



Fall-Nr.:	18-361 / 18-8089 / 18-388 / 18-8174
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	15.01.2020
Entscheiddatum:	27.09.2019

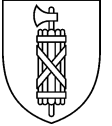
BDE 2019 Nr. 59

Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 7 Abs. 1 Bst. c VRP, Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 67 Bst. a PBG, Art. 99 Abs. 1 PBG, Art. 101 PBG, Art. 60 BauG, Art. 61 BauG. Die Erteilung einer Baubewilligung setzt ein hinreichend erschlossenes Baugrundstück voraus. Die Anwendung der VSS-Normen muss vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse einem Entscheid zugrunde gelegt werden dürfen. Vorliegend erweist sich die bestehende Erschliessung über eine rund 3,50 m bis 4,00 m breite, übersichtliche und gerade Strecke von rund 35 m aufgrund der Umstände des Einzelfalls als hinreichend. Überdies genügen die von der Vorinstanz auf dem Baugrundstück verfügbaren Sichtzonen von je 20 m, wobei deren Einhaltung mittels baulicher Massnahmen sicherzustellen ist. Insgesamt erweisen sich die Abweichungen von den VSS-Normen als verhältnismässig und es kann ausnahmsweise in begründeter Weise von den Amtsberichten des TBA abgewichen werden (Erw. 5). Das ISOS ist im Baubewilligungsverfahren nicht direkt anwendbar, soweit keine umfassende Interessenabwägung erforderlich ist. Dies gilt ohne Einschränkung zumindest dann, wenn die kommunale Nutzungsplanung die mit dem ISOS verbundenen Ziele und zu treffenden Schutzmassnahmen bereits umgesetzt hat und die massgebliche Planung diese Schutzziele nicht geradezu missachtet. Vorliegend ist mit der Denkmalpflege davon auszugehen, dass die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS und damit verbunden die Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht missachtet, zumal auch keine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist und das Bauvorhaben keine Schutzobjekte und deren Umgebung beeinträchtigt (Erw. 6). Es bestehen zudem vorliegend keine Hinweise, dass der von einem erfahrenen Geometerbüro festgelegte Niveaupunkt nicht korrekt wäre. Damit liegt auch keine Verletzung der kommunalen Bestimmung betreffend Untergeschoss sowie der Gebäudehöhe vor (Erw. 7). Darüber hinaus sind die fensterlosen Abstellräume mit einer Fläche zwischen 4,20 m² und 6,30 m² nicht zur anrechenbaren Geschossfläche (aBGF) zu zählen (Erw. 9). // (Dieser



Entscheid wurde mit VerwGE B 2019/215; B 2019/2017 vom 25. März 2021 bestätigt. Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben.)

BDE 2019 Nr. 59 finden Sie im angehängten PDF Dokument



18-361/18-8089/18-388/18-8174

Entscheid Nr. 59/2019 vom 27. September 2019

Rekurrenten 1

A. und B.____,
vertreten durch lic.iur. Othmar Somm, Rechtsanwalt, Museum-
strasse 47, 9000 St.Gallen

Rekurrent 2

C.____,
vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Bahnhof-
strasse 24, 9443 Widnau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheide vom 19. Dezember 2017 und
20. November 2018)

Rekursgegner

D. und E.____,
vertreten durch Dr.rer.publ. HSG Markus Möhr, Rechtsanwalt,
St.Jakob-Strasse 37, 9000 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Abbruch Einfamilienhaus und Neubau
Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage)



Sachverhalt

A.

D. und E.____ sind Eigentümer der Grundstücke Nrn. 001 und 002, Grundbuch Z.____, an der W.____strasse in Z. Die Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 19. Juni 1996 bzw. 14. September 2015 in der Wohnzone W2a und grenzen im Westen an das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück Nr. 003, auf welchem Obstbau betrieben wird. Das Grundstück Nr. 001 ist mit einem Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 004) überbaut und wird über die W.____strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen. Die W.____strasse mündet in östlicher Richtung in die N.____strasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Das Grundstück Nr. 002 ist unüberbaut.

B.

a) Mit Baugesuch vom 28. März 2017 beantragten D. und E.____ bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses (Vers.-Nr. 004) und die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002.

b) Innert der Auflagefrist vom 11. bis 24. April 2017 erhoben A. und B.____, vertreten durch lic.iur. Othmar Somm, Rechtsanwalt, St.Gallen, sowie C.____, vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Widnau, Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A. und B.____ ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht, der Niveaupunkt sei korrekt ermittelt worden und das Bauvorhaben führe nicht zu einer Übernutzung der Baugrundstücke. Im Übrigen seien auch das Attikageschoss, der kleine Grenzabstand und die Umgebungsgestaltung korrekt. Die geplante Erdsonde sei zudem vom Amt für Wasser und Energie (AWE) mit Verfügung vom 8. November 2017 bewilligt worden.

d) Ebenfalls mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 wies der Gemeinderat Z.____ die Einsprache von C.____ ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht, die Sicherheit in Bezug auf die Baugrube sei gegeben und für allfällige Erschütterungen durch Bauarbeiten werde eine entsprechende Auflage verfügt. Im Übrigen sei die Aufteilung des Grenzabstands gerechtfertigt und auch das Attikageschoss halte die Vorschriften ein. Schliesslich wurde auch die privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) abgewiesen.



C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A. und B.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 17. Januar 2018 Rekurs beim Baudepartement (Nr. 18-361; im Folgenden Rekurs 1). Mit Rekursergänzung vom 16. Februar 2018 werden die Aufhebung des Einspracheentscheids sowie der Baubewilligung und die Abweisung des Baugesuchs unter Kostenfolgen beantragt. Zur Begründung wird geltend gemacht, die mit dem Baugesuch betrauten Mitglieder der Bauverwaltung hätten in den Ausstand treten müssen. Darüber hinaus seien die Baugrundstücke nicht hinreichend erschlossen. Weiter füge sich das Bauvorhaben ungenügend in die Landschaft ein, sei verunstaltend und verletze ortsbildschützerische Vorgaben. Im Übrigen verletze das Bauvorhaben verschiedene Regelbauvorschriften.

b) Weiter erhob auch C.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 18. Januar 2018 Rekurs beim Baudepartement (Nr. 18-388; im Folgenden Rekurs 2). Mit Rekursergänzung vom 16. Februar 2018 werden die Aufhebung des Einspracheentscheids sowie der Baubewilligung und die Verweigerung der Baubewilligung, eventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz, unter Kostenfolgen beantragt. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Baugrundstücke seien nicht hinreichend erschlossen. Weiter sei zweifelhaft, ob die Sicherheit während der Bauphase gewährleistet sei. Diesbezüglich fehle insbesondere ein detaillierter Baugrubenplan sowie ein Sicherheits- und Kontrollkonzept. Im Übrigen bestehe die Gefahr einer Schädigung der umliegenden Gebäude.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 2. März 2018 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch Dr.rer.publ. HSG Markus Möhr, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs 1 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, von einer Befangenheit der Mitglieder der Bauverwaltung könne keine Rede sein. Zudem verlaufe die öffentlich klassierte W.____strasse vom Knoten N.____strasse/H.____strasse/M.____strasse/W.____strasse bis zum knapp 40 m entfernten Baugrundstück Nr. 001 gerade und übersichtlich und genüge für eine hinreichende Erschliessung. Weiter sei vom Bauvorhaben kein Schutzgegenstand betroffen, weshalb einzig die Regelbauvorschriften einzuhalten seien. Eine Verunstaltung sei überdies nicht ersichtlich. Im Übrigen sei der Niveaupunkt vom Geometer bestätigt worden und auch die übrigen Regelbauvorschriften seien eingehalten.

b) Mit Vernehmlassung vom 2. März 2018 beantragen die Rekursgegner durch ihren Rechtsvertreter, den Rekurs 2 unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Bauvorhaben sei über die W.____strasse hinreichend erschlossen. Im Übrigen seien die Zweifel des Rekurrenten 2 in Bezug auf die Sicherheit unbegründet. Schliesslich sei auf die zivilrechtliche Rüge nach Art. 685 ZGB nicht einzutreten.



c) Mit Vernehmlassung vom 9. März 2018 beantragt die Vorinstanz den Rekurs 1 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Erschliessung der Baugrundstücke sei aufgrund der kurzen Distanz und der geplanten Wohneinheiten genügend. Weiter seien das Baugrundstück und deren Umgebung nicht unter Schutz gestellt, weshalb das Bauvorhaben aus ästhetischer Sicht nicht zu bemängeln sei. Die behördenverbindlichen Instrumente des Richtplans sowie des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (nachfolgend ISOS) seien im Übrigen im Baubewilligungsverfahren nicht direkt anwendbar.

d) Mit Vernehmlassung vom 9. März 2018 beantragt die Vorinstanz den Rekurs 2 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Erschliessung sei hinreichend und die Verkehrssicherheit nicht gefährdet. Zudem werde die Beeinträchtigung während der Bauphase mittels Auflagen auf einem Minimum gehalten und die Sicherheit der Baugrube sei hinreichend nachgewiesen.

e) Mit Amtsbericht vom 24. April 2018 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) zu den Rekursen 1 und 2 aus, die Ein- und Ausfahrt des geplanten Bauvorhabens befinde sich rund 35 Meter vom Knoten N.___strasse/M.___strasse entfernt und der Verlauf der W.___strasse sei in diesem Bereich gerade und übersichtlich. Da die W.___strasse auch dem Landwirtschaftsverkehr diene, könne sie nicht unter dem Aspekt einer Grundstückszufahrt betrachtet werden. Insgesamt sei aufgrund der zu geringen Fahrbahnbreiten und der fehlenden Sicherstellung der Sichtzonen eine hinreichende Erschliessung nicht gegeben.

E.

a) Das Baudepartement führte am 8. Juni 2018 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie eines Vertreters des TBA einen Augenschein durch. Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass der Knotenpunkt N.___strasse/M.___strasse grosszügig dimensioniert ist und eine gute Sicht zum Baugrundstück besteht.

b) Mit Eingabe vom 26. Juni 2018 lassen sich die Rekursgegner zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Aufgrund einer Neubeurteilung der Sichtzonen sowie des Attikageschosses werde ein Korrekturgesuch zur nachträglichen Bewilligung bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht, weshalb das Verfahren bis dahin zu sistieren sei.

c) Mit Eingabe vom 27. Juni 2018 lässt sich der Rekurrent 2 zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

d) Mit Eingabe vom 6. Juli 2018 lassen sich die Rekurrenten 1 zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

F.

a) Mit Schreiben vom 10. Juli 2018 wurden die Rekurse 1 und 2 bis zum Entscheid über das Korrekturgesuch sistiert.



b) Innert Frist erhoben die Rekurrenten 1 und 2 durch ihre jeweiligen Rechtsvertreter wiederum Einsprache gegen das Korrekturgesuch.

c) Mit Beschluss vom 20. November 2018 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für das Korrekturgesuch unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache der Rekurrenten 1 ab, soweit darauf eingetreten wurde. Weiter wurde auf Grundstück Nr. 001 eine Sichtzone verfügt.

d) Ebenfalls mit Beschluss vom 20. November 2018 wies der Gemeinderat Z.____ die Einsprache des Rekurrenten 2 ab, soweit darauf eingetreten wurde und erteilte die Baubewilligung für das Korrekturgesuch. Zudem wurde eine Sichtzone auf Grundstück Nr. 001 verfügt. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins wurde abgelehnt.

G.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben die Rekurrenten 1 durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 10. Dezember 2018 erneut Rekurs beim Baudepartement (Nr. 18-8089; im Folgenden Rekurs 3). Mit Rekursergänzung vom 7. Januar 2019 werden die Aufhebung des Einspracheentscheids sowie der Baubewilligung und die Abweisung des Baugesuchs unter Kostenfolgen beantragt.

b) Weiter erhob auch der Rekurrent 2 durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 12. Dezember 2018 Rekurs beim Baudepartement (Nr. 18-8174; im Folgenden Rekurs 4). Mit Rekursergänzung vom 25. Januar 2019 werden die Aufhebung des Einspracheentscheids sowie der Baubewilligung und die Verweigerung der Baubewilligung, eventualiter die Bewilligung des Korrekturgesuchs unter Auflagen, subeventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz, unter Kostenfolgen beantragt.

c) Mit Vernehmlassung vom 8. Februar 2019 beantragen die Rekursgegner durch ihren Rechtsvertreter, die Rekurse 3 und 4 unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

d) Mit Vernehmlassung vom 18. Februar 2019 beantragt die Vorinstanz die Rekurse 3 und 4 unter Kostenfolge abzuweisen.

e) Mit Amtsbericht vom 22. März 2019 führt das TBA zu den Rekursen 3 und 4 aus, die Sichtverhältnisse seien nicht ausreichend und der Haltepunkt für Fahrzeuge müsste baulich eingegrenzt werden. Weiter sei eine hinreichende Erschliessung aufgrund der zu geringen Fahrbahnbreiten nicht gegeben.

f) Mit Eingaben vom 11. April 2019 (Rekurrenten 1) und 26. April 2019 (Rekursgegner) wird zum Amtsbericht des TBA Stellung genommen.



g) Mit Amtsbericht vom 5. Juni 2019 führt die Denkmalpflege zu den Rekursen 1 und 3 aus, Z.____ verfüge gemäss kantonalem Richtplan über ein Ortsbild von kantonalen Bedeutung. Die Baugrundstücke seien aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der grossen räumlichen Distanz zum historischen Zentrum für das schützenswerte Ortsbild von Z.____ nicht relevant. Sowohl das Ortsbild von Z.____ als auch die Einzelschutzobjekte Nr. 45 (Wohnhaus W.____) und Nr. 59 (Bildstock X.____) würden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sei nicht notwendig.

h) Mit Eingabe vom 5. Juli 2019 lassen sich die Rekurrenten 1 zum Amtsbericht der Denkmalpflege vernehmen.

i) Mit Schreiben vom 20. September 2019 (Rekurrent 2) und 23. September 2019 (Rekurrenten 1) erfolgen weitere Eingaben.

H.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

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

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

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

2.

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



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

3.

Zu den Anträgen auf Durchführungen eines erneuten Augenscheins in den Rekursen 3 und 4 zum Korrekturgesuch ist festzuhalten, dass sich die vorliegend entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse aus den Verfahrensakten, insbesondere aus dem Augenscheinprotokoll vom 11. Juni 2018 und dazugehöriger Fotodokumentation, und dem öffentlich zugänglichen Geoportal (www.geoportal.ch) ergeben. Aufgrund des am 8. Juni 2018 durchgeführten Augenscheins sind der Rekursinstanz die tatsächlichen Verhältnisse – welche sich seither nicht massgeblich geändert haben – bekannt. Auf die Durchführung eines Augenscheins sowie die beantragte Befragung des bereits am Augenschein vom 8. Juni 2018 anwesenden Rekurrenten 2 kann daher verzichtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 Erw. 2 mit Hinweisen).

4.

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

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



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

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

4.2.1 Der Ausstandsgrund nach Art. 7 Abs. 1 Bst. c VRP verlangt nicht, dass die betroffene Person tatsächlich befangen ist. Es genügt, wenn sie befangen sein könnte oder befangen erscheint. Allein das persönliche Empfinden einer Partei reicht dafür aber nicht aus. Das Misstrauen in die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit muss durch vernünftige Gründe objektiv gerechtfertigt sein (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 191). Misstrauen in die Unparteilichkeit kann namentlich in einem bestimmten subjektiven Verhalten der betroffenen Person oder in funktionellen und organisatorischen Gegebenheiten begründet sein. Funktionelle und organisatorische Gründe werden aber nicht grundsätzlich als Ausstandsgründe anerkannt (I. HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, N 448). Befangenheit ist in der Regel zu bejahen, wenn eine besonders ausgeprägte Freundschaft oder Feindschaft besteht. Als befangen gilt auch, wer ein unmittelbares persönliches Interesse am Ausgang des Verfahrens hat (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 192). In Bezug auf die Frage, ob eine Vorbefassung zum Ausstand führen muss oder nicht, ist als massgebliches Kriterium zu prüfen, ob ein konkretes Verfahren hinsichtlich der sich stellenden Fragen trotz Vorbefassung noch als offen und nicht vorbestimmt erscheint. Keine zum Ausstand führende Vorbefassung liegt in der Regel vor, wenn ein Gericht in einem früheren Verfahren die grundsätzlich gleiche Rechtsfrage zu entscheiden hatte oder wenn eine Angelegenheit zur Neuurteilung an die untere Instanz zurückgewiesen oder in einem Revisionsverfahren neu aufgerollt wird (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 188, 193).

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



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

5.

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

5.1 Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass das Land erschlossen ist. Insbesondere muss nach Art. 19 Abs. 1 RPG die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehen. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (vgl. B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig dann erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehr- und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann, und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, a.a.O., Rz. 513 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes). Nach Art. 63 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) werden Zufahrten bewilligt, wenn weder die Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird. Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Zu- und Wegfahrten hat das st.gallische Recht nicht getroffen. Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regeln zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 67 Bst. a PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden (vgl. VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1 mit weiteren Hinweisen; BDE Nr. 18/2014 vom 1. April 2014 Erw. 2.1). Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, Bern 1981, N. 6 zu Art. 19). Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, Art. 19 N 12). Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der übrigen Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Motorfahrzeugfahrer, öffentliche Dienste) gewährleisten sowie den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie haushälterische Bodennutzung) genügen (Urteil des Bundesgerichtes 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 Erw. 4, publ. in



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

5.2 Für die Beurteilung der technischen Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt sind in der Regel die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend. Diese gelten als Richtlinien für die technische Ausgestaltung einer Strasse bzw. von Anlagen, die dem Verkehr dienen. Sie bilden ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Abklärung der Frage, ob eine Strassenanlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Ihre Anwendung muss indessen vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse einem Entscheid zugrunde gelegt werden dürfen (VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.3; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 2.3; GVP 1990 Nr. 99).

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



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

5.4 Die W.___strasse ist als Gemeindestrasse 3. Klasse ausgeschieden und erschliesst auf den ersten rund 45 m drei innerhalb der Bauzone gelegene Wohneinheiten (Grundstücke Nrn. 005, 006 und 001) und führt danach in die Landwirtschaftszone, wo sodann einzig der Hof mit dem Obstbaubetrieb des Rekurrenten 2 (Grundstück Nr. 003) erschlossen wird. Durch das geplante Bauvorhaben soll auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten entstehen, womit inskünftig innerhalb des Baugebiets sieben Wohneinheiten über die W.___strasse erschlossen werden sollen. Unbestrittenermassen dient die W.___strasse sodann als Zufahrt zum Obstbaubetrieb des Rekurrenten 2. Gemäss den Amtsberichten des TBA vom 24. April 2018 und 22. März 2019 weist die W.___strasse im Bereich des Grundstücks der Rekurrenten 1 eine Breite von ca. 3,50 bis 3,65 m – an einzelnen Stellen gemäss grober Messung der asphaltierten Fläche am Augenschein auch etwas weniger – und im Bereich des Baugrundstücks eine Breite von ca. 3,65 bis 4,00 m auf. Entgegen den Amtsberichten steht die Strasse dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (vgl. Art. 8 Abs. 3 StrG). Gemäss VSS-Norm SN 640 045 handelt es sich bei der W.___strasse grundsätzlich um einen Erschliessungsstrassentyp "Zufahrtsweg", da dieser zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden ist. Die Länge soll demnach auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden. Es handelt sich dabei um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und dementsprechend befestigt sind. Für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden (Ziff. 8). Gemäss Tabelle 1 zur vorerwähnten VSS-Norm ist bei Zufahrtswegen vom Grundbegegnungsfall PW/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit und einer Belastbarkeit von 50 Fahrzeugen pro Stunde auszugehen. Gemäss VSS-Norm SN 640 201 "Geometrisches Normalprofil Grundabmessungen und Lichtraumprofil" ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit (bis 30 km/h) beim Grundbegegnungsfall PW/Fahrrad eine Strassenbreite von mindestens 3,40 m (keine Steigungen) sowie beim Begegnungsfall PW/PW eine Breite von mindestens 4,40 m erforderlich (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 Erw. 11.1). Das Tiefbauamt geht gemäss den Amtsberichten vorliegend vom Grundbegegnungsfall PW/PW aus.

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



sodann, dass im Bereich des vorerwähnten Knoten ein Kreuzen sowohl von PW/PW als auch PW/LW problemlos möglich ist. Weil von den wenigen Grundstücken, die über die W.____strasse erschlossen sind, kein relevanter Motorfahrzeugverkehr, insbesondere kein Durchgangsverkehr, ausgeht, wird es zum Begegnungsfall sich kreuzender Personenwagen nur selten kommen. Allerdings muss zeitweise mit einem geringen bis mittleren Aufkommen von Lieferfahrzeugen und Lastwagen gerechnet werden, weshalb nicht unbesehen auf den für Zufahrtswege vorgesehenen Grundbegegnungsfall PW/Fahrrad – welcher vorliegend eingehalten wäre – abgestellt werden kann. In Übereinstimmung mit den Amtsberichten des TBA ist deshalb auch der Begegnungsfall PW/PW miteinzubeziehen, wobei die dafür erforderliche minimale Breite von 4,40 m nicht erreicht wird. Folglich müssen für den – wenn auch selten – stattfindenden Begegnungsfall PW/PW oder PW/LW zweckmässig angeordnete Ausweichstellen vorhanden sein. Eine solche befindet sich unbestrittenermassen beim Knoten N.____strasse/Mühlebergstrasse und somit etwa 35 m von den Baugrundstücken entfernt. Da eine direkte Sichtverbindung von der Zu- und Wegfahrt zum Knoten je nach baulicher Situation auf dem Grundstück Nr. 006 nicht in jedem Fall gegeben ist, müsste im seltenen Begegnungsfall ein ausfahrendes Fahrzeug ein wenig auf den geplanten grosszügig dimensionierten Vorplatz zurücksetzen, damit vom Knoten einfahrende Fahrzeuge ohne Inanspruchnahme von privaten Grundstücken abgewartet werden können. Unter dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit ist es vertretbar, dass in sehr seltenen Fällen im Schritttempo – vielfach mit integrierter Rückfahrhilfe – leicht zurückgesetzt werden muss. Angesichts dieser Umstände sowie der am Augenschein festgestellten gewachsenen örtlichen Verhältnisse in einer ruhigen Wohngegend erweist sich die bestehende Erschliessung in Bezug auf die Fahrbahnbreite als genügend und angemessen. Zudem kann von den blossen Richtlinien bildenden VSS-Normen unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse im Einzelfall abgewichen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_341/2018 vom 16. Januar 2019 Erw. 2.1 ff.; VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.3; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 3.2 mit Hinweisen). Daran ändert nichts, dass praxisgemäss nicht ohne zwingende Gründe von der Einschätzung der Fachstelle abgewichen wird (VerwGE B 2017/184 vom 13. Dezember 2018 Erw. 4.1). Im vorliegenden Fall hat das TBA zwar auch nach Durchführung eines Augenscheins die hinreichende Erschliessung in einem nicht vom am Augenschein anwesenden Experten verfassten Amtsbericht verneint. Es ist jedoch Aufgabe der Rekursinstanz aus den korrekten fachlichen Überlegungen und Ausführungen zu den VSS-Normen die konkrete Rechtsfrage der hinreichenden Erschliessung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und der örtlichen Verhältnisse zu beantworten. Unter diesen Umständen rechtfertigt sich vorliegend ausnahmsweise ein Abweichen von den Amtsberichten vom 24. April 2018 und 22. März 2019.



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



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

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

6.

Die Rekurrenten 1 beanstanden zudem eine ungenügende Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens.

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



6.2 Der grundeigentümergebundene Schutz der Ortsbilder mittels geeigneter planerischer Massnahmen ist Sache der Kantone bzw. der politischen Gemeinden (vgl. dazu und zum Folgenden VerwGE B 2013/48 vom 8. November 2013 Erw. 4.1.3 mit weiteren Hinweisen). Nach Art. 114 Abs. 2 i.V.m. Art. 115 Abs. 1 Bst. g PBG sind Baudenkmäler, wozu unter anderem bedeutende Ortsbild und Einzelschutzobjekte und deren Umgebung gehören, als Schutzgegenstände zu erhalten. Der nachgeführte kantonale Richtplan konkretisiert die bundes- und kantonalrechtlichen Schutzvorgaben. Der Richtplan sieht vor, die topographischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten, die zum nationalen oder kantonalen Wert der Ortsbilder führten, ungeschmälert zu erhalten und irreversible Schädigungen zu vermeiden. Bei der Erfüllung von raumwirksamen Aufgaben (Bauvorhaben, Sachplanungen, Nutzungs- und Schutzplanung, Erlasse, Verfügungen, Genehmigungen, Rekursentscheide, finanzielle Beiträge usw.) in den im Richtplan bezeichneten schützenswerten Ortsbildern von nationaler und kantonaler Bedeutung und deren Umgebung haben Kanton und Gemeinden das ISOS und das Kantonsinventar systematisch als Entscheidungsgrundlage beizuziehen, wenn eine umfassende Interessenabwägung erforderlich ist. Sie berücksichtigen dabei in ihren Interessenabwägungen die vom ISOS und vom Kantonsinventar festgelegten Erhaltungsziele und überprüfen zudem raumwirksame Vorhaben auf mögliche Zielkonflikte mit diesen (kantonaler Richtplan, Koordinationsblatt S31, S. 6).

6.3 Das Verwaltungsgericht hielt im vorerwähnten Entscheid zu einem Bauvorhaben innerhalb eines im kantonalen Inventar enthaltenen Ortsbilds fest, für den Grundeigentümer verbindliche Rechtswirkungen gingen im dort zu beurteilenden Fall weder vom ISOS noch vom Kantonsinventar aus. Erst durch die Ortsplanung werde der darin vorgesehene Ortsbildschutz durch geeignete grundeigentümergebundene Massnahmen umgesetzt werden müssen. Deshalb sei die Beschwerdebeteiligte unter anderem nicht verpflichtet gewesen in Bezug auf das Bauvorhaben des Beschwerdegegners die verschiedenen Interessen im Licht des ISOS gegeneinander abzuwägen (VerwGE B 2013/48 vom 8. November 2013 Erw. 4.3). Auch das Bundesgericht erwog, das ISOS sei nicht als direkt anwendbares Recht zu verstehen. Vielmehr habe nach Prüfung der geeigneten Massnahmen eine Umsetzung in die entsprechenden Erlasse zu erfolgen. Erst wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt seien, fänden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung. Damit sei das ISOS (im dort vorliegenden Fall) nur mittelbar, über die kommunale Nutzungsplanung, nicht aber unmittelbar im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung, zumal keine Situation vorliege, in welcher die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS geradezu missachte (Urteil des Bundesgerichtes 1C_488/2015 vom 24. August 2016 Erw. 4.5.5 mit Hinweis auf J. LAIMBACHER, Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheids Rüti [BGE 135 II 209] für das ISOS und das IVS, Rechtsgutachten, 2012, S. 40 und 90).



6.4 Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das ISOS im Baubewilligungsverfahren nicht direkt anwendbar ist, soweit keine umfassende Interessenabwägung erforderlich ist. Dies gilt ohne Einschränkungen zumindest dann, wenn die kommunale Nutzungsplanung die mit dem ISOS verbundenen Ziele und zu treffenden Schutzmassnahmen bereits umgesetzt hat und die massgebliche Planung diese Schutzziele nicht geradezu missachtet. Da Z.____ über kein Ortsbild von nationaler Bedeutung verfügt und die geltende Schutzverordnung aus dem Jahr 1998 das Inventarblatt zum ISOS aus dem Jahr 1992 mutmasslich berücksichtigt hat, ist vorliegend in Übereinstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege davon auszugehen, dass die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS und damit verbunden die Vorgaben des kantonalen Richtplans – zumindest in Bezug auf das streitbetreffende Gebiet – nicht geradezu missachtet. Darüber hinaus soll das Bauvorhaben in Regelbauweise ohne Ausnahmegewilligungen erstellt werden, weshalb diesbezüglich ohnehin keine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist.

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

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

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



offensichtlich Unschönes geschaffen wird. Eine Verunstaltung darf nicht leichthin angenommen werden. Verunstaltung bedeutet eine schwerwiegende Verletzung ästhetischer Werte. Gleichbedeutend ist die Bezeichnung schwere, grobe oder erhebliche Beeinträchtigung. Diese Voraussetzungen sind dann nicht erfüllt, wenn eine Baute oder Anlage von einem ästhetisch ansprechbaren Durchschnittsbürger zwar nicht als schön empfunden wird, diese aber keine positiv unschöne und ärgerliche Wirkung ausübt. Ein Bau oder eine Anlage muss sich als qualifiziert unschön bezeichnen lassen (GVP 1998 Nr. 81; B. ZUMSTEIN, Die Anwendung der Ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St.Gallen 2001, S. 131). Eine Verunstaltung ist nur gegeben, wenn eine erheblich ungünstige Wirkung auf das Landschaftsbild und Ortsbild vorliegt (BGE 97 I 642). Ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Prüfung der Einfügung einer Massnahme in das Orts- und Landschaftsbild ist die Stärke des Gegensatzes zwischen dem zu beurteilenden Objekt und der Umgebung (M. ZINGG, Naturschutz und Heimatschutz, insbesondere nach st.gal-lischem Recht, Diss. Zürich 1975, S. 89). Ein Bauvorhaben ist daher in ästhetischer Hinsicht nicht für sich allein zu beurteilen, sondern es muss in Beziehung zu seiner Umwelt gesetzt und in Bezug auf die Gesamtwirkung beurteilt werden (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 105, 109 f.). Nur ein Gegensatz zum Bestehenden, der erheblich stört, gilt demnach gemäss der Rechtsprechung als Verunstaltung (BGE 90 I 342 mit Hinweis auf BGE 82 I 102 Erw. 4; vgl. auch BGE 114 Ia 343 Erw. 4b; Urteil des Bundesgerichtes 1C_346/2007 vom 16. Mai 2008 Erw. 3.3.1; VerwGE B 2019/22 vom 16. August 2019 Erw. 4.7).

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



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

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

7.

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

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



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

7.2 Entgegen der Auffassung der Rekurrenten 1 bestehen keinerlei Hinweise, dass der Niveaupunkt falsch festgelegt worden wäre. Zum einen liegt der Niveaupunkt noch auf Grundstück Nr. 001, weshalb allfällige Aufschüttungen oder Geländeanpassungen auf Grundstück Nr. 002 ohnehin nicht massgeblich wären. Auch der Niveaupunkt des bestehenden Wohnhauses (Vers.-Nr. 004) hätte aufgrund des weiter südlich liegenden Niveaupunkts des geplanten Gebäudes keine massgebliche Aussagekraft in Bezug auf allfällige Geländeänderungen. Solche sind aufgrund der Akten (auch zu früheren Bauprojekten auf den fraglichen Grundstücken), der Höhenkurven gemäss Geoportal sowie der Feststellungen am Augenschein auch nicht ersichtlich. Das Gelände fällt von Südwesten her ab, weshalb auch ein gut sichtbarer Höhenunterschied zum westlich gelegenen Landwirtschaftsland sowie dem östlich gelegenen Grundstück der Rekurrenten 1 besteht. Der Niveaupunkt wurde zudem von einem erfahrenen Geometerbüro überprüft (vgl. beglaubigter Plan der Wälli AG vom 22. September 2017, vi act. 9). Es gibt keine Anhaltspunkte, an der Richtigkeit der Messung durch die ausgewiesenen Fachleute der Wälli AG zu zweifeln (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_245/2012 vom 3. Oktober 2012 Erw. 4.2). Folglich haben die Rekursgegner den Niveaupunkt korrekt festgelegt und die Vorinstanz hat diesen zu Recht bestätigt. Eine Pflicht zur weiteren Abklärung bestand nicht, zumal die Rekurrenten 1 ihre Behauptung auch nicht weiter belegten.

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



8.

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

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

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

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

9.

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

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



ohne eigentliche bauliche Änderungen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer einzubeziehen, gleichgültig wie er in den Baugesuchsplänen bezeichnet und in seiner konkreten Ausgestaltung genutzt wird (B. HEER, a.a.O., Rz. 665; GVP 1976 Nr. 52, S. 125; GVP 1978 Nr. 3, S. 7 f.). Gemäss Art. 7 Abs. 2 und 3 BauR hat die Bodenfläche für Wohn- und Schlafräume mindestens 10 m² und das Lichtmass von Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

9.2 Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils zwei Wohneinheiten, im Attikageschoss ist eine Wohneinheit geplant. Je Wohneinheit ist ein Abstellraum vorgesehen. Die fensterlosen Abstellräume weisen Flächen zwischen 4,20 m² und 6,30 m² auf. Die bescheidene Raumgrösse – insbesondere in Verbindung mit der fehlenden natürlichen Belichtung – sämtlicher Abstellräume lässt keine Nutzung zu Wohn- oder Arbeitszwecken zu. Alle diese gefangenen Räume sind objektiv nur als Abstellräume nutzbar. Nicht massgeblich ist der Einwand der Rekurrenten 1, wonach durch das Weglassen von nicht tragenden Wänden der Wohnraum vergrössert werden könnte. Derartige hypothetische Abweichungen von bewilligten Plänen sind grundsätzlich einer Bauherrschaft nicht zu unterstellen, zumal vorliegend keine Anhaltspunkte dafür vorliegen und der Bedarf an Abstellflächen in den geplanten Wohnungen nicht bereits anderweitig gedeckt ist. Die Vorinstanz hat demnach sämtliche Abstellräume zu Recht nicht zur aBGF hinzugezählt. Somit ergibt sich, dass das Bauvorhaben die maximal zulässige Ausnutzung von 0,45 (vgl. Tabelle zu Art. 6 BauR) nicht überschreitet. Der Rekurs 1 ist deshalb in diesem Punkt unbegründet.

10.

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

11.

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



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

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

11.2 Weil die Baugrubensicherheit bereits während des Baubewilligungsverfahrens ein Thema war, wurde ein entsprechendes geologisches Gutachten eingeholt (siehe Kurzbericht Andres Geotechnik AG vom 14. Dezember 2016, vi act. 5). Insbesondere aufgrund der anspruchsvollen Verhältnisse in der südwestlichen Grundstücksecke sowie der geplanten Böschungen, wurde als Sicherungsmassnahme der Einsatz von gunitierten Bodenvernagelungen sowie die Erstellung eines Baugrubenplans empfohlen. Sofern die Bodennägel in das benachbarte Grundstück des Rekurrenten 2 reichten und dafür keine Bewilligung eingeholt werden könne, seien andere Baugrubenabschlüsse (z.B. über das Eck abgestützte Rühlwand) zu prüfen. Schliesslich bestehe bei jedem Bau ein gewisses Restrisiko, welches beim Bauherrn verbleibe. Aus diesem Grund seien vor Baubeginn eine Risikoanalyse und ein umfassendes Kontrollkonzept zu erarbeiten, was in der Regel auch von der Versicherung gefordert werde. Gestützt auf diese Ausführungen wurde ein Baugrubenplan der Wälli AG vom 28. September 2017 eingereicht, welcher von der Vorinstanz am 3. Januar 2018 zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurde (vi act. 8). Damit wird aufgezeigt, wie die empfohlenen Bodenvernagelungen und Böschungssicherungen ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke umgesetzt werden sollen.

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



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

12.

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

13.

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 6'000.– (Nr. 10.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend, rechtfertigt es sich, den Rekurrenten 1 und 2 je ein Drittel dieser Kosten und den Rekursgegnern, die die teilweise Gegenstandslosigkeit der Rekurse 1 und 2 zu vertreten haben, ebenfalls einen Drittel davon zu überbinden. Entsprechend haben die Rekurrenten 1 unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP). Die von A.____ am 25. Januar 2018 und 17. Dezember 2018 geleisteten Kostenvorschüsse von jeweils Fr. 1'000.– sind mit den amtlichen Kosten zu verrechnen. Der Rekurrent 2 hat entsprechend eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– zu bezahlen. Die von C.____ am 5. Februar 2018 und 19. Dezember 2018 geleisteten Kostenvorschüsse von jeweils Fr. 1'000.– sind zu verrechnen. Die Rekursgegner haben ebenfalls eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.



14.

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

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

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

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

14.4 Das Begehren des Rekurrenten 2 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs 2 ist gutzuheissen, weil die Rekursgegner einzelne Rügen anerkannt und daraufhin ein Korrekturgesuch eingereicht haben, womit sie die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekurses verursacht haben. Der Rekurs 2 wurde damit zu Recht erhoben. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise auf Fr. 3'250.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu gleichen Teilen zu bezahlen.

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

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



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

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

Entscheid

1.

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

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

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

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

2.

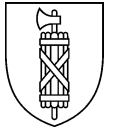
Der Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 20./26. November 2018 (Baubewilligung Nr. 2016-565, Korrekturgesuch/Nachtrag zur Baubewilligung vom 3. Januar 2018) wird mit folgender Auflage präzisiert:

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

3.

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

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



c) D. und E.____ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidunggebür von Fr. 2'000.–.

4.

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

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

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

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

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

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

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

Der Vorsteher

Marc Mächler
Regierungsrat