

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/174 vom 6. März 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2023_174

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/174 du 6 mars 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/174 del 6 marzo 2025

Regeste

Teilstrassenplan. Erschliessung potentieller Auszonungsgebiete. Art. 7 ff. und 12-14 StrG (sGs 732.1). Art. 19 Abs. 1 RPG (SR 700). Streitig war die Rechtmässigkeit der Aufhebung des Teilstrassenplans durch die Vorinstanz. Das Verwaltungsgericht hielt unter anderem fest, die Anforderungen für eine Aussetzung der Erschliessungspflicht (betreffend das Grundstück Nr. 0000 der Beschwerdeführerin) seien momentan noch erfüllt. Nachdem bekannt geworden sei, dass die Beschwerdebeteiligte (Gemeinde) gestützt auf den kantonalen Richtplan 2017 eine Fläche von insgesamt 13 ha aus der Bauzone auszonieren müsse, sei eine potentielle Auszonung des Grundstücks Nr. 0000 im vorliegenden Teilstrassenplanverfahren zeitnah thematisiert worden. Im Verfahrensverlauf habe sich die Möglichkeit einer Auszonung bzw. Zuweisung des oberen Teils des Grundstück Nr. 0000 an die Landwirtschaftszone weiter verdichtet. Vor dem konkreten Hintergrund könne der Beschwerdebeteiligten nicht vorgeworfen werden, sie habe die Realisierung der raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen nicht zureichend vorangetrieben. Eine Auszonung des in Frage stehenden nördlichen Teils des Grundstücks Nr. 0000 falle aufgrund der von der Beschwerdebeteiligten (Gemeinde) veranlassten Verfahrensschritte nach wie vor ernsthaft in Betracht und eine weitere Erschliessung des Grundstücks könne solange nicht erfolgen, als die Überprüfung der Bauzone nicht abgeschlossen sei. Ein öffentliches Interesse am Erlass des Teilstrassenplans bzw. an der öffentlichen Widmung der dort angeführten Flächen als Gemeindestrasse dritter Klasse sei unter den gegebenen Umständen – jedenfalls derzeit – nicht ausgewiesen. Die Beschwerdeführerin sei nicht daran gehindert gewesen, Baugesuche einzureichen. Indes sei in einem Baubewilligungsverfahren – unabhängig vom Erlass einer Planungszone (BGE 148 II 417 E. 3) – die zureichende Erschliessung zu prüfen und dieses Verfahren mit dem laufenden Auszonungsverfahren zu koordinieren. Soweit die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit ihrem Baugesuch vom 16. Oktober 2019 den Nichterlass einer Planungszone beanstandete, sei festzuhalten, dass der Planungszone-Erlass (Art. 42 und 43 lit. a PBG) im pflichtgemässen planerischen Ermessen der Beschwerdebeteiligten stehe. Es bestehe m.a.W. kein klagbarer Anspruch auf Erlass einer Planungszone. Eine Pflicht der Gemeinde zum Erlass einer Planungszone besteht nur dann, wenn beabsichtigte Nutzungspläne tatsächlich gefährdet seien. Der Erlass einer Planungszone – für das Grundstück Nr. 0000 oder auch das gesamte potentielle Auszonungsgebiet – hätte angesichts der Befristung der Planungszone (Art. 42 Abs. 3 PBG) keinen Sinn gemacht. Für den oberen Teil des Grundstücks Nr. 0000 bestehe insofern keine Gefährdung des beabsichtigten Nutzungsplans, als die fehlende Erschliessung dieses Grundstücksteils der Erteilung einer Baubewilligung zum vornherein entgegenstehe. Für die beschwerdebeteiligte Gemeinde habe mithin kein Anlass bestanden, eine Planungszone für dieses Grundstück zu erlassen. Eine Aufrechterhaltung des Teilstrassenplans liess sich auch nicht aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Gleichbehandlung rechtfertigen. Bestätigung des

angefochtenen Rekursentscheids. (Verwaltungsgericht, B 2023/174)

Volltext

Kanton St.Gallen Gerichte Verwaltungsgericht Abteilung I Entscheid vom 6. März 2025
Besetzung Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterinnen Lendfers, Reiter,
Verwaltungsrichter Engeler, Zogg; Gerichtsschreiber Schmid Geschäftsnr. B 2023/174
Verfahrens- A.__ AG, beteiligte Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur.
Walter Locher, Locher Kobler Sta- delmann, Museumstrasse 35, Postfach 41, 9004 St.
Gallen, Gegen Bau- und Umweltsdepartement des Kantons St. Gallen,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, B.__, C.__, D.__ und E.__,
Beschwerdegegner 1-3, F.__ und G.__, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Michael
Nagel, schochauer ag, Marktplatz 4, Postfach, 9004 St. Gallen, Beschwerdegegner 4, H.__,
Beschwerdegegner 5,

Politische Gemeinde Z.__, Beschwerdebeteiligte, Gegenstand Teilstrassenplan I.__-strasse
Das Verwaltungsgericht stellt fest: A. J.__, K.__, ist Eigentümer von Grundstück Nr.
0000__, Grundbuch Z.__. Das im Rahmen des Zonenplans der Gemeinde Z.__ vom 27. Juli
2011 eingezonte Grundstück ist nicht überbaut und liegt teilweise in der Wohnzone (WE),
teilweise in der Wohn- und Gewerbe- zone (WG2) und teilweise in der
Landwirtschaftszone. Der südliche Teil des Grundstücks grenzt an die Kantonsstrasse. Der
hangaufwärts gelegene nördliche Teil des Grundstücks besitzt keine Anbindung an eine
öffentliche Strasse. Die von der Kantonsstrasse abzwei- gende, asphaltierte I.__-strasse auf
dem Strassengrundstück Nr. 0001_ verläuft als Ge- meindestrasse dritter Klasse bis zum
Grundstück Nr. 0002__, welches mit einem Einfamili- enhaus überbaut ist. Vor der Grenze
des Grundstücks Nr. 0002_ befindet sich ein öffentlich klassierter Wendehammer, auf
welchem mehrere Parkplätze markiert sind. Auf dem Grund- stück Nr. 0002_ ist die
I.__-strasse nicht mehr als Gemeindestrasse klassiert, sondern wird als Privatstrasse geführt.
Diese Privatstrasse erschliesst neben dem Grundstück Nr. 0002_ auch die Grundstücke Nrn.
0003_ bis 0004_; darüber verläuft überdies ein Gemeindegweg dritter Klasse bis auf das
Grundstück Nr. 0000_ und von dort in Richtung Süden hangab- wärts zur Kantonsstrasse.
B. a. Am 9. März 2017 erliess der Gemeinderat Z.__ auf Antrag der A.__ AG, deren
Verwaltungs- ratspräsident J.__ ist, den Teilstrassenplan I.__-strasse mit Strassenprojekt.
Der Teilstras- senplan sah die Umklassierung der I.__-strasse von einer Gemeindestrasse
dritter Klasse in eine Gemeindestrasse zweiter Klasse vor. Sodann sollte die Privatstrasse
auf Grund- stück Nr. 0002_ neu als Gemeindestrasse dritter Klasse eingeteilt werden. Im
Weiteren war vorgesehen, die I.__-strasse um ca. 90 cm bis direkt an die Grenze des
Grundstücks Nr. 0000_ zu verlängern. Während der ersten, vom 6. Juli bis 4. August 2017
dauernden öffentlichen Auflage des B 2023/174 2/30

Teilstrassenplans I.__-strasse sowie erneut während der zweiten öffentlichen Auflage vom
9. Oktober bis 7. November 2017 (Teilstrassenplan mit revidiertem Landbedarfsplan) erho-
ben G.__ und H.__, B.__, C.__ und D.__ und E.__ sowie K.__ (sel.) und H.__ Einsprache.
b. Mit Beschluss vom 8. November 2018 sistierte der Gemeinderat Z.__ das Verfahren
betref- fend Teilstrassenplan I.__-strasse bis zur Genehmigung des kommunalen
Rahmennut- zungsplans mit der Begründung, die Gemeinde müsse gestützt auf den
kantonalen Richt- plan 2017 eine Fläche von insgesamt 13 ha aus der Bauzone auszonen. Es
sei derzeit nicht ausgeschlossen, dass auch das Grundstück Nr. 0000_ ausgezont werde,
weshalb eine vor- gezogene Erschliessung dieses Grundstücks keinen Sinn ergebe und auch

nicht zulässig sei. Mit der gleichen Begründung sistierte der Gemeinderat mit Beschluss vom 20. Dezember 2018 auch den Teilstrassenplan "Erweiterung L.__-strasse" (nachfolgend: Teilstrassenplan L.__-strasse) in dem rund 500 m östlich des Grundstücks Nr. 0000_ gelegenen Ortsteil X.__, welcher der Erschliessung des Grundstücks Nr. 0005_ dienen soll. c. Am 25. April 2019 kam der Gemeinderat auf seinen Sistierungsbeschluss betreffend den Teilstrassenplan L.__-strasse zurück. Zur Begründung wies er darauf hin, dass inzwischen ein Konzept "Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten und Ergänzung von Strassenerschliessungen bei überdimensionierter Bauzone in der Gemeinde Z.__" (im Folgenden: Konzept) erlassen worden sei. Beim Grundstück Nr. 0005_ finde keine akzessorische Überprüfung der rechtskräftigen Zonenzuteilung statt, da ihm aufgrund seiner Lage der Charakter einer Baulücke zukomme. Aus Rechtssicherheitsgründen sei eine Baubewilligung auf der Grundlage des rechtskräftigen Zonenplans zu erteilen. Eine Ergänzung der Erschliessung des Grundstücks Nr. 0005_ durch den Teilstrassenplan L.__-strasse sei daher zulässig. d. Gegen die Aufhebung der Sistierung betreffend den Teilstrassenplan L.__-strasse erhob die A.__ AG mit Schreiben vom 13. Mai 2019 Rekurs. Als Folge des Rekurses hob der Gemeinderat Z.__ mit Beschluss vom 16. Mai 2019 auch die Sistierung betreffend den Teilstrassenplan I.__-strasse auf. Zur Begründung verwies er auf das von der Gemeinde zwischenzeitlich (vgl. Bst. B.c hiervor) ausgearbeitete Konzept. Auch das Grundstück Nr. 0000_ gehöre zu jener Kategorie von Grundstücken, bei denen keine akzessorische B 2023/174 3/30

Überprüfung der rechtskräftigen Zonenzuteilung stattfindet, da es sich in einem gut überbauten Ortsteil befindet und fast komplett erschlossen sei. Eine Baubewilligung könne (bei entsprechendem Baugesuch) auch hier aufgrund des rechtskräftigen Zonenplans erteilt werden. Eine Ergänzung der Erschliessung des Grundstücks durch den Teilstrassenplan I.__-strasse sei möglich. Als Folge des Beschlusses vom 16. Mai 2019 zog die A.__ AG den Rekurs vom 13. Mai 2019 gegen die Aufhebung der Sistierung betreffend den Teilstrassenplan L.__-strasse am 6. Juni 2019 zurück. e. In den Jahren 2019 und 2020 erstellte die M.__ AG im Auftrag des Gemeinderats Z.__ das Arbeitsprogramm "Auszonung, Ortsplanung Z.__" (nachfolgend: Arbeitsprogramm). Dieses wurde am 28. November 2019 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vorgestellt. In der Folge nahm die Gemeinde auf Empfehlung des AREG den nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 0000_ als potentielle Auszonungsfläche ins Arbeitsprogramm auf. f. Mit Beschluss vom 14. April 2020 hiess der Gemeinderat Z.__ die im Jahr 2017 gegen den Teilstrassenplan I.__ erhobenen Einsprachen von G.__ und H.__, B.__, C.__ und D.__ und E.__ sowie K.__ (sel.) und H.__ (vgl. Bst. B.a hiervor) gut und hob den Teilstrassenplan auf. Zur Begründung hielt er fest, die Gemeinde Z.__ sei eine Auszonungsgemeinde, in welcher die Bautätigkeit auch durch die Zweitwohnungsgesetzgebung massiv eingeschränkt sei. Beim oberen Teil des Grundstücks Nr. 0000_ (am Rand der Bauzone) könne eine künftige Zuweisung zur Nichtbauzone derzeit nicht ausgeschlossen werden, weshalb die Erschliessung dieses Grundstücksteils zurzeit unzulässig sei (act. G 12/1 Beilage). Den gegen diesen Beschluss für die A.__ AG am 28. April 2020 erhobenen Rekurs (act. G 12/1 und 12/5) wies das Bau- und Umweltschutzdepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheidung vom 12. Februar 2021 ab (act. G 12/27), nachdem das AREG am 9. November 2020 einen Amtsbericht erstattet hatte (act. G 12/15). g. Gegen den Rekursentscheid vom 12. Februar 2021 erhob die A.__ AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Entscheidung B 2021/45 vom 13. Februar 2022 wies dieses das Rechtsmittel ab. Zur Beurteilung stand dabei unter anderem die formelle Rüge der A.__ AG, wonach ihr Anspruch auf rechtliches Gehör im

Rekursverfahren verletzt worden sei, weil das Bau- und Umweltdepartement ihr am 3. Februar 2021 eine Stellungnahme von B.__ und D.__ und E.__ sowie ein E-Mail von F.__ und G.__ zugestellt habe, ohne eine Frist zur Stellungnahme anzusetzen, und in der Folge zum Rekursentscheid geschritten B 2023/174 4/30

sei, ohne eine (am 15. Februar 2021 tatsächlich eingereichte) unaufgeforderte Stellungnahme abzuwarten (act. G 12/26). Das Verwaltungsgericht erwog hierzu, das Bau- und Umweltdepartement habe mit seinem Vorgehen zu verstehen gegeben, dass die Sache aus seiner Sicht spruchreif sei. In dieser Situation hätte sich die A.__ AG umgehend äussern oder die Ansetzung einer Nachfrist verlangen müssen. Die Stellungnahme vom 15. Februar 2021 (act. G 12/28) sei demgegenüber erst am Tag versandt worden, an welchem der A.__ AG über ihren Rechtsvertreter auch der Entscheid in der Sache zugegangen sei. Im Weiteren habe das E-Mail vom 3. Februar 2021 einzig die Mitteilung des Stellungnahme-Verzichts von F.__ und G.__ enthalten. Diese Mitteilung sei somit zum vornherein nicht geeignet, das Beweisergebnis zu beeinflussen, selbst wenn aus dem Verzicht auf eine Äusserung auch ein Aussagewert abgeleitet würde. Was die Eingabe von B.__ und D.__ und E.__ vom 1. Februar 2021 (act. G 12/24) betreffe, sei festzuhalten, dass diese im angefochtenen Entscheid keine inhaltliche Berücksichtigung gefunden und sich dieser damit nicht darauf abgestützt habe; die Eingabe sei mithin nicht geeignet gewesen, sich auf den Entscheid auszuwirken. Insofern habe die Eingabe auch dem (vorgängigen) Akteneinsichts- und Äusserungsrecht nicht unterlegen. Eine Gehörsverletzung könne unter den dargelegten Umständen nicht als erstellt gelten. Zu beachten sei im Übrigen, dass die A.__ AG mit Replik vom 19. Januar 2021 (act. G 12/22) zu den bis dahin eingereichten Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten Stellung nehmen können und insofern ihr Replikrecht gewahrt worden sei (VerwGE B 2021/45 vom 13. Februar 2022 E. 3.1.2). h. Eine von der A.__ AG gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde hiess das Bundesgericht mit Urteil 1C_191/2022 vom 16. Mai 2023 gut. Es hob den verwaltungsgerichtlichen Entscheid auf und wies die Sache zur Neuurteilung an das Bau- und Umweltdepartement zurück. Zur Begründung hielt das Bundesgericht im Wesentlichen fest, der Rekursentscheid vom 12. Februar 2021 sei in Verletzung des Replikrechts der A.__ AG ergangen. Diese Gehörsverletzung habe vom Verwaltungsgericht aufgrund seiner beschränkten Kognition nicht geheilt werden können. Somit erübrige es sich, auf die weiteren Rügen der A.__ AG einzugehen. Das Bau- und Umweltdepartement habe – unter Berücksichtigung der Eingabe vom 15. Februar 2021 – neu in der Sache zu entscheiden. i. Auf Schreiben des Bau- und Umweltdepartements vom 8. Juni 2023 (act. G 13/2) hin teilte der Rechtsvertreter der A.__ AG mit, dass am Rekurs vom 28. April 2020 (act. G 12/1 und 12/5) festgehalten werde, einschliesslich des Antrags um Durchführung eines Augenscheins (act. G 13/4). Mit Entscheid vom 14. Juli 2023 wies das Bau- und Umweltdepartement den Rekurs (erneut) ab (act. G 2). B 2023/174 5/30

C. a. Gegen den Rekursentscheid des Bau- und Umweltdepartements (im Folgenden: Vorinstanz) vom 14. Juli 2023 erhob die A.__ AG (im Folgenden: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 29. August 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (act. G 1). Mit Beschwerdeergänzung vom 2. Oktober 2023 beantragte sie die Aufhebung des Rekursentscheids vom 14. Juli 2023 sowie die Genehmigung des Teilstrassenplans inkl. Strassenprojekt "I.__-strasse", unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer (act. G 9). Prozessual stellte sie verschiedene Beweisanträge. Insbesondere ersuchte sie um Durchführung eines Augenscheins. b. Mit Vernehmlassung vom 12. Oktober 2023 beantragte die

Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid (act. G 11). G.__ und F.__ (Beschwerdegegner 4) stellten mit Vernehmlassung vom 7. November 2023 das Rechtsbegehren, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungs- folge zuzüglich Mehrwertsteuer und Barauslagen (act. G 15). Die Beschwerdegegner 1-3 und 5 sowie die Beschwerdebeteiligte verzichteten stillschweigend auf die Einreichung ei- ner Vernehmlassung. Mit Stellungnahme vom 1. Dezember 2023 bestätigte die Beschwerdeführerin ihre Anträge und ihre Ausführungen in der Beschwerdeergänzung (act. G 18). Hierzu äusserten sich die Beschwerdegegner 4 mit Eingabe vom 9. Januar 2024 (act. G 20). In der Folge ging eine weitere Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 2. Februar 2024 beim Gericht ein (act. G 22). c. Am 22. August 2024 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort (Grundstück Nr. 0000_ und Nr. 0005_ [X.__]) sowie eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Lic. phil. Martin Lippuner, Vertreter des neuen Ortsplaners der Beschwerdegegnerin (Stauffer & Studach AG, Chur), wurde vom Gericht als Zeuge befragt (act. G 31). Im Rahmen der öffentlichen Verhandlung bestätigten die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz, der Be- schwerdegegner 4 und die Beschwerdebeteiligte ihre Anträge und bekräftigten ihre Stand- punkte. Die Beschwerdeführerin legte die Baubewilligung der Beschwerdebeteiligten vom 21. Mai 2024 betreffend ein Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 0000_ samt weiterer Ak- ten ins Recht. Gleichentags reichte Martin Lippuner den Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Phase 1 der Ortsplanung Z.__ (TR Auszonungen, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sowie kommunaler Richtplan), Stand öffentliche Mitwirkung, vom Februar 2024 nach. B 2023/174 6/30

d. Am 30. August 2024 liess das Verwaltungsgericht den Verfahrensbeteiligten das Protokoll des Augenscheins (act. G 33) und der öffentlichen mündlichen Verhandlung (act. G 34) zur allfälligen Berichtigung zukommen (act. G 35). Die Beschwerdeführerin beantragte mit Ein- gabe vom 18. September 2024 eine Anpassung/Berichtigung des Augenscheinsprotokolls (act. G 36). Mit Eingabe vom 27. September 2024 äusserten sich die Beschwerdegegner 4 zum Protokoll der öffentlichen mündlichen Verhandlung; neben rechtlichen Ausführungen zu einer vom Abteilungspräsidenten im Rahmen der mündlichen Verhandlung aufgeworfe- nen Rechtsfrage und dazugehörigen Beilagen (Einsprache der Beschwerdegegner 4 gegen Baugesuch Nr. 2019-115 [betreffend den unteren Teil des Grundstücks Nr. 0000_], Stel- lungnahme der Beschwerdeführerin zu dieser Einsprache vom 28. Februar 2020, Baube- willigung vom 15. Juli 2020) enthielt die Eingabe auch zwei Berichtigungsanträge bezüglich des Verhandlungsprotokolls (act. G 40). Den Berichtigungsanträgen sowohl der Beschwer- deführerin wie auch der Beschwerdegegner 4 wurde vonseiten des Gerichts stattgegeben (act. G 58; berichtigte Protokolle in act. G 56 und 57). e. Zur Eingabe der Beschwerdegegner 4 vom 27. September 2024 liess sich die Beschwer- deführerin mit Eingabe vom 31. Oktober 2024 vernehmen, wobei sie ihrer Eingabe das Baugesuch Nr. 2019-115 vom 16. Oktober 2019 (inkl. Planbeilagen) sowie das vom Ge- meinderat der Beschwerdebeteiligten am 14. März 2019 genehmigte Konzept zur Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten und Ergänzung von Strassenerschliessungen bei überdimensionierter Bauzone (vgl. dazu auch schon Bst. B.c hiervor) beilegte (act. G 46 und 47). Mit Eingabe vom 25. November 2024 wies die Beschwerdebeteiligte im Sinne ei- ner Replik auf diese Eingabe darauf hin, dass die Beschwerdeführerin ihr Baugesuch vom 16. Oktober 2019 zwar bei der Bauverwaltung eingereicht, dieses jedoch umgehend wieder zurückgezogen habe, nachdem sie auf fehlende Unterlagen hingewiesen worden sei; das Baugesuch sei mithin weder aufgelegt noch sei

es durch die Baukommission oder die Bauverwaltung überhaupt behandelt worden (act. G 51). f. Am 15. Oktober 2024 reichten die Beschwerdegegner 4 eine Stellungnahme ein zur Eingabe der Beschwerdeführerin vom 18. September 2024 (act. G 45). Hierzu äusserte sich die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 18. November 2024 (act. G 49). g. Mit Eingabe vom 9. Dezember 2024 machte die Beschwerdeführerin bezüglich der Eingabe der Beschwerdebeteiligten 25. November 2024 von ihrem Replikrecht Gebrauch. Zudem übermittelte sie dem Gericht ein Schreiben der Gemeinde Z.__ vom 20. November 2024 B 2023/174 7/30

betreffend die Integration der Teilrevision «Auszonungen» in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung (act. G 53 und 54). Die Eingabe wurde den anderen Verfahrensbeteiligten vom Gericht zur Kenntnisnahme übermittelt (act. G 55). Weitere Stellungnahmen gingen in der Folge nicht mehr ein. Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. Eintreten Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 46 des Strassengesetzes; sGS 732.1, StrG, in Verbindung mit Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des angefochtenen Entscheids zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Sodann entsprechen die Beschwerdeeingabe vom 29. August 2023 (act. G 1) und ihre Ergänzung vom 2. Oktober 2023 (act. G 9) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist damit einzutreten. Aufgrund der (potenziell) grundsätzlichen Tragweite des vorliegenden Urteils hat die Präsidentin des Verwaltungsgerichts auf Antrag des Abteilungspräsidenten die Beurteilung der Angelegenheit in einer Fünferbesetzung angeordnet (Art. 18 Abs. 3 lit. b Ziff. 4 des Gerichtsgesetzes [sGS 941.1; GerG]). 2. Präjudizielle Tragweite der bisher ergangenen Entscheide Im Rückweisungsentscheid 1C_191/2022 vom 16. Mai 2023 stellte das Bundesgericht – wie dargelegt (vgl. Bst. B.h hiervor) – fest, dass in dem mit Entscheid vom 12. Februar 2021 erledigten Rekursverfahren das Replikrecht der Beschwerdeführerin und damit deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei. Ferner kam es zum Schluss, diese Gehörsverletzung sei einer Heilung im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht zugänglich gewesen. Entsprechend wies es die Angelegenheit zur Neuurteilung an das Bau- und Umweltsdepartement zurück. Auf die materiellen Rügen der Beschwerdeführerin betreffend den Verwaltungsgerichtsentscheid B 2021/45 vom 13. Februar 2022 ging das Bundesgericht nicht ein. Mit seinem Urteil 1C_191/2022 vom 16. Mai 2023 hat das Bundesgericht mithin keine verbindlichen Weisungen für die materiell-rechtliche Beurteilung der Angelegenheit erteilt (vgl. zur [bundesrechtlich fundierten] Bindungswirkung bundesgerichtlicher Rückweisungsentscheide BGer 2C_537/2022 vom 25. Januar 2024 E. 2). Die bereits im Beschwerdeverfahren B 2021/45 behandelte Streitfrage, ob die Vorinstanz die mit Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 14. April 2020 erfolgte Aufhebung des Teilstrassenplans I.__-strasse – mit Entscheid vom 14. Juli 2023 wiederum – zu Recht bestätigt hat, B 2023/174 8/30

ist damit erneut (frei) zu prüfen. Die Erwägungen des Verwaltungsgerichtsurteils B 2021/45 präjudizieren die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit nicht. 3. Formelle Rügen Die Beschwerdeführerin beanstandet in formeller Hinsicht, dass der angefochtene Rekursentscheid (act. G 2) – abgesehen von zwei Sätzen in E. 3.2 und einem eingeschobenen Teilsatz in E. 7 – eine exakte Kopie des früheren Rekursentscheids vom 12. Februar 2021 darstelle. Selbst wenn man zur Ansicht gelange, dass die Vorinstanz sich zureichend mit

den Argumenten der Beschwerdeführerin (in der Eingabe vom 15. Februar 2021) auseinandergesetzt habe, hätte ihrer Auffassung nach zur Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse zudem zwingend ein Augenschein durchgeführt werden müssen (act. G 9 S. 11-13; act. G 18 S. 5; act. G 22 S. 4); die Abweisung des entsprechenden Beweisantrags stelle eine Gehörsverletzung dar. 3.1. Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [SR 101, BV], Art. 4 Abs. 1 lit. c der Kantonsverfassung [sGS 111.1, KV/SG; vgl. auch die Teilkodifizierung des Anspruchs in Art. 15 VRP). Zum Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV zählt im Sinne einer verfassungsmässigen Minimalgarantie (dazu BGE 129 II 497 E. 2.2 mit Hinweisen) insbesondere das Recht einer Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden (vgl. BGE 149 I 91 E. 3.2, m.w.H.). Die Behörde ist verpflichtet, die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen (BGE 136 I 229 E. 5.2), und dies in einer Begründung zum Ausdruck zu bringen. Dabei ist allerdings nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 146 II 335 E. 5.1). Gleichermassen kann sie Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs ablehnen, wenn sie sich aufgrund bereits abgenommener Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass diese durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 145 I 167 E. 4.1). 3.2. Zur Rüge der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe ihre Begründungspflicht verletzt, ist festzuhalten, dass im vorinstanzlichen Verfahren nach Rückweisung der Sache durch das Bundesgericht dieselben materiellen Fragen zur Diskussion standen wie im ersten Rechtsgang (vgl. auch E. 2 hiervor). Es ist daher – bei zwischenzeitlich (abgesehen vom weiteren B 2023/174 9/30

Zeitablauf) im Wesentlichen unverändert gebliebenem Sachverhalt – nachvollziehbar, dass die Rekursentscheide vom 12. Februar 2021 und vom 14. Juli 2023 inhaltlich in weiten Teilen übereinstimmen. Hieraus lässt sich keine Gehörsverletzung ableiten. Die Vorinstanz zeigte im angefochtenen Entscheid die Überlegungen, von denen sie sich leiten liess, in zureichender und nachvollziehbarer Weise auf und berücksichtigte hierbei insbesondere auch die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15. Februar 2021 (vgl. act. G 2 E. 7), in welcher sich diese im Wesentlichen darauf beschränkte, ihre bereits früher vorgebrachten Argumente zu bekräftigen (act. G 12/28). Eine Verpflichtung der Vorinstanz, hierauf nochmals gesondert einzugehen bzw. sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung oder jedem rechtlichen Einwand zu befassen, bestand nicht (vgl. E. 3.1 hiervor). Ein gehörsrechtlich relevanter Begründungsmangel ist somit nicht ersichtlich. 3.3. Streitig ist sodann, ob die Vorinstanz auf den von der Beschwerdeführerin beantragten Augenschein verzichten durfte. Die Vorinstanz hielt diesbezüglich im angefochtenen Entscheid fest, der rechtserhebliche Sachverhalt ergebe sich vorliegend vollständig aus den Verfahrensakten. Es seien ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten, für welche keine zusätzlichen Erhebungen vor Ort erforderlich seien. Das Verkehrsaufkommen auf der I._-strasse und die Erschliessungssituation des Grundstücks Nr. 0002_ sowie jene der Nachbargrundstücke seien für die Beurteilung der Sache nicht von entscheidender Bedeutung. Entsprechend könne auf einen Augenschein verzichtet werden (act. G 2 E. 3.2). Diese Würdigung ist untrennbar mit dem materiell-rechtlichen Standpunkt der Vorinstanz verknüpft,

gemäss welchem es am (im vorliegenden Fall unter anderem mit Blick auf Art. 26 und Art. 36 BV erforderlichen) öffentlichen Interesse am Erlass des streitbetroffenen Teilstrassenplans fehle, solange die Auszonung des (oberen Teils des) Grundstücks Nr. 0000_ ernsthaft in Betracht falle (vgl. E. 4.1 und 4.2 des angefochtenen Entscheids). Trifft dieser Standpunkt zu (vgl. zu dieser Frage E. 4 hiernach), käme es für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit tatsächlich nicht auf das Verkehrsaufkommen auf der I.__-strasse sowie die Erschliessungssituation des Grundstücks Nr. 0002_ bzw. jene der Nachbargrundstücke an und erweise sich die antizipierte Beweiswürdigung der Vorinstanz unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs als zulässig. Nachfolgend ist demnach in erster Linie zu prüfen, ob die Rechtsauffassung der Vorinstanz Bestand hat. Wäre dies nicht der Fall, läge auf der Hand, dass der massgebende Sachverhalt von der Vorinstanz (gegebenenfalls mit Augenschein) hätte vervollständigt werden müssen. Festzuhalten ist im Übrigen, dass sich das Bundesgericht im Rückweisungsentscheid 1C_191/2022 vom 16. Mai 2023 entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin nicht zur Notwendigkeit eines Augenscheins geäussert hat (a.a.O., E. 2.6 letzter Satz). B 2023/174 10/30

Unabhängig davon hat es das Verwaltungsgericht als sinnvoll erachtet, im Beschwerdeverfahren einen Augenschein durchzuführen, um einen authentischen Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten zu erhalten. 3.4. Soweit die Beschwerdeführerin im Übrigen (erneut) eine Verletzung des Replikrechts durch die Vorinstanz (im Zusammenhang mit dem hier streitigen Rekursentscheid vom 14. Juli 2023) behaupten wollte (vgl. act. G 9 S. 13 Rz. 35), ist festzuhalten, dass ihre Eingabe vom 15. Februar 2021 in dem nun angefochtenen Rekursentscheid ausdrücklich berücksichtigt worden ist (vgl. E. 3.2 hiervor). Eine Verletzung des Replikrechts ist nicht ersichtlich. 4. Teilstrassenplan I.__-strasse/Erschliessung potentieller Auszonungsgebiete 4.1. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid unter anderem fest, der geltende Zonenplan der Gemeinde Z.__ aus dem Jahr 2011 habe zwar den Planungshorizont für Bauzonen von 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG) noch nicht überschritten. Jedoch sei zwischenzeitlich das revidierte RPG in Kraft getreten, welches eine Siedlungsverdichtung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. abis, Art. 3 Abs. 3 lit. abis und Art. 8a lit. c RPG) und die Reduzierung überdimensionierter Bauzonen vorschreibe (Art. 15 Abs. 2 RPG). Gemäss dem am 1. November 2017 genehmigten kantonalen Richtplan "Teil 1 Siedlung", Richtplankarte S 12, müssten Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen einen Auszonungsprozess initiieren. Gemäss Gemeindeportrait der Gemeinde Z.__ über die Siedlungsgebietsdimensionierung der Wohn- und Mischzonen (vom August 2017, S. 81) betrage der zu erwartende Bevölkerungszuwachs bis 2040 118 Personen. Die Kapazität in den unbebauten Wohn- und Mischzonen betrage heute jedoch 518 Personen; damit weise die Gemeinde einen Kapazitätsindex von minus 29.7 % auf. Demgemäss müssten die Wohn- und Mischzonen gemäss dem Modell zur Siedlungsgebietsreduzierung im kantonalen Richtplan um insgesamt 13.2 ha reduziert werden. Die Beschwerdebeteiligte habe entsprechend 2017 ihre Ortsplanungsrevision aufgenommen und ein Auszonungsprogramm bereits ausgearbeitet und öffentlich aufgelegt. Die rechtlich verbindliche Umsetzung sei derzeit im Gang und noch lange nicht abgeschlossen, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht definitiv feststehe, wo und wieviel Bauland im Rahmen der anstehenden Revision des Rahmennutzungsplans ausgezont werde. Eine Auszonung zumindest des nördlichen, hangaufwärts gelegenen Teils des Grundstücks Nr. 0000_ falle derzeit jedoch ernsthaft in Betracht. Es handle sich dabei um eine relativ grosse, unüberbaute Fläche, die im Norden und Osten an die Landwirtschaftszone angrenze, am Rand der bestehenden Wohnüberbauungen und damit peripher liege und

zudem strassenmässig noch nicht hinreichend erschlossen sei, weshalb dieser Grund- B 2023/174 11/30

stücksteil zurzeit auch nicht überbaut werden könne. Daher sei der obere Teil des Grundstücks Nr. 0000_ im Arbeitsprogramm zur Auszonung vorgesehen worden. Würde ein öffentliches Interesse an der Erschliessung des Grundstücks bejaht und dieses durch den Erlass eines Teilstrassenplans erschlossen, wäre es widersprüchlich, es anschliessend im Rahmen der Zonenplanrevision der Gemeinde wieder als potentiell Auszonungsgebiet zu berücksichtigen. Die beiden Verfahren seien zu koordinieren und eine Erschliessung sei erst in Betracht zu ziehen, wenn definitiv feststehe, dass das Grundstück Nr. 0000_ auch künftig in der Bauzone verbleibe. Da eine künftige Auszonung dieses Grundstücks ernsthaft in Betracht falle, habe die Beschwerdebeteiligte derzeit zu Recht ein öffentliches Interesse am Erlass des Teilstrassenplans I.__-strasse verneint und diesen wieder aufgehoben. Eine Verletzung der Erschliessungspflicht (Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG], Art. 11 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz; sGS 731.1 [PBG]) liege mangels eines öffentlichen Interesses an der Erschliessung nicht vor (act. G 2 E. 3 und 4). 4.2. Die Beschwerdeführerin wendet gegen die Erwägungen im angefochtenen Rekursentscheid ein, rund 20 überbaute Grundstücke würden im jetzigen Zeitpunkt über die I.__strasse erschlossen, wobei namentlich die Grundstücke Nrn. 0012_ (unüberbaut und eingezont) sowie 0006_ (teilweise überbaut und eingezont) über zusätzliches Überbaupotential verfügen würden. Nachdem die bestehende I.__-strasse bereits heute mehr als 10 ständig bewohnte Wohneinheiten erschliesse, sei der heute als Gemeindestrasse dritter Klasse eingeteilte Abschnitt gemäss langjähriger und beständiger kantonaler Praxis (VerwGE B 2011/9 vom 7. Dezember 2011; GVP 1992 Nr. 43 E. 4.2 m.H. auf Kreisschreiben über den Vollzug des Strassengesetzes vom 22. November 1988, ABl 1988 S. 2749) völlig unabhängig von den Bauabsichten auf dem oberen Teil des Grundstücks Nr. 0000_ zwingend als Gemeindestrasse zweiter Klasse einzuteilen. Von dieser Praxis sei das Verwaltungsgericht in VerwGE B 2021/45 vom 13. Februar 2022 völlig unbegründet abgewichen; damit habe es Art. 8 Abs. 2 StrG willkürlich angewandt. Zudem dürften Gerichte nicht ohne triftigen Grund von Verwaltungsweisungen abweichen, wenn diese – wie hier – eine überzeugende Konkretisierung der rechtlichen Vorgaben darstellen würden. Eine Behörde, die einen Fall abweichend von ihrer Praxis beurteile, ohne dass dies besserer Erkenntnis des Gesetzeszwecks, veränderter äusserer Umstände oder gewandelter Rechtsanschauung entspreche, trete zudem mit dem Gleichheitsgebot (Art. 8 BV) und dem Postulat der Rechtssicherheit in Konflikt. Jede Änderung der Rechtsprechung müsse sich auf ernsthafte sachliche Gründe stützen können. Im Weiteren erschliesse die Privatstrasse (auf Grundstück Nr. 0002_) derzeit die Grundstücke B 2023/174 12/30

cke Nrn. 0002_ bis 0004_ und damit bereits heute fünf Grundstücke. Angesichts der örtlichen Ausgangslage, bei der die Grundstücke Nrn. 0006_ sowie 0003_ bis 0004_ allesamt über keine eigene Zufahrt verfügten, sondern Abstellplätze auf Grundstück Nr. 0002_ in Anspruch nähmen, sei betreffend das Reststück der I.__-strasse auf Grundstück Nr. 0002_ eine Klassierung als Gemeindestrasse dritter Klasse sachgerecht. Es sei somit rechtswidrig gewesen, im Rekursentscheid vom 12. Februar 2021 (bzw. dem hier angefochtenen Rekursentscheid vom 14. Juli 2023) auf eine Aufklassierung in eine Gemeindestrasse zweiter Klasse bzw. eine Klassierung der Privatstrasse als Gemeindestrasse dritter Klasse zu verzichten. Gleiches gelte auch für die generelle Klassierung des Reststücks bis an die Grundstücksgrenze von Nr. 0002_ und Nr. 0000_, auch hier unabhängig von den Bauabsichten

auf Grundstück Nr. 0000_. Die Beschwerdebeteiligte befinde sich betreffend Art. 8 StrG in Vollzugsnotstand und begehe mit der Weigerung, ihrer Erschliessungspflicht (Art. 11 PBG) nachzukommen, eine Rechtsverweigerung. Der Standpunkt der Vorinstanz, dass Erschliessungsmassnahmen auf die Nutzungsplanung abgestimmt werden müssten, weshalb eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung im Zug der Erschliessungsplanung durchzuführen sei, sei verfehlt. Er treffe generell und auch konkret bezogen auf den Hauptstrang der I.__-strasse nicht zu. Eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung im Baubewilligungsverfahren sei im Grundsatz praxisgemäss ausgeschlossen. Gleiches habe für das Strassenplanverfahren analog zu gelten. Die anstehende Rahmennutzungsplanung könne sich, wenn überhaupt, einzig auf das Grundstück Nr. 0000_ auswirken. Die Baubewilligung sei auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans zu erteilen, und auch für die Ergänzung der Erschliessung durch den Teilstrassenplan I.__-strasse sei einzig der rechtskräftige Zonenplan massgebend. Es treffe nicht zu, dass die Notwendigkeit der Aufklassierung der I.__ einzig durch den Verbleib des Grundstücks Nr. 0000_ in der Bauzone ausgelöst werde. Die Erschliessungsmassnahme Teilstrassenplan I.__-strasse diene nicht dem Grundstück Nr. 0000_ allein. Die gesetzeskonforme Erschliessung der rund 20 Wohneinheiten über die I.__-strasse stehe im öffentlichen Interesse. Das öffentliche Interesse an der Aufklassierung der I.__-strasse sei mithin – unabhängig von der Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000_ – offensichtlich gegeben. Die Frage der Akzessorietät zum Auszonungsverfahren stelle sich somit nicht in Bezug auf die Aufklassierung der I.__-strasse, sondern – wenn überhaupt – lediglich in Bezug auf deren Verlängerung um 0.35 bis 0.9 m. Den vorstehend dargelegten Standpunkt bestätigte die Beschwerdeführerin anlässlich der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 22. August 2024 (act. G 34) sowie in den Stellungnahmen vom 18. September 2024, 31. Oktober 2024 und 18. November 2024 (act. G 36, 46 und 49). B 2023/174 13/30

4.3. 4.3.1. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 67 Abs. 1 PBG). Hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr reicht aus, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen (vgl. BGer 1C_603/2015 vom 5. April 2016 E. 2.1 und BGer 1C_290/2011 vom 1. Februar 2012 E. 3.1 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 136 III 130 E. 3.3.2). Zu einer hinreichenden Zufahrt in Wohnzonen gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (Feinerschliessung, BGE 121 I 65 E. 3c mit Hinweis auf BGE 116 Ib 159 E. 6b, E. JEANNERAT, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiscommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, N 23 zu Art. 19 RPG, P. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 7. Aufl. 2022, S. 302). Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu (vgl. VerwGE B 2016/215 vom 22. Februar 2018 E. 9.1 mit Hinweisen,

bestätigt mit BGer 1C_219/2018 vom 9. November 2018; VerwGE B 2018/185 vom 24. Januar 2019 E. 5.2 mit Hinweisen). 4.3.2. Der Erlass oder die Änderung des Gemeindestrassenplans obliegt der Gemeinde unter Vorbehalt der Genehmigung des zuständigen Departements (Art. 12 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 2 StrG). Nach Art. 14 Abs. 1 StrG wird die Einteilung von Strassen geändert, wenn Bedeutung oder Zweckbestimmung es erfordern (Abs. 1). Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardat, kann der politischen Gemeinde nach zehn Jahren seit rechtsgültiger Einteilung eine Änderung beantragen (Abs. 3). Ob eine Strasse der Öffentlichkeit zu widmen ist und damit dem Gemeingebrauch dient, beurteilt sich im Rahmen von Art. 1 ff. und Art. 7 ff. StrG. Die genannten Vorschriften belassen der Gemeinde jedoch einen grossen Entscheidungsspielraum. Dabei wendet die Gemeinde das Kriterium des öffentlichen Interesses im Sinne von Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 2 BV an. Beim öffentlichen Interesse handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher der rechtsanwendenden B 2023/174 14/30

Behörde (Gemeinde) einen Beurteilungsspielraum eröffnet (BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 2.2, mit Hinweis auf BGer 1C_46/2010 vom 28. April 2010 E. 2.2). Der Strassenplan ist ein Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. c Ziffer 1 und Art. 26 PBG, der als solcher den Zonenplan überlagert (vgl. VerwGE B 2012/69 und B 2012/70 vom 19. Dezember 2013 E. 3.2.2 mit Hinweisen). 4.4. Beim Entscheid einer Gemeinde über eine Erschliessungsmassnahme (vgl. hierzu BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 und 1C_409/2018 vom 23. Juli 2019) können sich unter Umständen ähnliche Fragen stellen wie bei der akzessorischen Überprüfung eines Nutzungsplans im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (vgl. hierzu BGE 148 II 417). Dies kann namentlich der Fall sein, wenn eine Rückzonung der Bauparzellen, denen die umstrittene Erschliessungsmassnahme dienen soll, als eine hinreichend wahrscheinliche Option erscheint. Sind bei einem Zonenplan Rückzonungen gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG geboten, so hat die Gemeinde solche insbesondere bei unüberbauten Bauzonen zu prüfen, die sich an peripheren und schlecht erschlossenen Lagen befinden (BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 4.1, mit welchem VerwGE B 2018/185 bestätigt wurde). Würde ein öffentliches Interesse an der Erschliessung eines Grundstücks, bei welchem eine Rückzonung ernsthaft in Betracht fällt, bejaht und dieses in der Folge auf dem Enteignungsweg rechtlich erschlossen, entstünde ein gewisser Widerspruch dazu, dasselbe Grundstück kurz später im Siedlungsleitbild bzw. in der Zonenplanrevision der Gemeinde als potenzielles Auszonenungsgebiet zu berücksichtigen. Insofern sind die Verfahren zu koordinieren, d.h. eine Erschliessung ist grundsätzlich (vgl. präzisierend E. 4.5.4.1 ff. hiernach) erst in Betracht zu ziehen, wenn eine Überprüfung der Bauzone stattgefunden hat und feststeht, dass die betreffende Parzelle auch künftig in der Bauzone verbleiben wird (vgl. BGer 1C_409/2018 vom 23. Juli 2019 E. 3.6). Die Erschliessung ist auf die Nutzungsplanung abzustimmen (vgl. Art. 2 RPG), und die Zufahrtsstrassen haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten des ganzen Gebiets zu richten, das sie erschliessen sollen. Als Instrumente zur Verwirklichung der Nutzungsplanung müssen Erschliessungsprogramme (vgl. Art. 19 RPG i.V.m. Art. 31 der Raumplanungsverordnung [SR 700.1, RPV]) bei jeder Revision der Nutzungspläne überarbeitet werden. Stellt sich beispielsweise heraus, dass zu grosse Bauzonen (Art. 15 RPG) ausgeschieden wurden, müssen die Nutzungspläne – und als Folge davon auch die Erschliessungsprogramme – angepasst werden (BGer 1C_447/2015 vom 21. Januar 2016 E. 3.5 m.H.). 4.5. Die Rügen der Beschwerdeführerin (vorstehende E. 4.2) vermögen im Ergebnis nicht durchzudringen: B 2023/174 15/30

4.5.1. Es ist vorliegend erstellt, dass der Beschwerdeführerin als Direktbetroffener gestützt auf Art. 14 Abs. 3 StrG grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf Überprüfung des Gemeindestrassenplans im Bereich der Grundstücke Nrn. 0000_ und 0002_ zukommt (vgl. auch VerwGE B 2019/75 vom 27. Februar 2020 E. 3; GVP 1993 Nr. 87). Die im Teilstrassenplan I.__-strasse – neben der Aufklassierung des als Gemeindestrasse dritter Klasse eingeteilten Abschnitts in eine Gemeindestrasse zweiter Klasse – vorgesehene Erschliessung (Widmung einer Privatstrasse als Gemeindestrasse dritter Klasse) führt entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 0002_ der Beschwerdegegner 4, was einen dingliche Belastung des vorerwähnten Grundstücks im Umfang von ca. 4 m² erfordern würde (vgl. act. G 12/7/1 Beilagen 1-6). Der Teilstrassenplan I.__-strasse greift mithin in die Eigentumsgarantie der Beschwerdegegner 4 ein, womit für dessen Erlass neben einer gesetzlichen Grundlage ein öffentliches Interesse gegeben sein muss (Art. 26 in Verbindung mit Art. 36 Abs. 2 BV); zudem müsste der Eingriff in die Eigentumsgarantie als verhältnismässig erscheinen (Art. 26 in Verbindung mit Art. 36 BV; VerwGE B 2019/28 vom 28. März 2019 E. 2 mit Hinweisen). Im gleichen Kontext zu würdigen ist freilich – wie in der Beschwerde zu Recht geltend gemacht wird – der Eigentumsanspruch der Beschwerdeführerin bzw. ihres Verwaltungsratspräsidenten am Grundstück Nr. 0000_ (Art. 26 BV) bzw. das daraus abgeleitete Interesse an der Beständigkeit des heutigen Zonenplans und der Erschliessung ihres Grundstücks (vgl. E. 4.5.4 hiernach).

4.5.2. Unbestritten und aus den Projektplänen ersichtlich ist, dass die Privatstrasse auf Grundstück Nr. 0002_ die Grundstücke Nrn. 0003_ bis 0004_ erschliesst und diese Grundstücke Abstellplätze auf Grundstück Nr. 0002_ in Anspruch nehmen. Aus den Akten ergibt sich im Weiteren, dass der streitige Teilstrassenplan und das Strassenprojekt I.__-strasse der Umklassierung einer Gemeindestrasse dritter Klasse in eine Gemeindestrasse zweiter Klasse sowie der Widmung einer Privatstrasse zu einer Gemeindestrasse dritter Klasse im Wesentlichen der Erschliessung des oberen Teils des Grundstücks Nr. 0000_ dienen sollte. So wurde auf den Strassenprojektplänen die Bebauung der Parzelle Nr. 0000_ explizit als Projektanlass vermerkt (act. G 12/7 Frontseiten Planbeilagen 2-6). Nicht aus den Akten ersichtlich ist demgegenüber, dass mit dem Teilstrassenplan I.__-strasse auch beabsichtigt gewesen sein sollte, die Erschliessungssituation weiterer Grundstücke (insbesondere Nrn. 0002_ ff.) mit einer Klassierung zu verändern. Der Forderung der Beschwerdeführerin, den Erlass des Teilstrassenplans unbeschadet ihrer Bauabsichten auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 0000_ zu beurteilen (vgl. E. 4.2 hiervor), ist daher die Grundlage entzogen. Damit bei der hier in Frage stehenden Ausgangslage ein hinreichendes öffentliches Interesse am Erlass des streitbetreffenden Teilstrassenplans und am damit verbundenen Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdegegner 4 bejaht werden könnte, müsste vielmehr B 2023/174 16/30

die Bebauung/Bebaubarkeit des oberen Teils der Parzelle Nr. 0000_ hinreichend gesichert sein.

4.5.3. Der angefochtene Entscheid erscheint im Übrigen unter dem Gesichtspunkt der Aufklassierung auch dann nicht als unrechtmässig, wenn man die Frage der hierfür notwendigen dinglichen Belastung des Grundstücks Nr. 0002_ (vgl. E. 4.5.1 hiervor) ausklammern wollte: Aus dem von der Beschwerdeführerin angerufenen VerwGE B 2011/9 vom 7. Dezember 2011 (E. 4.3.3) ergibt sich zwar, dass im Regelfall Strassen innerhalb der Bauzone, die zehn oder mehr ständig bewohnte Wohneinheiten erschliessen, als Gemeindestrasse zweiter Klasse gemäss Art. 8 Abs. 2 StrG zu betrachten seien. Eine (zwingende) Pflicht zur Umklassierung (bzw. vorliegend zur Aufklassierung des unteren Strassenteils in eine Gemeindestrasse 2. Klasse) bei Bestehen von mehr als zehn ständig

bewohnten Wohneinheiten lässt sich hieraus jedoch entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht ableiten (vgl. VerwGE 2011/9 vom 7. Dezember 2011 E. 4.2 und E. 4.3.2 f.); ebenso wenig ergibt sich eine solche aus dem Kreisschreiben über den Vollzug des Strassengesetzes vom 22. November 1988 (ABl 1988, S. 2747 ff., 2749, Kreisschreiben StrG). Letzteres gilt umso mehr, als die Anzahl erschlossener Wohneinheiten lediglich eines von mehreren Kriterien für die Klassierung von Gemeindestrassen bildet. Diesbezüglich ist ausserdem auf die dokumentarisch belegte Darstellung der Beschwerdegegner 4 zu verweisen, gemäss welcher das Haus auf Grundstück Nr. 0007_ nach einem zwischenzeitlichen Eigentümerwechsel als Feriendomizil genutzt wird. Damit werden über die I.__-strasse die Grundstücke Nrn. 0008_, 0002_, 0003_, 0009_, 0004_, 0006_ und 0010_ erschlossen und ständig bewohnt. Bei den übrigen Liegenschaften handelt es sich um Ferienhäuser (act. G 15 S. 3 und S. 6 f.; act. G 20.1 S. 3 f.; Bestätigung Grundbuchamt, act. G 20.2). Dies bestätigte auch die Beschwerdebeteiligte anlässlich des Augenscheins vom 22. August 2024 (act. G 33 S. 3). Die Beschwerdeführerin bestreitet die erwähnte Feststellung zwar pauschal mit Nichtwissen, eine inhaltliche Unrichtigkeit derselben wird von ihr jedoch nicht hinreichend belegt (vgl. act. G 18 S. 7 f. und G 22 S. 5 Rz. 8 und 11). Ein Internetauszug von local.ch und Eigentümerabfragen betreffend die Liegenschaften an der I.__-strasse (vgl. act. G 36 Beilagen 1-10) vermögen keine ständigen Wohnsitze zu belegen. In der Eingabe vom 15. Oktober 2024 anerkennen die Beschwerdegegner 4 im Übrigen einzig, dass der Eigentümer von Grundstück Nr. 0011_ vor kurzem seine Schriften nach Z.__ verlegt habe (act. G 45 S. 2). Die von der Beschwerdeführerin – zusätzlich zu den vorerwähnten acht ständig bewohnten Liegenschaften – angeführten Grundstücke (vgl. act. G 18 S. 7 oben; act. G 36) sind mithin als Feriendomizile genutzt oder stehen – vollständig oder teilweise unüberbaut – potentiell zur Auszonung (Grundstücke Nrn. 0000_, 0012_W und 0006_; vgl. den anlässlich der öffentlichen Verhandlung [vorstehende Bst. C.c] nachgereichten Planungs- und Mit-B 2023/174 17/30

wirkungsbericht zur Phase 1 der Ortsplanung Z.__, TR Auszonungen, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sowie kommunaler Richtplan, Stand Februar 2024, Anhang A), so dass zum Vornherein nicht dargetan oder ersichtlich ist, dass die Lage der I.__-strasse und das Verkehrsaufkommen eine Umklassierung (bzw. Aufklassierung der Gemeindestrasse 3. Klasse in eine solche zweiter Klasse) erfordern würden. Insbesondere kann den vorerwähnten, potentiell von einer Auszonung betroffenen Grundstücken in der bestehenden Situation kein "Überbauungspotential" (vgl. act. G 9 S. 14 Rz. 39; act. G 18 S. 6 oben) zugemessen werden, weshalb deren Einbezug in die Festlegung eines Aufklassierungsbedarfs aktuell nicht angezeigt ist. Auch unter diesem Gesichtspunkt liesse sich somit eine Bestätigung des Teilstrassenplans I.__-strasse nicht rechtfertigen. Hieran würde sich auch nichts ändern, wenn – wie die Beschwerdeführerin geltend macht (act. G 36) – zusätzlich auch bei den Grundstücken Nrn. 0013_, 0014_ und 0015_ von ständig bewohnten Wohneinheiten auszugehen wäre. Mit Blick auf die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene Zählweise gilt es ausserdem darauf hinzuweisen, dass die Liegenschaft Nr. 0013_ entgegen ihrer Auffassung (act. G 49) nicht über die I.__-strasse, sondern über die Kantonsstrasse (Adresse: N.__-strasse 001_) erschlossen wird (vgl. Geoportal). Auf Grundstück Nr. 0015_ befinden sich Parkplätze, die unbestritten mehrheitlich von Zweitwohneigentümern genutzt werden (act. G 45 S. 2). Die Liegenschaft Nr. 0014_ ist über die O.__-strasse (Adresse: O.__-strasse 002_) erschlossen (vgl. Geoportal). Bei den geschilderten Gegebenheiten kann in VerwGE B 2021/45 entgegen der Auffassung der

Beschwerdeführerin klarerweise keine Änderung der bisherigen Praxis betreffend Strassenklassierung erblickt werden. Demgemäss kann auch von einer willkürlichen Abweichung von der bisherigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bzw. von einer Verletzung von Art. 8 Abs. 2 StrG (vgl. act. G 9 S. 17, act. G 34 S. 15) nicht gesprochen werden. 4.5.4. Streitentscheidend ist nach dem Gesagten die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausgeht, die Erschliessung sei vorläufig nicht an die Hand zu nehmen, weil eine erhebliche Wahrscheinlichkeit dafür bestehe, dass der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 0000_ dem- nächst ausgezont werde. Die Frage der Rechtmässigkeit einer potenziellen Teil-Auszonung des Grundstücks Nr. 0000_ bildet dabei als solche nicht Gegenstand des vorliegenden Ver- fahrens; nichtsdestotrotz ist vorfrageweise die Frage zu klären, ob das Grundstück Nr. 0000_ von den Vorinstanzen zu Recht als potentielles Auszonungsgebiet betrachtet wor- den ist, und ob die Wahrscheinlichkeit einer solchen Auszonung mit Blick auf den grund- sätzlichen Erschliessungsanspruch der Beschwerdeführerin bzw. ihres Verwaltungsrats- präsidenten (als Eigentümer des Grundstücks) hinreichend hoch ist. B 2023/174 18/30

4.5.4.1. Im Amtsbericht vom 9. November 2020 (vgl. Bst. B.f hiervor) hatte das AREG unter ande- rem festgehalten, potentielle Auszonungsgebiete dürften nicht erschlossen werden, bis de- finitiv geklärt sei, welche Flächen in der Gemeinde Z.__ in der Bauzone verblieben. Eine Erschliessung und Überbauung peripher gelegener Grundstücke sei mithin erst wieder möglich, wenn die entsprechende Überprüfung der Bauzone stattgefunden habe. Würde der Teilstrassenplan I.__-strasse erlassen und die Strasse ausgebaut, wäre es danach kaum mehr möglich, die betroffene Fläche in die für die Auszonungen erforderliche Ge- samt Betrachtung miteinzubeziehen. Somit könne dem Teilstrassenplan I.__-strasse nicht zugestimmt werden (act. G 12/15). Anlässlich der öffentlichen mündlichen Verhandlung be- stätigte der Kreisplaner, dass in der Gemeinde insgesamt unverändert eine Fläche von 13.2 ha zur Auszonung steht. Zur Frage, ob das Grundstück Nr. 0000_ nach wie vor als poten- tielles Auszonungsgebiet zu gelten habe, verwies der Kreisplaner auf die Ausführungen des als Zeugen befragten Raumplaners Martin Lippuner und stellte fest, dass sich die streitbe- troffene Fläche im Verlauf der zwischenzeitlich durchgeführten Verfahrensschritte als po- tentielle Auszonungsfläche bestätigt habe (act. G 34 S. 10-12). Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 0000_ ist demnach als potentielle Auszonungsfläche zu betrachten. 4.5.4.2. Nach Art. 19 Abs. 2 RPG hat das Gemeinwesen die Pflicht, die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen; diese Pflicht fällt im Kanton St. Gallen den politischen Gemeinden zu (Art. 11 Abs. 1 PBG). Bei Gemeinden, die nach Art. 15 Abs. 2 RPG in den anstehenden Ortsplanungsrevisionen zur Reduktion von überdi- mensionierten Bauzonen angehalten sind, kann die Erschliessungspflicht freilich – insbe- sondere mit Blick auf die Koordinationspflicht des Gemeinwesens, die bei jeder Planung zu berücksichtigen ist (vgl. E. 4.4 hiervor) – temporär ausgesetzt sein in Bezug auf Parzellen, die konkret für eine Auszonung in Betracht kommen (vgl. auch Art. 32 Abs. 2 RPV, wonach im Kanton insgesamt nicht mehr Bauzonen erschlossen sein dürfen, als unter Annahme eines Wachstums gemäss dem mittleren Szenario des BFS für die Bevölkerungsentwick- lung für die jeweils nächsten 15 Jahre benötigt werden). Die Erschliessung von Grundstü- cken, die später ausgezont werden, stünde nicht im öffentlichen Interesse und würde un- nötige Kosten verursachen; solange für die Auszonung eine hinreichende Wahrrscheinlich- keit besteht, ändert daran nichts, dass eine Erschliessung eine spätere Auszonung nicht per se negativ präjudiziert (vgl. BGer 1C_588/2023, 1C_593/2023, 1C_602/2023 vom 22. August

2024 E. 12). Wie die Vorinstanz im Weiteren zutreffend erwogen hat (vgl. E. 4.1 des angefochtenen Ent- scheid), lässt sich für die Frage einer temporären Aussetzung der Erschliessungspflicht sinngemäss an die Rechtsprechung zur akzessorischen Überprüfung eines Nutzungsplans B 2023/174 19/30

im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens anknüpfen (vgl. auch BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 4.1). Nach dieser Rechtsprechung gilt die nach Erlass eines Nutzungsplans in Kraft getretene Verpflichtung, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014 [AS 2014 899]), für sich allein noch nicht als erhebliche Veränderung der Verhältnisse, welche eine vorgezogene Überprüfung des Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren rechtfertigen würde; vielmehr müssen weitere Um- stände dazu kommen, die eine Rückzonung der Bauparzelle als ernstlich in Betracht fal- lende Option erscheinen lassen (BGer 1C_592/2017 vom 15. Juni 2018 E. 6.2; BGer 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022, E. 3.3). Ob dies vorliegend der Fall ist, ist nachfolgend zu prüfen (vgl. E. 4.5.4.4 hiernach). 4.5.4.3. Zu berücksichtigen ist bei dieser Prüfung ausserdem Folgendes: Um den Eigentumsan- spruch des bauwilligen Grundstückseigentümers bzw. sein daraus abgeleitetes Interesse an der Beständigkeit bzw. Verlässlichkeit der geltenden Zonenplanung und an der Erschlies- sung seines Grundstücks (vgl. E. 4.5.1 hiervor) mit dem öffentlichen Interesse an der Redi- mensionierung überdimensionierter Bauzonen (vgl. E. 4.5.4.2 hiervor) in einen angemessenen Ausgleich zu bringen, ist für die Aussetzung der Erschliessungspflicht zu fordern, dass sich die Wahrscheinlichkeit einer Auszonung des betreffenden Baugrundstücks im Verfahrensverlauf bestätigt und – durch zielstrebige Weiterführung des Auszonungsvorhabens durch die verantwortlichen Stellen – im Zeitverlauf verdichtet; alles andere liefe – wie die Beschwerdeführerin in ihren Rechtsschriften im Grundsatz zutreffend ausführt – auf eine Rechtsverweigerung hinaus. Diese Sichtweise kann – im Sinne einer vergleichenden Wertung – für Fälle wie den vorliegenden auch daraus hergeleitet werden, dass dem Gemeinwesen gesetzlich Handlungsfristen vorgegeben sind, wenn es die Behandlung eines Baugesuchs aufschieben will, weil eine entsprechende Bewilligung bestehende Planungsinteressen negativ präjudizieren würde. Es muss diesfalls spätestens drei Monate nach Bekanntmachung des Baugesuchs (Art. 45 Abs. 2 PBG) eine Planungszone bezeichnen (Art. 27 RPG, Art. 42 Abs. 1 PBG), welche sodann längstens drei Jahre gilt, im Falle von triftigen Gründen aber um weitere zwei Jahre verlängert werden kann (Art. 42 Abs. 3 PBG). Wenn die Sistierung der Behandlung eines Baugesuchs aufgrund planerischer Interessen zeitlich limitiert ist, muss dies – mit Blick auf eine angemessene Berücksichtigung der Interessen des bauwilligen Grundstückseigentümers – grundsätzlich auch für die damit eng zusammen- hängende Erschliessungsfrage gelten. In der Literatur wird diesbezüglich treffend darauf hingewiesen, dass die Erschliessung einer ausgeschiedenen Planungszone – vorbehältlich einer Überarbeitung der Nutzungsplanung inkl. Redimensionierung der Bauzonen (vgl. TOBIAS TSCHUMI, Kommentar zu BGer 1C_489/2017 vom 22. Mai 2018, in: ZBl 2019, S. 412) – spätestens bis zum Ablauf des Planungshorizonts durchgeführt werden müsse (vgl. B 2023/174 20/30

MARTIN LENDI, Die Funktion der Erschliessung in der Raumplanung und ihre rechtliche Be- deutung, in: Aubert/Bois [Hrsg.], Mélanges André Grisel, Neuenburg 1983, S. 539 ff., S. 545; vgl. auch Art. 108a Abs. 1 lit. b BauG/BE, wonach ein Erschliessungsanspruch «erst nach Ablauf der im Erschliessungsprogramm festgelegten Frist, spätestens aber 15 Jahre nach rechtskräftiger Einzonung» besteht). 4.5.4.4. Im vorliegenden Verfahren sind die

vorstehend erwähnten Anforderungen für eine Aussetzung der Erschliessungspflicht nach Auffassung des Gerichts momentan noch erfüllt. Nachdem bekannt geworden war, dass die Beschwerdebeteiligte gestützt auf den kantonalen Richtplan 2017 eine Fläche von insgesamt 13 ha aus der Bauzone auszonieren müsse, wurde eine potentielle Auszonung des Grundstücks Nr. 0000_ im vorliegenden Teilstrassenplanverfahren zeitnah thematisiert. Die Teilrevision Auszonungen wurde der Gesamtrevision Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) in einer ersten Phase vorgezogen, damit die Gesamtrevision auf bereinigter Grundlage und mit Fokus auf zukünftige Entwicklungsziele erfolgen könne. Bereits aus dem kommunalen "Arbeitsprogramm Auszonungen" der Beschwerdebeteiligten von März/Mai 2020 (act. G 23.2) ging hervor, dass eine Auszonung des hier in Frage stehenden nördlichen Teils des Grundstücks Nr. 0000_ ernsthaft in Betracht fällt. Im Rahmen des von Ende April bis 12. Juni 2020 laufenden Mitwirkungsverfahrens zum Arbeitsprogramm Auszonungen gingen 108 Rückmeldungen von Grundeigentümern ein, welche vom Gemeindepräsidenten schriftlich oder in Einzelgesprächen beantwortet wurden. Die beauftragten Raumplaner legten hierauf nach einer Grundlagen- und Analysephase im November 2021 einen Entwurf Strategie Siedlungsentwicklung nach innen vor, welcher in der Gemeinde bzw. in der Begleitgruppe Siedlungsentwicklung nach innen diskutiert wurde. Ende 2022 lag ein Entwurf Teilrevision Auszonungen vor, welchen die Beschwerdebeteiligte mit Beschluss vom 21. Dezember 2022 verabschiedete und zur Anhörung/Vorprüfung an das AREG sowie zur öffentlichen Mitwirkung weiterleitete. Das AREG nahm in der Folge in den Berichten vom 5. Dezember 2023 Stellung zu den vorgelegten Planungsinstrumenten. Die Möglichkeit einer Auszonung bzw. Zuweisung des oberen Teils des Grundstück Nr. 0000_ an die Landwirtschaftszone hat sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Innenentwicklungsstrategie, zum kommunalen Richtplan und zur Teilrevision Auszonungen mit einer potenziell anrechenbaren Auszonungsfläche von 2'896.69 m² weiter verdichtet (vgl. zum Ganzen Planungs- und Mitwirkungsbericht Stand Februar 2024, S. 4-6 sowie Anhang A). Im Schreiben vom 20. November 2024 gab die Beschwerdebeteiligte der Beschwerdeführerin bekannt, dass inzwischen auch die Arbeiten an der Gesamtrevision Nutzungsplanung weit fortgeschritten seien, weshalb der Gemeinderat entschieden habe, die Teilrevisionen Auszonungen in die anstehende Gesamtrevision von Zonenplan und Baureglement zu integrieren. An den bereits bestimmten Auszonungsflächen werde dabei unverändert festgehalten (act. G 54). Vor diesem Hintergrund kann B 2023/174 21/30

der Beschwerdebeteiligten nicht vorgeworfen werden, sie habe die Realisierung der raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen nicht zureichend vorangetrieben. Für eine Auszonung des oberen (landwirtschaftlich genutzten) Teils des Grundstücks Nr. 0000_ sprechen nach Einschätzung des AREG verschiedene Kriterien, insbesondere die (derzeit) fehlende Erschliessung und die periphere Lage am Rand einer kleinen Bauzonenfraktion (vgl. act. G 12/15 S. 3). Der erwähnte Planungs- und Mitwirkungsbericht Stand 2024 (S. 16 und Anhang A) nennt als weitere Auszonungskriterien das Fehlen einer rechtskräftigen Baubewilligung (B), das Fehlen der Erschliessung (C) und die Ermöglichung einer sinnvollen Bauzonenabgrenzung (E). Die Vorinstanz begründete ihren Standpunkt im angefochtenen Entscheid, unter anderem gestützt auf den vorerwähnten Bericht des AREG, überzeugend (vgl. E. 4.1 hiervor). Anhaltspunkte für unzutreffende Annahmen und Würdigungen in diesem Bericht sind nicht ersichtlich. Vielmehr wurden die vorinstanzlichen Feststellungen durch die Darlegungen des Zeugen Lippuner anlässlich der öffentlichen Verhandlung vom 22. August 2024 bestätigt, indem er die einschlägigen Gegebenheiten

fundiert aufzuzeigen vermochte und hinsichtlich des oberen (nördlich gelegenen) Teils des Grundstücks Nr. 0000_ die Erfüllung der Kriterien A-C (periphere Randlage des Grundstücks angrenzend an die Landwirtschaftszone, fehlende Baubewilligung, fehlende Erschliessung) sowie die entsprechende Beibehaltung dieser Auszonungsfläche für das weitere Verfahren Teilrevision Auszonung bestätigte (act. G 34 S. 2-9). Im Weiteren bestätigte der Zeuge aus raumplanerischer Sicht auch die Erfüllung des Kriteriums (E) einer sinnvollen Bauzonenabgrenzung, welche sich aus der Auszonung des oberen Teils von Grundstück Nr. 0000_ ergebe (Verbleib einer weitgehend zusammenhängende Bauzonenfraktion, Erhaltung von Entwicklungsschwerpunkten der Beschwerdebeteiligten für Wohnen/Erstwohnen in den Dorfkernen bzw. nahe der Dorfkern an gut erschlossenen Lagen sowie Erhaltung von touristischen Schwerpunktgebieten; act. G 34 S. 7). Insgesamt lässt sich somit sagen, dass nach wie vor die ernsthafte Möglichkeit im Raum steht, dass der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 0000_ im Rahmen der laufenden Totalrevision der Nutzungsplanung der Beschwerdebeteiligten auszonzont wird, und dass sich diese Wahrscheinlichkeit mit den zuletzt unternommenen Schritten der Beschwerdebeteiligten hinreichend verdichtet hat. Der von der Beschwerdeführerin angeführte Umstand, dass gemäss Arbeitsprogramm betreffend die potentiellen Auszonungsflächen insgesamt ein Überschuss von 1.53 ha besteht (act. G 22 Rz. 7 m.H. auf act. G 23.2 S. 9 f.), vermag an dieser Würdigung nichts zu ändern.

4.5.4.5. Ein öffentliches Interesse am Erlass des Teilstrassenplans I.__-strasse bzw. an der öffentlichen Widmung der dort angeführten Flächen als Gemeindestrasse dritter Klasse ist unter den gegebenen Umständen – jedenfalls derzeit – nicht ausgewiesen. Eine (Teil-)Auszo- B 2023/174 22/30

nung des Grundstücks Nr. 0000_ ist vielmehr so wahrscheinlich, dass zum einen der Erschliessungsanspruch der Beschwerdeführerin vorläufig nicht gegeben bzw. ausgesetzt ist und zum anderen der mit dem Teilstrassenplan I.__-strasse bzw. mit der Erschliessung des vorerwähnten Grundstücks verbundene Eingriff in das Eigentum der Beschwerdegegner 4 nicht verhältnismässig wäre. Der von der Beschwerdeführerin angeführte Umstand, dass der in BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 streitigen Erschliessung einer Bauparzelle ein Zonenplan aus dem Jahr 1991 zugrunde lag, der den Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG) überschritten hatte (act. G 46 S. 6 f.), vermag nichts daran zu ändern, dass die Auszonung des oberen Teils der Bauparzelle Nr. 0000_ wie dargelegt ernsthaft in Betracht fällt und mit Bezug auf die anstehende beträchtliche Bauzonenverkleinerung in der Gemeinde der Beschwerdebeteiligten von einem revisionsbedürftigen und damit "veralteten" Zonenplan (im Sinn von BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 4.1 am Schluss) auszugehen ist. Eine durch die Vorinstanzen zu verantwortende Rechtsverweigerung ist angesichts der geschilderten Gegebenheiten nicht dargetan.

4.5.5. Das Grundstück Nr. 0000_ wurde im Rahmen des Erlasses des Zonenplans vom 27. Juli 2011 einzonzont. In den Jahren 2012, 2014 und am 16. Oktober 2019 (vgl. act. G 46 S. 2 oben) stellte die Beschwerdeführerin nach ihren Darlegungen für das Gesamtgrundstück (nördlicher und südlicher Teil) Baugesuche, wobei letzteres nach unbestrittener Darstellung der Beschwerdebeteiligten zumindest für den oberen, hier in Frage stehenden Teil des Grundstücks sofort wieder zurückgezogen wurde (vgl. act. G 51). Am 14. Dezember 2020 erteilte die Beschwerdebeteiligte die Bewilligung für ein Mehrfamilienhaus auf dem südlichen Teil des Grundstücks (vgl. act. G 9 S. 4 f.). Diese Baubewilligung wurde angefochten und ist nicht rechtskräftig. Im Rahmen des Augenscheins vom 22. August 2024 bestätigte die Beschwerdeführerin, dass für den unteren, nicht zur Auszonung vorgesehenen Teil des Grundstücks Nr. 0000_ ein weiteres MFH-Projekt mit Tiefgarage von der Beschwerdebe-

teiligten am 22. Mai 2024 bewilligt wurde, die Bewilligung jedoch zufolge Rechtsmittelerhebung ebenfalls noch nicht rechtskräftig ist. Für den mittleren Teil des Grundstücks Nr. 0000_ sind sodann gemäss Angaben der Beschwerdeführerin 6 EFH-Einheiten mit zentraler Parkierung geplant (act. G 33 S. 4). Hinsichtlich des von der Beschwerdeführerin beantragten Bezugs der Unterlagen betreffend die im Jahr 2011 erfolgte Einzonung von Grundstück Nr. 0000_ (act. G 9 S. 4) ist nicht erkennbar, aus welchem Grund die Vorinstanz die Gegebenheiten der Einzonung des Grundstücks bei ihrem Entscheid hätte berücksichtigen müssen. Der Umstand, dass der Zonenplan aus dem Jahr 2011 stammt, wurde im Rekursentscheid (act. G 2 E. 4.2) gewürdigt. Ein Anlass, die Einzonungsunterlagen aus dem Jahr 2011 im B 2023/174 23/30

vorliegenden Verfahren zu edieren, ist nicht ersichtlich. Im Weiteren blieb aufgrund der Darlegungen der Beschwerdeführerin unbekannt, aus welchen Gründen ihre ab 2012 gestellten Baugesuche nicht bewilligt wurden (vgl. act. G 9 S. 4 f.), so dass sich hieraus für das vorliegende Verfahren keine Folgerungen ableiten lassen. Spätestens nachdem mit dem kantonalen Richtplan im August 2017 bekannt geworden war, dass Z. ___ zu den Auszonungsgemeinden gehört, musste die Beschwerdeführerin damit rechnen, dass das Grundstück Nr. 0000_ für eine teilweise Auszonung (zumindest im nicht erschlossenen nördlichen Teil) in Betracht gezogen werden könnte. Die Beschwerdeführerin war und ist nicht daran gehindert, Baugesuche einzureichen. Indes ist in einem Baubewilligungsverfahren – unabhängig vom Erlass einer Planungszone (BGE 148 II 417 E. 3) – die zureichende Erschliessung zu prüfen und dieses Verfahren mit dem laufenden Auszonungsverfahren zu koordinieren. Soweit die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit ihrem Baugesuch vom 16. Oktober 2019 den Nichterlass einer Planungszone beanstandet (act. G 46 S. 9 f.), ist festzuhalten, dass der Planungszone-Erlass (Art. 42 und 43 lit. a PBG) im pflichtgemässen planerischen Ermessen der Beschwerdebeteiligten steht. Es besteht m.a.W. kein klagbarer Anspruch auf Erlass einer Planungszone (vgl. VerwGE B 2019/60 vom 19. September 2019 E. 3.2 m.H.; bestätigt in BGer 1C_577/2019 vom 4. November 2020; VerwGE B 2020/197 vom 8. November 2021 E. 2.1.4). Eine Pflicht der Gemeinde zum Erlass einer Planungszone besteht nur dann, wenn beabsichtigte Nutzungspläne tatsächlich gefährdet sind (BGer 1C_577/2019 vom 4. November 2020 E. 3.3). Der Erlass einer Planungszone – für das Grundstück Nr. 0000_ oder auch das gesamte potentielle Auszonungsgebiet – hätte, wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegner 4 zu Recht anmerken (act. G 34 S. 25 f.), angesichts der Befristung der Planungszone (Art. 42 Abs. 3 PBG) keinen Sinn gemacht. Für den oberen Teil des Grundstücks Nr. 0000_ besteht insofern keine Gefährdung des beabsichtigten Nutzungsplans, als die fehlende eigene Erschliessung dieses Grundstücksteils der Erteilung einer Baubewilligung zum vornherein entgegensteht. Für die Beschwerdebeteiligte bestand mithin kein Anlass, eine Planungszone für dieses Grundstück zu erlassen. 5. Vertrauensschutz 5.1. Die Beschwerdeführerin verweist – wie bereits in den früheren Verfahren – auf die Aussage der Beschwerdebeteiligten im Beschluss vom 16. Mai 2019, wonach keine akzessorische Überprüfung der Zonenzuteilung von Grundstück Nr. 0000_ stattfindet und die Rechtssicherheit des Zonenplans vorgehe. Hierauf habe sie sich verlassen dürfen. Es sei treuwidrig, dass die Beschwerdebeteiligte im Beschluss vom 16. Mai 2019 die Nichtauszonung von Grundstück Nr. 0000_ bestätigt habe, nun jedoch den Teilstrassenplan I. ___-strasse mit der B 2023/174 24/30

Begründung aufhebe, dass eine Auszonung des Grundstücks Nr. 0000_ nicht auszuschliessen sei. Gestützt auf den Beschluss vom 16. Mai 2019 habe sie (die Beschwerdeführerin) erneut Pläne zur Bebauung des oberen Teils des Grundstücks Nr. 0000_ ausarbeiten lassen. Zudem habe sie den Rekurs gegen den Teilstrassenplan L.__-strasse zurückgezogen, weshalb sie neben finanziellem Schaden auch einen Rechtsverlust erlitten habe. Sämtliche Voraussetzungen für die aus dem Vertrauensschutz hergeleitete Bindung der Beschwerdebeteiligten an ihre ausdrücklich kundgegebene Beurteilung im Beschluss vom 16. Mai 2019, wonach sowohl die Baubewilligung als auch die Ergänzung der Erschliessung durch den Teilstrassenplan I.__-strasse auf Grundlage des rechtskräftigen Zonenplans zu erfolgen hätten, seien erfüllt. Die Behauptung der Vorinstanz, die Beurteilung der Beschwerdebeteiligten sei lediglich in einer verfahrensleitenden Verfügung erfolgt und habe für die materielle Beurteilung keine Bindungswirkung, entbehre jeglicher Grundlage und sei verfehlt (vgl. act. G 9 S. 4 f., S. 8 f. und S. 22-25). Aufgrund des Beschlusses vom 16. Mai 2019 sowie des Nichterlasses einer Planungszone nach Eingang des Baugesuchs vom 16. Oktober 2019 sei offenkundig, dass die Beschwerdebeteiligte die Ansicht vertreten habe und die Beschwerdeführerin in ihrem guten Glauben bestärkt habe, dass die Bebauung des Gesamtgrundstücks Nr. 0000_ aufgrund des geltenden Zonenplans 2011 möglich sei und dass eine Erschliessungspflicht für den nördlichen Teil von Grundstück Nr. 0000_ bestehe (act. G 46 S. 11 mit Text hervorhebungen; G 53 S. 3 f.). 5.2. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, beim Beschluss vom 16. Mai 2019 (Aufhebung Sistierung betreffend Teilstrassenplan I.__-strasse) habe es sich um eine verfahrensleitende Verfügung gehandelt, die nicht angefochten werden können. In diesem Beschluss habe die Beschwerdebeteiligte zwar geprüft, ob das Grundstück Nr. 0000_ voraussichtlich in der Bauzone verbleiben werde. Diese Prüfung sei jedoch im Hinblick auf die Beurteilung erfolgt, ob das Teilstrassenplanverfahren überhaupt weitergeführt werden solle. Das Ergebnis des Teilstrassenplanverfahrens sei damit nicht vorweggenommen worden. Mit der Aufhebung der Sistierungsverfügung sei auch nicht rechtskräftig entschieden worden, ob das Grundstück Nr. 0000_ später einmal ausgezont werde. Diese Frage werde erst mit der kommenden Rahmennutzungsplanrevision beantwortet. Damit fehle es vorliegend von vornherein an der Vertrauensgrundlage. Die Beschwerdeführerin habe gestützt auf die blosser Aufhebung der Sistierung am 16. Mai 2019 nicht ernsthaft darauf vertrauen dürfen, dass ihr Grundstück definitiv in der Bauzone verbleiben und die Beschwerdebeteiligte die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen treffen werde. Der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin habe vielmehr bewusst sein müssen, dass ein Umdenken der Beschwerdebeteiligten bzw. ein anderslautender Einspracheentscheid immer noch möglich sei. Wenn sie trotzdem ein Baugesuch habe ausarbeiten lassen, bevor definitiv über den B 2023/174 25/30

Teilstrassenplan I.__-strasse entschieden und damit eine hinreichende Erschliessung sichergestellt worden sei, so habe sie dies auf eigenes Risiko getan (act. G 2 S. 15 f.). Die Berufung auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes setzt voraus, dass eine Vertrauensgrundlage besteht; eine solche kann namentlich in einer Verfügung oder in einer vorbehaltlosen Auskunft oder Zusicherung bestehen, sofern sich diese auf eine konkrete, die betreffende Person berührende Angelegenheit bezieht. Vorausgesetzt ist weiter, dass die Person, die sich auf Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (vgl. statt vieler BGer 2C_226/2016 vom 9. November 2016 E. 4.1 mit Hinweisen). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass der Beschluss vom 16. Mai

2019 (Aufhebung des Sistierungsbeschlusses vom 8. November 2018 betreffend Teilstrassenplan I. __-strasse; act. G 12/7/33) insofern keine Vertrauensgrundlage bilden konnte, als die dortige Beurteilung, dass das Grundstück Nr. 0000_ voraussichtlich in der Bauzone verbleiben werde, lediglich für die Klärung der Frage der Weiterführung des Teilstrassenplanverfahrens bzw. die Aufhebung der Verfahrenssistierung erfolgt war und damit keine Zusicherung für das Ergebnis des weiteren Verfahrens darstellte. Zum Ergebnis des Teilstrassenplanverfahrens nahm die Beschwerdebeteiligte hiermit noch keine Stellung. Im Zeitpunkt des Beschlusses vom 16. Mai 2019 konnte insbesondere eine spätere Änderung der Sichtweise bzw. Entwicklung des Sachverhalts dahingehend, dass das unter Beizug einer externen Raumplanungsunternehmung erstellte Arbeitsprogramm Auszonungen im Mai 2020 hinsichtlich einer akzessorischen Überprüfung der rechtskräftigen Zonenzuteilung bzw. der potentiellen Auszonung von Grundstück Nr. 0000_ zu einem anderen Ergebnis kommen könnte, nicht ausgeschlossen werden. Mithin ergibt sich hieraus keine Vertrauensgrundlage für die Beschwerdeführerin. 5.3. Die Beschwerdeführerin begründete ihren Anspruch auf Vertrauensschutz anlässlich der öffentlichen mündlichen Verhandlung und in der Eingabe vom 31. Oktober 2024 zudem mit Hinweis auf die nicht erfolgte Planungszone (act. G 34 S. 25, G 46 S. 10 unten S. 12). Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Erlass einer Planungszone wie dargelegt (vorstehende E. 4.5.5) unter den gegebenen Verhältnissen nicht angebracht war und deren Nichterlass der Beschwerdebeteiligten dementsprechend nicht vorgeworfen werden kann. Mithin lässt sich auch aus dem Verzicht auf den Erlass einer Planungszone keine Vertrauensgrundlage ableiten. Etwas anderes ergibt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (vgl. act. G 46 S. 10 unten und S. 12 f.) auch nicht aus BGer 1C_435/2022 vom 23. Januar 2024 E. 5.4. Was sodann den von ihr (act. G 9 S. 25) angeführten BGE 131 II 72 betrifft, ist festzuhalten, dass es dort um die Frage der Entschädigungspflicht zufolge Auszonung bzw. um die Frage ging, ob eine künftige Nutzung im Zeitpunkt der Auszonung B 2023/174 26/30

mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft möglich gewesen wäre (Realisierungswahrscheinlichkeit der Erschliessung). Wie in E. 4.5.4 festgehalten, bildet die Frage der Rechtmässigkeit einer (teilweisen) Auszonung des Grundstücks Nr. 0000_ und eine allfällig daraus resultierende Entschädigungspflicht nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Aus dem erwähnten Entscheid lässt sich zugunsten des Standpunktes der Beschwerdeführerin betreffend Vertrauensschutz nichts ableiten. Nachdem es somit bereits an einer Vertrauensgrundlage fehlt, kann eine Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anrufung des Vertrauensschutzes unterbleiben. Der Vollständigkeit halber ist immerhin beizufügen, dass es die Rechtsschutzmöglichkeiten der am Verfahren teilnehmenden Nachbarn in unzumutbarer Weise aushebeln würde, vorliegend Vertrauensschutz zu gewähren. Eine faktisch unbeschränkte Planungsunsicherheit (act. G 46 S. 14) lag entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin insofern nicht vor, als ihr die ernsthafte Möglichkeit einer Auszonung des oberen Teils von Grundstück Nr. 0000_ seit Anfang 2020 bekannt war und sich im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Februar 2024 bestätigte (vorstehende E. 4.5.4.4). Wenn eine Auszonung ernsthaft in Betracht fällt oder sogar erheblich wahrscheinlich ist, ist es der Beschwerdebeteiligten verwehrt, die Erschliessung voranzutreiben (vgl. vorstehende E. 4.5.4.5), weshalb ihr diesbezüglich auch keine Rechtsverzögerung (act. G 46 S. 14) vorgeworfen werden kann. 6. Gleichbehandlung 6.1. Wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren beanstandet die Beschwerdeführerin, dass gleichgelagerte Sachverhalte betreffend die Grundstücke Nrn. 0000_ (Erschliessung mit Teilstrassenplan I. __-strasse)

und 0005_ (Erschliessung mit Teilstrassenplan L.__-strasse) eine Gleichbehandlung geboten hätten. Betreffend beide Erschliessungsvorhaben sei die Sistierung mit der gleichen Begründung aufgehoben worden, es handle sich gestützt auf das Konzept nicht um Fälle, in denen eine akzessorische Überprüfung der Rahmennutzungspläne erfolge, und beide Erschliessungsvorhaben wie auch allfällige Baubewilligungen seien auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans zu beurteilen. Damit stehe fest, dass die Nichtvornahme der Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000_, welches rechtskräftig der Bauzone zugewiesen sei, eine Rechtsverweigerung darstelle. Die Behauptung der Vorinstanz, eine Ungleichbehandlung der Eigentümer der Grundstücke Nrn. 0000_ und 0005_ sei gerechtfertigt, sei aktenwidrig (act. G 9 S. 26 f.; act. G 33 S. 6, G 34 S. 13 unten). 6.2. Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, beim Teilstrassenplan L.__-strasse sei - ähnlich wie beim Teilstrassenplan I.__-strasse - zuerst eine Sistierung des Strassenplanverfahrens und in der Folge eine Aufhebung der Sistierung erfolgt. Es gehe sodann in B 2023/174 27/30

beiden Fällen um die Erschliessung unüberbauter Grundstücke, die sich zurzeit noch in der Bauzone befänden, bei der anstehenden Revision des Rahmennutzungsplans jedoch ausbezont werden könnten. Allerdings sei das Grundstück Nr. 0005_, anders als das Grundstück Nr. 0000_, im Arbeitsprogramm der Beschwerdebeteiligten nicht als potentielle Auszonungsfläche vorgesehen. Auch in Bezug auf die periphere Lage und die überbaute Umgebung seien die beiden Grundstücke unterschiedlich. Ein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot sei nicht zu erkennen (act. G 2 S. 16). 6.3. Vorliegend ist eine Vergleichbarkeit der Erschliessungen der Grundstücke Nrn. 0000_ und 0005_ insofern nicht gegeben, als das Grundstück Nr. 0005_ im Arbeitsprogramm Auszonungen – im Gegensatz zum nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 0000_ – nicht als potentielle Auszonungsfläche ausgeschieden wurde. Bei dieser Ausscheidung blieb es im weiteren Verfahrensverlauf. So ist das Grundstück Nr. 0005_ auch im Planungs- und Mitwirkungsbericht (Anhang A) nach wie vor nicht als Auszonungsfläche verzeichnet. Eine Weiterführung der Erschliessung war dementsprechend im Fall des Grundstücks Nr. 0005_ möglich. Hieran vermag der von der Beschwerdeführerin angeführte Umstand, dass die Sistierungen beider Verfahren zuvor mit derselben Begründung aufgehoben worden seien, nichts zu ändern, zumal im Zeitpunkt des Beschlusses vom 16. Mai 2019 das Arbeitsprogramm Auszonungen (vom 28. November 2019 [Datum der Vorlage an das AREG] bzw. 4. Mai 2020) noch nicht vorgelegen hatte. Es lässt sich dementsprechend nicht beanstanden, dass der vorinstanzliche Entscheid in diesem Zusammenhang einen Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot verneinte. Unter diesen Umständen kann auch ein Beizug der Akten zum Baugesuch auf Grundstück Nr. 0005_ unterbleiben; der entsprechende Antrag (act. G 9 S. 3) ist abzuweisen. B 2023/174 28/30

7. Verfahrensausgang; Kosten- und Entschädigungsfolgen 7.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens (mit Augenschein und öffentlicher Verhandlung) von der Beschwerdeführerin zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 5'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist anzurechnen. 7.2. Zuzufolge Unterliegens besteht kein Anspruch der Beschwerdeführerin auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98bis VRP; A. LINDER, in:

RIZVI/SCHINDLER/CAVELTI [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar 2020, N 20 zu Art. 98bis VRP); beide stellten auch keinen Antrag. Demgegenüber sind die obsiegenden Beschwerdegegner 4 für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und die konkreten Verhältnisse ist eine Entschädigung der Beschwerdegegner 4 durch die Beschwerdeführerin mit insgesamt CHF 4'500 zuzüglich 4 % Barauslagen (CHF 180) und Mehrwertsteuer angemessen (Art. 19, 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, 28bis und 29 HonO). Die Beschwerdegegnerin 1 und die Beschwerdegegner 2, 3 und 5 stellten keine Entschädigungsanträge. B 2023/174 29/30

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 5'000, unter Anrechnung des Kostenvorschusses von CHF 2'500. 3. Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegner 4 ausseramtlich mit CHF 4'500 zuzüglich Barauslagen von CHF 180 und Mehrwertsteuer. B 2023/174 30/30

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