkten Benutzerkreis in Anspruch genommen, aber grundsätzlich jedermann offen stehen würden, namentlich Reitsportanlagen. Dies gelte auch dann, wenn die Anlagen privat und gewinnorientiert betrieben würden. Weiter kann es aus Sicht des Bundesgerichts zweckmässig sein, für Reitsportanlagen, die dem Erholungsinteresse der Bevölkerung dienen, Sondernutzungszone am Rand des Siedlungsgebiets zu schaffen (BGE 1C\_153/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 3.3.3; vgl. Bundesamt für Raumplanung, Wegleitung Pferd und Raumplanung, Version 2011, S. 12).



Weil im Gebiet L. vor Jahren eine IE R mit einer Fläche von rund 9'000 m<sup>2</sup> geschaffen worden ist, steht fest und wird von den Beschwerdeführern auch nicht in Abrede gestellt, dass in diesem Bereich für die Ausübung des Reitsports erforderliche Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse liegen, zumal dort auch für Jugendliche eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung angeboten wird (E. 6.3.1 des angefochtenen Entscheids). Dies gilt unabhängig davon, ob der Teilzonenplan L. I samt Überbauungsplan rechtskräftig wird bzw. ob die IE R wie geplant erweitert wird oder ob gewisse mit dem Reitsport zusammenhängende Bauten und Anlagen, die sich heute in der LwZ befinden, zonenwidrig bleiben und gegebenenfalls zurückgebaut werden müssen. Demgegenüber streben die Beschwerdeführer mit dem Teilzonenplan L. Nord die Schaffung einer Bauzone WG2 mit einer Fläche von rund 3'500 m<sup>2</sup> an, somit einer Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG im Sinn eines Wohn- und Gewerbestandorts u.a. für einen heute bereits bestehenden Metallbaubetrieb. Die beiden Gebiete dienen zwar je auf verschiedene Weise nichtlandwirtschaftlichen Zwecken, sie sind aber hinsichtlich Funktion und Nutzung voneinander unabhängig. Wie sich anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts gezeigt hat, haben die bestehenden Bauten und Anlagen dementsprechend keinen Siedlungscharakter. Während die kleine Fläche, die der WG2 zugewiesen werden soll, mit Wohn- und Gewerbebauten bebaut ist, weist der Bereich, der der reitsportlichen Nutzung dient, eine insgesamt lockere Überbauung mit einem erheblichen Anteil an Freiflächen auf. Abgesehen davon, dass die Planungsbereiche der beiden Teilzonenpläne und die Fläche der bereits bestehende IE R unmittelbar nebeneinander liegen, bestehen weder tatsächlich noch rechtlich Gemeinsamkeiten, die es rechtfertigen würden, die Fläche des Teilzonenplans L. Nord von rund 3'500 m<sup>2</sup> mit derjenigen der IE R von rund 9'000 m<sup>2</sup> und gegebenenfalls mit derjenigen im Teilzonenplan L. I von rund 8'000 m<sup>2</sup> aufzurechnen und davon auszugehen, die in die WG2 umzuzonende Fläche liege somit im überbauten Gebiet. Dementsprechend können die in der Beschwerde aufgeführten Beispiele mit den hier zur Diskussion stehenden tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten nicht verglichen werden. Die Gebiete W-tal (act. 22), K. (act. 24) und Zollamt (act. 25) umfassen nach den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz jeweils eine Gewerbe-Industriezone und sie hält fest, dass derartige Zonen bewusst abseits des Siedlungsgebiets geplant würden, weil sie mit störenden Immissionen verbunden sein könnten und dürften. Aus der Tatsache, dass sich solche



Zonen auch innerhalb des Baugebiets befinden, kann deshalb entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht geschlossen werden, isolierte Gewerbe-Industriezonen seien planerisch unzweckmässig und deshalb rechtswidrig. Das Beispiel G. (act. 23) zeigt nach den ebenfalls nicht in Frage gestellten Angaben der Vorinstanz eine Weilerzone gemäss Art. 16bis BauG und das Grundstück Nr. 0005 in K., das von der LwZ in die WG umgezont wurde, schliesst unmittelbar an eine WG an. Auch der Hinweis auf den Fussballplatz, der sich in südlicher Richtung der Grundstücke der Beschwerdeführer in einer Grünzone befindet, ändert nichts daran, dass die Fläche, die aus ihrer Sicht in die WG2 umgezont werden müsste, fernab des Siedlungsbereichs von M. liegt. Abgesehen davon, dass es sich ebenfalls um eine im öffentlichen Interesse liegende Sportanlage handelt, deren Nutzung mit Immissionen verbunden sein kann, liegt sie zonenkonform in einer Grünzone, die keine Bauzone ist (Heer, a.a.O., Rz. 132 und 363).

6.4.4. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Tatsache, dass sich neben der von den Beschwerdeführern angestrebten WG2 eine IE R mit objektbezogenen Bauten, Anlagen und Freiflächen befindet, die gegebenenfalls erweitert werden soll, keinen Siedlungszusammenhang schafft. Auch die Grünzone, auf der sich ein Fussballfeld befindet und bei der es sich, wie ausgeführt, nicht um eine Bauzone handelt, ist dafür nicht geeignet. Unter dem Gesichtspunkt des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ist es sachgerecht, die Entfernung einer in eine Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG umzuzonenden Fläche vom eigentlichen geschlossenen Siedlungsbereich anhand der nächstgelegenen ähnlichen Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG zu berechnen. Die Fläche von rund 3'500 m<sup>2</sup>, deren Umzonung von der LwZ in die WG2 strittig ist, liegt demzufolge weitab vom nächstgelegenen Siedlungsgebiet von M.

6.5. Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, die Flächen des Teilzonenplans L. Nord seien nicht nur weitgehend, sondern praktisch vollständig überbaut, weshalb sich die Zuweisung in eine Bauzone aufdränge. Die Grenze Bauzone/Nichtbauzone sei planerisch offensichtlich unzweckmässig, weil sie sich nicht an den tatsächlichen Verhältnissen orientiere. Die Behauptung der Vorinstanz, mit der Umzonung solle lediglich vermieden werden, dass der angeordnete Rückbau verschiedener Bauten und Anlagen nicht vollzogen werden müsse, sei nicht stichhaltig, zumal davon nur eine untergeordnete Teilnutzung betroffen sei.



Wie sich anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts bestätigt hat, befindet sich im Perimeter des Teilzonenplans L. Nord eine Vielzahl von Bauten und Anlagen, und die Fläche ist weitgehend versiegelt. Unbestritten ist weiter, dass der grösste Teil der Nutzungen, insbesondere auch die Führung eines Metallbaubetriebs, rechtmässig erfolgt. Der Umstand, dass eine peripher ausserhalb des Siedlungsbereichs liegende Fläche Wohn- und Gewerbebezwecken dient und somit für andere als landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird, führt für sich allein aber nicht dazu, dass von weitgehend überbautem Land im Sinn von Art. 15 lit. a RPG gesprochen werden müsste. Wie im angefochtenen Entscheid ausgeführt, war der Grundsatz, dass eine der Entwicklung des Landes angemessene Begrenzung und Ordnung des Siedlungsgebiets anzustreben ist, um der Streubauweise entgegenzuwirken und Baugebiet von Nichtbaugebiet zu trennen, wegleitend für das seit 1. Januar 1980 geltende RPG (Hänni, a.a.O., S. 66 mit Hinweis auf die Botschaft RPG, BBl 1997 I 246). Durch die erstmalige Zonierung entstanden in der LwZ zwangsläufig viele zonenfremde Bauten und Anlagen, und es bestand und besteht kein Anspruch, die Planung mit der Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen, weil andernfalls die primäre Zielsetzung des RPG vereitelt würde.

Unbestritten geblieben ist, dass die Bauten und Anlagen im Bereich des Teilzonenplans L. Nord bereits im Jahr 1994, als der heute gültige Zonenplan der Beschwerdebeteiligten erlassen wurde, bestanden und nichtlandwirtschaftlich genutzt wurden. Nicht in Frage gestellt wird weiter, dass die bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen gemäss Art. 24c RPG in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind und dass sie mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden dürfen (vgl. auch Art. 87bis Abs. 2 BauG). Im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführer kann daraus aber nicht geschlossen werden, es liege weitgehend überbautes Land im Sinn von Art. 15 lit. a RPG vor bzw. es bestehe ein Rechtsanspruch, dass abseits vom Siedlungsbereich eine Kleinbauzone geschaffen werde. Andernfalls müsste jede Häusergruppe, die in der LwZ liegt und nicht landwirtschaftlich genutzt wird, einer Bauzone zugewiesen werden.

6.6. Die Beschwerdeführer rügen weiter, es liege ein Verstoß gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung vor, weil mit dem Teilzonenplan L. I eine unüberbaute Fruchtfolgefläche von rund 8'000 m<sup>2</sup> neu der Bauzone zugeschrieben werden solle. Es



sei stossend, dass die Vorinstanz beim Teilzonenplan L. Nord davon ausgehe, es fehle an einer weitgehenden Überbauung bzw. es würde eine unzulässige Kleinbauzone geschaffen, während mit dem Teilzonenplan L. I eine doppelt so grosse unüberbaute Fläche eingezont werden solle.

Dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung kommt bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Wirkung zu. Es liegt im Wesen der Planung, dass Zonenabgrenzungen Ungleichheiten schaffen und dass unter Umständen nebeneinander liegende Grundstücke, die sich in ihrer Funktion für den Grundeigentümer nicht voneinander unterscheiden, mit verschiedenen Eigentumsbeschränkungen belastet werden. Das Gleichheitsprinzip darf bei Planungsmassnahmen aber nicht vernachlässigt werden. Planungsmassnahmen müssen sachlich vertretbar sein (Heer, a.a.O., Rz. 10 mit Hinweisen).

Abgesehen davon, dass offen ist, ob der Teilzonenplan L. I rechtskräftig wird bzw. ob die IE R wie geplant erweitert werden kann, beruht die Tatsache, dass das Gebiet im Bereich des Teilzonenplans L. Nord planerisch anders beurteilt wird als dasjenige im Bereich des Teilzonenplans L. I auf sachlichen Gründen. Wie unter Ziff. 6.4.3. ausgeführt, soll der Teilzonenplan L. I, eine Sondernutzungszone im Sinn von Art. 18 RPG, die planerische Voraussetzung dafür schaffen, dass bestehende Reitsportanlagen im öffentlichen Interesse um rund 8'000 m<sup>2</sup> erweitert werden können. Sodann soll ein Überbauungsplan u.a. näher regeln, wo sich die Bau- und Nichtbaubereiche befinden und welche Bauten und Anlagen mit dem Zweck der Zone vereinbar sind. Demgegenüber sieht der Teilzonenplan L. Nord die Schaffung einer isolierten Kleinbauzone für Gewerbe und Wohnen abseits des Siedlungsgebiets vor. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe den Rechtsgleichheitsgrundsatz verletzt, erweist sich somit als unbegründet.

6.7. Die Beschwerdeführer stellen sich weiter auf den Standpunkt, die Umzonung der zur Diskussion stehenden Parzellen von der LwZ in die WG2 liege im öffentlichen Interesse, weil damit der Erhalt eines KMU-Betriebs ermöglicht werde. Die Umzonung des Betriebsstandorts ausserhalb der Bauzone in eine WG2 liegt aber in erster Linie im privaten Interesse des Inhabers und begründet für sich allein deshalb keinen Anspruch auf Zuweisung des Betriebsgeländes in eine Bauzone, zumal nicht geltend gemacht



wird, für den zur Diskussion stehenden Metallbaubetrieb stehe in keiner bestehenden zulässigen Zone Raum zur Verfügung. Sodann hätte dies zur Folge, dass ein einzelner KMU-Betrieb durch günstig erworbenes Land gegenüber anderen KMU-Betrieben in derselben Lage in ungerechtfertigter Weise bevorteilt würde. Wie ausgeführt (vgl. Ziff. 6.5 hievor) wird der Fortbestand von derartigen Gewerbebetrieben zudem durch Art. 24c RPG gesichert. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Grundstücke der Beschwerdeführer ein KMU-Betrieb in Form einer Reitsportanlage befindet. Wie ausgeführt, wird diese in einer Sondernutzungszone IE R betrieben, und sie deckt ein Erholungsinteresse der Bevölkerung, mithin ein erhebliches öffentliches Interesse, ab.

6.8. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Rüge der Beschwerdeführer, im konkreten Fall stehe keine unzulässige Kleinbauzone zur Diskussion bzw. das Land sei im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanz weitgehend überbaut, unbegründet ist. Gestützt auf Art. 15 lit. a RPG besteht kein Anspruch, die Flächen, die dem Teilzonenplan L. Nord zugrunde liegen, von der LwZ in eine zu schaffende WG2 umzuzonen.

7. Die Beschwerdeführer stellen sich weiter auf den Standpunkt, die von ihnen mit dem Teilzonenplan L. Nord beantragte Umzonung sei vorzunehmen, weil die Voraussetzungen von Art. 15 lit. b RPG erfüllt seien.

7.1. Nach Art. 15 lit. b RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

7.2. Die Beschwerdeführer machen vorab geltend, die strittige Umzonung führe faktisch zu keiner Kapazitätserweiterung des Zonenplans der Beschwerdebeteiligten, weil die Fläche bereits mit Gewerbebauten und zwei nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäusern überbaut und weil sie zudem bezogen auf die Gesamtfläche des Zonenplans marginal sei. In diesem Zusammenhang berufen sie sich auf einen Teilzonenplan "B.", O., und weisen darauf hin, das Verwaltungsgericht habe einen Entscheid der Vorinstanz korrigiert, mit welchem die Umzonung eines Grundstücks in eine Bauzone unter dem Gesichtspunkt der Bauzonkapazität verweigert worden sei. Sodann bestreiten die Beschwerdeführer, dass die Baulandreserven des Zonenplans



## St.Galler Gerichte

der Beschwerdebeteiligten insbesondere auch in der Fraktion M. überdimensioniert seien. Sie weisen darauf hin, dass die Bautätigkeit als Folge der starken Zuwanderung aus dem Ausland (rund 80'000 Personen je Jahr) in den letzten Jahren stark zugenommen habe, weshalb der Bedarf an Bauland gestiegen sei.

Nach den Ausführungen im angefochtenen Entscheid, die von den Beschwerdeführern nicht widerlegt werden, weist der Zonenplan der Beschwerdebeteiligten eine überdimensionierte Bauzonenkapazität auf, die den Bedarf für weit mehr als 15 Jahre abdeckt. Die Vorinstanz hält fest, im Beschluss der Regierung vom 26. Juni 2007 (RB 2007/501), auf den sich das AREG beziehe, werde dargelegt, dass in den Bauzonen des Zonenplans der Beschwerdebeteiligten bei einer Wohnbevölkerung von 7'800 Personen im Jahr 2005 noch Reserven für 7'700 Einwohner vorhanden seien. Somit könnte die Beschwerdebeteiligte den Einwohnerbestand gegenüber dem Jahr 2005 ohne weitere Umzonungen beinahe verdoppeln. Gemäss öffentlicher Statistik St. Gallen ([www.statistik.sg.ch](http://www.statistik.sg.ch)) habe die ständige Wohnbevölkerung Ende 2009 aber lediglich 8'113 Personen betragen, was einer Zunahme von rund 320 Einwohnern innerhalb von vier Jahren entspreche. Unter der Voraussetzung, dass die Bevölkerung um 80 Personen je Jahr zunehme, reiche die Baulandreserve somit noch rund 90 Jahre aus.

Es ergibt sich somit, dass nicht davon auszugehen ist, das Gelände im Bereich des Teilzonenplans L. Nord werde im Sinn von Art. 15 lit. b RPG in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich zur baulichen Nutzung benötigt. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführer geltend machen, die zur Diskussion stehende Fläche in der LwZ sei bereits überbaut und zudem im Verhältnis zur Gesamtfläche der Bauzone verschwindend klein. Sodann hilft den Beschwerdeführern der Verweis auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts vom 12. Februar 2008 i.S. Politische Gemeinde O. gegen Regierung des Kantons St. Gallen betreffend Nichtgenehmigung Teilzonenplan "B." (B 2007/130, in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)) nicht weiter, mit welchem eine Beschwerde der Beschwerdebeteiligten gutgeheissen worden ist. Abgesehen davon, dass dem Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung bei Planungsmassnahmen nur abgeschwächte Wirkung zukommt (vgl. E. 6.6. hievor), stand damals die Umzonung einer Parzelle mit einer Fläche von rund 650 m<sup>2</sup> von der LwZ in die WG2 zur Diskussion, die u.a. an eine Parzelle in der WG2 und an die Rheinstrasse grenzte. Dem Entscheid kann entnommen



werden, dass sich das Verwaltungsgericht anlässlich eines Augenscheins davon überzeugen konnte, dass zwischen den beiden Grundstücken sowohl optisch als auch nutzungsbedingt ein enger Zusammenhang bestand und dass es sich um eine Fläche von untergeordneter Bedeutung handelte, die zum Siedlungsbereich gehörte, mithin um weitgehend überbautes Land im Sinn von Art. 15 lit. a RPG.

7.3. Die Beschwerdeführer berufen sich weiter darauf, die Vorinstanz habe im Zusammenhang mit der Revision des Zonenplans 2007 Flums Talgebiet, die am 15. September 2009 genehmigt worden sei, bereits überbaute Flächen, die neu der Bauzone zugewiesen worden seien, nicht als Erweiterung der Bauzone betrachtet. In die Flächenbilanz seien lediglich die unüberbauten Flächen einbezogen worden.

Zutreffend ist, dass aus der Tabelle "Flächen der vorgesehenen Umzonungen" im Planungsbericht der Gemeinde Flums vom 12. März 2007 hervorgeht, dass im Bereich "Umzonungen in Bauzone" 9,1 ha, davon 7.47 ha nicht überbaut, der Bauzone zugewiesen werden sollen. Sodann geht aus dem Bericht hervor, dass für zusätzliche Wohnzonen im Gebiet Feld-Schmoni-Unterdorf 6.1 ha beansprucht werden, davon 1.5 ha überbaut und 4.7 ha nicht überbaut. Fest steht ebenfalls, dass im Genehmigungsentscheid vom 15. September 2009 auf diese Unterscheidung kein Bezug genommen wird. Daraus kann aber nicht geschlossen werden, die Vorinstanz habe bereits überbaute Flächen, die neu der Bauzone zugeschrieben wurden, nicht als Erweiterung der Bauzone betrachtet. In Betracht fällt aber insbesondere, dass die Umzonungen in die Bauzone im Rahmen der Revision der Ortsplanung im Talgebiet erfolgt sind, die eine Reihe anderer Umzonungen zum Gegenstand hatte. So sind 22.35 ha vom UeG in die LwZ umgezont worden, 3.87 von der Bauzone in die LwZ und 1.09 ha von der Bauzone in das UeG. Die Verhältnisse sind mit dem Anliegen der Beschwerdeführer, abseits vom Siedlungsbereich eine Kleinbauzone für Gewerbe und Wohnen zu schaffen, somit nicht vergleichbar. Die Rüge, es liege eine rechtsungleiche Behandlung vor, weil die Vorinstanz die Zonenplanrevision Flums Talgebiet genehmigt habe, erweist sich somit als unbegründet.

8. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist.



8.1. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 5'000.-- ist angemessen (Art. 7, Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Hinzu kommen die Kosten von Fr. 500.--, die den Beschwerdeführern mit Verfügung des Präsidenten des Verwaltungsgerichts vom 17. Februar 2011 auferlegt worden sind. Die Kosten werden gesamthaft beim Beschwerdeführer H. B. erhoben, unter solidarischer Haftung der Beschwerdeführerin D. B. und des Beschwerdeführers H. H. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird angerechnet.

Die Beschwerdeführer können keine ausseramtliche Entschädigung beanspruchen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

8.2. Die Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Folglich ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Das Gericht erachtet eine Entschädigung von Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen, zuzüglich MWSt) für das Beschwerdeverfahren als angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit Art. 19 HonO).

### **Demnach hat das Verwaltungsgericht**

#### **zu Recht erkannt:**

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 5'000.-- und die Kosten der Verfügung des Präsidenten des Verwaltungsgerichts vom 17. Februar 2011 von Fr. 500.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung. Die Kosten werden insgesamt bei H. B. erhoben. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird angerechnet.



## St.Galler Gerichte

3./ Das Begehren der Beschwerdeführer um Entschädigung ausseramtlicher Kosten wird abgewiesen.

4./ Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner mit Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen, zuzüglich MWSt) ausseramtlich zu entschädigen.

V.      R.      W.

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwältin lic. iur. L. K.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. W. R.)
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit 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.