

# **SG\_PUBLIKATIONEN 20-5182 vom 2. Mai 2022**

SG Gerichte, 2022-05-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publikationen\\_20-5182](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_20-5182)

FR: SG\_PUBLIKATIONEN 20-5182 du 2 mai 2022

IT: SG\_PUBLIKATIONEN 20-5182 del 2 maggio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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

### **E. 1.2**

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Zu prüfen ist die Rekursberechtigung, nachdem die Rekursgegnerin die Einsprache- und Rekurslegitimation bestreitet.

#### **E. 1.2.1**

Nach Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung eines Rekurses be- rechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 9/18

#### **E. 1.2.2**

Das Bundesgericht verlangt neben der formellen Beschwer, dass der Beschwerdeführende über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhe- bung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. In Bausa- chen wird nach der Rechtsprechung ein praktischer Nutzen bereits dann bejaht, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant. Das schutzwürdige In- teresse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bau- projekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtl- che Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfah- rens beeinflusst werden kann. Nach der bundesgerichtlichen Recht- sprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvor- haben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterun- gen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Dis- tanz zum Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Um- kreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings wurde stets betont, dass nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abge- stellt werden dürfe, sondern eine Gesamtwürdigung anhand der kon- kreten Verhältnisse erforderlich sei.

In Grenzfällen besteht ein Beurteilungsspielraum, bei dessen Ausübung einerseits eine kaum mehr zu begrenzende Öffnung des Beschwerderechts zu vermeiden ist und andererseits die Schranken auch nicht zu eng gezogen werden dürfen, um nicht die vom Gesetzgeber gewollte Überprüfung der richtigen Rechtsanwendung in Fällen, in denen der Beschwerdeführer ein aktuelles und schützenswertes Interesse besitzt, auszuschliessen (vgl. BGE 136 II 281 Erw. 2.3.2 mit Hinweis; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_11/2021 vom 15. Dezember 2021 Erw. 1.5 mit Hinweisen, 1C\_286/2020 vom 15. Dezember 2020 Erw. 2.4, 1C\_313/2019 vom 28. April 2020 Erw. 2.3, 1C\_25/2019 vom 5. März 2020 Erw. 3.1; BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 1.2.1).

### **E. 1.2.3**

Die besondere Betroffenheit der Rekurrentinnen und Rekurrenten 2, 3, 5, 6, 7 und 8 muss nicht näher begründet werden, weil diese aufgrund der Distanz von unter 100 m grundsätzlich und unabhängig von den einzelnen Rügen gegeben ist. Die Grundstücke Nrn. 1430 (Rekurrenten 1) und 4172 (Rekurrenten 4) liegen rund 150 m bzw. 115 m vom Bauvorhaben entfernt. Für die Rekurrenten 1 und 4 muss daher eine konkrete Beeinträchtigung dargelegt werden. Die beiden Grundstücke liegen im nördlich an das Baugrundstück angrenzenden

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 10/18

Wohnquartier an der G.\_\_\_strasse, welche weiter nördlich in die übergeordnete K.\_\_\_strasse und diese wiederum in die J.\_\_\_strasse (Kantonsstrasse) mündet.

### **E. 1.2.4**

Die Rekursgegnerin macht geltend, dass die Rekurrentinnen und Rekurrenten weder von der Erschliessung des Baugrundstücks noch von den Emissionen der Erschliessung betroffen seien, weil der Teil der G.\_\_\_strasse, der ihre Liegenschaften erschliesse, für die Zufahrt zum Baugrundstück nicht benützt werden dürfe. Dabei verkennt die Rekursgegnerin, dass diese Verkehrsanordnung noch gar nicht in Kraft ist, sondern erst im Erschliessungskonzept vorgesehen ist. Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Verkehr von und zum Baugrundstück nach wie vor von Norden von der J.\_\_\_strasse über die K.\_\_\_- und G.\_\_\_strasse abgewickelt werden. Damit sind auch die Rekurrenten 1 und 4 mehr als die Allgemeinheit betroffen, da die Strassenverbindung nordwärts den schnellsten Zugang zur übergeordneten K.\_\_\_- bzw. J.\_\_\_strasse gewährt. Die Rekursberechtigung ist daher für alle Rekurrentinnen und Rekurrenten gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

## **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). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentcheid erging am 8. Juni 2020. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

## **E. 3**

Subeventualiter beantragt die Rekursgegnerin die Sistierung des Rekursverfahrens, bis das Strassenplanverfahren für den Ausbau der Erschliessungsstrasse abgeschlossen und bis die Grenzabstandsvereinbarung der Eigentümer der Grundstücke Nrn. 001 und 002 durch eine Vereinbarung zur Einhaltung eines vergrösserten Grenzabstands auf Grundstück Nr. 002 ergänzt worden sei.

### **E. 3.1**

Die Sistierung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Erledigung des Verfahrens und bedarf daher einer Rechtfertigung. Eine Sistierung ist anzuordnen, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben oder wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist. Zulässig ist die Verfahrenssistierung ausserdem, wenn sie aus gewichtigen Gründen geboten erscheint und ihr keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, 2. Aufl., St.Gallen 2003, N 1093).

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 11/18

### **E. 3.2**

Eine Sistierung ist somit u.a. dann begründet, wenn das Ergebnis des Verfahrens von jenem eines anderen Verfahrens abhängt oder wenn ein enger sachlicher Zusammenhang zu einem anderen Verfahren besteht. Im vorliegend zu beurteilenden Rekurs sind – neben der hinreichenden Erschliessung – noch weitere Rechtsfragen zu beantworten. Es besteht zwar ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen einem noch auszuarbeitenden Strassenbauprojekt samt Teilstrassenplan mit dem zu beurteilenden Rekurs. Eine Sistierung ist gleichwohl nicht gerechtfertigt, weil zu diesem Zeitpunkt erst ein Erschliessungskonzept vorliegt und noch nicht absehbar ist, wann ein genehmigungsfähiges Strassenbauprojekt samt Teilstrassenplan vorliegt und – wie die folgenden Erwägungen zeigen werden – die angefochtene Baubewilligung mit weiteren Mängeln behaftet ist. Deshalb erübrigt sich ebenso eine Sistierung, um eine erweiterte Grenzabstandsvereinbarung nachzureichen. Das Begehren um Sistierung ist deshalb abzuweisen.

### **E. 4**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten machen geltend, dass die geplante Überbauung nicht direkt auf die Grenze zur Landwirtschaftszone gestellt werden dürfe.

#### **E. 4.1**

Die Baufreiheit als Teil der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung, SR 101; abgekürzt BV) schützt das Recht der Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung. Beschränkungen dieses Nutzungsrechts müssen als Grundrechtseingriffe die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllen, d.h. auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein sowie die Kerngehaltsgarantie wahren. Während schwerwiegende Einschränkungen im formellen Gesetz selbst vorgesehen sein müssen (vgl. Art. 36 Abs. 1 zweiter Satz BV), genügt für leichte Eingriffe eine Grundlage im Verordnungsrecht. Ein schwerer Eingriff liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich dann vor, wenn die bisherige oder künftig mögliche, bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks durch Verbote oder Gebote verunmöglicht oder stark erschwert wird (BGE 133 II 220 Erw. 2.5 mit Hinweisen). Die Baufreiheit erlaubt die uneingeschränkte bauliche Nutzung eines Grundstücks und damit

auch deren Überbauung bis zur Grundstücksgrenze. Die Verpflichtung, für Bauten und Anlagen einen minimalen Abstand zur Zonengrenze einzuhalten, stellt mithin einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, der allerdings in der Regel die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft nicht stark erschwert. Ist in diesem Sinn lediglich die geplante Baute innerhalb des Grundstücks anders anzuordnen, handelt es sich nur um einen leichten Eingriff in die Eigentumsgarantie, für den eine Grundlage im Verordnungsrecht genügen würde. Anders kann es sich verhalten, wenn die Abstandsregelung die Benutzung des Grundstücks stärker einschränkt, etwa wenn dadurch konkret das Ausschöpfen der Nutzungsziffer verunmöglicht wird. Diesfalls ist eine Grundlage im formellen Gesetz erforderlich (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_668/2017 vom 31. Oktober 2018 Erw. 4.2).

Entscheid des Bau- und Umweltsdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 12/18

#### **E. 4.2**

Das BauG (und auch das PBG) kennt lediglich den Grenzabstand von Gebäuden (Art. 56 BauG). Dieser misst die im Grundriss gemessene, kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze (Art. 56 Abs. 1 BauG). Beim Grenzabstand handelt es sich um einen Abstand zur Grundstücksgrenze. Abstandsvorschriften zur Zonengrenze – die nicht zugleich eine Grundstücksgrenze ist – kennt das kantonale Recht nicht. Dass Grundeigentümer zivilrechtlich einen (Grundstücks-)Grenzabstand vereinbaren dürfen, der unter Umständen von den bau- und planungsrechtlichen Vorgaben des öffentlichen Rechts abweicht, sagt nichts Verbindliches aus zur hier strittigen Frage, ob Bauten in der Bauzone einen Abstand zur Grenze zur Landwirtschaftszone einzuhalten haben. Daran ändert nichts, dass hier die Grundstücksgrenze mit der Zonengrenze zusammenfällt. Für die Zulässigkeit eines Bauprojekts kommt es entscheidend auf dessen Zonenkonformität an. Bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen, erfordert die Prüfung der Zonenkonformität stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Nichtlandwirtschaftliche Bauten dürfen in Nachachtung der Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) und BauG nicht unbesehen auf die Grenze zur Landwirtschaftszone gestellt werden. Sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genügt es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspricht, in die es zu liegen kommt. Sind dagegen von einer Baute auf oder ganz nahe an der Grenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich, hat die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen. Denn in diesem Fall beschränkt sich das Bauvorhaben nach der gebotenen auswirkungsbezogenen Betrachtung nicht auf die Zone, in der das Gebäude selber steht, sondern es liegt ein grenzüberschreitendes Vorhaben vor, das sich ebenfalls auf die Nachbarzone erstreckt. Es lässt sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen, ob und in welchem Umfang eine Überbauung von in der Bauzone gelegenem Land zugleich angrenzendes Landwirtschaftsland mitbeansprucht. Ohne weiteres zu bejahen ist dies bei Bauteilen, die wie Vordächer oder Balkone über die Zonengrenze hinausragen. Dasselbe gilt jedoch auch für Zirkulations- und Erholungsflächen oder für zur Wohnbaute gehörende Vorgärten. Mitzuberücksichtigen ist sodann, in welchem Ausmass die Auswirkungen einer Überbauung in der Bauzone die Nutzung des landwirtschaftlichen Kulturlands beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse in Betracht zu ziehen. Die einzelfallweise Beurteilung ermöglicht es, zwischen den entgegengesetzten Interessen an der Erhaltung geeigneten Kulturlands für die Landwirtschaft (Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG) und der durch die

Eigentumsгарantie (Art. 26 BV) geschützten baulichen Nutzungsmöglichkeiten einen angemessenen Ausgleich zu finden.

#### **E. 4.3**

Die Vorinstanz führt in ihrer Vernehmlassung zwar aus, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch den Neubau "nicht nennenswert beeinträchtigt" werde. Wie die Vorinstanz zu diesem Schluss

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 13/18

gekommen ist, wird nicht näher begründet. Allein der Umstand, dass die Ostfassade weder Türen noch Fenster aufweist und die Eigentümerin von Grundstück Nr. 002 ein Grenzbaurecht unterzeichnet hat, bedeutet nicht, dass die Baute keine "nennenswerten" Auswirkungen auf das Grundstück haben wird, zumal sie das Grundstück nicht (mehr) selber bewirtschaftet, sondern an die Rekursgegnerin verpachtet hat.

#### **E. 4.4**

Die Errichtung grösserer Bauten wie beispielsweise von Wohnhäusern direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone dürfte meistens zu einer Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlands führen. Solche aufgrund ihrer Auswirkungen in die Landwirtschaftszone ragenden Überbauungen sind mangels Zonenkonformität nicht zulässig, soweit sie nicht einem landwirtschaftlichen Zweck dienen oder dafür keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 f. RPG erteilt werden kann. Anders verhalten mag es sich bei kleineren Bauten wie einfachen Nebenbauten, Zäunen und Gärten, die keine nennenswerten Auswirkungen auf das angrenzende Landwirtschaftsland haben (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_668/2017 vom 31. Oktober 2018 Erw. 5.1 und 6.2 ff.).

#### **E. 4.5**

Auch gemäss Kommentar von Arnold Marti (in: ZBl 3/2019 S. 164) zum obgenannten Urteil des Bundesgerichtes schränkt bereits die Erstellung einer Wohnbaute unmittelbar an der Grenze zur Landwirtschaftszone die für diese Zone vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung ein und beeinträchtigt bzw. schliesst diese im Randbereich teilweise sogar aus. Aufgrund dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich, dass die westlich angrenzende 40 m lange und rund 10 m hohe Gewerbebaute, die auf die Zonengrenze zur Landwirtschaftszone, die zudem als Fruchtfolgefläche – die wertvollste Landwirtschaftsfläche in der Schweiz überhaupt – ausgeschieden ist, erst recht Auswirkungen auf das Agrarland haben wird. Bereits während der Bauphase für den Aushub und Gerüstbau muss davon ausgegangen werden, dass für die Erstellung der Baute das Agrarland mitbeansprucht wird. Auch ein Fassadenspritzschutz käme vollständig in die Landwirtschaftszone zu stehen. Obwohl die Ostfassade weder Türen noch Fenster oder Vordächer aufweist, ist davon auszugehen, dass sich bereits schon die blosse Existenz der 40 m langen Fassade auf die aktuelle und potenzielle Nutzung des angrenzenden Agrarlands auswirkt, da sie geeignet ist, eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Randbereich zu erschweren bzw. zu verunmöglichen (vgl. BEZ 2021 Nr. 7, S. 35 mit Hinweisen). Das Baugrundstück sowie das angrenzende Agrarland sind vollkommen eben; die Beschattung würde ausschliesslich von der geplanten Baute verursacht. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die geplante Baute im Westen des Agrarlands befindet und sich daher betreffend Beschattung umso massgeblicher auf die Kulturen auswirkt.

#### **E. 4.6**

Damit ergibt sich, dass die geplante Gewerbebaute nicht auf der Zonengrenze erstellt werden darf und daher an diesem Standort nicht

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 14/18

bewilligungsfähig ist. Weil die geplante Gewerbebaute in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist, ist sie so weit von der Grenze zurückzusetzen, dass ihre Erstellung sowie ihr Bestehen auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr haben. Der Rekursgegnerin und der Vorinstanz obliegt es nun, abzuklären, welche Auswirkungen ein etwaiger Zonengrenzabstand auf die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstücks haben würde und ob sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Bauprojekt allenfalls anpassen liesse, um den Anforderungen des Schutzes des benachbarten Agrarlands angemessen Rechnung zu tragen (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_668/2017 vom 31. Oktober 2018 Erw. 6.5).

#### **E. 4.7**

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein vereinbartes Näherbaurecht nicht genügt, um eine Baute auf der Grenze zu bewilligen. Es braucht eine erweiterte Grenzabstandsvereinbarung, in der sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet, damit ein Baugesuch bewilligt werden kann, da ansonsten die baureglementarischen Grenzabstände nicht gewahrt sind (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/I/2). Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken (Art. 56 Abs. 2 BauG).

#### **E. 5**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beanstanden in materieller Hinsicht zudem die unzureichende Erschliessung des Baugrundstücks Nr. 001. Sie rügen, die ungenügende strassenmässige Erschliessung stelle kein Bauhindernis von untergeordneter Bedeutung dar, welches mit einer Auflage beseitigt werden könne. Es sei ein Strassenprojekt erforderlich, das in einem koordinierten Verfahren mit dem Baugesuch aufzulegen sei. Die Baubewilligung sei deshalb schon allein aus diesem Grund aufzuheben.

#### **E. 5.1**

Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn das Land im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen ist. Der Begriff der hinreichenden Erschliessung ist insoweit ein bundesrechtlicher, wobei das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält. Als Erschliessung wird die Gesamtheit aller Einrichtungen verstanden, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauplanungsgerecht genutzt werden kann. Die Anforderungen an die Erschliessung im Detail – und damit, was unter hinreichend zu verstehen ist – ergeben sich sodann aus dem kantonalen Recht (M. NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 67 N 3). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land erschlossen, wenn eine hinreichende Zu- und Wegfahrt besteht. Diese Bestimmung des PBG ist unmittelbar anwendbar und bedarf keiner Umsetzung im kommunalen Recht (vgl. Anhang zum Kreisschreiben Bst. B.I). Art. 67 Bst. a PBG entspricht in-

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 15/18

haltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG. Damit kann für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden. Eine Zufahrt ist dann hinreichend, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern (als Benützer der Bauten und Anlagen) einen sicheren Weg bietet, und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrriechtabfuhr, Schneeräumung usw.) ungehindert genutzt werden kann (NEFF, a.a.O., Art. 67 N 12 mit Hinweisen, BDE Nr. 2/2021 vom 11. Januar 2021 Erw. 6.2.1).

### **E. 5.2**

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich die Baubewilligung zu verweigern. Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, die Bewilligung mit gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche bau-rechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Es geht beispielsweise nicht an, einen Bau zu bewilligen mit der Auflage, die fehlende Erschliessung müsse vor Baubeginn geregelt sein. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a RPG verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_615/2017 vom 12. Oktober 2018 Erw. 2.5 mit Hinweisen; VerwGE B 2014/100 vom 27. April 2016 Erw. 7.1; BDE Nr. 29/2021 vom 8. April 2021 Erw. 4.1).

### **E. 5.3**

Die Vorinstanz führt im angefochtenen Beschluss aus, dass bezüglich Ausführung und Ausbau der Erschliessung über die G.\_\_\_\_strasse im vorliegenden Fall Optimierungspotenzial vorhanden sei, und erarbeitete in diesem Zusammenhang ein Erschliessungskonzept. Dieses sieht eine Verbreiterung der G.\_\_\_\_strasse ab H.\_\_\_\_strasse bis Zufahrt zum Baugrundstück auf durchgehend mindestens 4,5 m (Begegnungsfall PW / PW) vor. Ab der Hälfte der Strecke bis zur Zufahrt zum Baugrundstück ist eine Ausweichstelle mit einer Breite von mindestens 5,3 m (Begegnungsfall LKW / PW) geplant sowie die Verschiebung der Fahrverbotstafel, damit die Zufahrt zum Baugrundstück nur noch von Süden her über die H.\_\_\_\_strasse möglich ist. Aus diesem Grund wurde die Baubewilligung mit der speziellen Auflage verbunden, dass das erarbeitete Erschliessungskonzept (Verbreiterung/Ausweichstelle/Anpassung Fahrverbot) zwingend umzusetzen sei. Nach rechtskräftiger Baubewilligung werde das Konzept

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 16/18

durch die Gemeinde öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Vorinstanz verkennt somit, dass es sich bei der hinreichenden Erschliessung, welche vorliegend eine Verbreiterung der G.\_\_\_\_strasse von 3,9 m auf mindestens 4,5 m auf einer

Länge von rund 130 m, der Erstellung einer Ausweichstelle sowie Neusignalisationen bedingt, nicht um ein untergeordnetes Bauhindernis handelt, welches mit einer Auflage beseitigt werden kann, sondern um eine Grundvoraussetzung, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens von ausschlaggebender Bedeutung ist. Daher ist der vorliegende Sachverhalt auch nicht mit demjenigen im Urteil des Bundesgerichtes 1C\_57/2021 vom 3. Februar 2022 und vor allem nicht mit demjenigen im Urteil des Bundesgerichtes 1C\_271/2011 vom 27. September 2011 vergleichbar, in welchen ein fehlendes bzw. unklares Fuss- und Fahrwegrecht als untergeordnetes Bauhindernis erachtet wurde, und das Bundesgericht es daher als zulässig erachtete, eine Baubewilligung mit der Bedingung zu versehen, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird.

## **E. 6**

Obwohl die Baubewilligung bereits aufgrund der vorstehenden Erwägungen aufzuheben ist, erscheint es aus verfahrensökonomischen Gründen angezeigt, auf Folgendes kurz hinzuweisen.

### **E. 6.1**

Im Amtsbericht des TBA wird ausgeführt, dass für die G.\_\_\_\_strasse mindestens eine Fahrbahnbreite von 4,4 m für den Grundbegegnungsfall PW / PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit nötig sei. Für den Begegnungsfall LKW / PW werde eine Mindestbreite von 5,3 m gebraucht, die vom vorgesehenen punktuellen Ausbau der Strasse (Ausweichstelle) erfüllt werde. Anlässlich des Augenscheins führte das TBA weiter aus, dass die Ausweichstelle gemäss Erschliessungskonzept nördlich von Grundstück Nr. 002 auf der Südseite der G.\_\_\_\_strasse falsch positioniert sei. Sie sei – von der H.\_\_\_\_strasse herkommend – nicht sichtbar. Daher sei sie nahe zur Kreuzung G.\_\_\_\_strasse / H.\_\_\_\_strasse zu planen und zwar auf der Nordseite der G.\_\_\_\_strasse. Um die Sichtzone zu gewährleisten müsse ohnehin auf Grundstück Nr. 013 ein Spickel in der Innenkurve der Kreuzung freigehalten werden. Gestützt Art. 16 Abs. 2, Art. 100 Abs. 1 und Abs. 2 Ingress und Bst. a sowie Art. 101 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 102 Abs. 1 Ingress und Bst. d des Strassengesetzes (sGS 732.1) kann als Fazit gesagt werden, dass die G.\_\_\_\_strasse mit den geplanten Massnahmen des Erschliessungskonzepts wohl den Grundbegegnungsfall PW / PW abdeckt, die Ausweichstelle zwar richtig dimensioniert, aber falsch positioniert ist.

### **E. 6.2**

Eine verkehrstechnisch hinreichende Zufahrt im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 67 Bst. a PBG setzt auch den Erlass von Sichtzonen voraus. Nachdem mit dem auf der Basis des Erschliessungskonzepts noch zu erlassenden Strassenbauprojekt eine solche hinreichende Erschliessung sichergestellt werden soll, wären gleichzeitig die für die Verkehrssicherheit notwendigen Sichtzonen in dem noch zu

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 17/18

erlassenden Teilstrassenplan (Sondernutzungsplan) festzulegen (VerwGE B 2019/244 vom 3. Mai 2020 Erw. 5.2). Vorliegend sind – in Übereinstimmung mit dem Amtsbericht des TBA – (nebst dem Baugrundstück) zumindest beim Knoten G.\_\_\_\_strasse / H.\_\_\_\_strasse Sichtzonen erforderlich. Für die Genehmigungsfähigkeit des Strassenbauprojekts ist es sicher förderlich, diese Hinweise des TBA zu berücksichtigen.

## **E. 7**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die geplante Gewerbebaute auf der Zonengrenze nicht bewilligungsfähig ist. Zudem kann eine fehlende hinreichende Erschliessung nicht mittels einer Auflage sichergestellt werden. Der Gesamtentscheid und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 8. Juni 2020 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich somit als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

#### **E. 8.1**

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidungsbüher beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

#### **E. 8.2**

Der vom Rechtsvertreter der Rekurrentinnen und Rekurrenten am 10. Juli 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

#### **E. 9**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten sowie die Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

#### **E. 9.1**

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

#### **E. 9.2**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht 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.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 39/2022), Seite 18/18

#### **E. 9.3**

Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.  
Entscheid

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