



Fall-Nr.:	20-5619, 20-5620
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	25.03.2022
Entscheiddatum:	11.02.2022

BUDE 2022 Nr. 012

Art. 21 Abs. 2 RPG, Art. 25 PBG, Art. 129 Abs. 2 PBG: Dem angefochtenen Sondernutzungsplan steht weder der kantonale noch der kommunale Richtplan entgegen (Erw. 4). Auch präjudiziert der Plan die noch ausstehende Umsetzung des ISOS nicht (Erw. 5). Weiter trägt der Sondernutzungsplan dem Kulturobjekt wie auch der geschützten Linde im Sinn der SchutzV Rechnung. Mit der Umsetzung des SNP kann auch die Fällung der Blutbuche gerechtfertigt werden. Dies begründet aber keine vorgängige Anpassung der SchutzV. Diesbezüglich sind die Rekurse gutzuheissen (Erw. 6). Der Sondernutzungsplan ermöglicht eine Überbauung, welche den bundesrechtlichen Planungszielen und -grundsätzen in hohem Masse Rechnung trägt. Der Entscheid der Vorinstanz, den angefochtenen Plan trotz Massstabssprung gutzuheissen, beruht auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände und ist – auch wenn es gemäss HBA andere Bebauungsmöglichkeiten gegeben hätte – nicht zu beanstanden (Erw. 7). Die Abweichungen von der Regelbauweise zwecks einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sind gerechtfertigt und die nachbarlichen Interessen werden nicht übermässig beeinträchtigt (Erw. 8). Weder für sich alleine noch in ihrer Gesamtheit stellen die Abweichungen von der Regelbauweise eine materielle Zonenplanänderung dar. Der Plan erweist sich damit als rechtmässig und die Rügen hiergegen als unbegründet (Erw. 9).

BUDE 2022 Nr. 12 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



20-5619/20-5620

Entscheid Nr. 12/2022 vom 11. Februar 2022

Rekurrentin 1
(im Rekurs Nr. 20-5619)

Stockwerkeigentümergeinschaft A.____ bestehend aus:

- B.____
- C.____
- [...]

vertreten durch lic.iur. Saila Ruibal, Rechtsanwältin, Rütistrasse 5,
8580 Amriswil

Rekurrenten 2
(im Rekurs Nr. 20-5620)

D.____ und E.____

vertreten durch lic.iur. Markus Joos, Rechtsanwalt, Marktplatz 4,
9004 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Gesamtentscheid vom 3. Juli 2020)

vertreten durch Dr.iur. HSG Benedikt Fässler, Rechtsanwalt,
Teufenerstrasse 3, 9001 St.Gallen

Rekursgegnerin
(in beiden Rekursen Nrn. 20-
5619 und 20-5620)

F.____ AG

vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, Teufenerstrasse 11,
9001 St.Gallen

Betreff

Sondernutzungsplan G.____strasse und 1. Änderung der
Schutzverordnung



Sachverhalt

A.

a) Die F.____ AG ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 an der G.____strasse (Kantonsstrasse) in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ in der Wohn-Gewerbezone für dreigeschossige Bauten (WG3). Das Grundstück ist mit einem herrschaftlichen, auf die G.____strasse ausgerichteten, dreigeschossigen Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert (Vers.-Nr. 002) überbaut. Weiter befinden sich auf dem Grundstück zwei Ökonomiebauten; eine grössere Remise und ein kleinerer Unterstand. In der nordöstlichen Ecke des Grundstücks befinden sich sodann zwei freistehende Garagen. Gemäss der gültigen Schutzverordnung der Gemeinde Z.____ vom 6. Januar 2016 (im folgenden SchutzV) handelt es beim Wohnhaus Vers.-Nr. 002 um ein geschütztes Kulturobjekt (Inventar Nr. 003). Sodann befinden sich auf dem Grundstück zwei geschützte Naturobjekte (Inventar Nr. 004); eine Linde sowie eine Blutbuche. Östlich an das Grundstück grenzt der Friedhof H.____.

b) Nördlich des Grundstücks liegen die beiden Grundstücke Nrn. 005 und 006. Das Grundstück Nr. 005 steht im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft A.____, bestehend aus B.____, C.____, [...]. Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Wohngebäude (Vers.-Nr. 007) überbaut. Südlich des Wohngebäudes befindet sich ein eingeschossiges gedecktes Schwimmbad. Das Grundstück Nr. 006 steht im Eigentum von D.____ und E.____ und ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (Vers.-Nr. 008) und einer Garage überbaut.

c) Das Grundstück Nr. 001 war bis ins Jahr 2015 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Am 4. Mai 2010 verabschiedete der Gemeinderat Z.____ neben einer Änderung der SchutzV und des Baureglements, einen überarbeiteten Zonenplan, mit welchem unter anderem das Grundstück Nr. 001 neu der WG3 zugeteilt werden sollte. Die Umzonung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Kirchgemeinde H.____ als vormalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001 keine Reserveflächen für den Friedhof mehr benötigte. Die damalige Umzonung wurde von E.____ angefochten, wurde aber vom Verwaltungsgericht mit Urteil B 2014/78 vom 17. Dezember 2015 bestätigt.

B.

a) Am 10. Mai 2019 erliess der Gemeinderat Z.____ nach Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens den Sondernutzungsplan G.____strasse (nachfolgend SNP) samt besonderen Vorschriften (nachfolgend besV). Der Planperimeter umfasst das Grundstück Nr. 001. Das Kulturobjekt sowie die geschützte Linde sollen in die geplante Überbauung integriert werden. Dagegen ist der Abbruch der Ökonomiebauten und der Garagen sowie die Fällung der geschützten Blutbuche vorgesehen. Entsprechend erliess der Gemeinderat Z.____



zusammen mit dem SNP eine Änderung der SchutzV, wonach die Blutbuche aus dem Schutz entlassen werden soll.

Im SNP werden mehrere Baufelder ausgeschieden. Die Baufelder A1 und A2 liegen rechtwinklig zueinander und bestimmen die Bereiche, in welchen die Hauptbauten erstellt werden dürfen. Die Baubereiche liegen – vom Kulturobjekt aus betrachtet – in den dahinterliegenden Bautiefen. Das Baufeld A1 erstreckt sich über eine Länge von 33,85 m und liegt parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 6,75 m. Es weist eine Breite von 13,7 m auf. Das 34,6 m lange und 13,45 m breite Baufeld A2 liegt vertikal dazu und weist zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 6,5 bis 7,5 m auf. Die Erschliessung des Plangebiets erfolgt über die G.____strasse, wobei die planinterne Erschliessung entlang der östlichen Plangrenze erfolgt. Die Parkierung erfolgt in der Tiefgarage, deren Zufahrt sich ebenfalls östlich des Baufeldes A2 befindet. Der Abstand zwischen den Baufeldern A1 und A2 beträgt 6 m. Durch die rechtwinklige Anordnung der Baufelder wird ein Grünraum aufgespannt, in welchem Quatierplatz und Spielfläche vorgesehen sind. In den Baufeldern B dürfen dagegen nur unbewohnte Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 70 m² und einer Gebäudehöhe von maximal 3,5 m bzw. Firsthöhe von 5 m erstellt werden.

b) Die öffentliche Auflage erfolgte vom 29. Mai bis 28. Juni 2019. Während der Auflagefrist erhoben unter anderem die Stockwerkeigentümergeinschaft A.____, vertreten durch die I.____ Treuhand AG sowie D.____ und E.____, vertreten durch lic.iur. Markus Joos, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen den SNP sowie die Änderung der SchutzV.

c) Mit Schreiben vom 14. Oktober 2019 teilte die Bau- und Infrastrukturkommission den Einsprechenden mit, dass aufgrund der Prüfung der Einsprachen eine Verschärfung von Art. 7 besV (Bau- feld A) und Art. 16 besV (Bepflanzung) vorgesehen sei. Die Verschär- fung sehe insbesondere vor, dass bei den Baufeldern A neu die Grenz- abstandsvorschriften (inkl. Mehrlängenzuschlag) nach Regelbauweise gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Planperimeters einzu- halten seien. Sodann soll zwischen den Baufeldern A1 und A2 ein Ge- bäudeabstand von mindestens 6 m gelten. Schliesslich sollen die Bestimmungen zur Ersatzpflanzung dahingehend angepasst werden, dass mindestens eine Blutbuche zu erstellen sei. Bei den Anpassun- gen handle es sich um Verschärfungen gegenüber der öffentlich auf- gelegten Variante. Mangels einer zusätzlichen Belastung der angren- zenden Grundstücke erübrige sich eine erneute öffentliche Auflage.

d) Zumal die Einsprecher trotz der Anpassung an der Einsprache festhielten, setzte der Gemeinderat Z.____ mit Beschluss vom 18. Feb- ruar 2020 den angepassten SNP samt den besV (Plandatum 10. De- zember 2019) sowie die Änderung der SchutzV fest. Die Einsprachen wies der Gemeinderat mit separatem Einspracheentscheid vom 18. Februar 2020 ab.



e) Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) genehmigte den SNP sowie die Änderung der SchutzV mit Verfügung vom 14. April 2020. Der Gemeinderat eröffnete die Beschlüsse vom 18. Februar 2020 sowie die Genehmigungsverfügung vom 14. April 2020 als Gesamtentscheid am 3. Juli 2020.

C.

Gegen den Gesamtentscheid erhob die Stockwerkeigentümergeinschaft A.____, nunmehr vertreten durch lic.iur. Saila Ruibal, Rechtsanwältin, Amriswil, mit Schreiben vom 17. Juli 2020 beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement) Rekurs (im Folgenden Rekurrentin 1 im Rekurs Nr. 20-5619). Auch D.____ und E.____ erhoben durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 17. Juli 2020 Rekurs (im Folgenden Rekurrenten 2 im Rekurs Nr. 20-5620). Die Rekursergänzung der Rekurrentin 1 vom 4. September 2020 ist inhaltlich deckungsgleich mit der Rekursergänzung der Rekurrenten 2 vom 28. August 2020. Der Einfachheit halber wird daher im Folgenden von den Rekurrenten gesprochen. Die Rekurrenten stellen folgende Anträge:

1. Die Änderung der Schutzverordnung G.____strasse vom 10. Dezember 2019 sei aufzuheben.
2. Der Sondernutzungsplan G.____strasse vom 10. Dezember 2019 sei aufzuheben.
3. Ziff. 2, 3 und 4 des Festsetzungsbeschlusses des Gemeinderates Z.____ vom 18. Februar 2020 seien aufzuheben.
4. Ziff. 1 (soweit die Rekurrenten betroffen sind), Ziff. 2, Ziff. 3 und Ziff. 4 des Einspracheentscheides des Gemeinderates Z.____ vom 18. Februar 2020 seien aufzuheben.
5. Ziff. 1 und Ziff. 2 des Genehmigungsentscheides des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 14. April 2020 (Geschäfts-Nr. 20-2382) seien aufzuheben.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das Vorhaben sei weder mit dem kommunalen Richtplan noch mit der kommunalen SchutzV vereinbar. Der Richtplan setze für das Mischgebiet "G.____strasse-Friedhof" behördenverbindlich unter anderem fest, dass das bestehende Kulturobjekt eingebunden und ein angemessener Übergang zum Friedhofsareal gestaltet werden soll. Bereits das Verwaltungsgericht habe in seinem Urteil in Zusammenhang mit der Umzonung festgehalten, dass eine undifferenzierte Überbauung mit dem Richtplan nicht zu vereinbaren sei. Die von den Rekurrenten in Auftrag gegebene Begutachtung des Richtprojekts durch den Architekten J.____ zeige, dass



das Vorhaben weder Rücksicht noch Bezug auf den spezifischen Charakter der Siedlung nehme. Weiter fehle es an der städtebaulichen und architektonischen Qualität, so dass die Gewährung der Mehrausnutzung unzulässig sei. Schliesslich sei eine Revision der SchutzV aufgrund des Grundsatzes der Planbeständigkeit ohnehin nicht zulässig.

D.

a) Mit Schreiben vom 4. November 2020 stellt die Vorinstanz die Vorakten zu und beantragt unter Verweis auf den Einspracheentscheid den Rekurs abzuweisen.

b) Mit Vernehmlassung vom 9. November 2020 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, die Rekurse unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die Abweichungen von der Regelbauweise für die Erreichung der städtebaulichen Qualität erforderlich seien. Entsprechend stünde der Erlass des SNP im öffentlichen Interesse. Eine übermässige Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen sei ausgeschlossen. Auch bestünden überwiegende öffentliche Interessen an der Änderung der SchutzV, was mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit zu vereinbaren sei.

c) Mit koordinierter Vernehmlassung vom 23. Dezember 2020 nimmt das AREG unter Miteinbezug der kantonalen Denkmalpflege (DMP) und dem Amt für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) zu den Rekursen Stellung. Als Teil eines urbanen Verdichtungsraums trage die Gemeinde Z.____ die Verantwortung, einen Teil des künftigen kantonalen Bevölkerungswachstums zu übernehmen. Es bestehe somit ein öffentliches Interesse an der Innenentwicklung im vorliegenden Gebiet. Die hohe Qualität des SNP werde im Planungsbericht dargelegt und sei ohne Weiteres nachvollziehbar. Mit der Erhöhung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit würden die Nachbarn mehrbelastet. Mit den gleichzeitig verfügbaren Einschränkungen im Grenzbereich zu den nördlichen Nachbarn erfolge jedoch eine Kompensation. Auch liege keine materielle Zonenplanänderung vor. Aus denkmalpflegerischer Sicht bedeute der SNP in Bezug auf den Verlust der Blutbuche und den Abbruch der Remise eine leichte Beeinträchtigung des Kulturobjekts. Ein rechtlich verbindlicher Ortsbildschutz liege zurzeit nicht vor und der vorgesehene Strukturschutz an der G.____strasse werde vom SNP nicht tangiert. In der Abwägung der Interessen von Verdichtung und Denkmalschutz stimme die DMP dem SNP zu. Nach Ansicht des ANJF könnte die geschützte Linde durch die Bauarbeiten der Tiefgarage gefährdet werden. Der Beizug eines Baumexperten für die Beurteilung der konkreten Gefährdung und für die Ausarbeitung der notwendigen Massnahmen während der Bauzeit sei daher unerlässlich.

d) Mit Amtsbericht vom 22. März 2021 führt das Hochbauamt (HBA) aus, dass der SNP Bezug zum eigenen Grundstück aufnehme. Die Stellung der beiden rechtwinklig angeordneten Längsbauten auf dem eigenen Grundstück scheine auf den ersten Blick stimmig. Eine



Reduktion des ordentlichen Gebäudeabstands zwischen den beiden Neubauten lasse sich auch aus der historischen Bauweise herleiten und sei schlüssig. Die Platzierung der Neubauten an den Rand des Grundstücks führe jedoch zu einer Abgrenzung gegenüber den umliegenden Bauten. Eine gute Integration in die gebaute Umgebung sei mit den beiden Bauvolumen bezüglich Platzierung, Länge, Breite und Höhe daher nicht zu erreichen.

E.

a) Das Baudepartement führte am 14. Juni 2021 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie je eines Vertreters des AREG, der DMP und des HBA einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 28. Juni 2021 lässt sich die Vorinstanz, seit dem Augenschein vertreten durch Dr.iur. Benedikt Fässler, Rechtsanwalt, St.Gallen, zum Protokoll vernehmen und hält fest, dass das HBA seinen Amtsbericht vor Ort stark relativiert habe.

c) Mit Eingabe vom 9. August 2021 nimmt die Rekursgegnerin zum Amtsbericht des HBA sowie zum Augenscheinprotokoll Stellung.

F.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes 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 ist einzutreten.

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). Da der vorliegende SNP erst nach Vollzugsbeginn des PBG



öffentlich aufgelegt ist, gelangen somit grundsätzlich die Bestimmungen des PBG zur Anwendung, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG" vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden.

3.

Die Rekurrenten rügen, dass die Gebäudevolumen nicht visiert worden seien. Wie die Rekurrenten selber ausführen, besteht beim Erlass von Sondernutzungsplänen keine Pflicht zur Visierung. Auf den Vorwurf – die Vorinstanz habe sich treuwidrig verhalten, in dem trotz vorgängiger Zusicherung auf die Visierung verzichtet worden sei – ist nicht weiter einzugehen. Die Rekurrenten haben Einsprache erhoben und konnten ihre Verfahrensrechte wahrnehmen. Auf die Verletzungen von Verfahrensrechten Dritter können sich die Rekurrenten demgegenüber nicht berufen. Auch für die Beurteilung des SNP, namentlich für die Frage der städtebaulichen und architektonischen Qualität, ist eine Visierung nicht notwendig. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

4.

Im vorliegenden Rekursverfahren ist vor allem der Erlass eines Sondernutzungsplans strittig, mit welchem in Abweichung von den Regelbauvorschriften eine dichtere Überbauung realisiert werden soll.

4.1 Die Bestimmungen zur besonderen Bauweise nach Art. 25 PBG sind direkt anwendbar und lösen die bisherigen Vorschriften zu den Überbauungs- und Gestaltungsplänen gemäss BauG ab (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, ABI 2015, S. 2445 [nachfolgend Botschaft PBG]). Nach Art. 25 PBG kann mit dem Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmenutzungsplan eine besondere Bauweise festgelegt werden (Bst. a) sowie im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden (Bst. b). Der Erlass von Sondernutzungsplänen, die Abweichungen von der im Rahmennutzungsplan festgelegten planerischen Grundordnung enthalten, setzt grundsätzlich ein öffentliches Interesse voraus (Botschaft PBG, a.a.O., S. 2445). Hierbei sind die verschiedenen und auch häufig gegensätzlichen Ziele und Interessen gegeneinander abzuwägen. Die Grundlage für diese Interessenabwägung bilden primär die Ziele und Grundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) gemäss Art. 1 und 3. Es sind aber auch Interessen zu berücksichtigen, die in Spezialgesetzen – etwa Schutzverordnungen – enthalten sind oder sich aus den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen ergeben. Erforderlich ist eine umfassende Abwägung und Abstimmung aller wesentlichen Gesichtspunkte (BGE 114 IA 369).

4.2 Nach Art. 1 Abs. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie unterstützen nach Art. 1 Abs. 2 RPG



mit Massnahmen der Raumplanung unter anderem Bestrebungen, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen (Bst. a); die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Bst. a^{bis}); kompakte Siedlungen zu schaffen (Bst. b); die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Bst. b^{bis}). Die Landschaft ist nach Art. 3 Abs. 2 RPG zu schonen; insbesondere sollen Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Bst. a). Nach Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, insbesondere sollen; Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz erschlossen sein (Bst. a); Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden (Bst. a^{bis}); Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (Bst. b); Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden (Bst. c); günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden (Bst. d) und Siedlungen möglichst viele Grünflächen und Bäume enthalten (Bst. e).

4.3 Der kantonale Richtplan zeigt mit dem Raumkonzept eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St.Gallen. Er ist der strategische Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten und er fördert die Zusammenarbeit über räumliche, sektorielle und institutionelle Grenzen hinweg. Die Entwicklung von Wohnen und Arbeiten ist gemäss Richtplan vorab auf Zentren, urbane Verdichtungsräume und gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossene Dörfer zu lenken. Entsprechend ist der Anteil des Wachstums gemäss den Raumtypen zu verteilen. Das zusätzliche Bevölkerungswachstum soll zu 65% im urbanen Verdichtungsraum, zu 33% in der Landschaft mit kompakten Siedlungen und zu 2% in der Kultur- und Agrarlandschaft stattfinden (Koordinationsblatt R11). Die Gemeinde Z.____ ist gemäss Richtplankarte dem Raumtyp "urbaner Verdichtungsraum" zugeordnet und hat damit den entsprechenden Teil des künftigen kantonalen Bevölkerungswachstums zu übernehmen.

4.4 Wo und inwiefern die Verdichtung innerhalb des Gemeindegebiets erfolgen soll, ergibt sich aus dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Z.____ aus dem Jahr 2009. So soll die zentral gelegene Fläche im Mischgebiet "G.____strasse-Friedhof", unter Berücksichtigung der sensiblen Nachbarnutzung (Friedhof) im Osten, in die bestehende Wohn-Gewerbe-Struktur integriert werden (Bereich S1; Themengruppe Nutzung; Objektblatt S 1.2.2). Um dieses Ziel zu verfolgen wurde folgender Richtplaninhalt festgesetzt:

- Die Fläche soll in ein Wohn-Gewerbegebiet mittlerer Dichte umgezogen werden.



- Mit der Entwicklung und Nutzung des Baulandes sind die folgenden ortsbaulichen Rahmenbedingungen zu beachten:
 - Gewerbliche, publikumsintensive Nutzung zur G.____strasse unter Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen;
 - Einbindung des bestehenden Kulturobjektes;
 - Wohnnutzung hinterliegend anordnen;
 - Rückwärtige Verkehrserschliessung;
 - Angemessen gestalteter Übergang zum Friedhofareal.

Weiter handelt es sich beim Gebiet "G.____strasse-Friedhof" um ein Gebiet von öffentlichem Interesse (Bereich S 3; Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse; Objektblatt S 3.2.3) mit dem Ziel die zentral gelegene Wohn-Gewerbe-Fläche unter Berücksichtigung der sensiblen Nachbarnutzung (Friedhof) in die heterogene Siedlungsstruktur zu integrieren und damit die G.____strasse aufzuwerten. Als Richtplaninhalt wurde dazu festgesetzt:

- Das Konzept für eine Überbauung muss neben der Nutzungsabstufung folgende Rahmenbedingungen berücksichtigen:
 - Geeignete gestalterische Einbindung des bestehenden Kulturobjektes;
 - Sparsame, möglichst zusammengefasste Verkehrserschliessung;
 - Berücksichtigung der guten Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr bei der Fusswegerschliessung des Gebietes;
 - Berücksichtigung der umgebenden baulichen Körnung;
 - Abstimmung mit allfälliger Strassenraumgestaltung der G.____strasse.

4.5 Die im Richtplan vorgesehene Umzonung in ein Wohn-Gewerbegebiet mittlerer Dichte wurde im Jahr 2010 vorgenommen und – wie eingangs bereits erwähnt – vom Verwaltungsgericht mit Urteil B 2014/78 vom 17. Dezember 2015 bestätigt. Dabei hielt das Verwaltungsgericht fest, dass gestützt auf die Vorgaben im Richtplan eine künftige Bebauung des Grundstücks Nr. 001 einen entsprechend gestalteten Übergang im Sinn einer „Pufferzone“ zum Friedhof einhalten müsse und auch das Kulturobjekt und die beiden Bäume auf dem Grundstück in die Gestaltung einzubeziehen seien. Eine undifferenzierte Überbauung nach der Regelbauweise käme jedenfalls nicht in Betracht (Erw. 3.4.2).

4.6 Aus dem kommunalen Richtplan geht somit hervor, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse an einer verdichteten Bebauung im Gebiet "G.____strasse-Friedhof" – namentlich auf dem noch weitgehend unüberbauten Grundstück Nr. 001 – besteht. Mit dem SNP wurde sichergestellt, dass – wie das Verwaltungsgericht festhielt – keine undifferenzierte Überbauung nach Regelbauweise erfolgt. Auch wurde das Kulturobjekt im SNP eingebunden. Von einer ungeeigneten gestalterischen Einbindung kann angesichts der positiven Beurteilung durch die DMP nicht die Rede sein. Umso mehr als der Richtplan nicht



vorgibt, auf welche Art und Weise das Kulturobjekt einzubinden ist. Ebenfalls ist die im Richtplan vorgesehene rückwärtige und möglichst zusammengefasste Verkehrserschliessung sichergestellt. Die Erschliessung erfolgt am östlichen Rand des Planperimeters und mündet dort in eine Tiefgarage. Die Erschliessung im östlichen Grenzbereich bietet sodann einen gewissen Freiraum gegenüber dem angrenzenden Friedhofsareal. Durch die Platzierung des Wendeplatzes und der unbewohnten Nebenbaute mit stark beschränkter Gebäude- und Fristhöhe in der nordöstlichen Ecke wird zudem noch mehr Abstand zur offenen – und damit in ihrer Nutzung sensibleren – Urnenwand geschaffen. Damit besteht ein angemessen gestalteter Übergang und es wird auch der geforderten Nutzungsabstufung Rechnung getragen. Der Planperimeter liegt in Fusswegdistanz zur Bushaltestelle Kirche. Der Bahnhof Z.____ ist ebenfalls in kürzester Zeit zu Fuss zu erreichen. Eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist somit sichergestellt. Und zwar unabhängig davon, dass unter Umständen die stark frequentierte Kantonsstrasse überquert werden muss und hierzu kein Fussgängerstreifen zur Verfügung steht. Entscheidend ist einzig, ob eine Erschliessung nach der im Plan festgelegten Art grundsätzlich möglich ist (vgl. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 153, GVP 1995 Nr. 93, S. 217). Eine eingehendere Prüfung ist hingegen erst im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen. Auch nicht massgebend ist, dass die in der Richtplankarte bzw. im Freiraumkonzept angedachten Fusswegverbindungen (noch) nicht existieren. Wird doch die Realisierung dieser Wege weder verunmöglicht noch präjudiziert. Indem das Kulturobjekt erhalten bleibt und die Baufelder im hinteren Teil des Grundstücks platziert sind, wird die charakteristische Körnung entlang der G.____strasse übernommen. Der Körnung im hinteren Teil kommt – wie auch die DMP ausführt – keine Schutzwürdigkeit zu.

5.

Die Rekurrenten rügen weiter, dass der SNP dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) widerspreche.

5.1 Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt NHG) sieht vor, dass der Bundesrat für Schutzobjekte von nationaler Bedeutung Schutzinventare erlässt. Für den Schutz der Ortsbilder von nationaler Bedeutung hat der Bundesrat den Inventarisierungsauftrag durch den Erlass der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (SR 451.12; abgekürzt VISOS) erfüllt. Der inzwischen mehrfach ergänzte und revidierte Anhang zur VISOS enthält heute rund 1'200 nach Kantonen gegliedert Ortsbilder von nationaler Bedeutung.

5.2 Die Gemeinde Z.____ ist bei der Erfassung des ISOS als von regionaler Bedeutung eingestuft worden und ist daher nicht Bestandteil des VISOS. Die bei der Erfassung des ISOS als Ortsbilder regionaler Bedeutung eingestuft Orte wurden aber als Ortsbilder kantonaler Bedeutung in den kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt S31)



aufgenommen. Im Zuge der Überarbeitung von kommunalen Schutzverordnungen wird das Kantonsinventar überprüft und die schützenswerten Bestandteile in die Schutzverordnung übernommen. Dies ist mit der im Jahr 2016 genehmigten Schutzverordnung der Politischen Gemeinde Z.____ zu grossen Teilen bereits erfolgt. Wie aber aus der Genehmigungsverfügung des AREG vom 6. Januar 2016 hervorgeht, wurde auf eine umfassende Überarbeitung des Ortsbildinventars verzichtet. Die im damaligen Genehmigungsverfahren beigezogene DMP hat mit Schreiben vom 13. Februar 2013 zu prüfende Bauten und Ortsbilder aufgelistet. Entsprechend hat das AREG die SchutzV unter der Auflage genehmigt, dass die im Anhang der Genehmigungsverfügung erwähnten Gebiete und Objekte durch eine Fachperson zu prüfen sind.

5.3 Im ISOS-Inventarblatt für das verstärkerte Dorf Z.____ ist das Wohnhaus G.____strasse als "stattliche Liegenschaft mit altem 3-gesch. Wohnkubus, Ökonomiebau, Linde und Blutbuche" vermerkt (Einzelobjekt 009). Das Plangebiet des SNP liegt in der Ortserweiterung "G.____strasse und A.____. 19.-A.-20.JH." (Gebiet 010). Sodann tangiert das Plangebiet die Umgebungszone I "Grünraum mit öffentl. Bauten und Anlagen, ortsbildgliedernd".

5.4 Das Wohnhaus wie auch die beiden Bäume sind gemäss SchutzV bereits geschützt (Inventar Nrn. 003 und 004), womit auch dem ISOS Rechnung getragen wurde. Weiter ist noch zu prüfen, ob der SNP mit dem ISOS zu vereinbaren ist oder ob damit der Nachtrag der SchutzV mit den gemäss Genehmigungsverfügung noch nicht übernommenen ISOS-Gebieten präjudiziert.

5.5 Gemäss der Auflage in der Genehmigungsverfügung vom 6. Januar 2016 ist unter anderem das Gebiet 010 – in welchem sich der vorliegend strittige SNP befindet – noch nicht in der SchutzV ausgeschieden. Beim Gebiet 010 handelt es sich gemäss ISOS-Inventarblatt um die Ortserweiterung "G.____strasse und A.____. 19.-A.-20.JH." (Gebiet 010) mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Nach Auffassung der DMP soll der Streifen entlang der G.____strasse bei einem Nachtrag der SchutzV einem Strukturschutzgebiet unterstellt werden. Den hinteren Teil erachtet die DMP jedoch nicht als schutzwürdig. Dieser Einschätzung ist zu folgen, erstreckt sich doch das Gebiet 010 im fraglichen Bereich bloss auf die erste Bautiefe. Dahinter beginnt die Umgebungszone I, deren Umsetzung von der DMP nicht gefordert wurde. Dies zu Recht, war doch der hier interessierende Bereich im Zeitpunkt der ISOS-Inventaraufnahme noch der ZöBA zugewiesen. Als die SchutzV genehmigt wurde, war das Gebiet bereits der WG3 zugewiesen. Es bestand damit kein Grund für den Schutz des "Grünraums mit öffentlichen Bauten und Anlagen" wie er in der Umgebungszone I vorgesehen war. Entsprechend präjudiziert der strittige SNP auch nicht die noch ausstehende Umsetzung des ISOS. Die charakteristische Überbauung mit regelmässig gesetzten Punktbauten in der ersten Bautiefe entlang der G.____strasse bleibt erhalten, indem die geplanten



Neubauten in den rückwärtigen Raum gesetzt werden. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

6.

Die Rekurrenten rügen weiter, dass das Vorhaben in mehrfacher Hinsicht der SchutzV widerspreche.

6.1 Im Planperimeter befinden sich ein Kultur- und zwei Naturobjekte. Gemäss den allgemeinen Bestimmungen nach Art. 3 SchutzV sind Schutzgegenstände in ihrer äusseren Erscheinungsform und in ihrer inneren Zusammensetzung geschützt (Abs. 1). In der unmittelbaren Umgebung der Schutzgegenstände sind alle Massnahmen untersagt, welche die Schutzgegenstände beeinträchtigen (Abs. 2). Hinsichtlich der Kulturobjekte konkretisiert Art. 7 SchutzV, dass diese nicht abgebrochen werden dürfen und sie in ihrer schutzwürdigen Substanz sowie in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Umgebung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind (Abs. 1). Änderungen, Umbauten und Renovationen an Kulturobjekten sind zulässig, soweit dadurch ihre schutzwürdige Substanz nicht beeinträchtigt wird (Abs. 2). Die Umgebung von Kulturobjekten ist so zu gestalten, dass deren künstlerischer Wert nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind Terrainveränderungen, Gestaltung und Beschaffenheit von Vorplätzen und Parkierungseinrichtungen und die Bepflanzung auf den Charakter des Kulturobjekts abzustimmen (Art. 8 Abs. 1 SchutzV). Für Bauten und Anlagen in der unmittelbaren Umgebung von Kulturobjekten gelten sodann die Vorschriften der Ortsbildschutzgebiete sinngemäss (Abs. 2). Gemäss Art. 4 Abs. 1 SchutzV haben sich Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten in ihrem Erscheinungsbild am spezifischen Charakter der Siedlung zu orientieren. Hinsichtlich geschützter Einzelbäume sieht Art. 18 SchutzV den Erhalt in der Substanz und Erscheinungsform vor (Abs. 1). Das Fällen von geschützten Bäumen ist nur zulässig, wenn andere öffentliche Interessen, insbesondere die Anforderungen an die Sicherheit, es erfordern (Abs. 2). Bei abgehenden oder gefälltten Bäumen ist die Bau- und Infrastrukturkommission befugt, den Standort, die Art und den Umfang der erforderlichen Ersatzpflanzung zu bestimmen und diese in Absprache mit dem Grundeigentümer zu veranlassen (Abs. 3).

6.2 Entgegen den rekurrentischen Einwendungen enthält der Planungsbericht auch die zum Verständnis des streitbetroffenen Sondernutzungsplans notwendigen Angaben. Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass im Planperimeter ein geschütztes Kulturobjekt liegt und sich die Bebauung in das Gefüge des bestehenden Kulturobjekts integrieren soll. Auch wird begründet, warum die geplante Bebauung mit dem Kulturobjekt verträglich und die Fällung der Blutbuche notwendig ist. Damit sind die hauptsächlichen Schritte der Abwägung sichtbar.

6.3 Im SNP wird der Erhalt des Kulturobjekts nicht in Frage gestellt, so dass den wichtigen Anliegen nach Art. 3 Abs. 1 und Art. 7 SchutzV



Rechnung getragen wird. Die Remise gehört zwar auch zum Ensemble, ist aber nicht geschützt. Das Baufeld A2 kommt mit etwa 9 m relativ nahe an das Kulturobjekt heran und erreicht in der Vertikalen etwa die gleiche Höhe. Weil aber das Baufeld A2 auf Höhe der zweiten Bautiefe und parallel zur Zufahrt sowie mit der Schmalseite zum Kulturobjekt gesetzt wird, erfolgt eine Einbindung des Kulturobjekts in die neue Siedlungsstruktur. Die Baufelder A1 und A2 orientieren sich sodann an den historischen Gebäudestellungen, Baufluchten und Proportionen. Es ist daher der Einschätzung der DMP zu folgen, wonach Volumen und Höhe der Neubauten in der geplanten Anordnung für das Kulturobjekt verträglich sind. Von einer Beeinträchtigung im Sinn von Art. 3 Abs. 2 SchutzV kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Die Anordnung der Baufelder stellt auch sicher, dass das Kulturobjekt von der G.____strasse her gesehen über genügend Raum verfügt. Dieser Raum wird – entgegen dem Einwand der Rekurrenten – nicht durch die Garageneinfahrt bedrängt, befindet sich die Einfahrt doch in der dahinterliegenden Bautiefe. Im hinteren Bereich des Kulturobjekts spannen die beiden Baufelder einen grosszügigen Freiraum auf. Die Umgebungsflächen werden sodann gestalterisch und ökologisch aufgewertet (Art. 13 besV). Insgesamt wird die Umgebung des Kulturobjekts – was auch die DMP anerkennt – so gestaltet, dass deren künstlerischer Wert nicht beeinträchtigt wird (Art. 8 Abs. 1 SchutzV). Zwar gelten für Bauten und Anlagen in der unmittelbaren Umgebung von Kulturobjekten die Vorschriften der Ortsbildschutzgebiete nach Art. 4 SchutzV sinngemäss (Art. 8 Abs. 1 SchutzV). Die Rücksichtnahme ist jedoch nicht so umfassend, dass sich bauliche Änderungen im Umfeld von Baudenkmalern nach den strengen Massstäben der Denkmalpflege zu richten haben (W. ENGELER, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St.Gallen 2008, S. 161). Zumal die Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet vorliegend nur sinngemäss anwendbar sind und gemäss Art. 4 Abs. 3 SchutzV auch eine zeitgemässe Architektursprache möglich ist, kann nicht gefordert werden, dass sich die Neubauten dem Kulturobjekt in historisierender Weise "anbiedern". Es ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass es falsch wäre, den Charakter des Kulturobjekts durch Neubauten, welche sich stark an das Erscheinungsbild desselben anlehnen, zu verunklären (Art. 4 Abs. 2 SchutzV). Diesem Ansatz folgend, sollen sich die gemäss SNP möglichen Neubauten zurücknehmen, um so in der Wirkung nicht das Kulturobjekt zu konkurrieren. Dies wird erreicht, indem die Gebäude als klare Kuben (Art. 11 Abs. 2 besV) in zurückhaltenden Materialien und Farben (Art. 11 Abs. 4 besV) auszugestalten sind. Dennoch wird dadurch auch die gestalterische Sprache des Kulturobjekts aufgenommen, tritt doch dieses gemäss ISOS-Inventarblatt ebenfalls kubisch in Erscheinung. Die Übernahme weiterer Merkmal, wie etwa Sockelgeschosse, erscheint – auch mit Blick auf den Ermessensspielraum der Planungsbehörde – nicht angebracht. Es ist daher gestalterisch auch richtig, die Attikageschosse (Art. 11 Abs. 2 besV) wie auch die Loggias (Art. 11 Abs. 3 besV) in den Kubus zu integrieren sind. Durch die gestalterischen Elemente und die Setzung wird eine gute Gesamtwirkung im Sinn von Art. 4 Abs. 3 SchutzV erreicht.



6.4 Die Rekurrenten rügen, dass die Linde durch die Erstellung der Tiefgarage gefährdet sei. Das ANJF bestätigt, dass die Tiefgarage sehr nahe zur Linde zu liegen komme und diese durch den Wurzelverlust und die Bauarbeiten stark gefährdet sei. Das ANJF erachte daher den Beizug eines Baumexperten für die Beurteilung der konkreten Gefährdung und für die Ausarbeitung der notwendigen vorsorglichen Schutzmassnahmen während der Bauzeit für unerlässlich. Während den Bauarbeiten sei eine enge Begleitung durch ein auf Baumpflege spezialisiertes Fachbüro notwendig. Die Ausdehnung der Tiefgarage ist mittels Baulinien festgelegt. Wie aus Art. 9 besV hervorgeht, handelt es sich um Mindestabstände, so dass die Baulinie nicht ausgeschöpft werden muss. Nach Ansicht des ANJF besteht eine mögliche Gefährdung durch die Erstellung der Tiefgarage, es ist aber nicht ausgeschlossen, dass unter Anwendung von Schutzmassnahmen die Gefährdung gebannt werden kann. Die genaue Beurteilung der Gefährdung kann aber erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen, da die Gefährdung massgeblich von der endgültigen Grösse der Tiefgarage wie auch von der Art der Bauausführung abhängt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Baubewilligungsbehörde die Sache eingehend zu prüfen haben, wobei wahrscheinlich sichernde Auflagen zur Bauausführung gemacht werden müssen.

6.5 Die Rekurrenten erachten die vorgesehene Fällung der Blutbuche aus formellen wie auch materiellen Gründen als unzulässig. Entgegen der Ansicht der Rekurrenten wird die Fällung jedoch nicht durch den Grundsatz der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG verhindert. In Art. 18 SchutzV – sowie in Art. 129 Abs. 2 PBG – ist ausdrücklich vorgesehen, dass Naturschutzobjekte beeinträchtigt oder beseitigt werden dürfen, wenn ein gewichtiges das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Aufgrund der Lage des Kulturobjekts ist die Erschliessung des Plangebiets – welche gemäss Richtplan rückwärtig und zusammengefasst erfolgen soll – nur im östlichen Teil der Liegenschaft Nr. 001 möglich, wo sich die Blutbuche befindet. Durch die östliche Erschliessung wird zudem eine gewisse Distanz zum angrenzenden Friedhof geschaffen. Unter Beibehaltung des Kulturobjekts samt den beiden Bäumen könnte nur noch die nördliche Hälfte des unternutzten Grundstücks überbaut werden. Selbst wenn auf der nördlichen Hälfte eine ähnlich dichte Überbauung realisiert werden könnte, so müssten Abstriche bei der Grünfläche gemacht werden. Der Standort der Blutbuche steht somit in Widerspruch zu gewichtigen öffentlichen Interessen, so dass ein ausgleichender Kompromiss kaum möglich ist. Bei dieser Ausgangslage ist dem ANJF und der DMP zu folgen, welche die Fällung nicht beanstandet haben. Die im SNP vorgesehene Ersatzpflanzung (Art. 16 besV) schafft zudem einen Ausgleich, so dass dem öffentlichen Interesse an Siedlungen mit Grünflächen und Bäumen (Art. 3 Abs. 3 Bst. e RPG) sowie Art. 18 Abs. 3 SchutzV Rechnung getragen wird. Die Rüge der Rekurrenten erweist sich somit als unbegründet.



6.6 Die Schlussfolgerung, dass die mit dem SNP verfolgten öffentlichen Interessen die Fällung der Blutbuche rechtfertigen, bedeutet jedoch nicht, dass die SchutzV vorgängig anzupassen ist. Die SchutzV wurde im Jahr 2016 genehmigt und hat damit den Planungshorizont noch längstens nicht überschritten. Auch sind keine erheblich geänderten Verhältnisse ersichtlich. Entgegen der Ansicht der Rekursgegnerin stellt insbesondere die Zuführung der ehemaligen Reservefläche für den Friedhof in eine zentral gelegene Wohn- und Gewerbezone keine Änderung der Verhältnisse dar. Wurde doch die SchutzV in Zusammenhang mit der Ortsplanrevision – in welcher unter anderem das Grundstück Nr. 001 umgezont wurde – revidiert. Der SNP stellt – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – ebenfalls keine geänderten Verhältnisse dar. Der SNP rechtfertigt lediglich die Fällung im konkreten Einzelfall, ändert aber nichts an der abstrakten Schutzwürdigkeit der Blutbuche. Die SchutzV wäre höchstens im Nachgang der Fällung im Zuge der Überbauung den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen. Eine vorgängige Anpassung der SchutzV ist dagegen nicht angezeigt, da immer noch die Möglichkeit besteht, dass die geplante Überbauung – aus welchen Gründen auch immer – gar nicht realisiert wird. Die Rüge der Rekurrenten, wonach die Änderung der SchutzV unzulässig ist, erweist sich damit als begründet, weshalb diese aufzuheben ist.

6.7 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass dem SNP weder der kantonale noch der kommunale Richtplan entgegensteht. Auch präjudiziert der SNP die noch ausstehende Umsetzung des ISOS nicht. Weiter trägt der SNP dem Kulturobjekt wie auch der geschützten Linde im Sinn der SchutzV Rechnung. Mit der Umsetzung des SNP kann auch die Fällung der Blutbuche gerechtfertigt werden. Dies begründet aber keine vorgängige Anpassung der SchutzV. Diesbezüglich sind die Rekurse gutzuheissen.

7.

Nachfolgend ist näher zu prüfen ist, ob die im SNP vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise auch eine höhere Überbauungsqualität im Sinn von Art. 25 PBG bewerkstelligen. Diese Qualitätssteigerung ist dann zu bejahen, wenn die auf der Grundlage des abweichenden Sondernutzungsplans vorgesehene Überbauung den bundesrechtlichen Planungszielen und -grundsätzen besser entspricht als dies bei Einhaltung der Regelbauvorschriften der Fall wäre. Für Sondernutzungspläne, die eine gegenüber der Regelbauweise höhere bauliche Nutzung zulassen, ist zudem vorausgesetzt, dass damit eine Überbauung von hoher städte- bzw. ortsbaulicher und architektonischer Qualität erreicht werden kann. Ob dies der Fall ist, geht über reine Ästhetikfragen hinaus. Im Rahmen der Beurteilung der städte- bzw. ortsbaulichen und architektonischen Qualität sind neben den gestalterisch-ästhetischen auch die im konkreten Einzelfall und bezogen auf die Umgebung sich stellenden bau- und verkehrstechnischen Fragestellungen sowie die gebührende Rücksichtnahme auf die betroffenen nachbarlichen Interessen zu prüfen und zu berücksichtigen. Diesen Anforderungen an die städte- bzw. ortsbauliche und architektonische Qualität ist ein umso höheres Gewicht beizumessen, je grösser



die Abweichungen vom Rahmennutzungsplan sind (Botschaft PBG, a.a.O., S. 2445). Das ist darum gerechtfertigt, weil die von Bundesrechts wegen anzustrebende Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG) umso eher gelingen kann, wenn die zusätzliche bauliche Dichte von einer dieser angepassten Qualität ausgeglichen wird (B. DEILLON, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 25 N 7 f. mit weiteren Hinweisen).

7.1 Das vom SNP erfasste Gebiet liegt in der WG3. Gemäss Art. 9 Abs. 1 des gültigen Baureglements der Politischen Gemeinde Z. ____ vom 22. Dezember 2004 [abgekürzt BauR] sind in der WG3 Bauten mit drei Vollgeschossen zulässig. Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das im Wesentlichen über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt und weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt (Art. 27 Abs. 1 BauR). Als Dachgeschosse gelten unter anderem Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 0,80 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen (Art. 27 Abs. 3 Bst. b BauR). Die Gebäudehöhe ist in der WG3 auf 10,5 m, die Firsthöhe auf 14,5 m beschränkt (Art. 9 Abs. 1 BauR). Der kleine Grenzabstand beträgt mindestens 5 m, der Grosse mindestens 10 m (Art. 9 Abs. 1 BauR). Zur Anwendung gelangt sodann der Mehrlängenzuschlag (MLZ) gemäss Abs. 4 desselben Artikels. Demnach beträgt der MLZ bei Hauptbauten von mehr als 25 m Gebäudelänge ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens 10 m. Die Ausnützungsziffer ist in der WG3 auf 0,6 beschränkt (Art. 9 Abs. 1 BauR).

7.2 In Abweichung von der Regelbauweise lässt der SNP in den Baufeldern A vier Vollgeschosse zu. Denn gemäss Art. 7 Abs. 3 besV dürfen die Bauten eine maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe von 13,5 m nicht überschreiten. Gemäss den architektonischen Anforderungen nach Art. 11 Abs. 2 besV haben Bauten eine kubische Erscheinung aufzuweisen. Dabei ist das Attikageschoss in den Kubus zu integrieren und gilt als Vollgeschoss. Entgegen dem Planungsbericht vom 7. Mai 2019 erfolgt hinsichtlich des Grenzabstands keine Abweichung mehr, da die Vorinstanz Art. 7 Abs. 2 besV entsprechend angepasst hat. Zwischen den Bauten in den Baufeldern A1 und A2 gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 6 m (Art. 7 Abs. 2 besV), womit der ordentliche Gebäudeabstand um 4 m unterschritten wird. Schliesslich wird eine Mehrausnützung von maximal 20 % gewährt (Art. 10 besV).

7.3 Durch den SNP kann eine offensichtlich unternutzte Fläche in der Bauzone verdichtet werden (Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} RPG). Die Konzentration auf zwei Baukörper lässt eine kompakte Siedlung entstehen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG), welche insb. aufgrund der Nähe zum Bahnhof gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG). Die beiden rechtwinklig zueinanderstehenden Neubauten spannen einen hofartigen Garten- oder Grünbereich auf. Die dabei



entstehende allgemeine Umgebungsfläche ist als Wiesen- oder Rasenfläche mit einzelnen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten (Art. 13 Abs. 1 besV). Die mächtige Linde wird in die Überbauung integriert und für die zu fällende Blutbuche sind drei grosskronige Bäume zu stellen (Art. 16 Abs. 1 und 2 besV). Zwar wird durch die darunterliegende Einstellhalle die Qualität der Grünfläche – wie das HBA hervorhebt – eingeschränkt. Zumal aber für die Ersatzpflanzungen gemäss ANJF genügend Platz zur Verfügung steht und die Bau- und Umweltkommission beim Nachweis einer realistischen Ersetzbarkeit des Personenwagenverkehrs durch den öffentlichen Verkehr, den Fussgänger- oder den Zweiradverkehr die Erstellung einer geringeren als der erforderlichen Zahl von Abstellplätzen zulassen kann (Art. 44 Abs. 3 besV), fällt dies nicht weiter ins Gewicht. Denn insgesamt wird durch die Setzung der Baukörper sowie durch die besV zur Umgebungsgestaltung sichergestellt, dass eine Siedlung mit viel Grünflächen und Bäumen entsteht (Art. 3 Abs. 3 Bst. e RPG). Eine solche Verdichtung nach innen (Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} RPG) unter gleichzeitiger Sicherstellung einer grossen Grünfläche erfordert am vorliegenden Standort langgestreckte und etwas höhere Baukörper. Durch die Platzierung der Baukörper im nördlichen und östlichen Randbereich wird zudem der Wohnqualität Rechnung getragen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG). Die Wohnungen werden optimal besonnt und sind gleichzeitig gut vor dem Strassenlärm geschützt (Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG). Die Setzung fördert sodann die Aufenthaltsqualität des Quartierplatzes (Art. 14 besV) und der Spielfläche (Art. 15 besV). Die offene Fläche ist ebenfalls optimal besonnt, lärmgeschützt und aufgrund der Distanz zur Strasse für spielende Kinder sehr sicher. Die Überbauung bietet damit einen attraktiven Nachbarschaftstreffpunkt, was wiederum die Wohnqualität fördert und allfällige Nachteile einer Verdichtung ausgleicht (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG). Insgesamt ermöglicht der SNP eine Überbauung, welche den bundesrechtlichen Planungszielen und -grundsätzen in hohem Masse Rechnung trägt.

7.4 Die Rekurrenten bemängeln unter Verweis auf die von ihnen eingeholte architektonische Beurteilung des Richtprojekts, dass die geplanten Volumen einiges grösser seien als die umliegenden Punktbauten. Die geplanten Neubauten erschienen als klare Kuben und würden nicht versuchen, ihr quartierfremdes Volumen durch Rücksprünge oder ähnliches zu unterbrechen. Die nach aussen präsentierte Fassade des Richtprojekts, lasse eine starke vertikale Ausrichtung der Fassadengestaltung erkennen. Die Grundrisse seien von innen heraus gestaltet und würden keinen Bezug zur umliegenden Architektur herstellen. Auch sei kein Sockelgeschoss oder Souterrain ausgebildet, die Traufhöhe der umliegenden Bauten sei nicht berücksichtigt und kaum ein Dachrand erkennbar. Insgesamt bilde sich ein starker Kontrast zu den quartiertypischen Bauten. Auch das HBA beanstandet in seinem Amtsbericht, dass die geplanten Volumen deutlich grösser seien als die umliegenden Gebäude. Bei den umliegenden Gebäuden handle es sich mehrheitlich um punktförmige zwei- oder dreigeschossige Wohnbauten mit Steildächern. Die viergeschossigen Neubauten würden die gesamte Umgebung, bis auf das Gebäude der



Rekurrentin 1 (Grundstück Nr. 005) überragen. Zusammen mit der Platzierung an den Rand des Grundstücks erfolge eine Abgrenzung gegenüber den umliegenden Bauten. Wie aus dem Planungsbericht hervorgeht, wurde im Vorfeld eine Bebauungsstudie erarbeitet, welche Bezug nimmt auf die umliegende ortsbauliche Situation inkl. Freiraum und die Verträglichkeit der inneren Verdichtung im Quartier. Dabei sei – wie der die Vorinstanz beratende Architekt am Rekursaugenschein ausgeführt hat – unter anderem auch die Bebauung mit Punktbauten diskutiert worden. Jedoch habe sich gezeigt, dass Punktbauten das hofartige des Kulturobjekts verwässern würden. Der Vertreter des HBA führte am Augenschein aus, dass der SNP für sich alleine betrachtet Qualitäten habe. Eine Bebauung mit Punktbauten sei sicherlich schwierig. Er habe da eher an die Möglichkeit einer Teppichsiedlung gedacht. Entsprechend sei er der Meinung, dass es auch andere Bebauungsmöglichkeiten gegeben hätte.

7.5 Der kommunalen Planungsbehörde (Art. 1 Abs. 1 PBG) kommt bei der Festsetzung von Sondernutzungsplänen und insbesondere bei der Beurteilung, ob mit dem Plan eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird, eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Sie darf trotz umfassender Überprüfungsbefugnis nur einschreiten, wenn die Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist oder dem übergeordneten Recht widerspricht, und sie kann eine vertretbare Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_130/2014, 1C_150/2014 vom 6. Januar 2015 Erw. 2.2). Es lässt sich nicht gänzlich von der Hand weisen, dass mit dem geplanten SNP und den darin vorgesehenen Volumen ein Massstabssprung erfolgt. Dies wird besonders im Vergleich zur Bebauung südwestlich und westlich des Planperimeters deutlich. Nordwestlich des Perimeters weisen die Gebäude dagegen wiederum grössere Volumen auf. Und auf den gegenüberliegenden Strassenseiten besteht eine gänzlich andere Bebauungsstruktur. Das fragliche Gebiet wird daher im Richtplan zu Recht als heterogen beschrieben. Indem das Kulturobjekt belassen wird und die Neubauten im hinteren – gemäss DMP nicht schutzwürdigen – Teil erstellt werden, bleibt aber die bestehende charakteristische Bebauungsstruktur in der ersten Bautiefe entlang der G.____strasse erhalten. Die Abgrenzung gegen Osten hat den Vorteil, dass – wie das HBA am Augenschein ausgeführt hat – eine Abgrenzung zum Friedhof erfolgt. Durch die Setzung in den Randbereichen wird sodann sichergestellt, dass ein grosszügiger – zumindest teilweise offener – Quartierplatz von hoher Qualität entsteht. Um gleichzeitig eine verdichtete Bebauung zu bewerkstelligen, kann ein Massstabssprung angezeigt sein. Der Entscheid der Vorinstanz, den angefochtenen SNP trotz Massstabssprung gutzuheissen, beruht somit auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände und ist – auch wenn es gemäss HBA andere Bebauungsmöglichkeiten gegeben hätte – nicht zu beanstanden. Auf die von den Rekurrenten gerügte Fassadengestaltung sowie Ausgestaltung der Grundrisse ist



nicht weiter einzugehen, da diese vom SNP nicht vorgegeben werden. Die diesbezügliche architektonische Gestaltung bzw. ihre Übereinstimmung mit dem SNP ist grundsätzlich im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu klären (VerwGE B 2012/128 und B 2012/137 vom 22. Mai 2013 Erw. 6.8.5.1). Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

8.

Im Planungsbericht werden die Abweichungen wie folgt tabellarisch dargestellt:

	Regelbauweise WG3	Sondernutzungsplan	Abweichung
Anzahl Vollgeschosse	3	4	+ 1
Gebäudehöhe [m]	10.50	13.50	+ 3.00 m
Firsthöhe [m]	14.50	13.50	- 1.00 m
Gebäuelänge [m] ¹	25.00	Baufeld A1: 33.85 Baufeld A2: 34.60	Baufeld A1: + 8.85 Baufeld A2: + 9.40
Mehrlängenzuschlag (ML/4)		Baufeld A1: 2.21 Baufeld A2: 2.35	
Grenzabstand klein [m] (Inkl. Mehrlängenzuschlag)	Baufeld A1: 5.00 (7.21) Baufeld A2: 5.00 (7.35)	Baufeld A1: 6.75 Baufeld A2: 6.50	Baufeld A1: - 0.46 Baufeld A2: - 0.85
Grenzabstand Nebenbauten	3.00	mind. 3.00	-
Gebäudeabstand [m]	10.00	6.00	- 4.00

Zu präzisieren ist, dass der MLZ bei Hauptbauten von mehr als 25 m Gebäuelänge $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge beträgt, jedoch höchstens 10 m. Damit wären grundsätzlich Gebäuelängen von 65 m möglich (Art. 9 Abs. 4 BauR). Die Abweichungen hinsichtlich des kleinen Grenzabstands sind überholt, da gemäss dem angepassten Art. 7 Abs. 2 besV die Grenzabstandsvorschriften gegenüber Grundstücken ausserhalb des Planperimeters einzuhalten sind. Demgegenüber fehlt bei der tabellarischen Darstellung die zusätzliche Mehrausnutzung von maximal 20 % (Art. 10 besV).

8.1 Die Überschreitung der Gebäudehöhe um 3 m, ist erforderlich, damit die Volumen ohne störende Attikaeinschnitte als Kuben erstellt werden können. Darüber hinaus kann hierdurch eine dichtere Bebauung erfolgen. Die Reduktion des Abstands zwischen den Baufeldern A1 und A2 von 10 auf 6 m ist für die Bildung eines attraktiven Innenhofs sowie die Übernahme der historischen Gebäudestellung ebenfalls von Bedeutung. Wie die DMP ausführt bleibt durch die Anordnung der Baufelder zudem die Achse hinter dem Kulturobjekt frei. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer ist darüber hinaus zur Erreichung einer verdichteten Bauweise notwendig. Insgesamt erweisen sich die Abweichungen von der Regelbauweise somit als geeignet und erforderlich zur Erreichung einer städtebaulichen und architektonischen Qualität.

8.2 Indem die Baufelder A1 und A2 eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 3 m zulassen und so das Attikageschoss als Vollgeschoss ausgestaltet werden kann, treten die Gebäude höher in Erscheinung. In Bezug auf die nachbarlichen Interessen ist dies vor allem beim Bau-
feld A1 relevant, da dieses südlich der rekurrentischen Grundstücke



Nrn. 005 und 006 liegt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass südlich der rekurrentischen Grundstücke nach Regelbauweise ein 25 m langer dreigeschossiger Baukörper mit einem kleinen Grenzabstand von 5 m erstellt werden könnte. Auf dem Baukörper könnte ein 3 m hohes Attikageschoss mit einem Rücksprung von 2,20 m (Art. 27 Abs. 3 Bst. b BauR) erstellt werden. Damit relativiert sich der von den Rekurrenten angestellte Höhenvergleich, da dieser lediglich ein regelbaukonformes Satteldach, aber kein Attika darstellt. Weiter ist zu beachten, dass im Vergleich zur Regelbauweise nur die Gebäudehöhe höher ausfällt. Die zulässige Firsthöhe (13,5 m) ist demgegenüber sogar um einen Meter tiefer als nach den Regelbauvorschriften (14,5 m). In Bezug auf das Grundstück Nr. 006 hat der SNP zudem den Vorteil, dass sich das Baufeld A1 nur etwa auf 13 m der insgesamt knapp 32 m langen gemeinsamen Grenze erstreckt. Dies trifft auf das Grundstück Nr. 005 indessen nicht zu, erstreckt sich doch das Baufeld A1 fast über die gesamte Grundstücksgrenze. Jedoch weist das Gebäude Vers.-Nr. 007 gegen Süden hin einen grosszügigen, eingeschossigen Anbau auf, in welchem sich ein Schwimmbad befindet. Der Wohntrakt des Gebäudes befindet sich dagegen etwa 21 m von der Grenze entfernt. Die Überschreitung der Gebäudehöhe ist somit vor allem im Garten, weniger aber im gedeckten Schwimmbad und im Wohntrakt wahrzunehmen. Die Höhenüberschreitung wird durch die Platzierung der Baufelder und die besV zur Umgebungsfläche kompensiert. Die Grundstücke Nrn. 005 und 006 werden vom potentiell lärmigen Quartierplatz optimal abgeschirmt. Auch lässt der SNP Richtung Norden keine Loggien zu. Die Rekurrenten sind daher besser vor diesbezüglich unerwünschten Auswirkungen (Lärm usw.) geschützt, als dies bei einem Attikageschoss nach Regelbauweise der Fall wäre. Auch mit in den Grenzabstand ragenden Balkonen muss nicht gerechnet werden (Art. 23 Abs. 2 BauR). Das Gleiche gilt für Sitzplätze, sind diese doch in der Umgebungsfläche unzulässig (Art. 13 Abs. 2 besV). Eine übermässige Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen ist mit dem SNP somit nicht verbunden.

8.3 Damit ergibt sich, dass die Abweichungen von der Regelbauweise zwecks einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität gerechtfertigt sind und die nachbarlichen Interessen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

9.

Zu prüfen bleibt, ob der SNP – wie die Rekurrenten geltend machen – eine materielle Zonenplanänderung darstellt.

9.1 Abweichungen von der Regelbauweise durch Sondernutzungspläne sind nur soweit zulässig, als diese nicht zu einer materiellen Zonenplanänderung führen (GVP 2003 Nr. 19). Das Verbot der materiellen Zonenplanänderung ist mittlerweile auch in Art. 23 Abs. 2 PBG statuiert. Welche Abweichungen von den Regelbauvorschriften materiell zu einer Zonenplanänderung führen, kann nicht generell, sondern bloss an Hand konkreter Umstände im Einzelfall bestimmt werden. So



beurteilte das Verwaltungsgericht zum Beispiel zwei drei- bzw. viergeschossige Bauten von knapp 80 m und 100 m Länge in einer Wohnzone W2 mit einer erlaubten Gebäudelänge von 36 m noch als zonenkonform, wobei das Gericht aber darauf hinwies, dass von der vom Sondernutzungsplan erfassten Fläche von 12'520 m² lediglich 3'100 m² zur Überbauung vorgesehen waren (VerwGE B 2008/124 vom 24. März 2009 Erw. 5.1 mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hat sodann in einem in GVP 2003 Nr. 19 teilweise veröffentlichten Urteil vom 26. Juni 2003 entschieden, in einer dreigeschossigen Bauzone sei die Errichtung von vier- bzw. fünfgeschossigen Bauten mit Attikageschoss auf einer Teilfläche des Überbauungsplans mit den Planungsgrundsätzen vereinbar, weshalb von keiner schleichenden Zonenplanänderung gesprochen werden könne. Im Urteil B 2011/182 vom 3. Juli 2012 führte das Verwaltungsgericht aus, es liege in der Natur der Sache, dass eine verdichtete Bauweise Abweichungen von der Regelbauweise bedinge. Dementsprechend sei es zulässig, die Gebäudemasse und die Geschossigkeit innerhalb eines Plangebiets entsprechend den jeweiligen konkreten Verhältnissen differenziert zu regeln. Die Konzentration auf wenige Bauten habe konkret eine verdichtete Überbauung entlang zweier Erschliessungsstränge zur Folge. Dadurch würden beachtliche Freiräume zwischen den Bauten geschaffen, womit dem städtebaulichen Ansatz "Verdichtung zu Gunsten grosszügiger Freiflächen" optimal Rechnung getragen werde (Erw. 5.5.5; zum Ganzen vgl. auch VerwGE B 2013/166 vom 4. Dezember 2014 Erw. 4.5).

9.2 Nach Art. 7 Abs. 3 besV dürfen die Gebäude in den Baufeldern A eine maximale Gebäude- sowie Fristhöhe von 13,5 m nicht überschreiten. Gemäss Art. 11 Abs. 2 besV ist das oberste Attikageschoss in den Kubus zu integrieren und als Vollgeschoss auszugestalten. Zwar müsste in der nächsthöheren Bauklasse eine um 0,5 m tiefere Gebäudehöhe eingehalten werden. Darüber könnte aber ein Dachraum – Attika oder Satteldach – mit einer Fristhöhe von 17 m errichtet werden. Der SNP lässt diesbezüglich keine Überbauung zu, welche in der WG4 nicht möglich wäre. Gemäss Art. 9 Abs. 4 BauR wird die Gebäudelänge in der WG3 nicht beschränkt, sondern lediglich im Rahmen eines Mehrlängenzuschlags berücksichtigt. Der Mehrlängenzuschlag beträgt bei Hauptbauten von mehr als 25 m Gebäudelänge $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens 10 m. Damit wären Gebäudelängen von 65 m möglich, was im SNP bei weitem nicht ausgeschöpft wird. Nach Art. 10 besV wird im SNP eine Mehrausnutzung von maximal 20% gewährt. Art. 6 Abs. 1 BauR sieht ausdrücklich vor, dass zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung eine Mehrausnutzung gewährt werde. Die Mehrausnutzung kann in den Zonen WE und W2 bis 25 % und in den übrigen Zonen bis 20 % betragen. Damit überschreitet die eingeräumte Mehrausnutzung nicht den gemäss BauR vorgesehenen Rahmen. Weder für sich alleine noch in ihrer Gesamtheit stellen die Abweichungen von der Regelbauweise eine materielle Zonenplanänderung dar.



9.3 Damit erweist sich der SNP als rechtmässig und die Rügen hiergegen als unbegründet.

10.

Zusammenfassend ergibt sich, dass mit dem SNP eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität ermöglicht wird. Die Rekurse gegen den SNP sind daher abzuweisen. Dagegen erweist sich die vorgängige Anpassung der SchutzV als unzulässig, so dass die Rekurse gegen die SchutzV gutzuheissen sind.

11.

11.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Rekurrenten sind mit ihren Anträgen grossmehrheitlich – und in der Sache auch trotz Aufhebung der Änderung der SchutzV vollständig – unterlegen. Die Entscheidgebür beträgt vor dem Hintergrund, dass zwei – inhaltlich aber identische – Rekurse zu bearbeiten waren Fr. 3'600.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin 1 und den Rekurrenten 2 je zur Hälfte zu überbinden. Die Stockwerkeigentümer der Rekurrentin 1 bezahlen die amtlichen Kosten von Fr. 1'800.– unter solidarischer Haftung (Art. 96^{bis} VRP). Das gleiche gilt für die Rekurrenten 2.

11.2 Der von der Stockwerkeigentümergeinschaft A.____ am 7. September 2020 im Rekurs Nr. 20-5619 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zu verrechnen.

11.3 Der von D.____ am 24. Juli 2020 im Rekurs Nr. 20-5620 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zu verrechnen.

12.

Die Rekurrentin 1, die Rekurrenten 2 sowie die Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

12.1 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).

12.2 Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen grossmehrheitlich. 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 festzulegen. Die ausseramtliche Entschädigung ist für beide Rekurse zusammen auf Fr. 4'000.– festzulegen. Eine weitere Erhöhung ist nicht angezeigt. Zwar waren zwei Rekursverfahren zu führen, diese waren inhaltlich jedoch deckungsgleich, sodass die Rekursgegnerin jeweils auch nur eine Eingabe für beide Rekurse erstellen konnte. Die ausseramtliche Entschädigung ist von der Rekurrentin 1 und den Rekurrenten 2 je zur Hälfte zu übernehmen. Die Stockwerkeigentümer der Rekurrentin 1 haben die Rekursgegnerin unter solidarischer Haftung mit Fr. 2'000.– zu entschädigen; Die Rekurrenten 2 haben die Rekursgegnerin mit der gleichen Summe unter solidarischer Haftung zu entschädigen.

12.3 Da die Rekurrentin 1 und die Rekurrenten 2 mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 20-5619 der Stockwerkeigentümergeinschaft A.____, bestehend aus B.____, C.____, [...] wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

b) Der Rekurs Nr. 20-5620 von D.____ und E.____ wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

c) Die 1. Änderung der Schutzverordnung G.____strasse vom 7. Mai 2019 wird aufgehoben.

2.

a) Die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft A.____ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 1'800.–.

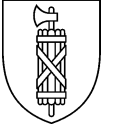
b) D.____ und E.____ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 1'800.–.

c) Der am 7. September 2020 von der Stockwerkeigentümergeinschaft A.____ im Rekurs Nr. 20-5619 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird verrechnet.

d) Der am 24. Juli 2020 von D.____ und E.____ im Rekurs Nr. 20-5620 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird verrechnet.

3.

a) Das Begehren der F.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs Nr. 20-5619 wird gutgeheissen. Die Mitglieder der



Stockwerkeigentümergeinschaft A.____ entschädigen die F.____ AG unter solidarischer Haftung ausseramtlich mit Fr. 2'000.-.

b) Das Begehren der F.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs Nr. 20-5620 wird gutgeheissen. D.____ und E.____ entschädigen die F.____ AG unter solidarischer Haftung ausseramtlich mit Fr. 2'000.-.

c) Das Begehren der Stockwerkeigentümergeinschaft A.____ im Rekurs Nr. 20-5619 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

d) Das Begehren von D.____ und E.____ im Rekurs Nr. 20-5620 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin