

# SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/100, B 2024/101 vom 18. September 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-09-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2024\\_100, B\\_2024\\_101](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_100, B_2024_101)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/100, B 2024/101 du 18 septembre 2025

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/100, B 2024/101 del 18 settembre 2025

## Regeste

Planungs- und Baurecht, Art. 36a GSchG; Art. 41a Abs. 2 Bst. a und Abs. 5 Bst. d, Art. 41c Abs. 1 und 3 f., Art. 46 Abs. 1bis GSchV; Art. 2 und Art. 25a RPG; Art. 90 Abs. 4 Bst. a PBG. Den vorliegenden Verfahren lag ein Sondernutzungsplan zugrunde, gemäss dessen formell rechtskräftiger Genehmigung die Gewässerräume der im Planareal verlaufenden Bäche mittels Baulinien in diesem Sondernutzungsplan definitiv ausgeschieden worden sind (E. 9.2). Mittels der vorliegend strittigen Teiländerung dieses Sondernutzungsplan soll diese definitive Ausscheidung der Gewässerräume nicht geändert werden. Durch den Erlass der Planänderung wird die in der formell rechtskräftigen Genehmigung aufgestellte Vermutung, die definitive Ausscheidung der Gewässerräume im Planareal sei rechtmässig erfolgt, nicht umgestossen (E. 9.3). Da der fragliche Sondernutzungsplan hinsichtlich der Gewässerraumthematik auch im Baubewilligungsverfahren – die Bewilligungsfähigkeit des strittigen Bauvorhabens setzt den Erlass der Teiländerung voraus (E. 7.1) – keiner akzessorischen Überprüfung zu unterziehen war (E. 10-11.2), bestand im Teiländerungsverfahren kein Anlass, auf die Gewässerraumthematik zurückzukommen, weswegen sich auch das Bauvorhaben diesbezüglich als bewilligungsfähig erwies (E. 9.3, 11.3), (Verwaltungsgericht, B 2024/100, B 2024/101) Auf eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 22. Oktober 2025 nicht ein (Verfahren 1C\_608/2025) Auf eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 17. November 2025 nicht ein (Verfahren 1C\_641/2025)

## Erwägungen

### E. 18

Oktober 2010 erlassenen Teilzonen-, Überbauungs- und Teilstrassenpläne "C.\_\_", das gleichnamige Strassenbauprojekt und das Wasserbauprojekt "D.\_\_" (WBP) öffentlich auf. Das Baudepartement (BD) genehmigte den Teilstrassenplan C.\_\_ am 13. Oktober 2011, das WBP am 28. Oktober 2011 und den Teilzonenplan C.\_\_ (TZM) sowie den Überbauungsplan C.\_\_ (ÜPM) am 4. November 2011 (...). B. Die Ortsgemeinde Z.\_\_ ist Eigentümerin der unüberbauten Grundstücke Nrn. 0000\_ und 0001\_, Grundbuch Y.\_\_, welche seit der Genehmigung des TZM vollständig der Wohnzone W3 zugeordnet sind und im Perimeter des ÜPM liegen. Über die Grundstücke führt der E.\_\_-bach (in X.\_\_, Kanton Appenzell Ausserrhoden: F.\_\_-bach, übriges Gewässer), welcher nach der Genehmigung des WBP (vgl. Bst. A hiervor) ab der Grenze zum Hoheitsgebiet der Politischen Gemeinde X.\_\_ bis zur G.\_\_ (Gemeindestrasse zweiter Klasse; Parzelle Nr. 0002\_) offengelegt und renaturiert worden ist. Entlang des E.\_\_-bachs besteht nach der Gefahrenkarte des Kantons St. Gallen (Stand: 14. August 2025) auf Parzelle Nr. 0000\_ eine mittlere und auf dem Grundstück Nr. 0001\_ eine mittlere bis erhebliche Hochwassergefahr. Entlang der

östlichen Grenze verläuft auf Grundstück Nr. 0000\_ das H.\_\_-bächli (übriges Gewässer) Richtung Norden bis zur Parzelle Nr. 0003\_, welche im Perimeter des vom BD am 10. August 2016 genehmigten Baulinienplans H.\_\_-bächli (BPK) liegt. Im Süden grenzt die Parzelle Nr. 0000\_ an die I.\_\_-strasse (im fraglichen Bereich Gemeindestrasse zweiter Klasse, Parzelle Nr. 0004\_), welche das Grundstück Nr. 0000\_ unter anderem von der Parzelle Nr. 0001\_ trennt (...). C. Am 22./28. September 2021 reichte die Ortsgemeinde Z.\_\_ ein Baugesuch für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern auf Parzelle Nr. 0000\_ mitsamt Spielplatz/-wiese auf Parzelle Nr. 0001\_ ein. Am 11./18. Oktober 2021 erliess der Gemeinderat Y.\_\_ den Sondernutzungsplan C.\_\_ ("[...] 1. Änderung Überbauungsplan C.\_\_ vom 4. November 2011" [SNPM]) und legte diesen zusammen mit dem Baugesuch der Ortsgemeinde Z.\_\_ vom 27. Oktober bis 26. November 2021 öffentlich auf. Am 6. Februar 2023 wies der Gemeinderat Y.\_\_ die mit Eingaben vom 25. November 2021 von A.\_\_ und B.\_\_ (Miteigentümer der Parzelle Nr. 0005\_) sowohl gegen das Baugesuch als auch gegen den SNPM erhobenen Einsprachen ab, setzte den SNPM fest und bewilligte das Baugesuch unter Nebenbestimmungen. Diesen Entscheid eröffnete er am 25. Mai B 2024/100, B 2024/101 2/28

2023 zusammen mit den übrigen kantonalen und kommunalen Teilverfügungen und Stellungnahmen, insbesondere der Genehmigungsverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 30. März 2023, als Gesamtentscheid (...). D. Gegen den Gesamtentscheid des Gemeinderates Y.\_\_ vom 25. Mai 2023 rekurrten A.\_\_ und B.\_\_ mit Eingabe vom 9. Juni 2023 an das Bau- und Umweltsdepartement (BUD, Verfahren 23-4318 und 23-4319). Am 28. Oktober 2023 und 1. März 2024 liess sich das AREG vernehmen. Am 22. September 2023 reichte das Tiefbauamt einen Amtsbericht vom 13. September 2023 ein. Mit Entscheid vom 7. Mai 2024 hiess das BUD die Rekurse gut und hob den Gesamtentscheid des Gemeinderates Y.\_\_ vom 25. Mai 2023 kostenfällig auf (...). E. Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) vom 7. Mai 2024 erhoben die Ortsgemeinde Z.\_\_ (Beschwerdeführerin 1, Verfahren B 2024/100) und die Politische Gemeinde Y.\_\_ (Beschwerdeführerin 2, Verfahren B 2024/101) je mit Eingabe vom 21. Mai 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Mit Beschwerdeergänzung vom 20. Juni 2024 beantragte die Beschwerdeführerin 1, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen (unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer). Die Beschwerdeführerin 2 beantragte mit Ergänzung vom 27. Juni 2024, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben (unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer). Mit Eingaben vom 5. Juli 2024 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerden. Mit Vernehmlassungen vom 30. August und 10. September 2024 beantragten A.\_\_ und B.\_\_ (Beschwerdegegner), es seien die Beschwerden abzuweisen (unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer und Barauslagen). Am 28. Oktober 2024 liessen sich die Beschwerdeführerinnen und am 26. November 2024 die Beschwerdegegner abschliessend vernehmen. Am 5. August 2025 reichte das AREG einen Amtsbericht ein. Dazu nahmen die Beschwerdegegner am 15. August 2025 Stellung (...). B 2024/100, B 2024/101 3/28

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

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