

OP-39-201

Baudepartement
des Kantons St.Gallen



Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Telefon 071 2130 03, Telefax 071 2139 60

St. Gallen, 25. November 1994

Einschreiben
Gemeinderat
8890 Flums

Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) den Landwirtschaftszonenplan zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren wurden verschiedene Einwände erhoben. Sie sowie die betroffenen Grundeigentümer erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Zudem fand am 12. Juli 1994 an Ort und Stelle ein Augenschein statt. Auf die - mündlichen wie schriftlichen - Ausführungen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Die Beurteilung ergibt folgendes:

1. Auf dem Gebiete der Gemeinde Flums hat es verschiedene Quell- und Grundwasserfassungen. Die Ausscheidung der betreffenden Schutzzonen ist noch nicht erfolgt (vgl. Art. 20 des Gewässerschutzgesetzes, SR 814.20). Dementsprechend fehlen im Bereich der Fassungen weitgehend Grünzonen. Entsprechende Änderungen am Landwirtschaftszonenplan bleiben deshalb vorbehalten.

Gleiches gilt für die Naturschutzgebiete. Der neue Landwirtschaftszonenplan weist wohl einige Flächen der Grünzone Naturschutz zu. Eine das ganze Gemeindegebiet umfassende Schutzverord-

nung ist indes erst in Bearbeitung. Je nach Ausgang dieses Verfahrens kann für die Erhaltung von Naturschutzgebieten die Ausscheidung weiterer Grünzonen erforderlich sein.

2. Der Landwirtschaftszonenplan weist viele Gebiete dem übrigen Gemeindegebiet zu. Das übrige Gemeindegebiet umfasst nach Art. 21 Abs. 1 BauG das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone. Beim übrigen Gemeindegebiet handelt es sich somit zum einen um Bauerwartungsland, zum anderen um "Restflächen". Soweit übriges Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland ausgeschieden werden soll, ist dies nur rechtmässig, wenn - bezogen auf die heutige Rechtslage - die spätere Ausscheidung einer Bauzone grundsätzlich als denkbar erscheint. Ist dies nicht der Fall - und handelt es sich auch nicht um Restflächen - so sind die entsprechenden Gebiete der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Flächen, die dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden, sind sehr gross. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzone gibt es noch reichlich Nutzungsreserven. Der Zonenplan für den Grossberg wurde erst kürzlich genehmigt, zudem wurden mit der Gesamtüberarbeitung des Baureglementes auch die Ausnützungsziffern angehoben. Unter diesen Umständen erscheint es wenig wahrscheinlich, dass in nächster Zeit die Voraussetzungen gegeben wären, dass die dem übrigen Gemeindegebiet zugeschriebenen Flächen der Bauzone zugewiesen werden können. Aufgrund der Lage der meisten Gebiete (ausgenommen reine Restflächen) ist eine derartige spätere Einzonung indes nicht ausgeschlossen. Soweit es sich um Fruchtfolgeflächen handelt, ist der Ausgang der Interessenabwägung nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG noch offen. Es ist auf die Verhältnisse im Zeitpunkt einer allfälligen Einzonung abzustellen. Mit Blick auf Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann der Erlass somit grundsätzlich genehmigt werden. Näher einzugehen ist auf die dem übrigen Gemeindegebiet zugeschriebenen Flächen in den Gebieten Grapp/Saxli, Guferen, Caltschina, Riet und Gasella.

3. Im Gebiet Grapp sollen rund 0,9 ha, im Gebiet Saxli rund 2 ha dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden. Das Gebiet Grapp ist unüberbaut und liegt knapp 200 m östlich der Bauzone von Portels. Das Gebiet Saxli liegt rund 250 m weiter östlich; es umfasst (ganz oder teilweise) 17 Parzellen. Auf vier Liegenschaften stehen Wohnhäuser, auf einer weiteren ein Postgebäude und auf einer anderen eine Seilbahnstation. Das Gebiet Grapp/Saxli gehört zum Kleinberg, knapp 1 km vom Dorf Flums entfernt.

a) Aufgrund der Gebietsabgrenzungen und der Ausführungen der verschiedenen Beteiligten am Augenschein handelt es sich um übriges Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland. Einzelne Grundeigentümer stellten im Genehmigungsverfahren dementsprechend bereits den Antrag, ihre Grundstücke seien bereits einer Bauzone zuzuweisen. Es ist demnach zu prüfen, ob die Ausscheidung einer Bauzone überhaupt in Betracht fallen würde.

b) Bauzonen umfassen Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes, SR 700; abgekürzt RPG). Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes betrachtet es als zentrales Anliegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Kleinbauzonen erscheinen im Blick auf diese Zielsetzung nicht nur als unzweckmässig, sondern grundsätzlich als gesetzeswidrig. Eine einzelfallweise Einzonung widerspricht überdies dem Prinzip der gesamthaften Betrachtung der Ortsplanung (BGE 119 Ia 303 mit Hinweisen).

aa) Im fraglichen Gebiet könnte eine eigenständige, neue Fraktion nur dann ausgeschieden werden, wenn das Gebiet als "weitgehend überbaut" betrachtet werden könnte (Art. 15 lit. a RPG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 113 Ia 450 f.) muss es sich um eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe von im wesentlichen nicht landwirtschaftlichem Charakter handeln. Der

Häusergruppe muss Siedlungsqualität zukommen. Weiter ist von Bedeutung, ob eine öffentliche Infrastruktur (Schulen, Einkaufsläden, usw.) vorhanden ist. Im genannten Entscheid betrachtete das Bundesgericht den Ortsteil "Chilchbüel" in Engelberg mit acht Häusern - sechs ständig bewohnten Häusern - als effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe. Die fraglichen Bauten standen eng beisammen.

bb) Im Teilgebiet Grapp befindet sich kein einziges Wohnhaus in der als üG vorgesehenen Fläche, im Teilgebiet Saxli deren vier, wovon eines zur Zeit nicht bewohnt, indes ein Umbau geplant ist. Das Postgebäude liegt mindestens 200 m von den übrigen Wohnhäusern entfernt. Kindergarten, Schulen und Einkaufsläden fehlen. Die Bauten im Teilgebiet Saxli weisen somit keine eigenständige Siedlungsqualität auf. Zu einer anderen bestehenden Siedlung können sie nicht gezählt werden, da die Distanz zur Bauzone von Portels rund 450 m, zum Dorf Flums knapp 1 km beträgt.

c) Die vorgesehene Bauzone von knapp 3 ha würde sich entlang der Strasse Flums - Portels über eine Länge von ungefähr 700 m erstrecken. Die Tiefe der Bauzone ab der Strasse beträgt durchschnittlich rund 50 m.

Beim fraglichen Gebiet handelt es sich um eine gut einsehbare Hanglage von mittlerer Neigung. Die Verteilung von wenigen Häusern über eine derartige Länge hätte zur Folge, dass quer zum Hang ein Bauzonenband geschaffen würde. Dies widerspricht dem Planungsgrundsatz, wonach sich die Siedlungen in die Landschaft einzuordnen hätten (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Auch unter diesem Gesichtspunkt könnte die Ausscheidung einer Bauzone nicht genehmigt werden.

d) Gegen diese Beurteilung wurden verschiedene Einwände erhoben:

aa) Sie wenden dagegen ein, auf die Zuordnung zur Landwirtschaftszone sei verzichtet worden, weil eine landwirtschaftliche Nutzung nur erschwert möglich sei. Es sei sinnvoller, am Kleinberg aus beschäftigungspolitischen Ueberlegungen Reserveraum für Gewerbeland zu schaffen.

Ihr Einwand, eine landwirtschaftliche Nutzung sei bedingt durch die Terrainverhältnisse erschwert, ist nicht stichhaltig. Würde dieser Auffassung gefolgt, hätte dies zur Folge, dass sämtliche Hanglagen ebenfalls einer Bauzone oder einer Reservezone zugeschrieben werden müssten. Dies kann nicht der Sinn einer Ortsplanung sein. Bezüglich des anderen Einwandes ist daraufhinzuweisen, dass im Gebiet Kleinberg eine grössere Bauzone ausgeschieden wurde (Portels). Zudem sind angrenzend an die Bauzone verschiedene Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben worden. Schliesslich genehmigte das Baudepartement am 1. April 1992 den Teilzonenplan "Vadagga", mit welchem in der Fraktion Portels für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb eine entsprechende Bauzone geschaffen wurde.

bb) [REDACTED] stellte in seiner Vernehmlassung vom 5. Juli 1994 den Antrag, das Grundstück Nr. 1543 (Saxli) sei der Wohnzone W2 zuzuweisen. [REDACTED] Eigentümer des Grundstücks Nr. 1562 (Grapp) beantragte mit Eingabe vom 4. Juli 1994, seine Parzelle sei der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuscheiden. Mit Eingabe vom 6. Juli 1994 liess sich die [REDACTED] [REDACTED] vernehmen; sie beantragte, die Talstation und das in der Nähe stehende Einfamilienhaus der Wohnzone W2, event. der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuordnen.

Auf sämtliche Anträge, im Genehmigungsverfahren bestimmte Flächen einer Bauzone zuzuscheiden, ist nicht einzutreten. Die Grundeigentümer hätten die Möglichkeit gehabt, gegen die Zuordnung zum übrigen Gemeindegebiet Einsprache zu erheben und einen allfälligen abweisenden Entscheid weiterzuziehen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland im Gebiet Saxli/Grapp nicht genehmigt werden kann. Die fraglichen Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

4. Im Gebiet Guferen soll eine ungefähr 2.6 ha grosse Fläche (ungefähr 300 m lang; bis 100 m breit) dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden. Es handelt sich um sieben ganz oder teilweise betroffene Grundstücke. Das Gebiet liegt ungefähr 2 km östlich des Dorfzentrums von Flums, nördlich von Seez, Eisenbahn, Autobahn und Staatsstrasse. Es liegt zwischen dem bewaldeten Lauf des Milchbaches und einer ebenfalls bewaldeten Kuppe. Am bergseitigen Ende ist das Gelände sehr steil; im südlichen Teilgebiet ist es nur noch leicht abfallend. Auf der fraglichen Fläche befinden sich zwei Wohnhäuser, zwei Scheunen und eine einzelne freistehende Garage.

a) Aufgrund der Gebietsabgrenzungen und der Ausführungen der verschiedenen Beteiligten am Augenschein handelt es sich um übriges Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland. Einzelne Grundeigentümer stellten im Genehmigungsverfahren dementsprechend bereits den Antrag, ihre Grundstücke seien bereits einer Bauzone zuzuweisen. Es ist demnach zu prüfen, ob die Ausscheidung einer Bauzone überhaupt in Betracht fallen würde.

b) Die fragliche Fläche war bereits einmal Gegenstand eines Einzonungsbegehrens. Im Entscheid des Regierungsrates vom 22. Juni 1982 (RRB 1982/837) wurde unter anderem festgehalten, dass die bestehende Nutzung im fraglichen Gebiet keinen Anlass biete, eine Bauzone auszuscheiden. Ein Zusammenschluss mit anderen Baugebieten sei ausgeschlossen. Das Baugebiet wäre auf Dauer isoliert, weshalb der Rekurs der Grundeigentümer gegen die vom Gemeinderat beschlossene Nichteinzonung abgewiesen wurde. Auf die Zuweisung zur Landwirtschaftszone wurde nur deshalb verzichtet, weil der damalige Zonenplan der Gemeinde Flums noch keine Landwirtschaftszone aufwies.

c) Diese Ausführungen haben auch heute noch Gültigkeit. In Anwendung der unter Erw. 3 lit. b hievorigen Grundsätze ergibt sich, dass die Ausscheidung einer Bauzone im fraglichen Gebiet nicht rechtmässig wäre. Die bestehenden wenigen Bauten bilden

keine weitgehende Ueberbauung. Ebenso fehlt der Siedlungscharakter. Beizufügen ist, dass die Bauten aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch nicht zu einer anderen, eingezonten Siedlung gerechnet werden können.

Im übrigen wäre die fragliche Fläche im oberen Teil aufgrund der Waldabstandsvorschriften kaum überbaubar. Der Wald liegt zudem teilweise im Süden der geplanten Bauzone. Es ist unzweckmässig, Flächen für die Ausscheidung einer Bauzone vorzusehen, die ohnehin nur mittels reduzierten Abstandsvorschriften überbaut werden können. Auch bei einem reduzierten Waldabstand würde eine bezogen auf das gesamte Plangebiet überdurchschnittlich grosse Fläche der baulichen Nutzung entzogen. Beizufügen ist, dass das Gelände aufgrund seiner Steilheit für die verkehrsmässige Erschliessung grosse Schwierigkeiten bieten würde.

d) Dagegen werden von Ihnen sowie den betroffenen Grundeigentümern verschiedene Einwände erhoben.

aa) Sie führen an, das Gebiet sei zwar landwirtschaftlich nutzbar, die Voraussetzungen liessen indes eine andere Nutzung als sinnvoller erscheinen.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Es gilt das Gleiche wie für das Gebiet Grapp/Saxli. Es ist nicht möglich, auf allen Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht oder nur bedingt eignen, Bauzonen oder Bauerwartungsland auszuscheiden. Im übrigen hielt der Regierungsrat in der genannten Entscheidung (S. 14) gestützt auf die Beurteilung durch einen Landwirtschaftsexperten fest, die fragliche Fläche eigne sich gut für Graswirtschaft und Weidegang.

bb) [REDACTED] wenden mit Schreiben vom 5. Juli 1994 ein, sie hätten die Parzelle im Glauben gekauft, diese sei bereits rechtskräftig dem übrigen Gemeindegebiet zuge-

schieden worden. Sie hätten sich auf entsprechende Auskünfte des Grundbuchamtes Flums und des Konkursbeamten verlassen.

Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben. Die Grundeigentümer machen nicht geltend, das Baudepartement als nach Art. 31 BauG für die Genehmigung zuständige Behörde hätte eine entsprechende Zusage abgegeben.

cc) [REDACTED] Eigentümer der Parzelle Nr. 2902, stellte in seiner Vernehmlassung vom 7. Juli 1994 den Antrag, seine Parzelle von 1'307 m² einer Bauzone zuzuweisen, da er dort ein Wohnhaus errichten möchte.

Auf diesen Antrag kann nicht eingetreten werden. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist einzig die Frage, ob die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland rechtmässig ist.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland im Gebiet Guferen nicht genehmigt werden kann. Die fraglichen Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

5. Im Gebiet Caltschina ist vorgesehen, rund 6'000 m² der Parzelle Nr. 1085 (Gesamtfläche ursprünglich rund 24'000 m², aufgrund einer Grundstücksteilung noch rund 9'000 m²) dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Das Plangebiet liegt südlich der Schils, rund 500 m (Bünten) bzw. 300 m (Ganischa) von der nächsten Bauzone entfernt. Die umliegende Fläche ist durchwegs der Landwirtschaftszone zugewiesen. Entlang der östlichen Parzellengrenze fliesst ein Bach, teilweise grenzt das Gebiet an Waldareal. Auf der fraglichen Fläche befinden sich insgesamt fünf Bauten. Die Bauten mit den Vers.-Nrn. 1025, 1026 sowie 2523 werden für die Produktion und die Verteilung von elektrischer Energie genutzt; die zusammengebauten Gebäude Assek.-Nrn. 1026 und 1027 (Wohnhaus mit Scheune) werden derzeit nicht genutzt.

Aufgrund der schriftlichen wie mündlichen Ausführungen betrachtet die Grundeigentümerin, vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] das übrige Gemeindegebiet als Bauerwartungsland. Sie liess keinen Zweifel daran, dass sie dereinst eine Einzonung, vorzugsweise in eine Gewerbezone, erwartet. Es ist demnach zu prüfen, ob die Ausscheidung einer Bauzone überhaupt in Betracht fallen würde. In Anwendung der in Erw. 3 lit. b angeführten Grundsätze ergibt sich folgende Beurteilung:

a) Innerhalb der fraglichen Fläche befinden sich drei für die Energieproduktion bzw. -verteilung genutzte Hauptbauten sowie ein leerstehendes Wohnhaus mit angebauter Scheune. Diese Ansiedlung von Bauten ist keine Häusergruppe im Sinne des vorne angeführten Bundesgerichtsentscheides 113 Ia 450 f. Eine spätere Einzonung der streitigen Fläche hätte eine losgelöste Kleinbauzone von rund 5'000 m² zur Folge. Dies widerspricht dem raumplanerischen Grundsatz, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern (vgl. BGE 119 Ia 303). Hinzu kommt, dass - bedingt durch Wald- und Gewässerabstand - die Ueberbaubarkeit ohnehin zusätzlich eingeschränkt wird. Die Voraussetzungen für eine spätere Einzonung wären somit von vornherein nicht erfüllt.

Hinzu kommt, dass das Amt für Umweltschutz der Grundeigentümerin am 21. Februar 1994 eine Zustimmung erteilte zur Vornahme verschiedener Erweiterungsarbeiten. Das Amt für Umweltschutz betrachtete das Elektrizitätswerk als standortgebunden. Dieses ist demnach gar nicht auf eine Bauzone angewiesen. Für das einzelne leerstehende Wohnhaus mit Scheune rechtfertigt sich die Ausscheidung einer Bauzone ohnehin nicht. Dieses genießt, solange es noch nicht verfallen ist, die Bestandesgarantie.

b) Sie sowie die Grundeigentümerin erheben verschiedene Einwände, weshalb die Zuschreibung zum übrigen Gemeindegebiet zu genehmigen sei:

aa) Sie wie die Grundeigentümerin machen geltend, die Zuschneidung zum übrigen Gemeindegebiet sei vorgenommen worden, weil das Gebiet schon seit Jahrzehnten im Sinn eine Kleingewerbes (Elektrizitätswerk) genutzt werde. Zudem liege das Werk im öffentlichen Interesse. Für die landwirtschaftliche Nutzung sei die Fläche nicht nutzbar, weshalb die Zuordnung zur Landwirtschaftszone bundesrechtswidrig sei.

Der Einwand ist nicht stichhaltig. Wie dargelegt, wurde das EW erst kürzlich als standortgebunden eingestuft. Die Ausschneidung von übrigen Gemeindegebiet im Hinblick auf eine spätere Einzonung ist somit nicht erforderlich. Bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ist einzuwenden, dass diese bei kleinen Grundstücken ausserhalb der Bauzonen, auf welchen z.B. ein zonenfremdes Wohnhaus steht, ohnehin in der Regel nicht gegeben ist. Dies kann indes kein Grund sein, inmitten einer grösseren, landwirtschaftlich genutzten Fläche überall "Bauzoneninseln" zu schaffen. Insbesondere für die Flächen ausserhalb der Siedlungsschwerpunkte hat sich die Ortsplanung an dem in einem grösseren Gebiet vorherrschenden Nutzungscharakter zu orientieren. Dies ist im vorliegenden Fall zweifelsohne die landwirtschaftliche Nutzung.

bb) Die Grundeigentümerin wendet im weiteren ein, nach Art. 21 des Baureglementes der Gemeinde Flums würden wesentlich günstigere Regelbauvorschriften gelten als in der Landwirtschaftszone. Zudem sei eine Erweiterung nach Art. 21 Abs. 2 BauG wesentlich leichter als unter den Einschränkungen von Art. 20 BauG.

Art. 21 Abs. 2 lit. a BauG verweist für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet auf Art. 20 Abs. 3 bis 5 BauG. In Berücksichtigung von Art. 21 Abs. 2 lit. b BauG gelten demnach für das übrige Gemeindegebiet nicht geringere, sondern strengere Anforderungen. Der Hinweis auf Art. 21 des Flumser Baureglementes muss ein Irrtum sein. Diese Bestimmung beinhaltet allgemeine Mindestanforderungen, die bei der Erstellung von Bauten und Anlagen zu beachten sind. Nach Art. 7 des geltenden Bauregle-

menten vom 5. April 1994 (Tabelle der Regelbauvorschriften) gelten in der Landwirtschaftszone wie im übrigen Gemeindegebiet genau die gleichen Vorschriften.

cc) Die Grundeigentümerin wendet ein, die Zuweisung zur Landwirtschaftszone würde gegen Treu und Glauben verstossen, weil in den vergangenen Jahren verschiedentlich Baubewilligungen erteilt wurden.

Die Grundeigentümerin hatte Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung (vgl. Art. 87 Abs. 1 BauG), da die im Beurteilungszeitpunkt massgebenden Vorschriften eingehalten waren. Irgendeine Zusage seitens des Baudepartementes betreffend der künftigen zonenrechtlichen Beurteilung wird weder behauptet, noch liegt eine solche vor.

dd) Die Grundeigentümerin macht schliesslich geltend, im Vergleich zur Behandlung der Abwasserreinigungsanlage bzw. des EW Pravizin, die beide dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben würden, liege eine rechtsungleiche Behandlung vor.

Der Einwand ist nicht stichhaltig. Es liegen unterschiedliche Verhältnisse vor. Bei der ARA handelt es sich um ein viel grösseres Areal. Diese wird - im Unterschied zum EW der Wildhaber Flums AG - von der öffentlichen Hand betrieben. Bei einer Einzonung käme - wenn überhaupt - nur eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Frage. Demgegenüber wünscht die Grundeigentümerin mittelfristig die Einzonung in eine "normale" Bauzone. Beim übrigen Gemeindegebiet beim EW Pravizin handelt es sich nicht um Bauerwartungsland, sondern um übriges Gemeindegebiet im Sinn einer "Restfläche". Die Fläche grenzt auf allen Seiten unmittelbar an Waldareal. Demgegenüber liegt das Grundstück der [REDACTED] [REDACTED] inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die im Gebiet Caltschina vorgesehene Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet als Bauerwartungs-

land nicht genehmigt werden kann. Die später beabsichtigte Einzonung würde gegen Art. 15 lit. a RPG verstossen. Das im Gebiet Caltschina vorgesehene übrige Gemeindegebiet ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dementsprechend ist das Begehren der ■■■■■ um Zusprache von ausseramtlichen Kosten abzuweisen. Im übrigen handelt es sich beim Genehmigungsverfahren ohnehin nicht um ein Rekursverfahren im Sinn von Art. 98 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP). Gründe nach Art. 98 Abs. 3 VRP liegen nicht vor, die - im Falle des Obsiegens - eine Zusprache ausseramtlicher Kosten rechtfertigt hätten.

6. Schliesslich sieht der Zonenplan vor, im Gebiet Riet eine Fläche von rund 2,6 ha dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Die streitige Fläche liegt nordöstlich der Autobahneinfahrt.

Gestützt auf den Augenschein kann die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet trotz den vom Planungsamt erhobenen Einwänden genehmigt werden. Entscheidend für diesen Entscheid sind die Nähe zum übergeordneten Strassennetz sowie der Umstand, das die Fläche an Gebiete angrenzt, die der Bauzone zugeschrieben sind. Es ist deshalb denkbar, dass dieses Gebiet dereinst einer Gewerbezone zugeschrieben werden könnte. Eine Einzonung kann indes erst dann in Erwägung gezogen werden, wenn ein entsprechender Nachweis (Bedarf; Interessenabwägung nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG, soweit FFF) erbracht ist. Dazu gehört auch, dass die Erhältlichkeit (Verkaufsbereitschaft, realistischer Preis) sichergestellt ist.

7. Eine weitere Fläche, die dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden soll, befindet sich im Gebiet Gasella (Parzelle Nr. 2001). In diesem Zusammenhang haben Sie in der Zwischenzeit ein Einzonungsbegehren abgelehnt. Der dagegen erhobene Rekurs ist noch hängig. Die abschliessende Beurteilung ist deshalb zurückzustellen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Der Landwirtschaftszonenplan wird im Sinn der Erwägungen und mit Ausnahme der in Ziff. 2 bzw. 3 hienach genannten Flächen genehmigt.
2. Die in den Gebieten Grapp/Saxli, Guferen und Caltschina vorgesehene Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet wird nicht genehmigt. Die fraglichen Flächen werden der Landwirtschaftszone zugeschrieben.
3. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird das im Gebiet Gasella vorgesehene übrige Gemeindegebiet.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.
5. Das Begehren des [REDACTED] um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen Ziffer 1, 2, 4 und 5 dieser Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

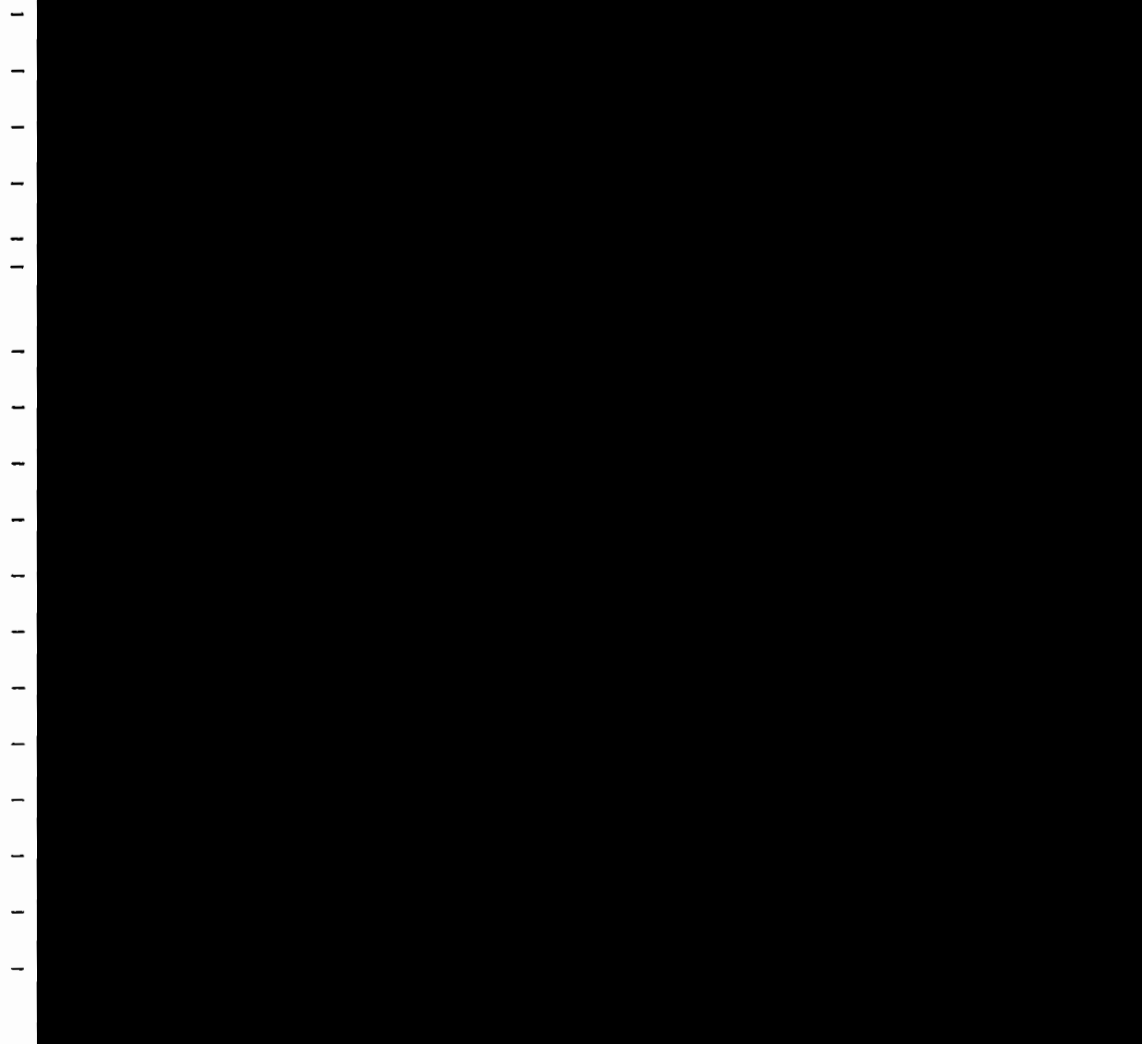
Sty. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

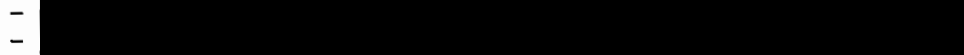
Beilagen:

- Genehmigter Erlass (folgt mit separater Post)
- Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben) an:



weiter an:



- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)