



27. Januar 2011

Einschreiben

Gemeinderat Untereggen
Mittlerhof 30
9033 Untereggen

Hans Egger
Mittlerhof 19
9033 Untereggen

Gemeinde Untereggen: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrter Herr Egger

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Mittlerhof, Teilzonenplan Mittlerhof Süd II und Änderung Baureglement**
- **Änderung Überbauungsplan Mittlerhof Süd**

Der Teilzonenplan Mittlerhof umfasst drei Teilgebiete. Es sind dies die Umzonung Erschliessung Lanter, die Einzonung auf der Parzelle Nr. 104 sowie die Umzonung der Parzelle Nr. 533. Mit dem Teilzonenplan Mittlerhof Süd II wird die Zonenabgrenzung der südlichen Parzellen (Nr. 728, 729 und 734) im Gebiet Mittlerhof an die Parzellengrenze angepasst.

Im Rahmen der Baugesuchsprüfungen im Gebiet Mittlerhof, welches der Wohnzone W1 zugewiesen ist, stellte die Gemeinde fest, dass die Beschränkung für den Ausbau des Untergeschosses, vor allem in dieser niedrigen Nutzungszone, nicht mehr zweckmässig ist. Die in Art. 7 des Baureglementes (abgekürzt BauR) festgelegte Beschränkung für den Ausbau des Untergeschosses wird in allen Zonen aufgehoben. Mit dieser Aufhebung wird ebenfalls Art. 14 Abs. 2 BauR wirkungslos und ist somit aufzuheben.

Die neue Erschliessung Lanter bedingt eine Verlegung des Fussweges auf die westliche Bachseite. Gemäss dem am 3. Februar 2009 genehmigten Überbauungsplan Mittlerhof Süd sind, mit Ausnahme der Fussgängerbrücke, im Grünbereich G keine Fusswegverbindungen zulässig. Da die unbefestigte Fusswegverbindung im öffentlichen Interesse liegt, wurde eine entsprechende Anpassung im Überbauungsplan vorgenommen.

Der Teilzonenplan Mittlerhof sowie die Änderung des Baureglementes wurden vom 7. Juli bis 5. August 2010 öffentlich aufgelegt und vom 16. August bis 14. September 2010 dem fakultativen Referendum unterstellt. Da es sich beim Teilzonenplan Mittlerhof Süd II und bei der Ände-

zung des Überbauungsplans Mittlerhof Süd um geringfügige Anpassungen handelt und die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zugestimmt haben, wurde in Anwendung von Art. 32 BauG auf das Anzeige- und Auflageverfahren verzichtet.

Die Genehmigungsprüfung ergab, dass die Erlasse, mit Ausnahme der Einzonung auf der Parzelle Nr. 104, recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

Im Zuge der Genehmigungsprüfung wurde am 23. November 2010 mit dem Gemeindepräsidenten und dem Ortsplaner eine Besprechung durchgeführt und das Ergebnis vorgestellt. Aufgrund dieser Besprechung wurde am 10. Dezember 2010 dem Gemeinderat Untereggen und dem betroffenen Eigentümer das rechtliche Gehör gewährt. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs wurde mit Schreiben vom 14. Dezember 2010 bzw. 21. Dezember 2010 vom Gemeinderat und dem betroffenen Grundeigentümer nochmals die Genehmigung der fraglichen Fläche beantragt.

Der Gemeinderat Untereggen vertritt in seiner Stellungnahme vom 21. Dezember 2010 die Ansicht, dass es sich bei der geplanten Einzonung der Parzelle 104 um eine weitere, geringfügige Anpassung des Zonenplanes handelt, welcher auf dem am 31. Oktober 2006 verabschiedeten Richtplan basiert. In diesem seien für die einzelnen Entwicklungsgebiete Prioritäten festgelegt worden. Diese Festlegungen erfolgten einerseits aufgrund raumplanerischer Kriterien, andererseits sei aber auch das Kriterium der Erhältlichkeit der Grundstücke eingeflossen. Diesbezüglich habe sich eine Änderung ergeben; aktuell bestehe ein Eigenbedarf, welcher die Erhältlichkeit gesteigert habe.

Die Parzelle Nr. 104 wird sodann vom Gemeinderat als zweckmässige Bauzone betrachtet, da sie aufgrund von Lage und Erschliessung alle Voraussetzungen erfülle. Die geplante Einzonung entspreche den Grundsätzen der Raumplanung. Zudem tangiere die geplante Einzonung nicht den als Fruchtfolgefläche bezeichneten Teil auf diesem Grundstück und damit keine übergeordneten öffentlichen Interessen. Im Weiteren handle es sich beim einzuzonenden Grundstück nicht um eine Baulücke sondern um eine Arrondierung des Siedlungsgebietes. Dieses grenze auf mindestens zwei Seiten an bereits überbautes Gebiet, liege nicht in peripherer Lage, sondern befinde sich in der Mitte der beiden Höfe Vorder- und Hinterhof und damit im weitgehend überbauten Gebiet.

Mit einer Fläche von 600 m² handle es sich gemäss dem Gemeinderat sodann um eine sehr geringfügige Fläche, mit deren Einzonung weder das Entwicklungsgebiet Mittlerhof initiiert, noch eine spätere Erschliessung desselben verunmöglicht werde.

Im Weiteren führt der Gemeinderat Untereggen an, dass von den eingezonten und als Wohn- oder Dorfkernzone klassierten Gebieten nur noch wenige Bauparzellen (1,82 ha) unüberbaut seien. Diese Flächen befänden sich zum grössten Teil im Gebiet "Mittlerhof Süd", welches im Jahre 2009 eingezont wurde. Innert kürzester Zeit sei somit ein grosser Teil davon bereits im Bau oder Bauvorhaben seien in Planung begriffen. Aus diesem Grund erscheine es zweckmässiger und im Sinne der haushälterischen Bodennutzung angebrachter, wenn in weitgehend überbautem Gebiet eine bebaubare Parzelle eingezont werde, bevor man weitere Bauzonen im Sinne der Richtplanung erschliesse.

Der Grundeigentümer, [REDACTED], Untereggen, erklärte in seiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2010, dass er sich der Einteilung seines Grundstückes im Richtplan als Einzonungsgebiet dritter Priorität bewusst sei. Seiner Meinung nach gelte diese Einteilung aber für einen "Fremdverkauf", wohingegen die vorliegende Einzonung für den Eigenbedarf dienen würde, da sein Sohn auf diesem Grundstück ein Eigenheim erstellen möchte.

Der kommunale Richtplan ist für die Planungsbehörde wegleitend (Art. 5 Abs. 3 BauG). Der kommunalen Planungsbehörde steht in der Umsetzung des Richtplans ein Ermessensspiel-

raum zu. Namentlich sind Abweichungen zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt sowie von untergeordneter Bedeutung sind und wenn es nach den Umständen unzumutbar erscheint, den Richtplan vorher formell zu ändern. Ferner können neue Erkenntnisse ein Abweichen vom Richtplan rechtfertigen (B. HEER, ST. GALLISCHES BAU- UND PLANUNGSRECHT, Bern 2003, S. 22).

Mit seinem Beschluss zur Einzonung der Parzelle Nr. 104 weicht der Gemeinderat vom gültigen Richtplan und dem darin enthaltenen Konzept zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde ab. Aus den vom Gemeinderat angeführten Argumenten lässt sich indessen keine sachliche Rechtfertigung für diese Abweichung erkennen. Unbeachtlich der allfälligen sachlichen bzw. rechtlichen Eignung des fraglichen Grundstücks für eine Einzonung ist festzustellen, dass mit diesem Vorgehen die räumliche Entwicklung nicht in der Weise (Priorisierung) stattfinden würde, wie sie auf Gemeindestufe beschlossen wurde. Sodann umfasst das gegenständliche Grundstück eine Fläche von 600 m². Dies entspricht einer stattlichen Parzelle für ein Einfamilienhaus. Einerseits kann diese Fläche nicht als sehr geringfügig betrachtet werden; andererseits würde eine solche, nicht richtplankonforme und sachlich nicht gerechtfertigte Einzonung das Instrument des Richtplans in Frage stellen.

Bereits im Schreiben vom 10. Dezember 2010 wurden die Kriterien für das Bestehen einer Baulücke bzw. von weitgehend überbautem Gebiet i.S.v. Art 15 lit. a RPG ausführlich dargelegt (vgl. dazu auch HEER, a.a.O., S. 30 f.). Mit den in seiner Stellungnahme vom 21. Dezember 2010 vorgebrachten Argumenten kann der Gemeinderat nichts zur Erhärtung dieser Kriterien beibringen. Die Parzelle Nr. 104 kann aufgrund ihrer Grösse, v.a. im Verhältnis zum umgebenden Baugebiet, sowie ihrer Lage nicht als Baulücke eingestuft werden. Es ist an der Beurteilung festzuhalten, wonach es sich vorliegend nicht um eine Arrondierung des Siedlungsgebietes oder um eine Lage in weitgehend überbautem Gebiet handelt. Das Grundstück Nr. 104 liegt am Rande des Siedlungsgebietes. Wohl grenzt es an eingezontes Gebiet, allerdings bilden diese Grundstücksgrenzen auch die Abgrenzung des geschlossenen Siedlungsgebietes und das Grundstück Nr. 104 liegt klar ausserhalb davon. Mit der Einzonung des Grundstücks Nr. 104 würde das eingezonte Gebiet in Richtung Norden um eine Parzelle erweitert. Auch eine teilweise vorhandene (Grob-)Erschliessung führt nicht notwendigerweise zur Annahme einer Baulücke (WALDMANN/HÄNNI, HANDKOMMENTAR RPG, Bern 2006, Art. 15 N 23).

Somit wäre der Bedarfsnachweis i.S.v. Art. 15 lit. b RPG d.h., dass das vorliegend einzuzonende Gebiet voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, bei einer allfälligen Neueinzonung weiterer Etappen durch die Gemeinde zu erbringen. Dies ist im vorliegenden Fall auch in der Stellungnahme vom 21. Dezember 2010 nicht erfolgt.

Der Gemeinderat verweist sodann darauf, dass die geplante Einzonung von Parzelle Nr. 104 den Grundsätzen der Raumplanung entspreche, ohne dies näher auszuführen. Es kann daraus, wie auch aus der tatsächlichen Sachlage nicht erkannt werden, inwiefern sich eine Einzonung dieser Parzelle unter Berücksichtigung der Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG besonders auszeichnen würde. Mithin fehlt es der geplanten Einzonung auch an der sachlichen Rechtfertigung.

Der Gemeinderat führt sodann aus, dass mit der Einzonung von Grundstück Nr. 104 keine übergeordneten öffentlichen Interessen tangiert, bzw. die Einzonung vielmehr von diesen gedeckt würden. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Namentlich läuft eine solche Einzonung, aufgrund des Widerspruchs zum rechtsgültigen Richtplan, den öffentlichen Interessen insbesondere an der Planbeständigkeit und an der koordinierten, gesamtheitlichen Siedlungsplanung und -entwicklung entgegen (vgl. BGE 1A.167/2002).

Wie bereits im Beschlussprotokoll des Gemeinderates vom 22. Juni 2010 vermerkt, liegt die Teilfläche auf der Parzelle Nr. 104, gemäss kommunaler Richtplanung vom 31. Oktober 2006, im Entwicklungsgebiet dritter Priorität. Mit der "Zonenplananpassung 2007" welche am 3. Feb-

ruar 2009 genehmigt wurde, wurden die Entwicklungsgebiete erster Priorität der Richtplanung in der Zonenplanung umgesetzt. Vorliegend soll eine Teilfläche einer Entwicklungsfläche dritter Priorität vorgezogen umgesetzt werden. Dies widerspricht klar den Absichten aus der kommunalen Richtplanung. Unseres Erachtens ist das öffentliche Interesse, welche diese Einzonung, entgegen der kommunalen Richtplanung bedingt, nach wie vor nicht gegeben.

Sowohl der Gemeinderat als auch der Grundeigentümer sind sich gemäss ihren Aussagen des Widerspruchs zum geltenden Richtplan bewusst. Diesbezüglich wird argumentiert, dass die Priorisierung im Richtplan sich auf das Kriterium der Erhältlichkeit des Grundstückes abgestützt habe, wobei sich zwischenzeitlich eine Änderung ergab, bzw. man nun von Eigen- und nicht einer Fremdnutzung ausgehe. Es ergibt sich somit, dass die geplante Einzonung und das damit verbundene Abweichen vom Entwicklungskonzept des Richtplans von einem rein privaten Interesse getragen werden. Dieses vermag jedoch die oben genannten öffentlichen Interessen an der Planbeständigkeit und an der koordinierten, gesamtheitlichen Siedlungsplanung und -entwicklung nicht aufzuwiegen. Sowohl dem Gemeinderat wie auch dem Grundeigentümer hätte bei Anwendung genügender Aufmerksamkeit Konsequenz und Tragweite der Angaben im Rahmen der Richtplanentwicklung bewusst sein müssen. Auch können nur objektive Fakten Grundlage einer Richtplanung sein. Ebenso kann aus den geänderten Nutzungswünschen des Grundeigentümers keine erheblichen neuen Erkenntnisse abgeleitet werden, die ein Abweichen vom Richtplan rechtfertigen würden.

Aus den genannten Gründen ist die Einzonung von rund 600 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone DK2 auf der Parzelle Nr. 104 daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

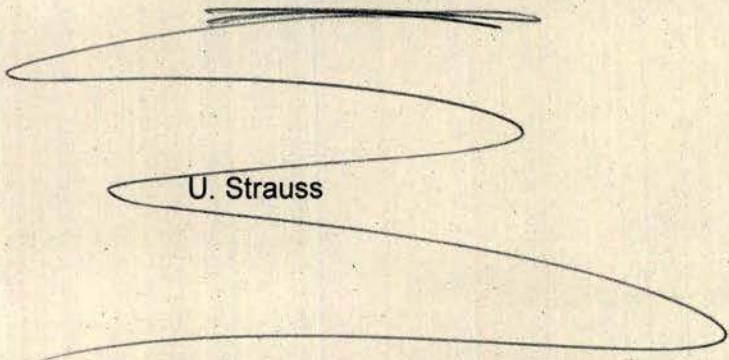
1. Die Erlasse Teilzonenplan Mittlerhof Süd II, Änderung Baureglement und Änderung Überbauungsplan Mittlerhof Süd werden genehmigt.
2. Der Erlass Teilzonenplan Mittlerhof wird, mit Ausnahme der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone DK2 auf der Parzelle Nr. 104, im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 104 im Teilzonenplan Mittlerhof wird im Sinne der Erwägungen nicht genehmigt.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Genehmigung Teilstrassenplan "Erschliessung Lanter Mittlerhof" vom 22. Dezember 2010
- Wasserbauliche Sondernutzungsbewilligung Fussgängerbrücke über den Seckibach vom 11. November 2010
- Fischerei- und naturschutzrechtliche Bewilligung Fussgängerbrücke über den Seckibach vom 24. November 2010
- Einzahlungsschein mit Totalbetrag aller Genehmigungen und Bewilligungen (Fr. 1'640.--)
 - Genehmigung Teilstrassenplan Fr. 340.--
 - Wasserbauliche Sondernutzungsbewilligung Fr. 150. --
 - Fischerei- und naturschutzrechtliche Bewilligung Fr. 150. --

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst