

# **SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/5 vom 16. Januar 2025**

Sg Verwaltungsgericht, 2025-01-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2024\\_5](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_5)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/5 du 16 janvier 2025

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/5 del 16 gennaio 2025

## **Regeste**

Baubewilligung/Erstellung Zufahrt. Art. 19 Abs. 1 RPG (SR 700). Art. 67 Abs. 1 PBG (sGS 731.1). Streitig war, ob die Vorinstanz den Beschluss, mit welchem die Gemeinde einerseits die gegen das Baugesuch des Beschwerdegegners (Bewilligung einer Zufahrt zum Grundstück Nr. 00 von Osten her über das Grundstück Nr. 02) erhobene Einsprache abwies und die Baubewilligung erteilte und andererseits den Umfang der Strassenklassierung (auf Grundstück Nr. 01 der Beschwerdeführer) an der Südgrenze des Grundstücks feststellte, im angefochtenen Rekursentscheid zu Recht bestätigte. Das Verwaltungsgericht hielt unter anderem fest, dass sich der Umfang der öffentlich-rechtlichen Beschränkung des privaten Grundeigentums aus dem Strassenplan mit der entsprechenden Einteilung ergebe. Der für jedermann verbindliche Strassenplan habe konstitutive Wirkung, indem er den Umfang des Strassennetzes festlege. Dem Geoportal bzw. dem darin abgebildeten Strassennetz komme demgegenüber keine solche Wirkung zu. Gemäss den Nutzungsbedingungen zum Geoportal würden die Daten vielmehr ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt, wobei die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen explizit nicht gewährleistet sei. Das Gericht führte im Weiteren aus, dass konkret eine blossе Hauszufahrt zum Grundstück Nr. 00 in Frage stehe, für welche es keiner Strassenklassierung bedürfe; hieran vermöge nichts zu ändern, dass der Weg über ein kleines Stück des Drittgrundstücks Nr. 02 führe. Vorliegend sei das Baugesuch vom Eigentümer des Grundstücks Nr. 00 und von der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 02 unterzeichnet worden, womit die Anforderungen von Art. 21 Abs. 1 PBV (sGS 731.11) erfüllt seien. Zudem sei eine strassenmässig hinreichende Erschliessung bereits von Süden her über das Grundstück Nr. 01 gegeben. Bei diesen Gegebenheiten erweise sich die Befestigung des Terrains durch Verlegung weiterer Verbundsteine zur Ermöglichung des Zugangs zum Grundstück Nr. 00 von Osten her in der geplanten Form – aus öffentlich-rechtlicher Sicht – als bewilligungsfähig und habe die Bewilligung erteilt werden dürfen. Der Beschwerdegegner sei indes darauf hinzuweisen, dass mit der Unterschrift der Eigentümerin von Grundstück Nr. 02 noch keine privatrechtliche (dienstbarkeitsrechtliche) Sicherstellung der Zufahrt über die Liegenschaft Nr. 02 vorliegt und die Zustimmung – zivilrechtlich – nur für die aktuellen Eigentümer der Grundstücke Nrn. 02 und 00 bindend sei. (Verwaltungsgericht, B 2024/5) Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 19. Juni 2025 abgewiesen (Verfahren 1C\_116/2025).

## **Erwägungen**

### **E. 8**

Januar 2024 Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 12. Februar 2024 (act. G 7) beantragte der Rechtsvertreter Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids

und der Baubewilligung Nr. 7757 vom 12. August 2009 (richtig wohl: 16. Januar 2023). Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten des Staates und des Beschwerdegegners. In formeller Hinsicht stellte er den Antrag auf Durchführung eines Augenscheins (act. G 5). b. Die Vorinstanz beantragte in der Vernehmlassung vom 28. Februar 2024 Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid (act. G 9). In ihrer Vernehmlassung vom 3. April 2024 stellte die beschwerdebeteiligte Gemeinde ebenfalls Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zur Beschwerde (act. G 12). C. (Beschwerdegegner) stellte mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 7. Mai 2024 die Rechtsbegehren, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Barauslagen und Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführer (act. G 15). Mit Stellungnahme vom 24. Juni 2024 äusserten sich die Beschwerdeführer unter Bestätigung ihrer Beschwerdeanträge zu den Vernehmlassungen der Beschwerdebeteiligten und des Beschwerdegegners (act. G 22). Hierzu reichte die Beschwerdebeteiligte eine Stellungnahme vom 10. Juli 2024 ein (act. G 25). Zu letzterer nahmen die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 30. September 2024 Stellung (act. G 31). Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1; VRP). Nach Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP setzt die Rechtsmittelbefugnis voraus, dass eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand besteht. Dabei liegt das schutzwürdige Interesse im "praktischen Nutzen", den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, die ein Bestand des angefochtenen Entscheids mit sich bringen würde (BGE 137 II 30 E. 2.2.3). Der Beschwerdegegner stellt sich auf den B 2024/5 3/19

Standpunkt, dass das streitige Bauvorhaben keine direkten Auswirkungen auf das Grundstück Nr. 0001\_ der Beschwerdeführer habe, weshalb diese nicht zur Beschwerde legitimiert seien (act. G 15 S. 5). Die Baubewilligung betreffend den Carport vom 23. Januar 2019 (act. G 16 Beilage 2) erwuchs unangefochten in Rechtskraft und steht im vorliegenden Verfahren grundsätzlich nicht zur Diskussion. Die Zufahrt zum Carport erfolgte vorerst von Süden her ab der D.\_-strasse auf das Grundstück Nr. 0001\_. Hintergrund des Baugesuchs des Beschwerdegegners für die Zufahrt zum Grundstück Nr. 0000\_ von Osten her bzw. der streitigen Baubewilligung vom 16. Januar 2023 (act. G 10/4 Beilage 1) bildete der Umstand, dass gemäss Geoportal die Klassierung der D.\_-strasse, welche über das Grundstück Nr. 0001\_ der Beschwerdeführer führt, nicht bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 0000\_ reicht und die Beschwerdeführer als Folge davon im Frühling 2022 die Zufahrt von Süden her über ihr Grundstück (bzw. über den aus ihrer Sicht nicht strassenklassierten Teil) mit der Platzierung von Steinblöcken einschränkten. Am Rekursaugenschein vom 29. Juni 2023 erklärten die Beschwerdeführer diesbezüglich, es gehe ihnen nicht darum, dem Beschwerdegegner bei der Erschliessung seines Grundstücks "Steine in den Weg" zu legen, sondern um die Erlangung von Rechtssicherheit bzw. Klärung der Frage, wo genau die Strasse durchführe (vgl. auch act. G 10/10 S. 4). Offenbleiben kann, ob die Beschwerdeführer am Augenschein überdies auch erklärten, dass sie gezwungen gewesen seien, die Steine zu deponieren, damit mit Bezug auf die Klärung des genauen Strassenverlaufs einmal etwas geschehe. Einer Zeugenbefragung, wie sie

hierzu von der Beschwerdebeteiligten beantragt wird (vgl. act. G 25), bedarf es dementsprechend nicht. Von Bedeutung ist vorliegend einzig, dass die Beschwerdebeteiligte das Setzen der Steine durch die Beschwerdeführer implizit als faktisches "Gesuch" um Überprüfung des (räumlichen) Umfangs der Strassenklassierung verstand und entgegennahm. Als Folge davon äusserte sie sich im Beschluss vom 16. Januar 2023 (act. G 10/4/1 S. 8 f.) zur Korrektheit der Abbildung der Klassierung der D.\_\_-strasse im Geoportal und verneinte sie. Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Entscheid die diesbezüglichen Feststellungen der Beschwerdebeteiligten (vgl. act. G 2 S. 9 E. 5.3). Der erstinstanzliche und der vorinstanzliche Entscheid thematisierten mithin nicht nur die (zusätzliche) Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000\_ von Osten her, sondern behandelten – im Sinn einer Vorfrage – auch die Frage des Umfangs der Klassierung der D.\_\_-strasse an der Südgrenze des Grundstücks Nr. 0000\_; letzteres wohl auch vor dem Hintergrund, dass der Beschwerdegegner für den Fall der Bestätigung der vorinstanzlichen Festlegung des Strassenklassierungsumfangs eine ebenfalls bewilligte Erschliessung von Osten her nicht mehr unbedingt (baulich) realisieren muss. All dies vermag jedoch nichts daran zu ändern, dass das Baugesuch des Beschwerdegegners lediglich den zusätzlichen Zugang zum Grundstück Nr. 0000\_ von Osten beschlägt und dementsprechend auch nur B 2024/5 4/19

dies Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet. Mit Blick auf die geschilderte Ausgangslage haben die Beschwerdeführer, deren Grundstück Nr. 0001\_ unmittelbar an das Grundstück Nr. 0000\_ des Beschwerdegegners grenzt, mit Blick auf die räumliche Beziehungsnähe ein aktuelles und schutzwürdiges Interesse an der Überprüfung des angefochtenen Entscheids; sie sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde vom 8. Januar 2024 (act. G 1) entspricht in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 12. Februar 2024 (act. G 7) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP), weshalb darauf einzutreten ist. Der erstinstanzliche Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 16. Januar 2023 erging nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017. Auf das strittige Bauvorhaben ist somit das PBG grundsätzlich anwendbar, soweit dessen Bestimmungen gemäss Anhang zum Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG" vom 8. März 2017 als unmittelbar anwendbar erklärt werden und im vorliegenden Zusammenhang zum Tragen kommen. Im Übrigen bleiben das bis 30. September 2017 in Kraft gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) sowie das Baureglement der Politischen Gemeinde Z.\_\_ vom 29. Juli 1995 (BauR) anwendbar. 2. 2.1. Materiell streitig ist, ob die Vorinstanz den Beschluss vom 16. Januar 2023, mit welchem die Beschwerdebeteiligte die gegen das Baugesuch (Bewilligung einer Zufahrt zum Grundstück Nr. 0000\_ von Osten her über das Grundstück Nr. 0002\_; vgl. act. G 10/4 Beilage 1 S. 3) erhobene Einsprache abwies und die Baubewilligung erteilte, im angefochtenen Rekursentscheid zu Recht bestätigte. Nachdem der in den vorinstanzlichen Entscheiden thematisierte Umfang der Strassenklassierung an der südlichen Seite des Grundstücks Nr. 0000\_ in engem sachlichem Zusammenhang zur materiellen Streitfrage steht und die Bejahung der Rechtmässigkeit der Erschliessung via Süden im angefochtenen Entscheid mit kausal für die Abweisung des Rekurses war (vgl. dazu E. 5.2 ff. des angefochtenen Entscheids), ist nachstehend auch hierauf einzugehen. 2.2. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes [SR 700, 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 B 2024/5 5/19

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. 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 m. H., 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.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, N 23 zu Art. 19 RPG, P. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 6. Aufl. 2016, S. 278, WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 20 zu Art. 19 RPG, und B. HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 513). Demgegenüber gehören Hausanschlüsse bzw. Hauszufahrten nicht zur Feinerschliessung. Sie verbinden ein Grundstück mit der Anlage der Feinerschliessung (vgl. A. REY, in: GRIFFEL/LINIGER/RAUSCH/THURNHERR [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, VerwGE B 2018/185 vom 24. Januar 2019 E. 5.2 mit weiteren Hinweisen). 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). Der Gemeindestrassenplan legt den Umfang des Strassen- und Wegnetzes der Gemeinde fest. Strassen werden in drei Klassen eingeteilt (Art. 7 des Strassengesetzes, sGS 732.1; StrG). Gemeindestrassen dritter Klasse dienen der übrigen Erschliessung sowie der Land- und Forstwirtschaft. Sie stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (Art. 8 Abs. 3 StrG). Gemeindestrassen dritter Klasse stellen eine Auffangklasse in dem Sinn dar, als alle öffentlichen Strassen, die nicht zwingend einer höheren Klasse zuzuordnen sind, dieser Strassenklasse angehören (VerwGE B 2019/210 vom 25. Juni 2020 E. 2.2 m.H. auf B 2004/91 vom 10. Mai 2005 E. 4a.bb, und G. GERMANN, Kurzkommentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 16 zu Art. 8). Eine Gemeindestrasse dritter Klasse liegt demzufolge vor, wenn die Voraussetzungen für den Erlass eines allgemeinen Motorfahrzeugverbots im Sinn von Art. 3 Abs. 3 des Strassenverkehrsgesetzes (SR 741.01) erfüllt sind bzw. wenn der Motorfahrzeugverkehr nur aus Ziel-, Anlieger- und Quellverkehr besteht. Somit sind Gemeindestrassen dritter Klasse "beschränkt öffentliche Strassen", an denen der Gemeingebrauch auf die ihrem Zweck entsprechende Benutzungsart beschränkt ist (GVP 2001 Nr. 98 E. 2 d mit Hinweisen). Zu den Gemeindestrassen dritter Klasse gehören auch Meliorations- und Forststrassen einschliesslich der Alpstrassen (GERMANN, a.a.O., N 19 zu Art. 9 StrG). Der Erlass oder die Änderung des B 2024/5 6/19

Gemeindestrassenplans obliegt der Gemeinde unter Vorbehalt der Genehmigung des zuständigen Departements (Art. 12 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 2 StrG). 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 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) an. Beim Begriff des "öffentlichen Interesses" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher der rechtsanwendenden Behörde einen Beurteilungsspielraum eröffnet. Die Gemeindeautonomie ist insofern beschränkt, als es den Gemeinden verwehrt bleibt, den in Konkretisierung des Strassengesetzes durch die kantonale Gerichts- und Verwaltungspraxis gezogenen Rahmen zu überschreiten (vgl. VerwGE B 2014/203 vom 25. Mai 2016 E. 6.1 mit Hinweisen, insbesondere auf BGer 1C\_46/2010 vom 28. April 2010 E. 2.2 und VerwGE B 2011/9 vom 7. Dezember 2011 E. 4.3.2 [GVP 2011 Nr. 21]). Eine private Zufahrt ist als Gemeindestrasse dritter Klasse öffentlich zu erklären, wenn sie über ein Drittgrundstück führt (VerwGE B 2021/45 vom 13. Februar 2022 E. 3.2.2 m.H.). Der Strassenplan ist ein Sondernutzungsplan im Sinn von Art. 14 Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 und Art. 26 PBG, der als solcher den Zonenplan überlagert (vgl. VerwGE B 2020/138 vom 29. April 2021 E. 2.2 m.H.). 2.3. Das Tiefbauamt hielt im Amtsbericht vom 25. Mai 2023 unter anderem fest, dass einzig die physisch genehmigten Gemeindestrassenpläne rechtsgültig seien, nicht aber die Darstellung im Geoportal. Gemäss Strassenplan der Beschwerdebeteiligten vom 14. Mai 1996 verlaufe, von der F.\_\_-strasse herkommend und unmittelbar anstossend an die südliche Grenze von Grundstück Nr. 0000\_, eine gewidmete Gemeindestrasse. Diese sei mit Teilstrassenplan vom 22. März 2010 von der F.\_\_-strasse bis zum südöstlichen Bereich des Grundstücks Nr. 0000\_ verlegt worden. Durch diesen Teilstrassenplan nicht aufgehoben worden sei die öffentliche Strasse entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 0000\_. Damit bleibe der gesamte Bereich südlich des Grundstücks Nr. 0000\_ als gewidmete Strassenfläche bestehen (act. G 10/6). 2.4. Im angefochtenen Entscheid führte die Vorinstanz unter anderem aus, die Einteilung der D.\_\_-strasse als Drittklassestrasse bedeute nicht, dass sie von Motorfahrzeugen nicht befahren werden dürfe. Das gelte sowohl für die Anstösser als auch für Dritte, welche an der Strasse nicht unterhaltspflichtig seien. Meist seien zwar die Anstösser unterhaltspflichtig. Die Unterhaltspflicht (Art. 55 StrG) könne jedoch auch anders geregelt und nachträglich B 2024/5 7/19

geändert werden (Art. 56 StrG). Gegenstand der streitigen Baubewilligung sei ein Verbundsteinbelag für die Zufahrt zum Carport. Diese geringe bauliche Änderung rechtfertige es, auf eine Absteckung im Gelände zu verzichten und den Situationsplan 1:500 zu akzeptieren (Art. 44 Abs. 2 StrG und Art. 49 Abs. 6 BauR). Im Weiteren habe der Vertreter des Strasseninspektors vor Ort bestätigt, dass das Bauprojekt (Hauszufahrt am Siedlungsrand) die Verkehrssicherheit nicht tangiere, da von Westen kommend kaum Verkehr zu erwarten sei. Die Ausfahrt aus dem Carport sei übersichtlich und das Gelände praktisch flach. Da auf dem eigenen Vorplatz gewendet werden könne, sei ein Rückwärtsausfahren unnötig. Sodann sei die Fläche breit genug, dass mit einem Fahrzeug südlich am Wohnhaus vorbeigefahren werden könne, ohne das Grundstück der Beschwerdeführer (Nr. 0001\_) benützen zu müssen, selbst wenn die Fläche nicht klassiert wäre. Sodann habe die Eigentümerin des (für die Zufahrt mitbenützten) Grundstücks Nr. 0002\_ das Baugesuch mitunterschrieben. Die D.\_\_-strasse führe zwar aktuell nicht unmittelbar am Grundstück Nr. 0000\_ vorbei und berühre nur gerade die südöstliche Grundstückecke. Massgebend sei aber nicht der tatsächliche Strassenverlauf, sondern der physische Strassenplan (genehmigt durch die Vorinstanz am 14. Mai 1996). Planausdrucke aus dem Geoportal würden keine Rechtswirkungen entfalten. Nach dem rechtsgültigen Plan führe die D.\_\_-strasse direkt entlang der süd-

lichen Grundstücksgrenze Nr. 0000\_, womit der Carport auch ohne die geplante Zufahrt strassenmässig hinreichend erschlossen sei (act. G 2 S. 8 f.). Die Vorinstanz legte im Weiteren dar, im Strassenplan 1996 sei der Strassenverlauf von Hand mit Leuchtstift in der Karte mit dem sehr grossen Massstab 1:5000 eingezeichnet worden. Auch gebe es von jedem Strassenplan zwei Exemplare, wodurch Differenzen entstünden. Demzufolge könne der exakte Strassenverlauf und die Strassenbreite aufgrund des geltenden Strassenplans nicht metergenau bestimmt werden. Vorliegend sei jedoch aufgrund des Strassenplans auch so klar, dass die klassierte Strasse südlich direkt an das Grundstück Nr. 0000\_ anschliesse, zumal das Baugrundstück seit jeher über die D.\_\_\_-strasse erschlossen werde. Die Klassierung im Strassenplan vom 14. Mai 1996 sei daher nicht willkürlich, auch wenn die Naturstrasse bereits im Zeitpunkt der Plangenehmigung in tatsächlicher Hinsicht nicht ganz bündig zum Grundstück Nr. 0000\_ verlaufen sei. Gemäss Orthofoto habe sich zwischen dem aktuellen tatsächlichen Strassenverlauf und der Grundstücksgrenze bereits damals zum Teil ein schmaler Grasstreifen befunden. Ebenfalls nicht entscheidend sei, dass die D.\_\_\_-strasse mit Strassenplan vom 22. März 2010 (Massstab 1:500) über die südöstliche Ecke (von Grundstück Nr. 0000\_) hinaus rechtsgültig verlegt worden sei und aus diesem Plan die Strassenbreite von 3 m herausgelesen werden könne. Von diesem Teilstrassenplan sei die Strassenfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze gerade nicht betroffen, ansonsten sie ebenfalls zeichnerisch rückklassiert worden wäre. Zu keiner Zeit habe ein öffentliches Interesse bzw. die Absicht bestanden, das über-

B 2024/5 8/19  
baute Grundstück Nr. 0000\_ seiner strassenmässigen Erschliessung zu berauben. Im Gegenteil habe das Baugesuch vom 18. November 2009 "eine Zubringerstrasse der 3. Klasse zur Liegenschaft Nr. 1974/Vers.-Nr. 2580 in der G.\_\_\_ Z.\_\_\_" zum Inhalt gehabt. Mithin greife hier die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Zürcher Praxis nicht, wonach bei einer Neuklassierung die danebenliegende Strassenfläche automatisch rückklassiert werde. Diese Überlegung käme erst zum Tragen, wenn die danebenliegende Strassenfläche nicht mehr benötigt würde, was hier nicht der Fall sei. Die Strassenklassierung komme sodann zwar einer Einschränkung der Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) gleich. Die Einschränkung sei jedoch zulässig (Art. 36 BV). Der Strassenplan sei (wie der Zonenplan) für jedermann verbindlich und habe konstitutive Wirkung. Soweit Strassen über privates Eigentum führten, enthalte der Gemeindestrassenplan die damit verbundenen zulässigen Eigentumsbeschränkungen. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer den entsprechenden Einwand bereits beim Erlass des Strassenplans hätten geltend machen müssen, stehe es ihnen frei, unter den Voraussetzungen von Art. 14 StrG eine Strassenplanänderung zu verlangen. Weil nie die Absicht bestanden habe, den Strassenverlauf zu ändern, seien für die durchgeführten Unterhaltsarbeiten an der Naturstrasse auch keine Strassenbauprojekte oder Teilstrassenpläne nötig gewesen. Dementsprechend seien auch keine weiteren Teilstrassenpläne betreffend die D.\_\_\_-strasse vorhanden. Diese Strasse sei nicht ausparzelliert, unbefestigt und im südlichen Bereich baulich nicht abgegrenzt, weil sie übergangslos in einen grossen Kiesplatz übergehe. Daher bewege sich die Strassenfläche dynamisch, je nachdem, welchen Bereich (Tragschicht, Grünstreifen) die Fahrzeuge befahren würden. So lange dadurch die bestimmungsgemässe Nutzung der D.\_\_\_-strasse nicht in Frage gestellt sei, sei dagegen nichts einzuwenden. Der exakte Verlauf der Strasse und deren Breite seien spätestens bei Überbauung des über diese Strassen zu erschliessenden weiteren Baulandes festzulegen. Damit sei das Grundstück Nr. 0000\_ bereits über die D.\_\_\_-strasse hinreichend erschlossen (act. G 2 S. 9-12). 2.5. Die Beschwerdeführer legen unter anderem dar, das Grundstück Nr. 0000\_ werde zonenwidrig

für Wohnzwecke genutzt. Auch der nachträglich im Jahr 2019 erstellte Carport sei grundsätzlich zonenwidrig und hätte mangels hinreichender Erschliessung nicht bewilligt werden dürfen. Die sinngemässe Behauptung der Vorinstanz (in act. G 2 E. 5.4.4), es gäbe (zum Teilstrassenplan 2010) keine weiteren Pläne, weil der Kanton die Strasse nur saniert habe, und es seien auch keine Pläne notwendig gewesen, weil nie die Absicht bestanden habe, den Strassenverlauf zu ändern, erscheine nicht glaubhaft. Der Kanton habe die damals als Baupiste genutzte D.\_\_-strasse wohl nicht planlos zurückgebaut. Entsprechende Pläne seien bei der Beschwerdebeteiligten oder beim Kanton einzuholen (act. G 7 S. 4-6). Die Benützung des Grundstücks Nr. 0002\_ als Zufahrt sei nicht sichergestellt. Die prekäre Duldung der Eigentümerin und die Mitunterzeichnung des Baugesuchs genügen B 2024/5 9/19

nicht. Gegenstand des Baugesuchs vom 18. Oktober 2022 sei einzig die Verbreiterung des Verbundsteinbelags auf der Ostseite und die Verbindung des Verbundsteinplatzes mit der D.\_\_-strasse. Nicht Gegenstand des Baugesuchs sei die Erschliessung über Süden und das Grundstück Nr. 0001\_. Ob die Erschliessung über Süden ebenfalls möglich sei, habe nichts mit dem konkreten Baugesuch zu tun und sei für die Beurteilung im Ergebnis irrelevant. Aus act. G 10/1 Beilage 4 (Strassenklassierung Gde, D.\_\_-strasse, Auszug aus Geoportal) ergebe sich, dass eine Zufahrt von drei Metern die Grundstücksgrenze überschreite, wodurch die geplante Zufahrt teilweise auf Grundstück Nr. 0001\_ zu liegen komme; die Beschwerdeführer hätten hierfür keine Zustimmung erteilt. Der Beschwerdegegner könne sich nicht darauf berufen, dass es sich beim mitbenützten Teil des Grundstücks Nr. 0001\_ um eine klassierte Strassenfläche handle (act. G 7 S. 6 f.). Der massgebende Strassenplan vom 22. November 1995 liege lediglich im Massstab 1:5000 vor. Bei der Beurteilung des Strassenverlaufs der D.\_\_-strasse könne nicht unbesehen auf den Verlauf des von Hand eingezeichneten gelben Strichs abgestellt werden. Die Feststellung der Vorinstanz, dass das Grundstück Nr. 0000\_ seit jeher über die D.\_\_-strasse bzw. den Geländestreifen auf Grundstück Nr. 0001\_ erschlossen worden sei, treffe nicht zu. Der Eingang des Bauernhauses habe sich (vor 2019) immer auf der von Grundstück Nr. 0001\_ abgewandten Nordseite bzw. in Richtung des Grundstücks Nr. 0002\_ befunden. Erst nach dem Ausbau der D.\_\_-strasse als Baupiste sei eine südliche Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000\_ überhaupt möglich geworden. Bis zur Nutzung als Baupiste hätten Pflanzungen die Erschliessung über Süden verhindert (vgl. Orthofotos ab 1995 bis 2019; act. G 10/1 Beilage 7, G 2 E. 5.4.2 [Abbildungen]). Der Strassenplan folge grundsätzlich dem tatsächlichen Verlauf der Strasse im Zeitpunkt des Planerlasses. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach nicht der tatsächliche Strassenverlauf, sondern einzig der physische Strassenplan massgebend sei, sei somit falsch. Die D.\_\_-strasse sei mit Strassenplan vom 22. November 1995 im Umfang ihres damaligen Bestehens gewidmet worden. Der Geländestreifen an der südlichen Grenze von Grundstück Nr. 0000\_ habe nie zur gewidmeten Strassenfläche gehört. Der Teilstrassenplan 2010 bestätige den Verlauf der mit Strassenplan (1995) gewidmeten Verkehrsfläche eindeutig. Aus dem Teilstrassenplan sei ersichtlich, dass der Streifen zwischen der D.\_\_-strasse und dem Grundstück Nr. 0000\_ gerade nicht klassiert sei. Es sei nicht sachgerecht, den Gesamtstrassenplan isoliert vom Teilstrassenplan 2010 zu betrachten. Letzterer sei erlassen worden, nachdem die Eigentümerin von Grundstück Nr. 0002\_ am 18. November 2009 ein Baugesuch für eine Zubringerstrasse zum Grundstück Nr. 0000\_ gestellt habe. Der Beschwerdegegner habe damals (für die Eigentümerin) das Baugesuch unterzeichnet. Er habe beabsichtigt, so die Grundlagen für die Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000\_ über Osten und das Grundstück Nr. 0002\_ zu schaffen. Durch den

Teilstrassenplan 2010 seien somit die Grundlagen für die Erschliessung von Grundstück Nr. 0000\_ erst geschaffen worden. Die Vorinstanz verkenne, dass für die Beschwerdebeitragsnehmer, den Beschwerdegegner und die Beschwerdeführer bei Erlass des Strassenplans B 2024/5 10/19

(1995) und auch des Teilstrassenplans 2010 völlig klar gewesen sei, wo und wie die D.\_\_-strasse verlaufen sei bzw. verlaufen sollte, nämlich so, wie sie im Teilstrassenplan 2010 als Ganzes, auch im nicht gelb markierten Bereich, abgebildet sei. Jedenfalls wäre spätestens im Zeitpunkt des Erlasses des Teilstrassenplans 2010 der ganze Geländestreifen entlang der südlichen Grenze von Grundstück Nr. 0000\_ automatisch rückklassiert worden. Die Zürcher Praxis, wonach die Ent- bzw. Umwidmung oder Teilumlegung einer Strasse auch dann erfolge, wenn das Strassengrundstück ausserhalb des vom Teilstrassenplan erfassten Bereichs sei, im Plan aber aufgeführt und damit von dessen Wirkungen direkt betroffen sei, erweise sich auch vorliegend als sachgerecht. Bereits bei Erlass des Strassenplans (1995) sei klar gewesen, dass die D.\_\_-strasse nicht direkt an das Grundstück Nr. 0000\_ angrenze. Ansonsten wäre das Grundstück im Verzeichnis zum Strassenplan aufgeführt worden (act. G 10/4/6 Beilage 4). Der Verlauf der D.\_\_-strasse sei nach wie vor ersichtlich, statisch und nicht dynamisch. Nie seien Fahrzeuge auf dem Geländestreifen zwischen dem Grundstück Nr. 0000\_ und der D.\_\_-strasse gefahren. Die Ansicht der Vorinstanz (act. G 2 E. 5.4.5) sei unzutreffend und die Sachverhaltsermittlung falsch (act. G 7 S. 7-12). Die Beschwerdeführer hätten Anspruch auf Schutz in ihrem berechtigten Vertrauen auf den im rechtskräftigen Teilstrassenplan 2010 dokumentierten Strassenverlauf der D.\_\_-strasse, selbst wenn dieser – bestrittenermassen – nicht in allen Teilen rechtsverbindlich sein sollte. Der entsprechende Strassenverlauf sei von der Beschwerdebeitragsnehmerin so dem Geoportal übermittelt worden. Die (bestrittene) Unrichtigkeit des Teilstrassenplans sei für die Beschwerdeführer nicht erkennbar gewesen. Selbst der Kanton habe diesen Plan für den Rückbau der Baupiste im Jahr 2022 genutzt. Die Behörden seien an den Teilstrassenplan 2010 als Vertrauensgrundlage gebunden. Der konkrete Verlauf der D.\_\_-strasse ergebe sich für das Grundstück Nr. 0001\_ aus dem Teilstrassenplan 2010. Ein Hinausgreifen der Widmung auf unbelastetes Eigentum sei im Sinn der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) ausgeschlossen. Es sei weder notwendig noch erforderlich, die ursprüngliche Linienführung und Widmung der Strasse auszudehnen einzig mit dem Ziel, eine südliche Zufahrt zum Grundstück Nr. 0000\_ zu ermöglichen, die es vor Errichtung der Baupiste durch den Kanton nie gegeben habe. Überdies sei die Nutzung der beschränkt öffentlichen D.\_\_-strasse durch den Beschwerdegegner unzulässig. Letzterer sei nicht Anstösser. Das Grundstück Nr. 0000\_ sei 1995 im Verzeichnis zum Strassenplan nicht eingetragen worden (act. G 7 S.

## **E. 12**

S. 3) ist ersichtlich, dass die D.\_\_-strasse damals bis an die Grenze von Grundstück Nr. 0000\_ reichte; das auf dem Luftbild erkennbare helle Fahrzeug (westlich vom Haus) konnte sodann nur von der D.\_\_-strasse zugefahren sein. Diese tatsächliche Situation wurde in dem von Seiten der Beschwerdeführer unangefochten gebliebenen und am 14. Mai 1996 genehmigten Gemeindestrassenplan (vgl. act. G 10/6 Beilage 1) entsprechend abgebildet: Gemäss diesem Plan führt die klassierte D.\_\_-strasse – und dies ist vorliegend entscheidend – direkt entlang der südlichen Grenze von Grundstück Nr. 0000\_. Hieran vermag der Umstand, dass die Strasseneinzeichnung auf dem Plan 1:5000 mit unterbrochener Linie erfolgte und mit Filzstift eingefärbt wurde, nichts zu ändern. 3.2.3. Die Beschwerdeführer

wenden ein, das Grundstück Nr. 0000\_ sei 1995 im Verzeichnis zum Strassenplan (act. G 10/1 Beilage 3) nicht eingetragen worden (act. G 7 S. 14, G 22 S. 3 unten). – Das Verzeichnis der Grundstücke, über die eine Strasse führt, gilt als Bestandteil des Gemeindestrassenplans. Das Verzeichnis hat (im Gegensatz zum Strassenplan) keine konstitutive, sondern lediglich deklaratorische Bedeutung, zumal nicht zwei verschiedene Instrumente über die gleiche Sache eine konstitutive Wirkung haben können. Der Bestand einer öffentlichen Strasse richtet sich mithin in erster Linie nach dem Gemeindestrassenplan, der dem Strassenverzeichnis vorgeht. Das Strassenverzeichnis enthält die Grundstücke, die mit einer Strasse belastet sind. In diesem Verzeichnis sind somit die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des Strassenplans aufgeführt (vgl. GERMANN, a.a.O., N 4 f. zu Art. 12 StrG). Das Grundstück Nr. 0000\_ konnte somit – als nicht mit der Strassenwidmung belastetes Grundstück – im Strassenverzeichnis gar nicht aufgeführt sein. Der weitere Umstand, dass die D.\_\_-strasse dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offensteht (Art. 8 Abs. 3 StrG), hat entgegen der offenbaren Auffassung der Beschwerdeführer augenscheinlich nicht zur Folge, dass der Beschwerdegegner – als Anstösser – B 2024/5 13/19

nicht über diese Strasse auf sein Grundstück gelangen darf (vgl. dazu vorstehende E. 2.2 dritter Absatz). 3.2.4. Die Beschwerdeführer weisen zutreffend darauf hin, dass die damalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000\_ am 18. November 2009 ein Baugesuch für eine "Zubringerstrasse der 3. Klasse zur Liegenschaft Nr. 0000\_" gestellt hatte (act. G 22 S. 3 unten; act. G 10/1 Beilage 8). Hierbei ging es jedoch nicht um den Umfang der Strassenklassierung im südlichen Bereich des Grundstücks Nr. 0000\_: Mit dem Teilstrassenplan vom 22. März 2010 wurde die D.\_\_-strasse im Bereich der Grundstücke Nrn. 0000\_ und 0002\_ bis zur Einmündung in die F.\_\_-strasse umgelegt, wobei lediglich der Abschnitt von der F.\_\_-strasse bis zum östlichen Teil des Grundstücks Nr. 0000\_ tangiert war. Der weitere Verlauf der D.\_\_-strasse in westlicher Richtung wurde mit dem Teilstrassenplan 2010 nicht angepasst (vgl. act. G 10/6 Beilage 2 und G 10/1 Beilagen 5, 6a, 6b). Der im rechtskräftigen Teilstrassenplan 2010 dargestellte, mit dem – nicht rechtsverbindlichen – Verlauf gemäss Geoportal übereinstimmende Strassenverlauf in westlicher Richtung ist insofern nicht verbindlich, als der Teilstrassenplan 2010 diesen Bereich – und insbesondere auch den Bereich des Landstreifens entlang der Südgrenze von Grundstück Nr. 0000\_ – nicht neu regelt und diesbezüglich somit nach wie vor der Gemeindestrassenplan/Gesamtplan 1996 gültig ist. Im Übrigen fällt eine automatische Rückklassierung der neben der im Jahr 2010 neu klassierten Strassenfläche liegenden Strassenfläche, wie sie die Beschwerdeführer geltend machen (act. G 7 S. 11, G 10/17 S. 4 m.H. auf VGr ZH vom 9. Mai 2012, VB.2011.00730 E. 5.3.3), schon deshalb ausser Betracht, weil vorliegend das Interesse an der streitigen Strassenfläche nicht dahingefallen ist bzw. sie zur Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000\_ nach wie vor benötigt wird (vgl. dazu nachstehende E. 3.2.5). Die vorstehenden Darlegungen gelten auch mit Bezug auf die von den Beschwerdeführern angeführten Plangrundlagen für einen Umschichtplatz auf Grundstück Nr. 0002\_ vom 25. Juni 2018 (act. G 22 S. 4 und G 23 Beilage 1) sowie hinsichtlich des Teilstrassenplans 2022 (act. G 22 S. 4 und G 23 Beilage 2). Beide Pläne sehen keine Neuregelung der Strassenklassierung bzw. des Strassenverlaufs entlang der südlichen Grenze von Grundstück Nr. 0000\_ in Abweichung vom Gesamtstrassenplan 1996 vor, sondern geben diesbezüglich einzig die aus dem Geoportal ersichtliche Situation wieder. Bei den geschilderten Umständen ist auch kein Anlass ersichtlich, der den Beizug der Verfahrensakten der Beschwerdebeteiligten zu den Teilstrassenplänen 2010 und 2022

erforderlich machen würde; der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführer (act. G 7; act. G 22 S. 4 unten) ist abzuweisen. B 2024/5 14/19

Die Beschwerdeführer legen im Weiteren dar, kürzlich habe die Beschwerdebeteiligte im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens für die Ortsplanrevision einen Entwurf für einen neuen Gemeindestrassenplan veröffentlicht. Wiederum habe der Plan im Massstab 1:5000 aufgelegt und habe die D.\_\_-strasse mit Filzstiftstrich gezeichnet. Auch aus dem neuen Plan gehe hervor, dass die D.\_\_-strasse nicht entlang der südlichen Grundstücksgrenze führe, sondern dass sich zwischen der Strasse und dem Baugrundstück noch ein Stück Land befinde. Fragwürdig sei, weshalb die Strasse im Bereich des Kiesplatzes auf dem Baugrundstück neu zu Lasten der Beschwerdeführer verbreitert geführt werden solle (act. G 22 S. 9 f.). Dazu ist festzuhalten, dass sich – für die hier streitige Angelegenheit – aus einem Strassenplanentwurf keine vom Gemeindestrassenplan 1996 abweichende Beurteilung herleiten lässt. Hieran vermag ein aufgrund von veränderten Plangrundlagen allenfalls möglicher künftiger Wegfall der Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000\_ von Süden her nichts zu ändern. 3.2.5. Die im Gemeindestrassenplan 1996 klassierte Fläche der D.\_\_-strasse reicht wie dargelegt unmittelbar bis an die südliche Grenze des Grundstücks Nr. 0000\_ (vgl. dazu auch das vor Erlass des Teilstrassenplans 2010 erstellte Orthofoto von 2009 in act. G 2 S. 10 bzw. im Geoportal). Eine von den Beschwerdeführern geltend gemachte Rückklassierung der Strasse in diesem Bereich hätte schon deshalb nicht Gegenstand der Teilstrassenpläne 2010 und 2022 bilden können, weil es an einem öffentlichen Interesse gefehlt hätte, die seit langem bestehende strassenmässige Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000\_ aufzuheben. Aus dem Abstand des Carports auf Grundstück Nr. 0000\_ zur Grundstücksgrenze lässt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (act. G 22 S. 4) nichts anderes ableiten. Die zureichende strassenmässige Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000\_ bzw. des darauf befindlichen Carports von Süden her über die D.\_\_-strasse lässt sich bei diesen Gegebenheiten nicht mit guten Gründen in Frage stellen. Dies umso weniger, als der Carport mit Erschliessung seit 2019 auf einer rechtskräftigen Bewilligung (act. G 16 Beilage 2) beruht und keine Gründe ersichtlich sind, auf diese Bewilligung wiedererwägungs- bzw. revisionsweise zurückzukommen. Was den gerügten Nichtbezug der Pläne des Kantons zum Rückbau der Baupiste (2022) betrifft, ist anzumerken, dass es damals um die Wiederherstellung der D.\_\_-strasse ging und eine Änderung des Strassenverlaufs dementsprechend nicht zur Diskussion stand. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern der blosse Rückbau der Baupiste sich auf die Klassierung der D.\_\_-strasse hätte auswirken können. Mit dem Beschwerdegegner (act. G 15 S. 10) ist sodann festzuhalten, dass für den blossen Rückbau bzw. die Strassenwiederherstellung keine neuen Teilstrassenpläne/Projektierungen erforderlich waren. B 2024/5 15/19

3.2.6. Zum Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend Anspruch auf Schutz in ihrem berechtigten Vertrauen auf den im rechtskräftigen Teilstrassenplan 2010 dokumentierten und aus dem Geoportal ersichtlichen Strassenverlauf der D.\_\_-strasse mit der Begründung, die (bestrittene) Unrichtigkeit des Teilstrassenplans sei für sie nicht erkennbar gewesen (act. G 5 S. 12-14), ist anzumerken, dass der Verlauf der D.\_\_-strasse im Bereich des Grundstücks Nr. 0000\_ sich wie dargelegt aus dem Gesamtstrassenplan 1996 ergibt. Die seit jeher bestehende südliche Zufahrt zum Grundstück Nr. 0000\_ wurde mit Bewilligung des Carports vom 23. Januar 2019 zumindest implizit bestätigt. Sowohl der Strassenplan 1996 als auch die Baubewilligung 2019 waren von Seiten der Beschwerdeführer unbeanstandet geblieben. Wie ausgeführt, ergibt sich aus den Nutzungsbedingungen des

Geoportals die fehlende Gewährleistung der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der dort publizierten Informationen (vgl. vorstehende E. 3.2.1). Unter diesen Umständen fehlt es bereits an einer Vertrauensgrundlage, weshalb die Prüfung der weiteren Voraussetzungen für eine Berufung auf Vertrauensschutz (vgl. Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV; BGE 143 V 95 E. 3.6.2) unterbleiben kann. Was die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Verletzung der Eigentumsgarantie betrifft, ist festzuhalten, dass der Gemeindestrassenplan 1996 die zulässige öffentlich-rechtliche Einschränkung des Eigentums am Grundstück Nr. 0001\_ enthält (vgl. GERMANN, a.a.O., N 3 zu Art. 12 StrG). Die Strassenwidmung beruht mithin auf dem von den Beschwerdeführern nicht angefochtenen Strassenplan. 3.3. 3.3.1. Mit der von der Vorinstanz bestätigten Baubewilligung vom 16. Januar 2023 wurde – zusätzlich zur bereits bestehenden Erschliessung von Süden her – eine Zufahrt von Osten über das Grundstück Nr. 0002\_ bewilligt. Die Beschwerdeführer erachten wie dargelegt die Benützung des Grundstücks Nr. 0002\_ als Zufahrt als nicht sichergestellt. Die prekaristische Duldung der Eigentümerin und die Mitunterzeichnung des Baugesuchs genüge nicht. Gegenstand des Baugesuchs vom 18. Oktober 2022 sei einzig die Verbreiterung des Verbundsteinbelags auf der Ostseite und die Verbindung des Verbundsteinplatzes mit der D.\_\_-strasse (act. G 7 S. 6). Der Beschwerdegegner hält dafür, dass keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestünden, gemäss welchen die neue ostseitige Zufahrt nicht zulässig wäre. Da die ostseitige Zufahrt zur Erschliessung des Grundstücks Nr. 0000\_ nicht notwendig sei, habe die Unterzeichnung des Baugesuchs durch die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0002\_ genügt. Eine privatrechtliche Sicherstellung der Zufahrt über das Grundstück Nr. 0002\_ sei in öffentlich-rechtlicher Hinsicht somit nicht notwendig (act. G 15 S. 13). B 2024/5 16/19

3.3.2. Mit der Beschwerdebeteiligten ist vorab festzuhalten, dass eine Zustimmung der Beschwerdeführer zum streitigen Baugesuch nicht erforderlich ist, da sich das Bauvorhaben gemäss der Darstellung im Situationsplan 1:500 (act. G 10/4/9) vollständig auf dem Grundstück Nr. 0000\_ befindet und die Zufahrt über das Grundstück Nr. 0002\_ sowie die klassierte D.\_\_-strasse bzw. das mit der Strassenklassierung überlagerte Grundstück Nr. 0001\_ führt. Die Vermassung "3 m ab Fassade" (act. G 10/4/1 S. 4) bezieht sich lediglich auf einen konkreten Punkt im Situationsplan 1:500 (etwa bei Fassadenmitte) und nicht auf die gesamte Zufahrt. Zu Recht weist die Beschwerdebeteiligte auch darauf hin, dass die Erstellung der Zufahrt bis an die Grenze möglich ist, da es sich bei einer Zufahrt um eine Anlage und nicht um ein Gebäude handelt und die Grenzabstandsvorschriften nicht zur Anwendung kommen (act. G 12 S. 5). Zu klären bleibt die rechtliche Sicherung der Zufahrt zum Grundstück Nr. 0000\_ von Osten her über das im Eigentum der E.\_\_ AG stehende Grundstück Nr. 0002\_. Im angefochtenen Entscheid hält die Vorinstanz fest, dass nach ihrer Praxis die zur strassenmässigen Erschliessung notwendige Fläche auf dem Drittgrundstück (hier: Grundstück Nr. 0002\_) klassiert werden müsse und eine Erschliessung allein gestützt auf eine dienstbarkeitsrechtlich gesicherte Privatstrasse nicht hinreichend sei (act. G 2 S. 9 mit Hinweisen). Hierzu ist anzumerken, dass konkret eine bloss Hauszufahrt zum Grundstück Nr. 0000\_ in Frage steht, für welche keiner Strassenklassierung bedarf (vgl. vorstehende E. 2.2); hieran vermag im konkreten Fall nichts zu ändern, dass der Weg über ein kleines Stück des Drittgrundstücks Nr. 0002\_ führt. Nach Art. 21 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, PBV) ist das Baugesuch von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu unterzeichnen. Vorliegend wurde das Baugesuch vom Beschwerdegegner (Eigentümer

Grundstück Nr. 0000\_) und von der A+B Bürsten-Technik AG (Eigentümerin Grundstück Nr. 0002\_) unterzeichnet, womit die Anforderungen von Art. 21 Abs. 1 PBV erfüllt sind. Zudem ist eine strassenmässig hinreichende Erschliessung wie dargelegt (vorstehende E. 3.2) bereits von Süden her über das Grundstück Nr. 0001\_ gegeben. Bei diesen Gegebenheiten erweist sich die Befestigung des Terrains durch Verlegung weiterer Verbundsteine zur Ermöglichung des Zugangs zum Grundstück von Osten her in der geplanten Form – aus öffentlich-rechtlicher Sicht – als bewilligungsfähig und durfte die Bewilligung von daher erteilt werden. Der Beschwerdegegner ist indes darauf hinzuweisen, dass mit der Unterschrift der Eigentümerin von Grundstück Nr. 0002\_ noch keine privatrechtliche (dienstbarkeitsrechtliche) Sicherstellung der Zufahrt über die Liegenschaft Nr. 0002\_ vorliegt und die Zustimmung – zivilrechtlich – nur für die aktuellen Eigentümer der Grundstücke Nrn. 0002\_ und 0000\_ bindend ist (vgl. VerGE B 2022/198 vom 6. Juli 2023 E. 3.4.2 am Schluss). 4. B 2024/5 17/19

4.1. Die Beschwerde ist somit unter Bestätigung des Rekursentscheids vom 7. Dezember 2023 abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführer (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidegebühr von CHF 2'500 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'500 wird angerechnet. 4.2. Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben für das Beschwerdeverfahren keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98bis VRP; A. LINDER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 20 zu Art. 98bis VRP). Demgegenüber ist der anwaltlich vertretene Beschwerdegegner 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 Beschwerdeführer durch die Beschwerdegegnerin mit CHF 3'500 und 4 % Barauslagen (CHF 140) angemessen (Art. 19, 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, 28bis VRP), zuzüglich Mehrwertsteuer (vgl. Art. 29 HonO). B 2024/5 18/19

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Beschwerdeführer bezahlen amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500, unter Anrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses von CHF 2'500. 3. Die Beschwerdeführer entschädigen den Beschwerdegegner ausseramtlich mit CHF 3'500 zuzüglich Barauslagen von CHF 140 und Mehrwertsteuer. B 2024/5 19/19

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