



| | |
|---------------------------|---|
| Fall-Nr.: | 23-4143 |
| Stelle: | Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement |
| Instanz: | Bau- und Umweltdepartement |
| Publikationsdatum: | 27.04.2026 |
| Entscheiddatum: | 17.03.2026 |

BUDE 2026 Nr. 013

Baurecht, Strassenrecht, Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 67 PBG, Art. 19 Abs. 1 und 22 Abs. 2 Bst. b RPG, Art. 7 und 12 StrG. Strittig ist die hinreichende Erschliessung von bereits (ohne formelle Baubewilligung) erstellten Parkplätzen. Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen führt über eine nicht ausparzellierte Gemeindestrasse 3. Klasse. Der Umfang dieser Gemeindestrasse (die öffentlich-rechtliche Beschränkung des privaten Grundeigentums) ergibt sich aus dem Gemeindestrassenplan; dem Geoportal kommt demgegenüber keine konstitutive Wirkung zu (Erw. 4.3.3). Weil die klassierte Strassenfläche vorliegend anhand des Gesamtstrassenplans aufgrund des zu grossen Kartenmassstabs jedoch nicht metergenau feststellbar ist, kann die strittige Frage der hinreichenden Erschliessung und ob das Wenden ohne Benützung des (nicht klassierten Teils des) rekurrentischen Grundstücks möglich ist, vorliegend somit allein anhand des tatsächlichen Strassenumfangs beurteilt werden (Erw. 4.3.8). Dem Rekursgegner (Bauherr) gelang es nicht, den Nachweis des ausreichenden Manövrierraums auf dem eigenen Grundstück sowie auf der Strassenfläche zu erbringen (Erw. 4.3.8.5). Selbst wenn ein ausreichender Manövrierraum und eine hinreichende Zu- und Wegfahrt angenommen würde, wäre die hinreichende Erschliessung der strittigen Parkplätze vorliegend jedoch ohnehin mangels des erforderlichen Sichtfelds und mangels rechtlich sichergestellter Sichtzonen zu verneinen (Erw. 4.5). Gutheissung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr 13 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-4143

Entscheid Nr. 13/2026 vom 17. März 2026

Rekurrent

A.____
vertreten durch Dr.iur. Hubert Bühlmann, Rechtsanwalt,
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Stadtrat Z.____ (Entscheid vom 15. Mai 2023)

Rekursgegner

B.____
vertreten durch lic.iur. Roger Lippuner, Rechtsanwalt,
St.Gallerstrasse 46, 9471 Buchs

Betreff

Nachträgliche Baubewilligung (Neubau Parkplätze und
Gartensitzplatz)



Sachverhalt

A.

a) B.____ ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der K.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 19. Dezember 1995 in der Wohnzone W3. Es ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 004) überbaut. Das auf der gegenüberliegenden Seite der K.____strasse liegende Grundstück Nr. 002 ist im Eigentum von A.____ und mit einem Wohngebäude (Vers.-Nr. 005) mit Garagenanbau (Vers.-Nr. 006) überbaut.

b) Die Grundstücke Nrn. 001 und 002 liegen gemäss der Schutzverordnung der Stadt Z.____ vom 3. Juli 1996 (in Folge SchV) zudem im Ortsbildschutzgebiet. Gemäss kantonalem Richtplan ist Z.____ zudem als «verstädertes Dorf» in der Liste der schützenswerten Ortsbilder von kantonaler Bedeutung aufgenommen. Schliesslich sind die Grundstücke Nrn. 001 und 002 auch Teil der im ISOS als «planmässig angelegtes Wohnquartier/-viertel» erfassten Baugruppe Nr. 5.0.22.

c) Die Erschliessung der beiden Grundstücke Nrn. 001 und 002 erfolgt über die K.____strasse Nr. 007 (Gemeindestrasse 3. Klasse), die von der K.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) abzweigt und im Osten als Sackgasse endet bzw. in die L.____strasse Nr. 008 (Weg 1. Klasse) mündet. Die K.____strasse Nr. 007 verläuft entlang der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Nrn. 001 und 002 und ist nicht ausparzelliert. Ein Wendeplatz ist nicht vorhanden.

B.

a) Mit Baugesuch vom 25. März 2022 beantragte B.____ bei der Gemeindeverwaltung Z.____ die nachträgliche Baubewilligung für den bereits erfolgten Neubau von «Parkplätzen» im Süden sowie eines Gartensitzplatzes im Westen seines Grundstücks Nr. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 4. bis 18. April 2022 erhob unter anderem A.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Er rügte, die Lage und die Dimensionierung der (bereits erstellten) Parkierungsfläche entsprächen nicht den «Anforderungen und Bestimmungen» für Parkplätze. Zudem seien die Parkplätze nicht hinreichend erschlossen, da die Parkplätze ohne Benützung seines Grundstücks Nr. 002 nicht befahrbar seien.

c) Das Baugesuch wurde in der Folge durch die kommunale Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz, in welcher auch eine Mitarbeiterin der kantonalen Denkmalpflege Einsitz hat, geprüft. Die Fachgruppe kam zum Schluss, die Umgebungsgestaltung bzw. das Grünraumkonzept gemäss den Baugesuchsunterlagen genüge den Anforderungen des Ortsbildschutzes bzw. der SchV nicht. In Folge wurde vom Baugesuchsteller die (mehrmalige) Überarbeitung der Umgebungsgestaltung, namentlich hinsichtlich einer mit dem Ortsbild verträglichen Begrünung, verlangt.



d) Am 7. Dezember 2022 reichte B.____ angepasste Planunterlagen ein. Auf dem «Umgebungsplan» vom 6. Dezember 2022 waren nunmehr zwei entlang der südlichen Grundstücksgrenze aneinander gereihete Längsparkplätze eingezeichnet (anstelle der ursprünglich beantragten, sich über grosse Teile des südlichen Vorplatzes erstreckenden Parkierungsfläche).

e) Mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 wurden die angepassten Planunterlagen vom 6. Dezember 2022 A.____ und weiteren Einsprecherinnen und Einsprechern zur allfälligen Stellungnahme zugestellt.

f) Mit Schreiben vom 17. Januar 2023 führte A.____, vertreten durch Dr.iur. Hubert Bühlmann, Rechtsanwalt, St.Gallen, aus, die K.____strasse Nr. 007 gewährleiste keine hinreichende Zu- und Wegfahrt zu bzw. von den beantragten Parkplätzen auf dem Grundstück Nr. 001. Im Norden des Grundstücks Nr. 001 bestehe demgegenüber genügend Freiraum für Parkplätze mit «direktem Anschluss» an die K.____strasse.

g) Mit Beschluss vom 15. Mai 2023 erteilte der Stadtrat Z.____ die (nachträgliche) Baubewilligung für den Abbruch von Teilen der Mauer, den Neubau zweier Längsparkplätze im Süden sowie eines Gartensitzplatzes im Westen des Grundstücks Nr. 001 unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ ab. Bewilligt wurden anstatt der mit angepassten Planunterlagen vom 6. Dezember 2022 beantragten zwei Längsparkfelder mit einer Länge von je 5,5 m stattdessen ein Längsparkplatz für Kleinwagen von rund 4,6 m Länge (3,7 m zuzüglich 0,9 m Manövrierschlag) sowie ein «normaler» trapezförmiger Längsparkplatz von rund 6 bzw. 7 m Länge (händische Messung aus dem mit handschriftlichen Anpassungen bewilligten Umgebungsplan vom 6. Dezember 2022; vgl. vi act. 1.5 und nachstehende Abbildung).

In Dispositiv Ziff. 1 f. der Baubewilligung wurde unter Androhung der Ungehorsamsstrafe im Widerhandlungsfall verfügt, dass der bewilligte Umgebungsplan vom 6. Dezember 2022 bis spätestens 31. Oktober 2023 umzusetzen sei. In den Erwägungen wurde zudem festgehalten, dass die Parkfelder «dezent durch einen Materialwechsel anzudeuten» seien, anstelle aufgemalter Bodenmarkierung. Zudem wurde verfügt, die Umgebung habe «grundsätzlich» bestimmte, aufgelistete «Anforderungen» zu erfüllen wie die naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen Pflanzen, die Erhaltung des «wertvollen» Baumbestands, die Vermeidung «unnatürlich wirkender Geländeaufschüttungen» und die Verwendung eines sauberen Doppelbundsteins für den Strassenabschluss (vgl. Erw. II.2.b und II.4.I). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Umgebungsplan vom 6. Dezember 2022 entspreche den Anforderungen der SchV. Die Parkplätze entsprächen (in der nun bewilligten Form) den Anforderungen der massgebenden Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (abgekürzt VSS-Normen). Weiter entspräche auch die Grundstückszufahrt den massgebenden VSS-Normen, indem die



K.____strasse Nr. 007 als Gemeindestrasse 3. Klasse gewidmet und auf dem relevanten Strassenabschnitt breiter als die erforderlichen 3 m sei. Die Parkplätze seien damit hinreichend erschlossen.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 2. Juni 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 16. Juni 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid vom 15. Mai 2023 sei aufzuheben;
2. Die nachträgliche Baubewilligung vom 15. Mai 2023 sei aufzuheben, soweit damit zwei Parkplätze entlang der K.____strasse (GS3) nachträglich bewilligt werden;
3. Die Vorinstanz sei anzuweisen, den Rückbau der ohne Baubewilligung erstellten Parkplätze entlang der K.____strasse (GS2) anzuordnen;
4. Eventualiter sei die Streitsache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
5. Verfahrensantrag: Für die Dauer des Rekursverfahrens sei unter Strafandrohung ein Benutzungsverbot für die ohne Baubewilligung erstellten Parkplätze zu erlassen;
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Vorinstanz bzw. des Gesuchstellers.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die beiden bewilligten Längsparkplätze erfüllten das Normmass der massgebenden VSS-Norm nicht. Namentlich sei die Gesamtlänge der beiden Längsparkplätze von 11,5 m zu kurz; die massgebende VSS-Norm verlange bei aneinandergereihten Längsparkfeldern eine Gesamtlänge von 13 m. Der bewilligte Parkplatz für Kleinfahrzeuge würde in der Praxis auch durch grössere Fahrzeuge belegt werden. Weiter seien die beiden bewilligten Längsparkplätze nicht hinreichend erschlossen. Namentlich sei die Wegfahrt aus den Parkplätzen weder verkehrsgerecht noch verkehrssicher; denn entweder müsse man rückwärts von der K.____strasse Nr. 007 auf die K.____strasse fahren oder aber auf der K.____strasse Nr. 007 wenden. Das Wenden auf der K.____strasse Nr. 007 sei selbst mit einem Kleinwagen von 4,35 m nicht in einem Zug möglich; vielmehr seien mehrere, komplizierte Vor- und Rückwärtsmanöver erforderlich. Die Feststellung der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, dass für das Befahren der zwei bewilligten Längsparkfelder das rekurrentische Grundstück Nr. 002 nicht befahren werden muss, werde bestritten. Weiter sei vorliegend ohne Bewilligung ein Vorgarten aufgehoben und ein Teil einer «geschützten Grenzmauer» im Ortsbildschutzgebiet abgebrochen worden. Schliesslich liege eine Verletzung des Anspruchs



auf rechtliches Gehör vor mangels vorgängiger Information des Rekurrenten darüber, dass die Streitsache im erstinstanzlichen Verfahren nach Einholen entsprechender Fachmeinungen auch unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes beurteilt werden würde.

D.

a) Mit Schreiben vom 26. Juni 2023 verzichtet die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung mit Verweis auf die angefochtenen Entscheide.

b) Mit Vernehmlassung vom 6. Juli 2023 beantragt der Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. Roger Lippuner, Rechtsanwalt, Buchs, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Gesamtlänge der beiden Längsparkplätze betrage – entgegen der Darstellung des Rekurrenten – inklusive Manövrierzuschlag 12 m. Längere Parkplätze würden die teilweise Beseitigung eines Schutzgegenstands (Mauer) bedingen. Die Vorinstanz habe daher zu Recht davon abgesehen, Parkplätze «normaler» Grösse entsprechend der massgeblichen VSS-Norm zu verfügen. Die Unmöglichkeit der Befahrbarkeit der bewilligten Parkplätze ohne Benützung des rekurrentischen Grundstücks werde bestritten. Im Übrigen sei das Wenden auf der K.____strasse Nr. 007 auch nicht nötig; die rund 10 m könnten rückwärts auf der Sackgasse befahren werden, durch (rückwärtiges) Einbiegen in die K.____strasse. Es sei nicht zutreffend, dass dies weder verkehrssicher noch verkehrsgerecht sei. Es sei im Weiteren nicht ersichtlich, inwiefern der Ortsbildschutz für die Lage oder Grösse der Parkplätze relevant sein soll. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege mit der fehlenden Zustellung der Stellungnahme der Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz an den Rekurrenten nicht vor, da der Rekurrent ausschliesslich die ungenügende Dimensionierung und die nicht hinreichende Erschliessung der bewilligten Parkplätze gerügt habe, nicht aber eine Verletzung der Ortsbildschutzvorschriften. Ein Benützungsverbot sei abzulehnen. Der Rekursgegner habe bereits am 5. Juli 2016 eine Baubewilligung für die Erstellung von zwei neuen Parkplätzen auf der Südseite seines Grundstücks Nr. 001 an praktisch gleicher Lage erhalten. Der Rekurrent habe damals keine Einsprache erhoben, was die Frage nach einem rechtsmissbräuchlichen Verhalten aufwerfe. Zudem sei zu berücksichtigen, dass bereits ca. im Jahr 2019 ein Teil der Grenzmauer im Rahmen von durch das Elektrizitätswerk Z.____ veranlassten Leitungsverlegungen entfernt worden sei.

c) Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 wurden dem Rekurrenten im Zusammenhang mit der gerügten Verletzung des rechtlichen Gehörs je eine Kopie der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege im vorinstanzlichen Verfahren (vi act. 3.0), der «Rückmeldung Sitzung Arbeitsgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz mit Vorschlag zur Umgebungsgestaltung» im vorinstanzlichen Verfahren (vi act. 4.3) sowie des Aktenverzeichnisses der Vorakten zur Kenntnis und allfälligen Stellungnahme zugestellt.



d) Mit Amtsbericht vom 25. Juli 2023 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, die strittigen Längsparkfelder seien ausreichend dimensioniert und besäßen sogar noch leichte Reserven. Die K. ___strasse Nr. 007 sei knapp ausreichend dimensioniert.

e) Mit Eingabe vom 14. August 2023 bringt der Rekurrent vor, die Parkplätze seien von der kantonalen Denkmalpflege im vorinstanzlichen Verfahren widersprüchlich beurteilt worden, da diese im Rahmen der Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz, in welcher eine Mitarbeiterin der kantonalen Denkmalpflege Einsitz habe, erst kritisch gewürdigt worden seien, danach aber mit Stellungnahme vom 14. Dezember 2022 festgestellt worden sei, dass keine Beeinträchtigung vorliege. Die vom Rekursgegner erwähnte frühere Baubewilligung vom 5. Juli 2016 für zwei Parkplätze sei Mitte 2021 erloschen, weshalb daraus für das vorliegende Verfahren nichts abgeleitet werden könne.

f) Mit Amtsbericht vom 21. September 2023 führt die kantonale Denkmalpflege aus, die Zustimmung der Denkmalpflege vom 14. Dezember 2022 im vorinstanzlichen Verfahren habe darauf basiert, dass gewisse denkmalpflegerische Vorgaben (naturnahe Umgebungsgestaltung, Vermeidung von versiegelten Flächen, Erhaltung Baumbestand, keine Geländeaufschüttungen, Einhausen Abfallcontainer mit Hecken) für die Umgebungsgestaltung eingehalten würden. Sofern diese Vorgaben eingehalten würden, bedeuteten die strittigen Parkplätze keine Beeinträchtigung des Ortsbilds und des «Kantonsinventars (Richtplan S31)».

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 17. November 2023 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie eines Vertreters des TBA einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 11. Dezember 2023 lässt sich das TBA zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

c) Mit Eingabe vom 18. Dezember 2023 lässt sich der Rekurrent zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

d) Mit Eingabe vom 6. Mai 2024 reicht der Rekursgegner – nach mehrmaligem Anpassen aufgrund von Mängeln – die am Augenschein besprochenen und erstmals mit Schreiben vom 27. November 2023 verlangten Schleppkurven für die Befahrbarkeit beider strittigen Längsparkplätze ein, wenn der jeweils andere Parkplatz besetzt ist.

e) Mit Technischem Bericht vom 5. Juni 2024 führt das TBA aus, bei den abgegebenen Schleppkurven konnte nicht geprüft werden, mit welchem Schleppkurvenprogramm diese gezeichnet worden seien. Eigens erstellte Schleppkurvennachweise hätten gezeigt, dass ein Wenden mit Kleinfahrzeugen bis maximal 4,70 m ohne Benützung des rekurrentischen Grundstücks Nr. 001 «theoretisch knapp möglich» sei.



f) Mit Eingabe vom 28. Juni 2024 bestreitet der Rekurrent die formelle und materielle Beweiskraft der vom Rekursgegner eingereichten Schleppkurvennachweise. Gemäss den Feststellungen des TBA im Technischen Bericht vom 5. Juni 2024 sei die Befahrbarkeit der Parkplätze nur für Fahrzeuge mit einer Länge von bis zu 4,70 m möglich – und auch dann nur in vier Wendemanövern. Jedoch sei seit längerem eine Tendenz zu längeren, breiteren Personenfahrzeugen feststellbar, welche jedenfalls länger als 4,70 m seien; in dem Fall wären zusätzliche Manöver oder aber – was wahrscheinlicher sei – ein Ausweichen auf das rekurrentische Grundstück Nr. 001 nötig. Bestritten werde neben der Behauptung der Befahrbarkeit beider Parkplätze ohne Benützung des rekurrentischen Grundstücks auch, dass die Ausfahrt rückwärts über den Verkehrsknoten (Einmündungsbereich K.____strasse Nr. 007/K.____strasse) zulässig sei.

g) In der Folge führten die Verfahrensbeteiligten Vergleichsgespräche, namentlich bezüglich einer alternativen Anordnung der Begrünung rund um die strittigen Längsparkplätze, um die Manövrierfläche auf dem Grundstück Nr. 001 zu vergrössern. Die Vergleichsgespräche führten jedoch nicht zu einer einvernehmlichen Lösung, weshalb den Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 25. Juli 2025 der Rekursentscheid angekündigt wurde.

h) Mit Schreiben vom 2. Februar 2026 führt der Rekurrent aus, die Wegfahrt von den strittigen Längsparkplätzen rückwärts in die K.____strasse sei angesichts des sich im Norden des westlich an das rekurrentische Grundstück angrenzende Grundstück Nr. 003 befindlichen, rechtskräftig bewilligten Parkplatzes (vgl. act. 46) unzulässig.

i) Mit Schreiben vom 16. Februar 2026 bringt der Rekursgegner vor, die nachträgliche Baubewilligung sei rechtens erteilt worden.

F.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs 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). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 15. Mai 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017//1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent rügt, sein Anspruch auf rechtliches Gehör sei im erstinstanzlichen Verfahren verletzt worden.

3.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Verfahrensrecht und setzt ein hängiges Verwaltungsverfahren voraus (M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Heft 637, Bern 2000, S. 206 f.). Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönliches Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf einen begründeten Entscheid (STEINMANN/SCHINDLER/WYSS, in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, 4. Auflage, Zürich/St.Gallen 2023, Art. 29 Rz. 60 ff.).

3.2 Nach Art. 16 Abs. 1 VRP haben die Beteiligten Anspruch auf Einsicht in die Akten, soweit nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen. Das Akteneinsichtsrecht erstreckt sich auf alle für den Entscheid wesentlichen Akten, d.h. all jene Akten, die Grundlage einer Anordnung bilden. Abzustellen ist dabei ausschliesslich auf die objektive Bedeutung eines Schriftstücks für die entscheidungswesentliche Sachverhaltsfeststellung. Keine Einsicht muss in Akten gewährt werden, die nicht der Stützung einer behördlichen Anordnung dienen. Dazu gehören vor allem auch die Akten des internen amtlichen Verkehrs, etwa Vorbereitungsunterlagen (Referat) usw. Als interne Akten gelten Unterlagen, denen kein Beweischarakter zukommt, welche vielmehr ausschliesslich der internen Meinungsbildung dienen, also namentlich Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege, usw. Mit dem Ausschluss des Einsichtsrechts in diese Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird. Wenn



ein Aktenstück objektiv betrachtet von Bedeutung für die Sachverhaltsfeststellung ist, so unterliegt es ungeachtet einer allfälligen Bezeichnung als internes Dokument der Einsicht. Einsicht ist somit in alle Akten zu gewähren, welche geeignet sind, Grundlage der späteren Verfügung bzw. des späteren Entscheids zu bilden (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor Verwaltungsgericht, St.Gallen 2003, Rz. 1131 mit Hinweisen; BDE Nr. 24/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 5.1.1). Zu den der Akteneinsicht unterliegenden Dokumenten gehören insbesondere sämtliche Gesuchsunterlagen sowie allfällige weitere Unterlagen zur Sachverhaltsermittlung und allfällige Stellungnahmen von weiteren Verfahrensbeteiligten.

3.3 Der Rekurrent beanstandet, dass er nicht vorgängig darüber informiert worden sei, dass die Vorinstanz die Streitsache auch unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes beurteilen und sich dabei namentlich auch auf die Stellungnahmen der Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz und der kantonalen Denkmalpflege stützen werde. Werden von der Bewilligungsbehörde interne Vernehmlassungen oder Amtsberichte interner Fachstellen zu einzelnen Aspekten eines Baugesuchs eingeholt und wird anschliessend bei der Gesuchsbearbeitung auf diese Stellungnahmen abgestellt, besteht nach den geschilderten Grundsätzen zum rechtlichen Gehör eine Pflicht, diese gegenüber sämtlichen Verfahrensbeteiligten offen zu legen (vgl. auch VerwGE B 2009/139 vom 20. September 2011 Erw. 4.2.2; BUDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 5.1); gleiches gilt selbstredend für alle zu diesen Stellungnahmen gehörenden Beilagen. Die Vorinstanz bezog sich im angefochtenen Entscheid vom 15. Mai 2023 explizit auf die im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens eingeholte Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 14. Dezember 2022. Aus dem angefochtenen Entscheid in Verbindung mit den Vorakten (vi act. 4.2 - 4.10) ist weiter ersichtlich, dass die Vorinstanz die eingeholte Stellungnahme der Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz, in der auch eine Mitarbeiterin der kantonalen Denkmalpflege als ständiges Mitglied vertreten ist, bzw. die in dieser Stellungnahme aufgeführten Anforderungen an die Umgebungsgestaltung nahezu vollständig in der Baubewilligung wiedergab (und diese Anforderungen als Auflage verfügte). Die Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege und der Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz bildeten somit Grundlage für den angefochtenen Entscheid und es hätte demzufolge auch ein Akteneinsichtsrecht für den heutigen Rekurrenten bestanden, zumal zumindest die Stellungnahme der Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz dem Rekursgegner vorgängig zur Kenntnis zugestellt wurde (vgl. vi act. 4.2). Gründe, weshalb die Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege und der Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz dem damaligen Einsprecher nicht offengelegt wurden, sind nicht ersichtlich. Damit hat die Vorinstanz den Anspruch des Rekurrenten auf rechtliches Gehör verletzt.

3.4 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist gemäss Rechtsprechung formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zu einer



Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann ein solcher Verfahrensmangel durch die Gewährung des rechtlichen Gehörs in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren nur geheilt werden, wenn der Rechtsmittelinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zusteht und sie von diesem Recht tatsächlich Gebrauch macht. Zurückhaltung ist jedoch am Platz, wenn es um die Beurteilung von Ermessensfragen geht und der Vorinstanz ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukommt. Wenn hingegen die unterbliebene Anhörung nachgeholt werden kann und die Rechtsmittelbehörde mit derselben Kognition entscheidet, wird eine Heilung zugelassen (BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 4 mit Hinweisen).

3.5 Das vorinstanzliche Verfahren weist aufgrund der dargelegten Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Verfahrensmangel auf. Der Rekurrent wurde in seinem Recht auf Akteneinsicht verletzt. Der Rekurrent hat im Rekursverfahren aber nachträglich Einsicht in die betreffenden Verfahrensakten erhalten (vgl. act. 8). Es kann vorliegend offenbleiben, ob eine Heilung dieses Verfahrensmangels in Betracht fällt, weil der angefochtene Entscheid auch aus dem in der folgenden Erwägung erwähnten Grund rechtswidrig ist und ohnehin aufgehoben werden muss.

4.

Der Rekurrent macht weiter geltend, die beiden strittigen Längsparkplätze seien nicht hinreichend erschlossen. Namentlich sei bei der Zu- und Wegfahrt kein Wenden ohne Benützung des nicht klassierten Teils des rekurrentischen Grundstücks Nr. 002 möglich.

4.1 Der Rekursgegner wendet ein, ein Wendemanöver sei nicht nötig, da die rund 10 m auf der K. ___strasse Nr. 007 rückwärts befahren und dann rückwärts in die K. ___strasse eingebogen werden könne. Selbst wenn von einer Notwendigkeit des Wendens ausgegangen würde, sei das Wenden ohne Beanspruchung von (nicht klassierten) Teilen des rekurrentischen Grundstücks Nr. 002 möglich, wie die eingereichten Schleppkurvennachweise zeigten.

4.2 Das TBA führt mit Amtsbericht vom 25. Juli 2023 aus, die K. ___strasse Nr. 007 (Gemeindestrasse 3. Klasse) sei eine Sackgasse, die innerhalb des Siedlungsgebiets liege. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit betrage 50 km/h. Im Einmündungsbereich zur K. ___strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse; Quartierschliessungsstrasse) betrage die Breite gemäss Geoportal rund 6 m. Im weiteren Verlauf verjünge sich die Breite der K. ___strasse Nr. 007 auf rund 3,3 - 3,5 m. Die Länge betrage rund 50 m. Das Längsgefälle betrage gemäss Geoportal rund 0 - 0,5 %. Die K. ___strasse Nr. 007 weise grundsätzlich die typischen Merkmale eines Zufahrtswegs gemäss der entsprechenden VSS-Norm auf. Um eine genügende Erschliessung sicherstellen zu können, müsse die K. ___strasse Nr. 007 auch weiterhin den Anforderungen einer Zufahrtstrasse entsprechen und somit den Grundbegegnungsfall PW/leichtes Zweirad abdecken. Aufgrund des



Strassencharakters bzw. des Strassenverlaufs sei davon auszugehen, dass die gefahrene Geschwindigkeit bei maximal 20 km/h liege. Für kurze Zufahrtswege seien gemäss Norm keine Wendeanlagen notwendig, da diese Strassentypen nur für die direkten Anstösser vorgesehen seien, die auf den eigenen Grundstücken wenden könnten. Voraussetzung hierfür sei, dass die Anlieferung und Entsorgung auf der nächstübergeordneten Strasse erfolge. Unter den beschriebenen Voraussetzungen sei die K.____strasse Nr. 007 ausreichend dimensioniert. Die beiden bewilligten Längsparkplätze seien ebenfalls ausreichend dimensioniert und besässen sogar noch leichte Reserven.

4.3 Strittig ist vorliegend die hinreichende Erschliessung der beiden bewilligten Längsparkplätze. 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. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land unter anderem dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Das Bundesrecht stellt betreffend die hinreichende Zufahrt nur allgemeine Grundsätze auf. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen (vgl. Urteile des Bundesgerichtes 1C_603/2015 vom 5. April 2016 Erw. 2.1 und 1C_290/2011 vom 1. Februar 2012 Erw. 3.1 mit Hinweisen). Die konkreten Anforderungen ergeben sich aus dem kantonalen und kommunalen Recht wie auch aus der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, so insbesondere in Bezug auf das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an eine genügende Zugänglichkeit (vgl. Urteile des Bundesgerichtes 1C_489/2017 vom 22. Mai 2018 Erw. 3.2 und 1C_244/2020 vom 17. Juni 2021 Erw. 5.2.1; VerwGE B 2024/5 vom 16. Januar 2025 Erw. 2.2; A. REY, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N 3.284 f.; M. NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 67 N 3).

4.3.1 Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Die Bestimmung entspricht inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG, weshalb für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden kann. Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Zu- und Wegfahrten hat das st.gallische Recht nicht getroffen. Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regelungen zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 67 PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.1; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 10).



4.3.2 Eine Zufahrt ist allgemein 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 – sofern sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 513; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 12). Stets ist das gesamte Gebiet, welches von einer Strasse erschlossen wird, zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den planerischen Zweck ist eine Zufahrt im Weiteren nur dann als genügend zu betrachten, wenn sie auf die Baumöglichkeiten der geltenden Zonenordnung abgestimmt ist (VerwGE B 2014/18 vom 24. März 2015 Erw. 3.1 und B 2019/215 und 217 vom 25. März 2021 Erw. 2.1; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 13 und 17 mit Hinweisen).

4.3.3 Vorliegend ist unbestritten, dass die nicht ausparzellierte, als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilte K.____strasse Nr. 007 (unter anderem) über die Grundstücke Nr. 001 und 002 führt und diese Grundstücke mit einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belastet sind. Der Umfang dieser öffentlich-rechtlichen Beschränkung des privaten Grundeigentums ergibt sich aus dem Gemeindestrassenplan mit der entsprechenden Einteilung. Der für jedermann verbindliche Strassenplan hat konstitutive Wirkung, indem er den Umfang des Strassennetzes festlegt (VerwGE B 2024/5 vom 16. Januar 2025 Erw. 3.2.1 mit Hinweis auf G. GERMANN, Kurzkomentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, N 4 zu Art. 6 StrG und N 1 und 3 zu Art. 12 StrG). Demgegenüber kommt dem Geoportal bzw. dem darin abgebildeten Strassennetz keine solche Wirkung zu; die Daten werden im Geoportal vielmehr ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt, wobei die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen explizit nicht gewährleistet ist (VerwGE B 2024/5 vom 16. Januar 2025 Erw. 3.2.1 mit Hinweisen).

4.3.4 Der Gemeindestrassenplan legt den Umfang des Strassen- und Wegnetzes der Gemeinde fest (VerwGE B 2024/5 vom 16. Januar 2025 Erw. 2.2). Strassen werden in drei Klassen eingeteilt (Art. 7 des Strassengesetzes [sGS 732.1, abgekürzt StrG]). Gemeindestrassen dritter Klasse dienen der übrigen Erschliessung sowie der Land- und Forstwirtschaft. Sie stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (Art. 8 Abs. 3 StrG). Gemeindestrassen dritter Klasse stellen eine Auffangklasse in dem Sinn dar, als alle öffentlichen Strassen, die nicht zwingend einer höheren Klasse zuzuordnen sind, dieser Strassenklasse angehören (VerwGE B 2019/210 vom 25. Juni 2020 Erw. 2.2 mit Hinweisen; GERMANN, a.a.O., N 16 zu Art. 8). Eine Gemeindestrasse dritter Klasse liegt demzufolge vor, wenn die Voraussetzungen für den Erlass eines allgemeinen Motorfahrzeugverbots im Sinn von Art. 3 Abs. 3 des Strassenverkehrsgesetzes (SR 741.01) erfüllt sind bzw. wenn der Motorfahrzeugverkehr nur aus Ziel, Anlieger-



und Quellverkehr besteht. Somit sind Gemeindestrassen dritter Klasse «beschränkt öffentliche Strassen», an denen der Gemeingebrauch auf die ihrem Zweck entsprechende Benutzungsart beschränkt ist (GVP 2001 Nr. 98 Erw. 2 d mit Hinweisen). Zu den Gemeindestrassen dritter Klasse gehören auch Meliorations- und Forststrassen einschliesslich der Alpstrassen (GERMANN, a.a.O., N 19 zu Art. 9 StrG).

4.3.5 Der geltende Gesamtstrassenplan der Stadt Z.____ wurde am 6. Juni 1991 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt. Mit dem Gesamtstrassenplan wurden die bestehenden Strassen und Wege anhand ihrer Funktion klassiert. Hierzu wurden die bestehenden Strassen und Wege vorliegend auf einem Plan im Massstab 1:2000 lediglich händisch eingezeichnet und mit einer der Klassierung entsprechenden Farbe eingefärbt.

4.3.6 Die Breite der klassierten Fläche der K.____strasse Nr. 007 kann vorliegend allein aufgrund des Gesamtstrassenplans nicht beurteilt werden. Hierfür ist der Kartenmassstab zu gross; beispielsweise entspricht ein Streifen von 1 m Strassenbreite im Plan 0,5 mm. Eine metergenaue Beurteilung der klassierten Flächen respektive der rechtlich relevanten Strassenbreite anhand des Gesamtstrassenplans ist vor diesem Hintergrund somit nicht möglich (vgl. BDE Nr. 23/2020 vom 3. April 2020 Erw. 2.2).

4.3.7 Weiter kann vorliegend für die strittige Frage der hinreichenden Erschliessung respektive der Breite der klassierten Fläche der K.____strasse Nr. 007 auch nicht auf die im Geoportal abgebildeten Strassenverhältnisse abgestützt werden. Denn einerseits kommt dem Geoportal – wie oben bereits erwähnt (vgl. Erw. 4.3.3) – keine konstitutive Wirkung zu. Andererseits hat das TBA am Augenschein festgestellt, dass die im Geoportal abgebildete Fläche der K.____strasse Nr. 007 teilweise nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt, da namentlich die im Geoportal abgebildete Strassenfläche zum Teil über die bestehende und bepflanzte Rabatte zwischen dem rekurrentischen Grundstück Nr. 002 und dem westlich angrenzenden Grundstück Nr. 003 verläuft (vgl. act. 19 und 21). Diese Feststellung blieb in Folge unbestritten.

4.3.8 Weil die klassierte Strassenfläche vorliegend anhand des Gesamtstrassenplans nicht genau feststellbar ist und nicht auf die Strassenverhältnisse gemäss Geoportal abstellbar ist, kann die strittige Frage, ob eine hinreichende Erschliessung besteht und namentlich das Wenden ohne Benützung des (nicht klassierten Teils des) rekurrentischen Grundstücks möglich ist, vorliegend somit allein anhand des tatsächlichen Strassenumfangs beurteilt werden.

4.3.8.1 Gemäss Art. 3 StrG gehören zu einer Strasse die Verkehrsfläche und die ihr dienenden Anlagen, d.h. alle Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Strasse erstellt bzw. betrieben werden oder Bestand haben. Die Eigentumsverhältnisse sind demgegenüber grundsätzlich nicht massgebend. Zum Strassenkörper



gehören grundsätzlich Fahrbahn, Stütz- und Futtermauern, Dämme, Gräben, Schalen, Durchlässe, Bankette, Böschungen, Treppen, Randsteine, Markierungspfosten, Brücken, Tunnel, Über- und Unterführungen, zur Strasse gehörende Parallelstrassen, Teile von Kreuzungen, Wendeschleifen usw. (GERMANN, a.a.O., N 1 ff. zu Art. 3).

4.3.8.2 Der Übergang der klassierten Strassenfläche der K. ___strasse Nr. 007 zum nicht klassierten Vorplatz des rekurrentischen Grundstücks Nr. 002 ist vorliegend optisch nicht sichtbar. Namentlich führt der Belag der Verkehrsfläche der K. ___strasse Nr. 007 nahtlos in den rekurrentischen Vorplatz über, ohne Randstein oder sonstige (optisch sichtbare) Abgrenzung. Eine Abgrenzung zur K. ___strasse Nr. 007 besteht demgegenüber im nordöstlichen Bereich sowie in der nordwestlichen Ecke in Form einer Rabatte bzw. eines Abschlusses (vgl. Fotodokumentation Augenschein, Fotos Nrn. 5-8, act. 18 und nachstehende Abbildung). Anlässlich des Augenscheins wurde händisch eine Distanz zwischen der neu erstellten Parkierungsfläche auf dem rekursgegnerischen Grundstück Nr. 001 und dem Vorplatz im Westen bzw. der Rabatte im Nordosten des rekurrentischen Grundstücks Nr. 002 von 3,2 m gemessen (vgl. Augenscheinprotokoll; act. 19 und nachstehende Abbildung). Diese Messung blieb in Folge unbestritten.

4.3.8.3 Aufgrund der Orthofotos ist davon auszugehen, dass diese Strassenverhältnisse schon seit jeher – jedenfalls seit mindestens 22 Jahren – bestehen. Namentlich ist aus dem Orthofoto aus dem Jahr 2004 ersichtlich, dass damals bereits eine Rabatte bzw. ein entsprechender Abschluss in dieser Form im nordöstlichen Bereich sowie in der nordwestlichen Ecke bestand (vgl. nachstehende Abbildungen). Dass diese Rabatte bzw. dieser Abschluss neuern Datums ist, ist nicht erkennbar und wird vom Rekursgegner auch nicht geltend gemacht. Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass diese Rabatte bzw. dieser Abschluss zur Zeit der Entstehung des Gesamtstrassenplans im Jahr 1991 bereits bestand; sie ist folglich bei der Bestimmung der vorliegend relevanten tatsächlichen Strassenverhältnisse entsprechend mitzubersichtigen.

4.3.8.4 Die vom Rekursgegner im Nachgang zum Augenschein als Nachweis der Befahrbarkeit der beiden bewilligten Längsparkplätze eingereichten Schleppkurven basieren nicht auf den tatsächlichen Strassenverhältnissen, sondern auf den im Geoportal ersichtlichen Strassenverhältnissen. Diese sind vorliegend jedoch – wie oben bereits ausgeführt (Erw. 4.3.4) – rechtlich nicht relevant. Relevant sind stattdessen die tatsächlichen Verhältnisse (vgl. dazu oben Erw. 4.3.8). Die im Geoportal ersichtlichen Strassenverhältnisse sind zudem grosszügiger als die tatsächlichen (vgl. dazu oben Erw. 4.3.7). Somit eignen sich die vom Rekursgegner eingereichten Schleppkurven nicht für den Nachweis der Befahrbarkeit der Parkplätze respektive die hinreichende Erschliessung. Einen anderen Nachweis als die erwähnten Schleppkurven hat der Rekursgegner nicht erbracht.



4.3.8.5 Als Zwischenergebnis kann somit festgehalten werden, dass der Nachweis des ausreichenden Manövrierraums auf dem eigenen Grundstück sowie auf der Strassenfläche der K.___strasse Nr. 007 für eine hinreichende Zu- und (vorwärts) Wegfahrt aus den beiden strittigen Längsparkplätzen ohne Benützung des nicht klassierten Teils des rekurrentischen Grundstücks Nr. 002 nicht erbracht wurde.

4.4 Auch wenn der Nachweis der (theoretischen) Befahrbarkeit beider Parkplätze erbracht worden wäre, ist entsprechend den Vorbringen des Rekurrenten nicht realistisch, dass in der Praxis in den – gemäss den vom TBA auf Basis der im Geoportal ersichtlichen, grosszügigeren Strassenverhältnissen erstellten Schleppkurvennachweisen – erforderlichen vier bzw. – unter Berücksichtigung der tatsächlichen, engeren Strassenverhältnissen – mehr als vier Zügen manövriert wird, nur um den südlich der Strassenfläche liegenden (nicht klassierten) Teil des rekurrentischen Grundstücks Nr. 002 nicht zu benutzen, zumal eine über die Strasse hinausgehende freie Fläche vorhanden ist, die weder optisch noch physisch abgegrenzt und der genaue Verlauf der Strassengrenze an der relevanten Stelle optisch nicht erkennbar ist.

4.5 Selbst wenn ein ausreichender Manövrierraum und eine hinreichende Zu- und Wegfahrt angenommen würde, wäre die hinreichende Erschliessung der strittigen Parkplätze vorliegend jedoch ohnehin zu verneinen mangels des erforderlichen Sichtfelds und mangels rechtlich sichergestellter Sichtzonen, wie die nachstehenden Ausführungen zeigen.

4.5.1 Die Vorinstanz hat vorliegend bisher nur eine Sichtzone zwecks Sicherstellung der Sicht im Knotenbereich K.___strasse Nr. 007/K.___strasse gegen Norden zulasten des rekursgegenerischen Grundstücks Nr. 001 verfügt mit einem Beobachtungspunkt von 3 m (vgl. Dispositiv-Ziff. 3 i.V.m. Erw. 2.a i.V.m. Situationsplan über die Sichtweiten [vi act. 1.3]). Gegen Süden ist die Sicht im Knotenbereich demgegenüber nicht gegeben, da sich ein Parkplatz auf dem Grundstück Nr. 003 befindet, welcher – wenn besetzt – die Sicht gegen Süden beinahe vollständig blockiert (vgl. Fotodokumentation Augenschein, Fotos Nrn. 7-9, act. 18 und nachstehende Abbildungen). Bei diesem Parkplatz handelt es sich um einen bewilligten Parkplatz (vgl. act. 46). Da in diesem Knotenbereich jedoch Rechtsvortritt gilt mangels Trottoir oder «Haifischzähnen» (vgl. nachstehende Abbildungen), ist diese Sicht im Knoten gegen Süden nicht direkt erschliessungsrelevant (aber die allgemeine Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich und auf der K.___strasse potenziell gefährdend).

4.5.2 Direkt erschliessungsrelevant für die beiden strittigen Längsparkplätze ist demgegenüber die genügende Sicht bei der Wegfahrt aus den Parkplätzen in die K.___strasse Nr. 007, da die K.___strasse Nr. 007 namentlich noch weitere Wohnhäuser weiter östlich er-



schliesst, bevor sie in einer Sackgasse endet. In den Baugesuchunterlagen sind vorliegend keine solchen Sichtweiten mit Blick auf die Wegfahrt auf die K.____strasse Nr. 007 eingezeichnet und wurden auch keine entsprechenden Sichtzonen rechtlich sichergestellt. Damit fehlt der Nachweis genügender Sichtweiten. Die Sichtverhältnisse der beiden strittigen Längsparkplätze sind vorliegend sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Sicht ungenügend, denn der eine Längsparkplatz steht (in einer der beiden Blickrichtungen) im Sichtfeld des jeweils anderen. Dieser Mangel kann nachträglich nicht auf der Stufe des Rekursverfahrens geheilt werden. Denn vorliegend gelten aus Ortsbildschutzgründen erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung bzw. die Begrünung des Vorplatzes (vgl. Stellungnahme der Fachgruppe Ortsbild- und Denkmalschutz vom 7. September 2022 [vi act. 4.2]; angefochtene Baubewilligung, Erw. 4.I mit Verweis auf den Umgebungsplan vom 6. Dezember 2022). Es kann somit nicht auf Rechtsmittelebene zur Sicherstellung der nötigen Sichtverhältnisse einer der beiden Parkplätze gestrichen werden, würde dies doch wiederum Anpassungen an der Umgebungsgestaltung erfordern. Die angefochtenen Entscheide sind demnach aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Angesichts der erhöhten Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und der nach Westen und Osten einzuhaltenden Sichtfeldern ist nicht auszuschliessen, dass die Platzverhältnisse am Ende nur einen einzigen Parkplatz erlauben. Es ist in diesem Fall in Absprache mit der Denkmalpflege zu prüfen, auf welchen der beiden Parkplätze verzichtet werden soll bzw. wo der verbleibende Parkplatz unter Wahrung des Ortsbildschutzes zu liegen kommen soll.

4.5.3 Als weiteres Zwischenergebnis kann somit festgehalten werden, dass die Sichtverhältnisse bei der Wegfahrt aus den beiden Längsparkplätzen auf die K.____strasse Nr. 007 in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ungenügend sind.

4.6 Bei diesem Ergebnis kann grundsätzlich offenbleiben, ob das rückwärts Einfahren in den Knotenbereich K.____strasse Nr. 007/K.____strasse zulässig und verkehrssicher ist. Denn eine zumindest einseitig fehlende Sicht bzw. nicht sichergestellte Sichtzonen verunmöglicht eine hinreichende Erschliessung, ungeachtet dessen, ob (nach der Wegfahrt aus den Parkplätzen in die K.____strasse Nr. 007) vorwärts oder rückwärts in einen Knoten mit Rechtsvortritt gefahren wird. Dennoch ist an dieser Stelle festzuhalten, dass – wie das TBA auch am Augenschein ausgeführt hat – das rückwärts Einfahren in einen Knotenbereich (und vorliegend namentlich in eine übergeordnete Quartiersammelstrasse) nicht verglichen werden kann mit den Rückwärtsfahrten im Schritttempo bei Kreuzungsmanövern in einem Begegnungsfall. Letzteres ist gemäss der Rechtsprechung im Hinblick auf die Verkehrssicherheit unter Umständen zulässig (vgl. VerwGE B 2023/255 vom 24. Oktober 2024 Erw. 7.2 und B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 3.3).



5.

Der Rekurrent beantragt, für die Dauer des Rekursverfahrens sei ein Benutzungsverbot für die bereits erstellten Parkplätze zu erlassen. Mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache (und der Aufhebung der nachträglich erteilten Baubewilligung) ist dieses Begehren jedoch gegenstandslos geworden.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die (nachträglich) bewilligten beiden Längsparkplätze nicht hinreichend erschlossen sind. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 15. Mai 2023 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist.

7.

7.1 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. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekursgegner zu überbinden.

7.2 Der vom Rekurrenten am 8. Juni 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

8.

Rekurrent und Rekursgegner stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

8.1 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).

8.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen. 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; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 3'250.– festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen.

Da kein Antrag um Zuspreehung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.



8.3 Da der Rekursgegner mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist.

b) Der Beschluss des Stadtrates Z.____ vom 15. Mai 2023 und der Einspracheentscheid des Stadtrates Z.____ vom 15. Mai 2023 werden aufgehoben.

2.

a) B.____ wird eine Entscheidegebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 8. Juni 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. B.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 3'250.–.

b) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin