

# **SG\_PUBLIKATIONEN 18-361 / 18-8089 / 18-388 / 18-8174 vom 27. September 2019**

SG Gerichte, 2019-09-27, DE

Quelle:

[https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_18-361\\_\\_18-8089\\_\\_18-388\\_\\_18-8174](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_18-361__18-8089__18-388__18-8174)

FR: SG\_PUBLIKATIONEN 18-361 / 18-8089 / 18-388 / 18-8174 du 27 septembre 2019

IT: SG\_PUBLIKATIONEN 18-361 / 18-8089 / 18-388 / 18-8174 del 27 settembre 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die Rekurse 1-4 stehen im gleichen rechtlichen und sachlichen Zusammenhang. Sie betreffen den gleichen Streitgegenstand und werfen teilweise dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (GVP 1972 Nr. 30).

### **E. 1.2**

Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

### **E. 1.3**

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse 1-4 ist – vorbehältlich Erw. 10 und Erw. 11 – einzutreten, soweit die Rekurse 1 und 2 aufgrund des Korrekturgesuchs nicht gegenstandslos geworden sind.

## **E. 2**

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Die neuen Regelungen im PBG finden allerdings in der Regel auf Baugesuche erst dann Anwendung, wenn die kommunalen Rahmennutzungspläne revidiert und in Kraft gesetzt sind. Mithin sind – so-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 7/26

weit vorliegend überhaupt relevant – weiterhin das BauG und das entsprechende Baureglement anwendbar, mit Ausnahme der gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärten Bestimmungen.

## **E. 3**

Zu den Anträgen auf Durchführungen eines erneuten Augenscheins in den Rekursen 3 und 4 zum Korrekturgesuch ist festzuhalten, dass sich die vorliegend entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse aus den Verfahrensakten, insbesondere aus dem Augenscheinprotokoll vom 11. Juni 2018 und dazugehöriger Fotodokumentation, und dem öffentlich zugänglichen Geoportal ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) ergeben. Aufgrund des am 8. Juni 2018 durchgeführten Augenscheins sind der Rekursinstanz die tatsächlichen Verhältnisse – welche sich seither nicht massgeblich geändert haben – bekannt. Auf die

Durchführung eines Augenscheins sowie die beantragte Befragung des bereits am Augenschein vom 8. Juni 2018 anwesenden Rekurrenten 2 kann daher verzichtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_281/2015 vom 28. Juni 2016 Erw. 2 mit Hinweisen).

#### **E. 4**

Die Rekurrenten 1 werfen den Mitgliedern der Bauverwaltung vor, sie seien aufgrund der Freundschaft des Gemeindeingenieurs mit den Rekursgegnern derart beeinflusst, dass zumindest der Anschein von Befangenheit erweckt werde.

##### **E. 4.1**

Nach Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist. Von der entscheidenden Behörde und deren Mitgliedern wird ein gewisses Mass an Unabhängigkeit verlangt (G. STEINMANN, Kommentar zu Art. 29 BV, in: EHRENZELER/MASTRONARDI/SCHWEIZER/VALLENDER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, Zürich 2014, N 16 f. zu Art. 29 BV). Die bundesgerichtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit der Mitglieder einer Entscheidbehörde werden im kantonalen Recht in Art. 7 Abs. 1 VRP konkretisiert. Danach haben Behördenmitglieder, Beamte, öffentliche Angestellte und amtlich bestellte Sachverständige unter anderem von sich aus in den Ausstand zu treten, wenn sie aus anderen Gründen befangen erscheinen (Art. 7 Abs. 1 Bst. c VRP). Grundsätzlich haben sich Ausstandsbegehren immer gegen einzelne Personen zu richten (vgl. BDE Nr. 48/2019 vom 6. August 2019 Erw. 2.2; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/III/7), weil die Befangenheit einen inneren Gemütszustand betrifft. Deshalb können nur natürliche Personen, nicht aber eine Gesamtbehörde befangen sein (vgl. CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, N 180; B. SCHINDLER, Die Befangenheit der Verwaltung, Diss. Zürich, Zürich/Basel/Genf 2002, S. 75 ff.; BDE

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 8/26

Nr. 33/2016 vom 28. Juni 2016 Erw. 2.1.2, Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/III/7). Die Rüge der Rekurrenten 1 ist schon deshalb unbegründet, weil sie sich allgemein gegen die Bauverwaltung richtet.

##### **E. 4.2**

Der Einwand der Rekurrenten 1 ist aber auch aus nachfolgenden Gründen unbehelflich:

###### **E. 4.2.1**

Der Ausstandsgrund nach Art. 7 Abs. 1 Bst. c VRP verlangt nicht, dass die betroffene Person tatsächlich befangen ist. Es genügt, wenn sie befangen sein könnte oder befangen erscheint. Allein das persönliche Empfinden einer Partei reicht dafür aber nicht aus. Das Misstrauen in die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit muss durch vernünftige Gründe objektiv gerechtfertigt sein (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 191). Misstrauen in die Unparteilichkeit kann namentlich in einem bestimmten subjektiven Verhalten der betroffenen Person oder in funktionellen und organisatorischen Gegebenheiten begründet sein. Funktionelle und organisatorische Gründe werden aber nicht grundsätzlich als Ausstandsgründe anerkannt (I. HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, N 448). Befangenheit ist in der Regel zu bejahen, wenn

eine besonders aus- geprägte Freundschaft oder Feindschaft besteht. Als befangen gilt auch, wer ein unmittelbares persönliches Interesse am Ausgang des Verfahrens hat (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 192). In Bezug auf die Frage, ob eine Vorbefassung zum Ausstand führen muss oder nicht, ist als massgebliches Kriterium zu prüfen, ob ein konkretes Verfahren hinsichtlich der sich stellenden Fragen trotz Vorbefassung noch als offen und nicht vorbestimmt erscheint. Keine zum Ausstand führende Vorbefassung liegt in der Regel vor, wenn ein Gericht in einem früheren Verfahren die grundsätzlich gleiche Rechtsfrage zu entscheiden hatte oder wenn eine Angelegenheit zur Neuurteilung an die untere Instanz zurückgewiesen oder in einem Revisionsverfahren neu aufgerollt wird (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 188, 193).

#### **E. 4.2.2**

Die Rekurrenten 1 erachten sämtliche Mitarbeitenden der Bauverwaltung als befangen, weil der Gemeindeingenieur, F. \_\_\_\_, aufgrund einer engen Freundschaft mit den Rekursgegnern von sich aus in den Ausstand getreten ist. Gemäss Art. 2 Abs. 3 des Baureglements der Gemeinde Z. \_\_\_\_, vom 30. März 1999 bzw. 19. Dezember 2014 übt die Bauverwaltung die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie ist zudem Auskunftsstelle in Baugesuchsfällen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute. Neben F. \_\_\_\_ gehören der Bauverwaltung G. \_\_\_\_, H. \_\_\_\_ und I. \_\_\_\_ an. Die Rekurrenten 1 bringen keine konkreten Gründe vor, weshalb die vorgenannten Personen im vorliegenden Fall befangen sein sollten. Einzig ein vermutetes kollegiales Verhältnis zu einem befangenen Mitarbeiter reicht dazu jedenfalls nicht aus. Allein aus dieser Tatsache, die sich in einer Arbeitsorganisation zwangsläufig ergeben kann, lässt sich weder eine Vorbefassung noch eine Befangenheit ableiten. Objektive Gründe dafür, dass G. \_\_\_\_, H. \_\_\_\_ oder I. \_\_\_\_ bei der Behandlung der fraglichen

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 9/26

Baugesuche befangen oder vorbefasst sein könnten, sind nicht ersichtlich. Sie vertreten keine eigenen Interessen bei der Beurteilung der Baugesuche und haben zudem kein Antragsrecht zuhanden des letztlich entscheidenden Gemeinderates. Die Ausstandsbegehren gegen die Mitarbeitenden der Bauverwaltung sind unbegründet und folglich abzuweisen.

#### **E. 5**

Die Rekurrenten 1 und der Rekurrent 2 rügen, das Bauvorhaben sei nicht hinreichend erschlossen.

##### **E. 5.1**

Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass das Land erschlossen ist. Insbesondere muss nach Art. 19 Abs. 1 RPG die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehen. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (vgl. B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig dann erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg

bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrrichtabfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann, und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, a.a.O., Rz. 513 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes). Nach Art. 63 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) werden Zufahrten bewilligt, wenn weder die Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird. Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Zu- und Wegfahrten hat das st.gallische Recht nicht getroffen. Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regeln zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 67 Bst. a PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden (vgl. VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1 mit weiteren Hinweisen; BDE Nr. 18/2014 vom 1. April 2014 Erw. 2.1). Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, Bern 1981, N. 6 zu Art. 19). Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, Art. 19 N 12). Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der übrigen Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Motorfahrzeugfahrer, öffentliche Dienste) gewährleisten sowie den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie häusliche Bodennutzung) genügen (Urteil des Bundesgerichtes 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 Erw. 4, publ. in

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 10/26

ZBI 95/1994 S. 89 und URP 1993 S. 449; A. JOMINI, in: Kommentar zum RPG, Loseblattsammlung, Stand 2010, N 19 zu Art. 19 ff. RPG). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (BGE 116 Ib 159 Erw. 6b; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 21). Dies ist grundstücksbezogen und differenziert zu bestimmen (V. MARANTELLI-SONANINI, Erschliessung von Bauland, Bern 1997, S. 45). Dabei steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 Erw. 3a; Urteil des Bundesgerichtes 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 Erw. 4, publ. in ZBI 95/1994 S. 89 und URP 1993 S. 449). Strassen, welche der Erschliessung von Wohngebieten dienen, müssen ein gefahrloses Kreuzen von Fahrzeugen ermöglichen und genügend Raum für Fussgänger und Radfahrer freilassen. Nicht unbedingt erforderlich ist jedoch, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen genügen zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen (GVP 1988 Nr. 97; HEER, a.a.O., Rz. 508 ff.; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2010/II/2 und 2005/III/19).

## **E. 5.2**

Für die Beurteilung der technischen Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt sind in der Regel die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend. Diese gelten als Richtlinien für die technische Ausgestaltung einer Strasse bzw. von Anlagen, die dem Verkehr dienen. Sie bilden ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Abklärung der Frage, ob eine Strassenanlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Ihre Anwendung muss indessen vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie nicht ungeachtet der konkreten

Verhältnisse einem Entscheid zugrunde gelegt werden dürfen (VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.3; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 2.3; GVP 1990 Nr. 99).

### **E. 5.3**

Die VSS Norm SN 640 045 "Projektierung, Grundlagen: Strassen- sentsyp Erschliessungsstrassen" vom April 1992 umschreibt Grundsätze für Planung und Projektierung von Erschliessungsstrassen (Ziff. 2). Erschliessungsstrassen sind Strassen innerhalb besiedelter Gebiete und haben nur quartierinterne Bedeutung im Strassennetz (Ziff. 4 Abs. 1). Je nach Grösse und Charakter des zu erschliessenden Gebiets wird unterschieden zwischen Quartiererschliessungs- und Zufahrtsstrassen sowie Zufahrtswegen (Ziff. 4 Abs. 3). Die Sicherheitsanforderungen an Erschliessungsstrassen werden allgemein durch geringe Verkehrsmengen und niedrige Geschwindigkeiten angestrebt, weshalb der Ausbaustandard generell niedrig anzusetzen ist. Der Erschliessungsstrassentyp „Zufahrtsweg“ dient der Erschliessung bis zu 30 Wohneinheiten. Er ist auf den Grundbegegnungsfall „Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit“ und eine durchschnittliche stündliche Verkehrsbelastung von maximal 50 Fahrzeugen ausgerichtet. Für Zufahrtswege genügt ein Fahrstreifen und sie müssen in der Regel keinen Wendepunkt aufweisen und nicht

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 11/26

durchgehend befahrbar sein. Es handelt sich um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und entsprechend befestigt sind. Für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden (Ziff. 8 Abs. 6).

### **E. 5.4**

Die W.\_\_\_\_strasse ist als Gemeindestrasse 3. Klasse ausgeschieden und erschliesst auf den ersten rund 45 m drei innerhalb der Bauzone gelegene Wohneinheiten (Grundstücke Nrn. 005, 006 und 001) und führt danach in die Landwirtschaftszone, wo sodann einzig der Hof mit dem Obstbaubetrieb des Rekurrenten 2 (Grundstück Nr. 003) erschlossen wird. Durch das geplante Bauvorhaben soll auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten entstehen, womit inskünftig innerhalb des Baugebiets sieben Wohneinheiten über die W.\_\_\_\_strasse erschlossen werden sollen. Unbestrittenermassen dient die W.\_\_\_\_strasse sodann als Zufahrt zum Obstbaubetrieb des Rekurrenten 2. Gemäss den Amtsberichten des TBA vom 24. April 2018 und 22. März 2019 weist die W.\_\_\_\_strasse im Bereich des Grundstücks der Rekurrenten 1 eine Breite von ca. 3,50 bis 3,65 m – an einzelnen Stellen gemäss grober Messung der asphaltierten Fläche am Augenschein auch etwas weniger – und im Bereich des Baugrundstücks eine Breite von ca. 3,65 bis 4,00 m auf. Entgegen den Amtsberichten steht die Strasse dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (vgl. Art. 8 Abs. 3 StrG). Gemäss VSS-Norm SN 640 045 handelt es sich bei der W.\_\_\_\_strasse grundsätzlich um einen Erschliessungsstrassentyp "Zufahrtsweg", da dieser zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden ist. Die Länge soll demnach auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden. Es handelt sich dabei um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und dementsprechend befestigt sind. Für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden (Ziff. 8). Gemäss Tabelle 1 zur vorerwähnten VSS-Norm ist

bei Zufahrtswegen vom Grundbegegnungsfall PW/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit und einer Belastbarkeit von 50 Fahrzeugen pro Stunde auszugehen. Gemäss VSS-Norm SN 640 201 "Geometrisches Normalprofil Grundabmessungen und Lichtraumprofil" ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit (bis 30 km/h) beim Grundbegegnungsfall PW/Fahrrad eine Strassenbreite von mindestens 3,40 m (keine Steigungen) sowie beim Begegnungsfall PW/PW eine Breite von mindestens 4,40 m erforderlich (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.1). Das Tiefbauamt geht gemäss den Amtsberichten vorliegend vom Grundbegegnungsfall PW/PW aus.

### **E. 5.5**

Vorliegend ist insbesondere die Breite der W.\_\_\_\_strasse und damit zusammenhängend die Frage möglicher Ausweichstellen umstritten. Unbestrittenermassen beträgt die gerade und übersichtliche Strecke zwischen der geplanten Zu- und Wegfahrt des Baugrundstücks zum Knoten N.\_\_\_\_strasse/M.\_\_\_\_strasse rund 35 m. Nicht bestritten und am Augenschein von der Fachstelle bestätigt wird

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 12/26

sodann, dass im Bereich des vorerwähnten Knoten ein Kreuzen sowohl von PW/PW als auch PW/LW problemlos möglich ist. Weil von den wenigen Grundstücken, die über die W.\_\_\_\_strasse erschlossen sind, kein relevanter Motorfahrzeugverkehr, insbesondere kein Durchgangsverkehr, ausgeht, wird es zum Begegnungsfall sich kreuzender Personenwagen nur selten kommen. Allerdings muss zeitweise mit einem geringen bis mittleren Aufkommen von Lieferfahrzeugen und Lastwagen gerechnet werden, weshalb nicht unbesehen auf den für Zufahrtswege vorgesehenen Grundbegegnungsfall PW/Fahrrad – welcher vorliegend eingehalten wäre – abgestellt werden kann. In Übereinstimmung mit den Amtsberichten des TBA ist deshalb auch der Begegnungsfall PW/PW miteinzubeziehen, wobei die dafür erforderliche minimale Breite von 4,40 m nicht erreicht wird. Folglich müssen für den – wenn auch selten – stattfindenden Begegnungsfall PW/PW oder PW/LW zweckmässig angeordnete Ausweichstellen vorhanden sein. Eine solche befindet sich unbestrittenermassen beim Knoten N.\_\_\_\_strasse/Mühle- bergstrasse und somit etwa 35 m von den Baugrundstücken entfernt. Da eine direkte Sichtverbindung von der Zu- und Wegfahrt zum Knoten je nach baulicher Situation auf dem Grundstück Nr. 006 nicht in jedem Fall gegeben ist, müsste im seltenen Begegnungsfall ein ausfahrendes Fahrzeug ein wenig auf den geplanten grosszügig dimensionierten Vorplatz zurücksetzen, damit vom Knoten einfahrende Fahrzeuge ohne Inanspruchnahme von privaten Grundstücken abgewartet werden können. Unter dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit ist es vertretbar, dass in sehr seltenen Fällen im Schritttempo – vielfach mit integrierter Rückfahrhilfe – leicht zurückgesetzt werden muss. Angesichts dieser Umstände sowie der am Augenschein festgestellten gewachsenen örtlichen Verhältnisse in einer ruhigen Wohngegend erweist sich die bestehende Erschliessung in Bezug auf die Fahrbahnbreite als genügend und angemessen. Zudem kann von den blossen Richtlinien bildenden VSS-Normen unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse im Einzelfall abgewichen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_341/2018 vom 16. Januar 2019 Erw. 2.1 ff.; VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.3; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 3.2 mit Hinweisen). Daran ändert nichts, dass praxisgemäss nicht ohne zwingende Gründe von der Einschätzung der Fachstelle abgewichen wird (VerwGE B 2017/184 vom 13. Dezember 2018 Erw. 4.1). Im vorliegenden Fall hat das TBA zwar auch nach Durchführung eines Augenscheins die hinreichende Erschliessung in einem nicht vom am Augenschein

anwesenden Experten verfassten Amtsbericht verneint. Es ist jedoch Aufgabe der Rekursinstanz aus den korrekten fachlichen Überlegungen und Ausführungen zu den VSS-Normen die konkrete Rechtsfrage der hinreichenden Erschliessung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und der örtlichen Verhältnisse zu beantworten. Unter diesen Umständen rechtfertigt sich vorliegend ausnahmsweise ein Abweichen von den Amtsberichten vom 24. April 2018 und 22. März 2019.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 13/26

### **E. 5.6**

Im Übrigen wird in den Rekursen 3 und 4 geltend gemacht, die Sichtzonen seien weiterhin nicht eingehalten. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass die Rekursgegner ein Korrekturgesuch eingereicht haben, welches das ursprüngliche Baugesuch in diesem Punkt ersetzt und zu einer teilweisen Gegenstandslosigkeit der Rekurse 1 und 2 führt. Für die Beurteilung der Sichtzonen ist folglich auf die mit Baubewilligung vom 20./26. November 2018 bewilligten Pläne des Korrekturgesuchs abzustellen. Demnach haben die Rekursgegner die Ein- und Ausfahrt derart verschoben, dass sowohl gegen Westen wie gegen Osten eine Sichtzone von je 20 m auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden kann. Darüber hinaus wurden die Sichtbermen von jeglichen Hindernissen befreit und namentlich durch den Verzicht auf drei Besucherparkplätze ein grosszügiger Wende- bzw. Vorplatzbereich geschaffen. Zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse bei Ein- und Ausfahrten sowie den Zugängen wurde auf Grundstück Nr. 001 eine entsprechende Sichtzone verfügt. Damit die Sichtberme bei jeder Zufahrt auf die W.\_\_\_\_strasse eingehalten wird, muss die Fahrspur auf dem Vorplatz gemäss Auflage entsprechend markiert werden. Gemäss der VSS-Norm SN 640 273a "Knoten – Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene" beträgt die erforderliche Knotensichtweite bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h 20 m bis 35 m (Tabelle 1). Sofern mit Velofahrern gerechnet werden muss, ist bei einer Strasse ohne Steigungen eine Sichtweite von 25 m erforderlich. Bei einer Längsneigung von -2 beträgt die Sichtweite bereits 35 m. Gemäss Amtsbericht vom 22. März 2019 genügt eine Sichtweite von 20 m nicht. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der konkreten Umstände im Einzelfall sind auch diese grundsätzlich zutreffenden Aussagen zu relativieren. In Bezug auf die Sichtverhältnisse gegen Osten kann wohl in Übereinstimmung mit dem Amtsbericht des TBA davon ausgegangen werden, dass eine Sichtweite von 20 m ausreicht, da die W.\_\_\_\_strasse in diese Richtung flach oder leicht abfallend verläuft und sehr übersichtlich ist. Auch wenn die W.\_\_\_\_strasse gegen die Landwirtschaftszone im Westen leicht ansteigt, genügt diesbezüglich die Einhaltung der minimalen Sichtweite für vortrittsberechtigte Motorfahrzeuge von 20 m. Da über die W.\_\_\_\_strasse auch im weiteren Verlauf in absehbarer Zukunft einzig das Grundstück des Rekurrenten 2 erschlossen wird und gemäss Geoportal ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) das Langsamverkehrsnetz der Gemeinde Z.\_\_\_\_ weiter westlich über den B.\_\_\_\_weg und ein anderes Teilstück der W.\_\_\_\_strasse in Richtung des Dorfzentrums von Z.\_\_\_\_ führt, ist auf diesem Bereich der W.\_\_\_\_strasse kaum mit Velofahrern zu rechnen. Darüber hinaus sind insbesondere landwirtschaftliche Fahrzeuge und Lastwagen aufgrund der Bestockung auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 003 bereits vorgängig gut erkennbar. Aus Gründen der Verkehrssicherheit genügt somit die minimale Sichtzone gemäss VSS-Norm SN 640 273a. Folglich erweist sich die Verfügung einer zusätzlichen Sichtzone auf den angrenzenden rekurrentischen Grundstücken als unverhältnismässig. Insgesamt ergibt sich, dass aufgrund der massgeblichen (örtlichen) Verhältnisse im Einzelfall die Einhaltung der Sichtzonen in

Abweichung vom Amtsbericht des TBA vom 22. März 2019 eingehalten sind. Allerdings  
Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 14/26

sind die vom TBA geforderten baulichen Massnahmen zur Sicherstellung einer zentrierten  
Ausfahrt und damit der Einhaltung der minimalen Sichtzonen gerechtfertigt. Die von der  
Vorinstanz verfügte Markierung genügt diesbezüglich nicht, da sie ohne Weiteres  
missachtet werden kann. Es rechtfertigt sich daher, die entsprechende Auflage im Beschluss  
der Vorinstanz vom 20./26. November 2018 anzupassen und zur Einhaltung der verfügbaren  
Sichtzonen entsprechende bauliche Massnahmen an der Zufahrt (z.B. mittels Rabatten oder  
Stellriemen) anzuordnen.

### **E. 5.7**

Vor dem Hintergrund der beanspruchten Nutzung des Bau- grundstücks, den örtlichen  
Verhältnissen sowie der vorerwähnten Um- stände ist der Entscheid der Vorinstanz in  
Bezug auf die Erschliessung – mit Ausnahme der präzisierten Auflage – nicht zu  
beanstanden. All- fällige Abweichungen von den VSS-Normen erweisen sich vorliegend als  
angezeigt und verhältnismässig. Insgesamt ergibt sich, dass die Erschliessung des  
Bauvorhabens hinreichend und die Rekurse 1-4 diesbezüglich abzuweisen sind.

### **E. 6**

Die Rekurrenten 1 beanstanden zudem eine ungenügende Einord- nung und Gestaltung des  
Bauvorhabens.

#### **E. 6.1**

Gemäss der geltenden Schutzverordnung der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 6. Juli 1998  
(nachfolgend SchV) befindet sich in der näheren Um- gebung der Baugrundstücke kein  
Ortsbildschutzgebiet. Dieses liegt mehr als 300 m entfernt in nördlicher Richtung im  
Dorfkern von Z.\_\_\_\_ und ist von den Baugrundstücken aus nicht einsehbar. In rund 130 m  
bis 150 m Entfernung befinden sich zudem die Einzelschutzobjekte Nr. 45 (Wohnhaus  
W.\_\_\_\_) und Nr. 59 (Bildstock X.\_\_\_\_), wobei Erste- res aufgrund der leicht erhöhten Lage  
vom Baugrundstück aus sicht- bar ist. Gemäss kantonalem Richtplan verfügt Z.\_\_\_\_ über ein  
Ortsbild von kantonaler Bedeutung (Koordinationsblatt S31 vom November 2017). Auch  
gemäss ISOS besitzt Z.\_\_\_\_ ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung, wobei die  
Baugrundstücke gemäss Inventarblatt vom Juni 1992 in der Umgebungsrichtung IV und das  
angrenzende Landwirt- schaftsland in der Umgebungsrichtung III liegen. Gemäss dem  
Amts- bericht der kantonalen Denkmalpflege vom 5. Juni 2019 ist das fragli- che Gebiet  
aufgrund der bestehenden Bebauung aus dem 20. und 21. Jahrhundert sowie der grossen  
räumlichen Distanz zum histori- schen Zentrum nicht relevant für das schützenswerte  
Ortsbild von Z.\_\_\_\_, weshalb es dieses nicht beeinträchtigt. Auch die in grösserer  
Entfernung liegenden Einzelschutzobjekte Nrn. 45 und 59 würden durch das Bauprojekt  
nicht beeinträchtigt. Zusammenfassend lasse sich festhalten, dass keine Schutzobjekte  
beeinträchtigt werden und das Bauprojekt keiner Zustimmung durch die kantonale  
Denkmal- pflege gemäss Art. 122 Abs. 3 PBG bedürfe. Vorliegend ist insbeson- dere die  
Anwendbarkeit des ISOS umstritten, weshalb diese Frage als Erstes zu klären ist.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 15/26

#### **E. 6.2**

Der grundeigentümergebundene Schutz der Ortsbilder mittels geeigneter planerischer Massnahmen ist Sache der Kantone bzw. der politischen Gemeinden (vgl. dazu und zum Folgenden VerwGE B 2013/48 vom 8. November 2013 Erw. 4.1.3 mit weiteren Hinweisen). Nach Art. 114 Abs. 2 i.V.m. Art. 115 Abs. 1 Bst. g PBG sind Baudenk- mäler, wozu unter anderem bedeutende Ortsbild und Einzelschutzob- jekte und deren Umgebung gehören, als Schutzgegenstände zu erhal- ten. Der nachgeführte kantonale Richtplan konkretisiert die bundes- und kantonrechtlichen Schutzvorgaben. Der Richtplan sieht vor, die topographischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten, die zum nationalen oder kantonalen Wert der Ortsbilder führten, unge- schmälert zu erhalten und irreversible Schädigungen zu vermeiden. Bei der Erfüllung von raumwirksamen Aufgaben (Bauvorhaben, Sach- planungen, Nutzungs- und Schutzplanung, Erlasse, Verfügungen, Ge- nehmigungen, Rekursentscheide, finanzielle Beiträge usw.) in den im Richtplan bezeichneten schützenswerten Ortsbildern von nationaler und kantonaler Bedeutung und deren Umgebung haben Kanton und Gemeinden das ISOS und das Kantonsinventar systematisch als Ent- scheidungsgrundlage beizuziehen, wenn eine umfassende Interes- senabwägung erforderlich ist. Sie berücksichtigen dabei in ihren Inte- ressenabwägungen die vom ISOS und vom Kantonsinventar festge- legten Erhaltungsziele und überprüfen zudem raumwirksame Vorha- ben auf mögliche Zielkonflikte mit diesen (kantonaler Richtplan, Koor- dinationsblatt S31, S. 6).

### **E. 6.3**

Das Verwaltungsgericht hielt im vorerwähnten Entscheid zu ei- nem Bauvorhaben innerhalb eines im kantonalen Inventar enthaltenen Ortsbilds fest, für den Grundeigentümer verbindliche Rechtswirkungen gingen im dort zu beurteilenden Fall weder vom ISOS noch vom Kan- tonsinventar aus. Erst durch die Ortsplanung werde der darin vorge- sehene Ortsbildschutz durch geeignete grundeigentümergebundene Massnahmen umgesetzt werden müssen. Deshalb sei die Beschwer- debeteiligte unter anderem nicht verpflichtet gewesen in Bezug auf das Bauvorhaben des Beschwerdegegners die verschiedenen Interes- sen im Licht des ISOS gegeneinander abzuwägen (VerwGE B 2013/48 vom 8. November 2013 Erw. 4.3). Auch das Bundesgericht erwog, das ISOS sei nicht als direkt anwendbares Recht zu verstehen. Vielmehr habe nach Prüfung der geeigneten Massnahmen eine Um- setzung in die entsprechenden Erlasse zu erfolgen. Erst wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt seien, fänden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung. Damit sei das ISOS (im dort vorliegenden Fall) nur mittelbar, über die kommunale Nut- zungsplanung, nicht aber unmittelbar im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung, zumal keine Situation vorliege, in welcher die kommu- nale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS geradezu missachte (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_488/2015 vom 24. August 2016 Erw. 4.5.5 mit Hinweis auf J. LAIMBACHER, Zur Bedeutung des Bun- desgerichtsentscheids Rüti [BGE 135 II 209] für das ISOS und das IVS, Rechtsgutachten, 2012, S. 40 und 90).

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 16/26

### **E. 6.4**

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das ISOS im Baubewilli- gungsverfahren nicht direkt anwendbar ist, soweit keine umfassende Interessenabwägung erforderlich ist. Dies gilt ohne Einschränkungen zumindest dann, wenn die kommunale Nutzungsplanung die mit dem ISOS verbundenen Ziele und zu treffenden Schutzmassnahmen bereits umgesetzt hat und die

massgebliche Planung diese Schutzziele nicht geradezu missachtet. Da Z. \_\_\_ über kein Ortsbild von nationaler Bedeutung verfügt und die geltende Schutzverordnung aus dem Jahr 1998 das Inventarblatt zum ISOS aus dem Jahr 1992 mutmasslich berücksichtigt hat, ist vorliegend in Übereinstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege davon auszugehen, dass die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS und damit verbunden die Vorgaben des kantonalen Richtplans – zumindest in Bezug auf das streitbetreffende Gebiet – nicht geradezu missachtet. Darüber hinaus soll das Bauvorhaben in Regelbauweise ohne Ausnahmegewilligungen erstellt werden, weshalb diesbezüglich ohnehin keine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist.

#### **E. 6.5**

Gemäss Art. 115 Abs. 1 Bst. g PBG besteht für Einzelschutzobjekte ein Umgebungsschutz. Gemäss Art. 4 Abs. 1 SchV dürfen Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzgegenständen deren schutzwürdige Substanz und Lebensgrundlage nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung der rund 150 m entfernten Schutzobjekte auf dem Grundstück des Rekurrenten 2 durch das Bauvorhaben ist nicht ersichtlich, zumal sich dazwischen – wie am Augenschein festgestellt – die Obstkulturen des Rekurrenten 2 befinden, welche mit einem auffälligen Hagelschutz versehen sind. Diesbezüglich kann auf die zutreffenden Aussagen der kantonalen Denkmalpflege abgestellt werden.

#### **E. 6.6**

Weiter machen die Rekurrenten 1 ohne nähere Begründung geltend, das Bauvorhaben sei verunstaltend und führe zu keiner guten Gesamtwirkung nach Art. 99 Abs. 2 PBG bzw. Art. 5 Abs. 2 SchV. Vorab ist festzuhalten, dass die Gemeinde Z. \_\_\_ für das fragliche Gebiet keine entsprechenden Vorschriften aufgestellt hat, weshalb Art. 99 Abs. 2 PBG nicht anwendbar ist. Zudem liegt wie erwähnt kein geschütztes Ortsbild vor, weshalb Art. 5 Abs. 2 SchV von vornherein nicht einschlägig ist. Zu prüfen bleibt, ob das Bauvorhaben verunstaltend ist (Art. 99 Abs. 1 PBG).

#### **E. 6.7**

Das Verunstaltungsverbot ist in Art. 99 PBG geregelt und unmittelbar anwendbar. Inhaltlich deckt sich Art. 99 PBG im Wesentlichen mit Art. 93 BauG (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, in: ABl 2015, S. 2489). Nach Art. 99 Abs. 1 PBG sind Bauten und Anlagen untersagt, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen. Das kantonale Recht regelt die Frage der Ästhetik von Bauten und Anlagen, insbesondere den Begriff der Verunstaltung, abschliessend (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2007/IV/34, S. 13 ff. mit Hinweisen). Von einer Verunstaltung im Sinn von Art. 99 Abs. 1 PBG kann nach ständiger Lehre und Rechtsprechung zu Art. 93 Abs. 1 BauG nur gesprochen werden, wenn etwas

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 17/26

offensichtlich Unschönes geschaffen wird. Eine Verunstaltung darf nicht leichthin angenommen werden. Verunstaltung bedeutet eine schwerwiegende Verletzung ästhetischer Werte. Gleichbedeutend ist die Bezeichnung schwere, grobe oder erhebliche Beeinträchtigung. Diese Voraussetzungen sind dann nicht erfüllt, wenn eine Baute oder Anlage von einem ästhetisch ansprechbaren Durchschnittsbürger zwar nicht als schön empfunden wird, diese aber keine positiv un- schöne und ärgerliche Wirkung ausübt. Ein

Bau oder eine Anlage muss sich als qualifiziert unschön bezeichnen lassen (GVP 1998 Nr. 81; B. ZUMSTEIN, Die Anwendung der Ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St.Gallen 2001, S. 131). Eine Verunstaltung ist nur gegeben, wenn eine erheblich ungünstige Wirkung auf das Landschaftsbild und Ortsbild vorliegt (BGE 97 I 642). Ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Prüfung der Einfügung einer Massnahme in das Orts- und Landschaftsbild ist die Stärke des Gegensatzes zwischen dem zu beurteilenden Objekt und der Umgebung (M. ZINGG, Naturschutz und Heimatschutz, insbesondere nach st.gal. lischem Recht, Diss. Zürich 1975, S. 89). Ein Bauvorhaben ist daher in ästhetischer Hinsicht nicht für sich allein zu beurteilen, sondern es muss in Beziehung zu seiner Umwelt gesetzt und in Bezug auf die Gesamtwirkung beurteilt werden (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 105, 109 f.). Nur ein Gegensatz zum Bestehenden, der erheblich stört, gilt demnach gemäss der Rechtsprechung als Verunstaltung (BGE 90 I 342 mit Hinweis auf BGE 82 I 102 Erw. 4; vgl. auch BGE 114 Ia 343 Erw. 4b; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_346/2007 vom 16. Mai 2008 Erw. 3.3.1; VerwGE B 2019/22 vom 16. August 2019 Erw. 4.7).

## **E. 6.8**

Das geplante zweigeschossige Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss weist eine Länge von rund 25 m und eine teilweise Breite von rund 22 m auf und hebt sich damit hinsichtlich Massstäblichkeit von den bestehenden Bauten in der unmittelbaren Umgebung ab. Nach Regelbauweise wäre eine Gebäudelänge von maximal 30 m möglich (Tabelle zu Art. 6 BauR). Das Bauvorhaben liegt zudem an der Grenze zum Landwirtschaftsgebiet. Am Augenschein konnte hinsichtlich der Umgebung festgestellt werden, dass mehrheitlich Einfamilienhäuser vorherrschen, welche hinsichtlich Art, Grösse, Dachgestaltung sowie Farbgebung und Architektur ein sehr heterogenes Bild abgeben. Etwas weiter entfernt in westlicher Richtung befindet sich zudem der Hof und die Hallen und Lagergebäude des Obstbaubetriebs des Rekurrenten 2. Es ist zwar anzuerkennen, dass das geplante Mehrfamilienhaus im Vergleich zum bestehenden Wohnhaus und der bisherigen Bebauung im Quartier einen Massstabssprung bedeutet und daher insbesondere für die direkten Nachbarn Veränderungen und Einwirkungen entstehen können. Allerdings lassen die Regelbauvorschriften ein Gebäude in dieser Grössenordnung ohne Weiteres zu. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass insbesondere aufgrund der vom PBG geforderten Gesamtrevision der Ortsplanung und den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (vgl. Art. 1 Abs. 2 Bst. abis und Art. 3 Abs. 3 RPG) inskünftig vermehrt verdichtet gebaut werden soll und deshalb vermehrt auch in Einfamilienhausquartieren mit Mehrfamilienhäusern gerechnet werden muss. Beim geplanten Bauvorhaben findet allerdings noch gar

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 18/26

keine eigentliche Verdichtung statt, da es in Regelbauweise geplant ist und diese vorliegend noch gar nicht an das revidierte Raumplanungsrecht angepasst wurde. Die entsprechenden Einwendungen der Rekurrenten 1 sind deshalb nicht stichhaltig. Im Übrigen ist die heterogene Umgebung teilweise geprägt von weitläufigen Obstkulturen, welche mit auffälligen Hagelschutznetzen versehen sind. Insgesamt ist das vorhandene Landschaftsbild nicht von besonderer Qualität und eine Beeinträchtigung von Schutzobjekten kann – wie vorgängig erwähnt und im Amtsbericht der Denkmalpflege bestätigt – ausgeschlossen werden. Folglich stört das Bauvorhaben das bestehende Orts- und Landschaftsbild oder Baudenkmäler nicht in qualifizierter Weise und verstösst damit auch nicht gegen das

Verunstaltungsverbot.

### **E. 6.9**

Nach dem Gesagten ergibt sich, dass für die Vorinstanz trotz veralteter und sich in Revision befindlicher Schutzgrundlagen (vgl. Art. 176 Abs. 2 Bst. b PGB) keine Veranlassung für nähere Abklärungen bestand und der Einwand der Rekurrenten 1 genügend behandelt wurde. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern oder eine Verletzung von weiteren denkmalpflegerischen oder gestalterischen Grundlagen oder gar eine Verunstaltung liegen nicht vor.

### **E. 7**

Weiter rügen die Rekurrenten 1 die Festlegung des Niveaupunkts und damit verbunden die Überschreitung der Gebäudehöhe sowie eine Verletzung der Vorschriften zum Untergeschoss. Nach Ansicht der Rekurrenten 1 ist das Terrain auf Grundstück Nr. 002 aufgeschüttet worden, weshalb der Niveaupunkt einiges tiefer zu liegen kommen müsste.

### **E. 7.1**

Die Gebäudehöhe bezeichnet nach Art. 60 Abs. 1 BauG den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Der Rechtsbegriff "gewachsener Boden" meint grundsätzlich das natürliche, nicht künstlich gestaltete Gelände. Der gewachsene Boden ist objektiv und unabhängig vom allfälligen Einfluss auf die Art der Einführung einer geplanten Baute zu bestimmen. Eine in der Praxis übliche, generelle feste zeitliche Frist, nach deren Ablauf gestaltetes Terrain ohne weiteres zu gewachsenem würde, besteht – anders als in verschiedenen anderen Kantonen – im Kanton St.Gallen nicht. Auszugehen ist von den Umständen im Einzelfall, wobei in erster Linie – sofern nachvollziehbar – auf das letzte bekannte gewachsene Terrain abzustellen ist. Das nachträglich gestaltete Terrain ist nur dort massgeblich, wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung gekommen ist. Kleinräumige Geländeanpassungen auf einzelnen Grundstücken bleiben dagegen grundsätzlich unbeachtlich. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Veränderungen aus Gründen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers stehen, nicht wiederhergestellt werden können oder eine Wiederherstellung zu stös-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 19/26

senden Ergebnissen führen würde. Dies kann bei grossflächigen Geländeaufschüttungen der Fall sein, die beispielsweise im Rahmen und bedingt durch den Bau einer Strasse vorgenommen worden sind. Diese Praxis, auf die im Einzelfall gegebene Beweislage bzw. die unterschiedlich vorhandenen Belege abzustellen, ist denn auch nicht willkürlicher oder ungerechter, als die Festsetzung irgendeiner starren und beispielsweise mit zehn Jahren sehr kurzen Frist. Je weiter zurück gewachsenes Terrain nachgewiesen werden kann, umso eher besteht zudem die Gewähr dafür, dass es nicht innerhalb weniger Jahre oder Jahrzehnte zu einer unbeabsichtigten erheblichen Veränderung der Landschaft kommt (VerwGE B 2011/106 vom 20. März 2012 Erw. 5.2 mit Hinweisen).

### **E. 7.2**

Entgegen der Auffassung der Rekurrenten 1 bestehen keinerlei Hinweise, dass der Niveaupunkt falsch festgelegt worden wäre. Zum einen liegt der Niveaupunkt noch auf

Grundstück Nr. 001, weshalb all- fällige Aufschüttungen oder Geländeanpassungen auf Grundstück Nr. 002 ohnehin nicht massgeblich wären. Auch der Niveaupunkt des bestehenden Wohnhauses (Vers.-Nr. 004) hätte aufgrund des weiter südlich liegenden Niveaupunkts des geplanten Gebäudes keine mass- gebliche Aussagekraft in Bezug auf allfällige Geländeänderungen. Solche sind aufgrund der Akten (auch zu früheren Bauprojekten auf den fraglichen Grundstücken), der Höhenkurven gemäss Geoportal sowie der Feststellungen am Augenschein auch nicht ersichtlich. Das Gelände fällt von Südwesten her ab, weshalb auch ein gut sichtbarer Höhenunterschied zum westlich gelegenen Landwirtschaftsland sowie dem östlich gelegenen Grundstück der Rekurrenten 1 besteht. Der Ni- veaupunkt wurde zudem von einem erfahrenen Geometerbüro über- prüft (vgl. beglaubigter Plan der Wälli AG vom 22. September 2017, vi act. 9). Es gibt keine Anhaltspunkte, an der Richtigkeit der Messung durch die ausgewiesenen Fachleute der Wälli AG zu zweifeln (vgl. Ur- teil des Bundesgerichts 1C\_245/2012 vom 3. Oktober 2012 Erw. 4.2). Folglich haben die Rekursgegner den Niveaupunkt korrekt festgelegt und die Vorinstanz hat diesen zu Recht bestätigt. Eine Pflicht zur wei- teren Abklärung bestand nicht, zumal die Rekurrenten 1 ihre Behaup- tung auch nicht weiter belegten.

### **E. 7.3**

Damit erübrigt sich auch die Rüge des fehlerhaften Unterge- schosses nach Art. 13 Abs. 2 BauR. Da der Niveaupunkt korrekt fest- gelegt wurde, gilt das den Niveaupunkt bis oberkant Decke gemessen um 1.13 m überschreitende Geschoss als Untergeschoss und nicht als Vollgeschoss. Auch die am ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante an der Fassadenmitte zu messende Gebäude- höhe (Art. 60 Abs. 1 BauG) ist demnach gemäss den Plänen mit einer Höhe von 6.83 m eingehalten (möglich wären 7.00 m gemäss Ta- belle 1 zu Art. 6 BauR). Insgesamt ergibt sich, dass der Niveaupunkt korrekt festgelegt wurde und damit auch keine Verletzung von Art. 13 Abs. 1 BauR und der Gebäudehöhe vorliegt.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 20/26

### **E. 8**

Die Rekurrenten 1 machen jedoch geltend, das gemäss Korrekturge- such angepasste Attikageschoss verstosse weiterhin gegen Art. 13 Abs. 2 BauR, weshalb auch dieses als Vollgeschoss zu betrachten sei.

#### **E. 8.1**

Die Rekursgegner verzichten gemäss Korrekturgesuch auf das Brüstungselement auf dem Dach des Attikageschosses und korrigier- ten die Gesamthöhe des Gebäudes aufgrund eines Rechnungsfehlers geringfügig.

#### **E. 8.2**

Gemäss Art. 13 Abs. 2 BauR gelten Geschosse, die als Attika- geschoss an den Längsseiten unter einem Winkel von 55° a.T. vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Voll- geschoss zurückliegen, als Dachgeschosse und somit nicht als Voll- geschosse. Bei Flachdächern dürfen offene oder geschlossene Brüs- tungen die Gebäudehöhe um maximal 1.20 m überschreiten (Art. 8 Abs. 4 BauR). Bei Attikageschossen müssen die Vordächer sodann mindestens unter einem Winkel von 55° ab maximaler Brüstungshöhe zurückversetzt sein (Art. 8 Abs. 5 BauR).

#### **E. 8.3**

Die Prüfung der Korrekturpläne (insbesondere Querschnitt 1 und 2 des Plans "Schnitte und Fassaden", vi act. 3 zum Korrekturgesuch) ergibt, dass es sich vorliegend um ein baureglementskonformes Attikageschoss handelt. Dieses liegt demnach unter einem 55°-Winkel über dem obersten Vollgeschoss zurück und auch die Vordächer halten den Winkel gemäss Art. 8 Abs. 5 BauR ein. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass die entsprechenden Rügen der Rekurrenten 1 im Rekurs 1 durch das Korrekturgesuch zumindest teilweise gegenstandslos geworden sind. Darüber hinaus machen die Rekurrenten 1 im Rekurs 3 einzig geltend, die Gebäudehöhe werde um einige Zentimeter weiter überschritten. Dabei übersehen die Rekurrenten 1 allerdings, dass die Gebäudehöhe bei der Dachoberkante des letzten Vollgeschosses zu messen ist (vgl. Erw. 7.3) und das Attikageschoss als Dachgeschoss die entsprechenden Bestimmungen einhält. Auch diesbezüglich ist der Rekurs somit abzuweisen.

## **E. 9**

Die Rekurrenten 1 machen weiter geltend, die geplanten Abstellräume seien zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) zu zählen.

### **E. 9.1**

Nach Art. 61 Abs. 1 BauG ist die Ausnutzungsziffer die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche. Nach Art. 62 Abs. 2 BauG zählen zu den anrechenbaren Geschossflächen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Massgebend ist nicht die Bezeichnung eines Raums in den Planunterlagen oder die Absicht der Baugesuchsteller, sondern die nach objektiven Kriterien beurteilte Verwendungsmöglichkeit eines Raums (vgl. GVP 1978 Nr. 3). Es ist somit davon auszugehen, welche Nutzung ein Raum in seiner baulichen Gestaltung zulässt. Kann ein Raum

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 21/26

ohne eigentliche bauliche Änderungen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer einzubeziehen, gleichgültig wie er in den Baugesuchplänen bezeichnet und in seiner konkreten Ausgestaltung genutzt wird (B. HEER, a.a.O., Rz. 665; GVP 1976 Nr. 52, S. 125; GVP 1978 Nr. 3, S. 7 f.). Gemäss Art. 7 Abs. 2 und 3 BauR hat die Bodenfläche für Wohn- und Schlafräume mindestens 10 m<sup>2</sup> und das Lichtmass von Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

### **E. 9.2**

Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils zwei Wohneinheiten, im Attikageschoss ist eine Wohneinheit geplant. Je Wohneinheit ist ein Abstellraum vorgesehen. Die fensterlosen Abstellräume weisen Flächen zwischen 4,20 m<sup>2</sup> und 6,30 m<sup>2</sup> auf. Die bescheidene Raumgrösse – insbesondere in Verbindung mit der fehlenden natürlichen Belichtung – sämtlicher Abstellräume lässt keine Nutzung zu Wohn- oder Arbeitszwecken zu. Alle diese gefangenen Räume sind objektiv nur als Abstellräume nutzbar. Nicht massgeblich ist der Einwand der Rekurrenten 1, wonach durch das Weglassen von nicht tragenden Wänden der Wohnraum vergrössert werden könnte. Derartige hypothetische Abweichungen von bewilligten Plänen sind grundsätzlich einer Bauherrschaft nicht zu unterstellen, zumal vorliegend keine Anhaltspunkte dafür vorliegen und der Bedarf an Abstellflächen in den geplanten Wohnungen nicht bereits anderweitig gedeckt ist. Die Vorinstanz hat demnach

sämtliche Abstellräume zu Recht nicht zur aBGF hinzugezählt. Somit ergibt sich, dass das Bauvorhaben die maximal zulässige Ausnützung von 0,45 (vgl. Tabelle zu Art. 6 BauR) nicht überschreitet. Der Rekurs 1 ist deshalb in diesem Punkt unbegründet.

#### **E. 10**

Im Übrigen machen die Rekurrenten 1 geltend, der kleine Grenzabstand sei ihnen gegenüber ohne Toleranz eingehalten und es bestehe kein grosser Grenzabstand. Zudem werde im Zusammenhang mit einer geplanten Blocksteinmauer das Grundstück der Rekursgegner zu Lasten der Rekurrenten 1 vergrössert. Diese nicht begründeten und dadurch teilweise nicht nachvollziehbaren Rügen genügen jedenfalls nicht der in Art. 48 Abs. 1 VRP statuierten Begründungspflicht. Es versteht sich von selbst, dass Grenzabstände auch genau eingehalten werden können und dass auch die Umgebungsgestaltung nicht auf das Nachbargrundstück zu liegen kommen darf. Entsprechend sind die wichtigsten Bauetappen auch der Baubehörde rechtzeitig zu melden (vgl. Art. 150 PBG i.V.m. Art. 23 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11; abgekürzt PBV] sowie Art. 27 BauR). Zudem wurde der grosse Grenzabstand vorliegend gemäss Art. 9 BauR auf die beiden Hauptwohnseiten aufgeteilt. Auf den Rekurs 1 ist diesbezüglich nicht einzutreten.

#### **E. 11**

Schliesslich macht der Rekurrent 2 Sicherheitsmängel bei der Baugrube geltend. Soweit der Rekurrent 2 sich dabei auf Art. 685 ZGB

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 22/26

beruft, ist darauf nicht einzutreten. Die Vorinstanz hat die diesbezüglichen Einwendungen zu Recht auf den Zivilrechtsweg verwiesen (vgl. Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/6).

#### **E. 11.1**

Nach Art. 101 PBG haben Bauten und Anlagen sowohl während der Erstellung als auch während der Dauer des Bestehens den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde zu entsprechen. Die Bestimmung beschränkt sich darauf, die Bauherrschaft auf die – bereits gestützt auf das Privat- und Strafrecht geltenden – Regeln der Baukunde zu verweisen (vgl. VerwGE B 2016/215 vom 22. Februar 2018 Erw. 10 mit Hinweisen).

#### **E. 11.2**

Weil die Baugrubensicherheit bereits während des Baubewilligungsverfahrens ein Thema war, wurde ein entsprechendes geologisches Gutachten eingeholt (siehe Kurzbericht Andres Geotechnik AG vom 14. Dezember 2016, vi act. 5). Insbesondere aufgrund der anspruchsvollen Verhältnisse in der südwestlichen Grundstücksecke sowie der geplanten Böschungen, wurde als Sicherungsmassnahme der Einsatz von gunitierten Bodenvernagelungen sowie die Erstellung eines Baugrubenplans empfohlen. Sofern die Bodennägel in das benachbarte Grundstück des Rekurrenten 2 reichten und dafür keine Bewilligung eingeholt werden könne, seien andere Baugrubenschlüsse (z.B. über das Eck abgestützte Rühlwand) zu prüfen. Schliesslich bestehe bei jedem Bau ein gewisses Restrisiko, welches beim Bauherrn verbleibe. Aus diesem Grund seien vor Baubeginn eine Risikoanalyse und ein umfassendes Kontrollkonzept zu erarbeiten, was in der Regel auch von der Versicherung gefordert werde. Gestützt auf diese Ausführungen wurde ein

Baugrubenplan der Wälli AG vom 28. September 2017 eingereicht, welcher von der Vorinstanz am 3. Januar 2018 zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurde (vi act. 8). Damit wird aufgezeigt, wie die empfohlenen Bodenvernagelungen und Böschungssicherungen ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke umgesetzt werden sollen.

### **E. 11.3**

Mit dem vorgängig aufgezeigten Vorgehen haben die Rekursgegner bereits während des Baubewilligungsverfahrens Abklärungen zum Baugrund vorgenommen und die geplanten Massnahmen aufgezeigt, was aufgrund der begründeten Zweifel an der Sicherheit vorliegend auch verlangt werden konnte (vgl. BDE Nr. 48/2016 vom 3. Oktober 2016 Erw. 5). Darüber hinausgehende Detailplanungen und Massnahmen sind jedoch erst während der Bauausführung vorzunehmen, zumal nicht ersichtlich ist und vom Rekurrenten 2 auch nicht weiter belegt wird, inwiefern die Sicherheit bei der Erstellung der projektierten Baute unter Einhaltung der Regeln der Baukunde sowie der aufgezeigten Massnahmen nicht gewährleistet sein sollte. Diesbezüglich ist zudem nicht ersichtlich, inwiefern die umfangreichen Skizzenpläne eines erfahrenen Ingenieurbüros den Anforderungen an einen detaillierten Baugrubenplan nicht genügen sollten. Auch die geforderte Risikoanalyse und ein entsprechendes Sicherheits- und Kontrollkonzept können noch vor Baubeginn erstellt werden. Entsprechende Vor-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 23/26

kehren liegen aufgrund der privatrechtlichen Haftungs- und Versicherungsfragen zudem im eigenen Interesse der Rekursgegner (vgl. GVP 2003 Nr. 103 Erw. 7b). Es besteht jedenfalls kein Anlass, die Baubewilligung wegen der geplanten Baugrube zu verweigern. Im Übrigen ist bezüglich der Foundation und allfällig damit verbundener Erschütterungen eine entsprechende Auflage in der Baubewilligung gemacht worden (vi act. 12, Ziff. 4). Aufgrund der getätigten Abklärungen und Massnahmen erübrigt sich deshalb die Einholung von weiteren Gutachten über die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Grundstück des Rekurrenten 2 und in Bezug auf die Baugrubensicherheit. Die entsprechenden Anträge des Rekurrenten 2 sind abzuweisen. Insgesamt ergibt sich, dass das Bauvorhaben den Anforderungen an die Sicherheit genügt und der Rekurs 2 diesbezüglich abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

### **E. 12**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurse 1 (Nr. 18-361) und 2 (Nr. 18-388) insofern gegenstandslos geworden sind, als die Rekursgegner während des Rekursverfahrens ein Korrekturgesuch eingereicht haben, in welchem sie einzelne Rügen der Rekurrenten 1 (insbesondere hinsichtlich Erschliessung und Attikageschoss) und des Rekurrenten 2 (hinsichtlich Erschliessung) teilweise berücksichtigt bzw. anerkannt haben. Die teilweise Gegenstandslosigkeit haben somit die Rekursgegner zu verantworten. Im Übrigen sind die Rekurse 1 und 2 jedoch abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Rekurse 3 (Nr. 18-8089) und 4 (Nr. 18-8174), welche die Bewilligung des Korrekturgesuchs betreffen, sind abzuweisen.

### **E. 13**

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebür beträgt Fr.

6'000.– (Nr. 10.01 des Gebüh- rentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend, rechtfertigt es sich, den Re- kurrenten 1 und 2 je ein Drittel dieser Kosten und den Rekursgegnern, die die teilweise Gegenstandslosigkeit der Rekurse 1 und 2 zu vertre- ten haben, ebenfalls einen Drittel davon zu überbinden. Entsprechend haben die Rekurrenten 1 unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– zu bezahlen (Art. 96bis VRP). Die von A.\_\_\_\_ am 25. Januar 2018 und 17. Dezember 2018 geleisteten Kostenvorschüsse von jeweils Fr. 1'000.– sind mit den amtlichen Kosten zu verrechnen. Der Rekurrent 2 hat entsprechend eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– zu bezahlen. Die von C.\_\_\_\_ am 5. Februar 2018 und 19. Dezember 2018 geleisteten Kostenvorschüsse von jeweils Fr. 1'000.– sind zu verrechnen. Die Rekursgegner haben ebenfalls eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 24/26

#### **E. 14**

Die Rekurrenten 1, der Rekurrent 2, die Rekursgegner und die Vo- rinstanz stellen in sämtlichen Verfahren ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

##### **E. 14.1**

Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und ange- messen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschä- digung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unter- liegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

##### **E. 14.2**

Das Begehren der Rekurrenten 1 um Ersatz der ausseramtli- chen Kosten in Rekurs 1 ist gutzuheissen, weil die Rekursgegner ein- zelne Rügen anerkannt und daraufhin ein Korrekturgesuch eingereicht haben, womit sie die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekurses verursacht haben. Der Rekurs 1 wurde damit zu Recht erhoben. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwie- rigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, be- steht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 3'250.– (zu- züglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu gleichen Teilen zu bezahlen.

##### **E. 14.3**

Das Begehren der Rekurrenten 1 um Ersatz der ausseramtli- chen Kosten in Rekurs 3 ist abzuweisen, da sie in diesem Verfahren unterliegen.

##### **E. 14.4**

Das Begehren des Rekurrenten 2 um Ersatz der ausseramtli- chen Kosten in Rekurs 2 ist gutzuheissen, weil die Rekursgegner ein- zelne Rügen anerkannt und daraufhin ein Korrekturgesuch eingereicht haben, womit sie die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekurses verursacht haben. Der Rekurs 2 wurde damit zu Recht erhoben. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwie- rigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, be- steht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche

Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise auf Fr. 3'250.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu gleichen Teilen zu bezahlen.

#### **E. 14.5**

Das Begehren des Rekurrenten 2 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs 4 ist abzuweisen, da er in diesem Verfahren unterliegt.

#### **E. 14.6**

Die Begehren der Rekursgegner um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in den Rekursen 3 und 4 sind gutzuheissen, da sie in diesen

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 25/26

Verfahren obsiegen. Dabei fielen ebenfalls wesentliche Aufwendungen an, weshalb sich eine ausseramtliche Entschädigung rechtfertigt. Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise auf jeweils Fr. 1'375.– sowie Barauslagen von Fr. 55.–, insgesamt somit jeweils Fr. 1'430.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen. Sie ist von den Rekurrenten 1 für den Rekurs 3 und vom Rekurrenten 2 für den Rekurs 4 zu bezahlen.

#### **E. 14.7**

Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihre Begehren sind daher abzuweisen. Entscheid 1.

a) Der Rekurs 1 (Nr. 18-361) von A. und B.\_\_\_\_, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird und dieser nicht gegenstandslos geworden ist.

b) Der Rekurs 2 (Nr. 18-388) von C.\_\_\_\_, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird und dieser nicht gegenstandslos geworden ist.

c) Der Rekurs 3 (Nr. 18-8089) von A. und B.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

d) Der Rekurs 4 (Nr. 18-8174) von C.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

2.

Der Beschluss des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 20./26. November 2018 (Baubewilligung Nr. 2016-565, Korrekturgesuch/Nachtrag zur Baubewilligung vom 3. Januar 2018) wird mit folgender Auflage präzisiert:

Die Einhaltung der Sichtberme bei der Zufahrt auf die W.\_\_\_\_strasse ist mittels baulicher Massnahmen (wie Rabatte, Stellriemen usw.) sicherzustellen.

3.

a) A. und B.\_\_\_\_ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.–. Die am 25. Januar 2018 und 17. Dezember 2018 von A.\_\_\_\_ geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'000.– werden verrechnet.

b) C.\_\_\_\_ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.–. Die am 5. Februar 2018 und 19. Dezember 2018 von C.\_\_\_\_ geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'000.– werden

verrechnet.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 59/2019), Seite 26/26

c) D. und E. \_\_\_ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühre von Fr. 2'000.–.

4.

a) Das Begehren von A. und B. \_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs 1 wird gutgeheissen. D. und E. \_\_\_ entschädigen A. und B. \_\_\_ ausseramtlich mit Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren von A. und B. \_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs 3 wird abgewiesen.

c) Das Begehren von C. \_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs 2 wird gutgeheissen. D. und E. \_\_\_ entschädigen C. \_\_\_ ausseramtlich mit Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

d) Das Begehren von C. \_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs 4 wird abgewiesen.

e) Das Begehren von D. und E. \_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs 3 wird gutgeheissen. A. und B. \_\_\_ entschädigen D. und E. \_\_\_ ausseramtlich mit Fr. 1'430.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

f) Das Begehren von D. und E. \_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs 4 wird gutgeheissen. C. \_\_\_ entschädigt D. und E. \_\_\_ ausseramtlich mit Fr. 1'430.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

g) Die Begehren der Politischen Gemeinde Z. \_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in den Rekursen 1-4 werden abgewiesen.

Der Vorsteher

Marc Mächler Regierungsrat

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.