



Fall-Nr.:	23-4978
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	14.06.2024
Entscheiddatum:	29.05.2024

BUDE 2024 Nr. 048

Baurecht, Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 67 Abs. 1 Bst. a PBG. Vorliegend genügt die bestehende kommunale Erschliessungsstrasse – insbesondere auch im Bereich der Einmündung in die Kantonsstrasse – sowohl aus tatsächlicher als auch rechtlicher Sicht nicht, um eine hinreichende Erschliessung des Baugrundstücks sicherzustellen (Erw. 4). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2024 Nr. 48 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-4978

Entscheid Nr. 48/2024 vom 29. Mai 2024

Rekurrent

A.____,
vertreten durch lic.iur. Titus Bossart, Rechtsanwalt, Museum-
strasse 47, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat X.____ (Entscheid vom 20. Juni 2023)

Rekursgegner 1

B.____,

Rekursgegner 2

C.____ **und D.**____,

Rekursgegner 3

E.____,

Rekursgegnerin 4

F.____,

Betreff

Baugesuch (zwei Anbauten an bestehendes Mehrfamilienhaus)



Sachverhalt

A.

A.____ ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.____, an der A.____strasse 4 und 4a in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde X.____ vom 7. Dezember 1998 in der Wohnzone W2b. Es ist mit zwei Mehrfamilienhäusern (Vers.-Nrn. 002 und 003) sowie einer Autoeinstellhalle (Vers.-Nr. 004) und Pavillon (Vers.-Nr. 005) überbaut.

B.

a) Mit Baugesuch vom 7. November 2022 beantragte A.____ beim Gemeinderat X.____ die Baubewilligung für die Erstellung von zwei Wohnstudios als Anbauten an das bestehende Mehrfamilienhaus (Vers.-Nr. 002) sowie eine zusätzliche Treppenerschliessung entlang der westlichen Grundstücksgrenze anstelle der bestehenden Eisenbahnschwellen. Zusätzlich wurde die Erstellung von drei Autoabstellplätzen (Nr. 14 im bestehenden Carport und Nrn. 15 und 16 im südlichen Grundstücksbereich) beantragt.

b) Innert der Auflagefrist vom 15. bis 28. November 2022 erhoben B.____, C.____ und D.____, E.____ sowie die F.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Beschlüssen vom 20. Juni 2023 hiess der Gemeinderat X.____ die Einsprachen gegen das Bauvorhaben gut und verweigerte die Baubewilligung. Begründet wurde dies insbesondere mit einer fehlenden Erschliessung, mangelnden Sichtzonen, fehlender Behindertengerechtigkeit und fehlender Spielplatzfläche.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____, vertreten durch lic.iur. Titus Bossart, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Schreiben vom 4. Juli 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 10. August 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss des Gemeinderats X.____ vom 20. Juni 2023 (Geschäft-Nr. 2023-145) sei aufzuheben und es sei dem Rekurrenten die nachgesuchte Baubewilligung für die zwei Anbauten an das bestehende Mehrfamilienhaus Assekuranz-Nr. 002, die zusätzliche Treppenerschliessung entlang der Westgrenze und drei zusätzliche Abstellplätze auf dem Grundstück Nr. 001, A.____strasse 4 zu erteilen.
2. Eventualiter sei die Baubewilligung zu erteilen ohne die drei zusätzlichen Abstellplätze und unter Verfügung sachdienlicher Auflagen wie z.B. Ersatzabgaben.
3. Die vom Gemeinderat X.____ in Rechnung gestellte Gebühr von Fr. 8'600.– sei aufzuheben und es sei eine



angemessene, tiefere Gebühr zu verfügen, max. Fr. 3'000.–.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zulasten des Rekursgegners.

Zur Begründung wird geltend gemacht, entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei die hinreichende Erschliessung der neuen Wohneinheiten gegeben. Es müsse dabei insbesondere nur der unterste, südliche Teil der A.____strasse und die Einfahrt in die B.____strasse beurteilt werden. Die A.____strasse sei übersichtlich und genügend breit. Sodann sei auch die Zufahrt in die B.____strasse übersichtlich. Da man jedoch beim Rechtsabbiegen die Gegenfahrbahn benutzen müsse, würden der Rekurrent und die Bewohner jeweils immer zuerst in Richtung X.____ fahren und dann im Dorf wenden, falls man Richtung Y.____ fahren müsse. Verkehrsunfälle seien sodann nie passiert. Im Übrigen verfüge die Liegenschaft des Rekurrenten bereits heute über genügend Parkplätze und die neuen Anbauten würden keine zusätzlichen Parkplätze benötigen und keinen Mehrverkehr auslösen. Das Grundstück des Rekurrenten sei deshalb bereits gestützt auf die Bestandegarantie als rechtsgenügend erschlossen anzusehen. Auch die Sichtweiten seien eingehalten. Falls notwendig würde der Rekurrent auch auf die drei zusätzlichen, aber nicht zwingend benötigten Parkplätze verzichten. Ferner könnten auch die Voraussetzungen der Behindertengerechtigkeit sowie der Spielplatzfläche erfüllt werden. Schliesslich sei die Gebühr unverhältnismässig hoch und müsse entsprechend reduziert werden.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 22. September 2023 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, es treffe nicht zu, dass bei der Einfahrt in die B.____strasse jeweils im Dorf gewendet werde, um Richtung Y.____ zu fahren. Im Übrigen mussten bereits im Jahr 2022 zwei Baugesuche an der A.____strasse wegen mangelnder Erschliessung abgewiesen werden. Die Parkplatzsituation auf dem Baugrundstück sei zu überprüfen, wobei anzumerken sei, dass die Besucherparkplätze nicht ihrer Zweckbestimmung nach verwendet würden. Schliesslich bestehe ein grosses öffentliches Interesse an einer direkten Anwendbarkeit des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Bezug auf die Nichtzulassung von Wohnraum in Anbauten.

b) Mit Amtsbericht vom 17. Oktober 2023 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) aus, die A.____strasse könne die Anforderungen an das geometrische Normalprofil nicht auf ganzer Länge erfüllen. Insbesondere die ersten Meter ab der Kantonsstrasse seien mit einer Breite von 4 m nicht ausreichend, da seitliche Hindernisse vorhanden seien. Insbesondere im Knotenbereich zur Kantonsstrasse dürfte der Sichtzonnennachweis kaum zu erbringen sein. Die Geometrien des entsprechenden Knotens entsprächen sodann bei Weitem nicht der Norm. Die



beantragten Parkplätze Nrn. 15 und 16 seien sowohl bezüglich Befahrbarkeit als auch Sichtweiten kritisch. Der Parkplatz Nr. 11 habe lediglich Einfluss auf den grundstücksinternen Verkehr.

c) Mit Amtsbericht vom 23. November 2023 führt die Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik, aus, bei einem etwaigen Rechtsabbiegeverbot beim Knoten A.___ / B.___strasse sei anzumerken, dass in näherer Umgebung eine Wendemöglichkeit fehle. Auch ein Einbahnregime im ganzen Quartier hätte insbesondere in Sachen Mehrverkehr und Lärm Auswirkungen, welche mittels Gutachten zu überprüfen wären. Weiter führe dieses zu höheren Geschwindigkeiten, was in einer Wohnsiedlung kaum anzustreben sei. Polizeilich registrierte Unfälle im vorgenannten Knoten seien in den vergangenen drei Jahren keine registriert.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 16. Januar 2024 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie je eines Vertreters des TBA und der Kantonspolizei einen Augenschein durch. Dabei wurden insbesondere die engen Platzverhältnisse im Strassenbereich und der steile Anstieg nach der Einfahrt von der Kantonsstrasse in die A.___strasse festgestellt. Der Vertreter des TBA hielt in diesem Zusammenhang fest, dass nach Ansicht der örtlichen Verhältnisse vollumfänglich am Amtsbericht festgehalten werde. Schliesslich zeigte sich am Augenschein anhand eines Beispiels, dass bei einer Ausfahrt nach Westen in Richtung Y.___ die gesamte Gegenfahrbahn beansprucht werden muss.

b) Mit Eingabe vom 31. Januar 2024 lässt sich die Kantonspolizei zum Augenscheinprotokoll und insbesondere dem nachträglich vom Rekurrenten eingereichten Schreiben bezüglich Verkehrsordnung (Signalisation als Sackgasse) vernehmen. Demnach könne bestätigt werden, dass eine entsprechende Verkehrsordnung vom 6. September 1993 bei der Kantonspolizei abgelegt sei. Da die Durchfahrt von der B.___ zur C.___strasse auf der A.___strasse heute möglich bzw. nicht unterbrochen sei, sei die Verkehrsordnung aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar.

c) Mit Schreiben vom 2. Februar 2024 nehmen die Rekursgegner 2 zum Augenscheinprotokoll Stellung. Sie teilen insbesondere mit, dass die Parkplatzsituation der Mieter und Besucher des rekurrentischen Grundstücks nach wie vor unklar sei. Es sei zudem fragwürdig, wie die geplanten Bauarbeiten aufgrund der örtlichen Verhältnisse überhaupt umgesetzt werden könnten.

d) Mit Schreiben vom 5. Februar 2024 nimmt auch die Rekursgegnerin 4 zum Augenscheinprotokoll Stellung und teilt namentlich mit, wichtig sei eine gesetzeskonforme, rechtsgleiche und zukunftsgerichtete Beurteilung. Dazu gehöre auch die hinreichende Erschliessung,



welche vorliegend aufgrund des geänderten Verkehrsaufkommens beurteilt werden müsse. Im Fall einer Bewilligung des Bauvorhabens müssten sodann verschiedene Auflagen geprüft werden.

e) Ebenfalls mit Eingabe vom 5. Februar 2024 nimmt der Rekursgegner 1 zum Augenscheinprotokoll Stellung. Er hält insbesondere fest, dass die aktuelle Parkplatzsituation auf Grundstück Nr. 001 keinesfalls 13 nutzbare und normgerechte Parkplätze hergebe.

f) Mit Schreiben vom 12. Februar 2024 ergänzt das TBA den Amtsbericht vom 17. Oktober 2023 und führt aus, die Sichtweiten von der Grundstückszufahrt auf die A.____strasse seien ausreichend dimensioniert. Die Beobachtungsdistanz müsse zwar von 2,50 m auf 3 m erhöht werden, was jedoch nur sehr geringe Auswirkungen habe. Die Sichtweiten der geplanten zwei Parkplätze im Süden seien ungenügend.

g) Mit Eingabe vom 20. Februar 2024 nimmt der Rekurrent zum Augenscheinprotokoll sowie den Eingaben Stellung. Das Gesuch für die Parkplätze Nrn. 15 und 16 werde aufgrund der Erkenntnisse des Augenscheins zurückgezogen. An dieser Stelle könne ohne Weiteres gekreuzt werden. Die Grundstückszufahrt und die A.____strasse seien im massgeblichen Bereich sehr übersichtlich. Da die Strasse als Sackgasse signalisiert sei, werde sie nicht mit Durchgangsverkehr belastet. Sodann diene der untere südliche Teil der A.____strasse 22 Wohneinheiten als Erschliessung. Der Augenschein habe auch gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen äusserst gering sei. Zudem sei auch ohne signalisierte Höchstgeschwindigkeit bloss eine Geschwindigkeit von 20-30 km/h möglich. Die ungünstige Situation bei der Einfahrt in die Kantonsstrasse bestehe seit Jahrzehnten und sei unproblematisch. Jedenfalls wäre ein Ausbau unverhältnismässig. Die Normen seien sodann aufgrund der örtlichen Verhältnisse anzuwenden und es sei insbesondere auch das Gebot der inneren Verdichtung mitzubedenken, weshalb die Erschliessung insgesamt als hinreichend angesehen werden könne. Dies erst recht, da lediglich zwei neue Wohneinheiten geschaffen würden und bereits genügend Parkplätze vorhanden seien, weshalb kein Mehrverkehr entstehe. Zudem sei die Bauherrschaft trotz Austausch mit der Baubehörde nie auf die ungenügende Erschliessung hingewiesen worden, was gegen Treu und Glauben verstosse.

h) Schliesslich nimmt die Vorinstanz mit Schreiben vom 10. März 2024 zum Augenscheinprotokoll Stellung und hält insbesondere fest, dass das Bauvorhaben sehr wohl Mehrverkehr auslöse.

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 – vorbehältlich nachfolgender Erwägung – einzutreten.

1.3 Der Rekurrent hat mit Schreiben vom 20. Februar 2024 das streitgegenständliche Baugesuch hinsichtlich der zwei südlichen Parkplätze Nrn. 15 und 16 zurückgezogen und damit teilweise reduziert. In diesem Umfang wird der Rekurs folglich gegenstandslos.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das 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 20. Juni 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/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Gemäss Mitteilung der Rekursgegner 2 an die Vorinstanz wurde die Visierung des Bauvorhabens offenbar nach dem Augenschein vom 16. Januar 2024 entfernt, weshalb die Wiederanbringung der Visierung verlangt werde. Grundsätzlich bleiben Visiere bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch stehen. Die Bewilligungs- oder die Rechtsmittelbehörde kann einer Entfernung der Visiere zustimmen oder deren Wiederherstellung anordnen (Art. 22 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11; abgekürzt PBV]). Vorliegend waren die Visiere zum Zeitpunkt des Augenscheins aufgestellt (vgl. Fotodokumentation, act. 15). Hauptthema des vorliegenden Rekurses ist sodann die Erschliessungssituation. Nicht umstritten sind demgegenüber die tatsächliche horizontale und vertikale Ausdehnung sowie Gesamthöhe der geplanten Anbauten (vgl. Art. 22 Abs. 1 PBV). Da die Visierung zumindest zum massgebenden Zeitpunkt der Sachverhaltsabklärung (Augenschein) vorhanden war und die Visierung für die vorliegend umstrittene Frage (Erschliessung) nicht von Bedeutung ist, könnte einer Entfernung der Visierung zugestimmt werden. Sollte die Feststellung der Rekursgegner 2 zutreffen, wären die Visiere folglich nicht neu zu stellen. Der Einwand erweist sich demnach als unbegründet.



4.

Der Rekurrent macht im Wesentlichen geltend, die Baubewilligung für das geplante Vorhaben sei zu Unrecht aufgrund einer nicht hinreichenden Erschliessung verweigert worden. Nachfolgend ist folglich zu überprüfen, ob eine hinreichende Erschliessung für das Bauvorhaben vorliegt oder nicht.

4.1 Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass das Land erschlossen ist. Insbesondere muss nach Art. 19 Abs. 1 RPG die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehen. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (vgl. B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig dann erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehr- und Abfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann, und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, a.a.O., Rz. 513 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes). Nach Art. 63 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) werden Zufahrten bewilligt, wenn weder die Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird. Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Zu- und Wegfahrten hat das st.gallische Recht nicht getroffen. Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regeln zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 67 Bst. a PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden (vgl. VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1 mit weiteren Hinweisen; BDE Nr. 18/2014 vom 1. April 2014 Erw. 2.1). Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, Bern 1981, N 6 zu Art. 19). Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, Art. 19 N 12). Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der übrigen Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Motorfahrzeugfahrer, öffentliche Dienste) gewährleisten sowie den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie haushälterische Bodennutzung) genügen (Urteil des Bundesgerichtes 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 Erw. 4, publ. in ZBI 95/1994 S. 89 und URP 1993 S. 449; A. JOMINI, in: Kommentar zum RPG, Loseblattsammlung, Stand 2010, N 19 zu Art. 19 ff. RPG). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich



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

4.2 Der Rekurrent macht geltend, das geplante Bauvorhaben verursache keinen Mehrverkehr und die Anzahl vorhandener Autoabstellplätze sei auch unter Einbezug der geplanten Anbauten ausreichend. Die bestehende Erschliessung genüge deshalb und geniesse Bestandesgarantie.

4.3 Mit diesen Ausführungen wird sinngemäss die Ansicht vertreten, für eine allfällige mangelhafte Erschliessung bestünde eine Besitzstandsgarantie bzw. es läge gar kein erschliessungsrelevantes Bauvorhaben vor. Ob eine Baute, die dem geltenden Recht widerspricht, geändert, erweitert oder wiederaufgebaut werden darf, entscheidet sich nach dem Umfang der ihr zukommenden Besitzstandsgarantie. Der Umfang dieser Garantie ergibt sich für Bauten innerhalb der Bauzone in erster Linie aus dem kantonalen Recht, für Bauten ausserhalb der Bauzone dagegen in erster Linie aus dem Bundesrecht. Indessen stützt sich das Erschliessungserfordernis in beiden Fällen auf Bundesrecht, nämlich Art. 22 Abs. 2 Bst. b und Art. 19 Abs. 1 RPG, welches diesbezüglich keine Besitzstandsgarantie kennt (Urteil des Bundesgerichtes 1C_57/2021 vom 3. Februar 2022 Erw. 3.3). Zwar ist gemäss neuerer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes bei der Erstellung einer Anlage bzw. einer Baute betreffend die strassenmässige Erschliessung darauf abzustellen, ob diese überhaupt einen Mehrverkehr zur Folge hat und ein erschliessungsrelevantes Bauvorhaben vorliegt. Das Verwaltungsgericht hielt im Grundsatz fest, dass, wenn ein Bauvorhaben relevanten Mehrverkehr zur Folge habe, auch die für eine ausreichende Erschliessung erforderlichen Anforderungen an die Strasse gegeben sein müssen. Blieben demgegenüber Bau und Betrieb ohne Einfluss auf die Erschliessungssituation, sei die bereits bestehende Erschliessung grundsätzlich als genügend zu qualifizieren (vgl. zum Ganzen: VerwGE B 2021/12 vom 19. August 2021 Erw. 4.2). Auch das Bundesgericht hielt im Urteil 1C_57/2021 vom 3. Februar 2022 fest, es sei ausschlaggebend, ob das Bauvorhaben für die Erschliessung überhaupt relevant sei. Sei dies nicht der Fall, stehe eine mangelhafte Erschliessung dem Bauvorhaben nicht entgegen (Erw. 3.3). Beim vorliegenden Bauvorhaben für zwei Wohnstudios



kann offenkundig – selbst wenn genügend Parkplätze vorhanden wären – nicht mehr von einem nicht erschliessungsrelevanten Bauvorhaben gesprochen werden. Durch die zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung würden selbstredend zusätzliche Fahrzeugbewegungen – sei es durch eigene Fahrzeuge, Besucher oder Lieferdienste und dergleichen – verursacht, welche nicht mehr als vernachlässigbar eingestuft werden können. Vorliegend handelt es sich folglich nicht um ein Bauvorhaben gemäss vorgenannter Rechtsprechung (wie z.B. eine Mobilfunkanlage). Zudem beantragt der Rekurrent selbst – trotz Rückzugs des Gesuchs für die Parkplätze Nrn. 15 und 16 – weiterhin die Erstellung eines zusätzlichen Parkplatzes (Nr. 14). Das vorliegende Neubauvorhaben für zwei Anbauten mit Wohnnutzung hat folglich den Erschliessungserfordernissen nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b und Art. 19 Abs. 1 RPG zu genügen und ist somit erschliessungsrelevant. Die Ansicht des Rekurrenten, welche auf eine Bestandesgarantie der heutigen Erschliessung zielt, geht somit fehl.

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

4.5 Die VSS-Norm SN 40 045 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp Erschliessungsstrassen» legt Typen von Erschliessungsstrassen fest. Je nach Grösse und Charakter des zu erschliessenden Gebiets wird zwischen Quartierserschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen und Zufahrtswegen unterschieden. Erschliessungsstrassen sind siedlungsorientiert und sollen die Zufahrten und Zugänge zu Grundstücken und Gebäuden gewährleisten. Der Erschliessungsstrassentyp Zufahrtsweg dient der Erschliessung von Siedlungsgebieten von bis zu 30 Wohneinheiten und weist eine Länge von 40 m bis 80 m auf. Er ist auf den Grundbegegnungsfall «PW/leichtes Fahrrad» und eine durchschnittliche stündliche Verkehrsbelastung von maximal 50 Fahrzeugen ausgerichtet. Der Erschliessungsstrassentyp Zufahrtsstrasse ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 150 Wohneinheiten oder bei Verkehrsaufkommen gleichwertiger Quellen anzuwenden. Er ist ausgerichtet auf den Grundbegegnungsfall «Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit» und auf ein Verkehrsaufkommen von 100 Fahrzeugen pro Stunde (vgl. weitergehend VSS-Norm SN 40 045 und VerwGE B 2021/88 vom 21. Juni 2022 Erw. 3.1.1).



4.6 Die A.___strasse ist als Gemeindestrasse 2. Klasse aus-
geschieden und rund 400 m lang. Sie führt ab der Einmündung von
der Kantonsstrasse (B.___strasse) ansteigend zuerst rund 175 m
gegen Westen und biegt dann in einer starken Rechtskurve nach
Osten und mündet nach rund 185 m in die C.___strasse
(Gemeindestrasse 2. Klasse). Die Zufahrt zu Grundstück Nr. 001 liegt
rund 40 m von der Einmündung zur Kantonsstrasse entfernt. Die
zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Obwohl die
A.___strasse als Sackgasse signalisiert ist, kann sie durchgehend in
beide Richtungen befahren werden.

4.7 Gemäss Amtsbericht des TBA vom 17. Oktober 2023 sowie den
Feststellungen am Augenschein vom 16. Januar 2024 beträgt die
Breite der A.___strasse im Einmündungsbereich zur B.___strasse
rund 4 m. Im weiteren Verlauf verbreitert sich die Strasse im Kurven-
bereich auf rund 5 m und verjüngt sich anschliessend wieder auf eine
Breite von 3 m bis 4 m. Das Längsgefälle beträgt demnach rund 4,0
bis 17,0 Prozent. Gemäss VSS-Norm SN 40 045 handelt es sich bei
der A.___strasse insbesondere aufgrund der Länge und ihrer Bedeu-
tung (Durchgangsfunktion, Anzahl Wohneinheiten, Klassierung usw.)
grundsätzlich um einen Erschliessungsstrassentyp «Zufahrtsstrasse».
Bei Zufahrtsstrassen ist gemäss Norm vom Grundbegegnungsfall
PW/PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit auszugehen. Aufgrund
des Gefälles wurde vom TBA sodann zusätzlich der minimale Begeg-
nungsfall PW/leichtes Zweirad überprüft. Gemäss VSS-Norm
SN 40 201 «Geometrisches Normalprofil: Grundabmessungen und
Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer» ist beim Grundbegegnungs-
fall PW/PW bei max. 20 km/h mit seitlichen Hindernissen eine Stras-
senbreite von mindestens 4,40 m (ohne Hindernisse 4 m) erforder-
lich, wobei in Kurven zusätzlich eine Kurvenerweiterung zu berück-
sichtigen ist. Beim Begegnungsfall PW/leichtes Zweirad beträgt die
Mindestbreite in Geraden 4 m mit einem Zuschlag von 0,25 m für seit-
liche Hindernisse.

4.8 Der Rekurrent macht geltend, vorliegend sei für die Erschlies-
sung nur das rund 40 m lange Teilstück der A.___strasse von der Ein-
mündung der Kantonsstrasse bis zur Hauszufahrt von Grundstück Nr.
001 massgebend und aufgrund der signalisierten Sackgasse würde
lediglich der untere Teil der Bewohnerinnen und Bewohner (insgesamt
22 Wohneinheiten) die A.___strasse in diesem Teil benutzen. Es
handle sich deshalb lediglich um einen «Zufahrtsweg» gemäss VSS-
Norm. Es trifft zwar zu, dass für die Erschliessung des Baugrundstücks
Nr. 001 hauptsächlich das untere Teilstück der A.___strasse von der
Einmündung bis zur internen Grundstücksererschliessung von Bedeu-
tung ist. Allerdings kann nicht gesagt werden, dass namentlich auf-
grund der fragwürdigen Signalisation als Sackgasse lediglich die Be-
wohnerinnen und Bewohner im südlichen Teil die A.___strasse benut-
zen würden. Auch wenn der westliche Kurvenbereich bekannterma-
ssen eng ist, erscheint es wenig plausibel, dass ortskundige Anwohne-
rinnen und Anwohner, welche insbesondere nach Westen wegfahren
möchten, dafür einen grösseren Umweg über die C.___- und



D.____strasse in Kauf nehmen würden. Wie oben erwähnt, handelt es namentlich aufgrund der Länge und der Merkmale der Strasse vorliegend in Übereinstimmung mit dem Amtsbericht des fachkundigen TBA um eine «Zufahrtsstrasse» nach VSS-Norm und nicht lediglich um einen «Zufahrtsweg». Allerdings hat das TBA im Amtsbericht ohnehin auch den Begegnungsfall für einen «Zufahrtsweg» mitberücksichtigt. Die Zufahrt ab der Kantonsstrasse zu Grundstück Nr. 001 verläuft in steilem Gelände und die Strasse ist grösstenteils – auch aufgrund der seitlichen Hindernisse – zu schmal, damit ein PW mit einem Zweirad – und erst recht mit einem anderen PW – kreuzen kann. Ebenfalls ist die Einfahrt in die Kantonsstrasse aufgrund der stark schleifenden Einfahrt und eingeschränkter Sicht insbesondere nach Westen gefährlich und bei Weitem nicht normgerecht. Daran ändert nichts, dass in den letzten drei Jahren offenbar kein polizeilich registrierter Unfall passiert ist. Zu dieser in tatsächlicher Hinsicht ungenügenden Situation kommt hinzu, dass es sich bei der vom Rekurrenten erwähnten Ausweichstelle im südlichen Bereich von Grundstück Nr. 001 um Privateigentum handelt, welches nicht zur klassierten Gemeindestrasse gehört. Solchen privaten Flächen fehlt es an der nötigen rechtlichen Sicherstellung, also der öffentlich-rechtlichen Klassierung, um als Teil der Erschliessungsanlage gelten zu können. Zufahrtsstrassen, die aus öffentlichen Interessen einer Klassierung bedürfen, sind nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltdepartementes stets gesamthaft, also mit den für die hinreichende Erschliessung notwendigen Ausweichstellen und Wendemöglichkeiten dem öffentlichen Gebrauch zu widmen (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2018/IV/8 und 2016/II/2; BUDE Nr. 68/2023 vom 15. August 2023 Erw. 3.1; BUDE Nr. 83/2021 vom 17. Dezember 2021 Erw. 5.9; BDE Nr. 110/2020 vom 11. November 2020 Erw. 3.7.3; BDE Nr. 63/2019 vom 17. Oktober 2019 Erw. 4.7.5 f.). Selbst wenn die fragliche Ausweichstelle in tatsächlicher Hinsicht genügen würde (was gemäss Aussagen des Vertreters des TBA fraglich ist), fehlte es an einer rechtlichen Sicherstellung dieser Flächen. Hinzu kommt, dass es vorliegend – würde man der Argumentation des Rekurrenten bezüglich Sackgasse folgen – an einer rechtlich sichergestellten Wendemöglichkeit fehlen würde. Ohne tatsächlich und rechtlich sichergestellte Wendemöglichkeit würde sich jedoch die bereits heute bestehende ungenügende Situation mit gefährlichen Rückfahrmanövern – insbesondere auch durch Lieferwagen – noch verstärken, zumal auf Quartierstrassen regelmässig auch mit spielenden Kindern, Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrern sowie FäG (fahrzeugähnliche Geräte wie Skateboards, Trottinette usw.) gerechnet werden muss. Insgesamt liegt vorliegend ein in mehreren Punkten normwidriger Zustand vor, weshalb grundsätzlich in Übereinstimmung mit der Fachmeinung von TBA und Kantonspolizei nicht von einer hinreichenden Erschliessung ausgegangen werden kann. Auch wenn bei der Beurteilung der örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen ist, dass insgesamt über den Tag gesehen wohl ein geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist und aufgrund der unübersichtlichen und engen Verhältnisse eher geringe gefahrene Geschwindigkeiten vorherrschen dürften, erweist sich die Erschliessung vorliegend aufgrund der erwähnten gravierenden Mängel als nicht hinreichend.



Überdies kann die vorliegende Situation keineswegs mit derjenigen im vom Rekurrenten erwähnten Fall (VerwGE B 2019/215 und 217 vom 25. März 2021) verglichen werden. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um ein kurzes, flaches und übersichtliches Teilstück einer Gemeindestrasse 3. Klasse am Rand des Siedlungsgebiets, wobei insbesondere auch ein Kreuzen – sogar mit Lastwagen – beim grosszügig ausgestalteten Einmündungsbereich der Quartierschliessungsstrasse möglich war. Sodann kann zwar das Argument der Verdichtung bei der Beurteilung der Erschliessung herangezogen werden. Allerdings spielt dieses vorliegend höchstens eine sehr untergeordnete Rolle, da dafür in erster Linie raumplanerische Instrumente vorgesehen sind und das rekurrentische Bauvorhaben (zwei Anbauten an ein älteres Mehrfamilienhaus auf einem mit mehreren Einzelbauten überbauten Grundstück) diesbezüglich wenig beiträgt. Insgesamt ergibt sich somit, dass die Erschliessung vorliegend nicht hinreichend ist. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten kann aus der Verweigerung der Baubewilligung durch die Baubehörde auch kein Verstoss gegen Treu und Glauben abgeleitet werden, da auch ohne vorgängig Mitteilung durch die Gemeinde von Bauwilligen jederzeit damit gerechnet werden muss, dass ein Baugesuch abgelehnt wird. Überdies wurden gemäss Auskunft der Vorinstanz in letzter Zeit bereits Baugesuche im Quartier aufgrund der mangelhaften Erschliessung abgelehnt, auch wenn gemäss Aussage des Rekurrenten die Erschliessung beim Bau des Altersheims – welches jedoch nahe an der C.____strasse liegt – im Jahr 2020 kein Thema gewesen sei. Ebenso ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, dass sich der Rekurrent vorliegend auf den Vertrauensschutz berufen könnte.

4.9 Zusammenfassend genügt die A.____strasse – insbesondere auch im Bereich der Einmündung von der Kantonsstrasse – sowohl aus tatsächlicher als auch rechtlicher Sicht nicht, um eine hinreichende Erschliessung des Grundstücks Nr. 001 sicherzustellen. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die Anzahl der bestehenden Parkplätze auf Grundstück Nr. 001 ausreichend wären und ob diese für sich genommen die rechtlichen Anforderungen zu erfüllen vermögen. Ebenfalls kann offen bleiben, ob die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie hinsichtlich ausreichender Spiel- und Begegnungsflächen vorliegend erfüllt wären. Diesbezüglich ist lediglich anzumerken, dass – sofern eine hinreichende Erschliessung vorliegen würde – der Sachverhalt von der Vorinstanz für eine abschliessende Beurteilung nur ungenügend abgeklärt wurde. Schliesslich ist in Bezug auf Anbauten darauf hinzuweisen, dass dem PBG diesbezüglich keine Vorwirkung zukommt bzw. Art. 75 PBG nicht direkt anwendbar ist und zuerst eine Umsetzung im kommunalen Recht notwendig ist.

5.

Der Rekurrent beanstandet zudem, die Gebühr für den vorinstanzlichen Entscheid sei unverhältnismässig hoch und auf höchstens Fr. 3'000.– zu kürzen.



5.1 Nach Nr. 50.24.02 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) beträgt die Gebühr für Baubewilligungen jeweils zwischen Fr. 100.– bis 10'000.–. Für Bauanzeigen und die Übermittlung von Baueinsprachen kann eine Gebühr von jeweils Fr. 20.– erhoben werden (Nrn. 50.24.01.02 und 50.24.01.03 GebT). Weiter verfügt die Gemeinde X.____ über einen Gebührentarif für das Bauwesen vom 19. März 2019. Demnach können insbesondere für Erweiterung, Umbau, Renovation, Änderung und Neuerstellung von Bauten/Anlagen aller Art sowie Umnutzungen/Zweckänderungen usw. Gebühren von Fr. 250.– bis Fr. 10'000.– erhoben werden. Für Bauanzeigen beträgt die Gebühr je Fr. 20.– und Inseratekosten werden nach Aufwand verrechnet. Besteht für die Gebühr ein Mindest- und ein Höchstansatz, so ist sie innerhalb dieses Rahmens nach dem Wert und der Bedeutung der Amtshandlung, dem Zeit- und Arbeitsaufwand und der erforderlichen Sachkenntnis zu bemessen (Art. 11 der Verwaltungsgebührenverordnung; sGS 821.1). Der Vorinstanz kommt bei der Bemessung der Gebühr ein weites Ermessen zu (BGE 135 II 172 Erw. 3.2; VerwGE B 2019/195 vom 18. Januar 2020).

5.2 Vorliegend hat die Vorinstanz eine Verfügungsgebühr von Fr. 600.– und eine Gebühr für baupolizeiliche und rechtliche Überprüfungen von Fr. 8'000.–, insgesamt somit eine Gebühr von Fr. 8'600.– erhoben. Die Gebühr bewegt sich somit am oberen Rand der tariflichen Bandbreite des GebT für ein gewöhnlich aufwändiges Verfahren. Auch im Vergleich mit den Gebühren gemäss kommunalem Gebührentarif, erscheint die vorliegend umstrittene Gebühr als überaus hoch. Dies umso mehr, als es sich vorliegend um einen Bauabschlag für zwei Anbauten und damit um ein eher untergeordnetes Bauvorhaben handelt. Hinzu kommt, dass sich gemäss angefochtenem Entscheid zumindest ein Teil der Gebühr – neben der baupolizeilichen Überprüfung – wohl auf Rechtsberatungskosten (rechtliche Überprüfung) bezieht, für welche im erstinstanzlichen Verfahren grundsätzlich kein Raum besteht. Überträgt die Gemeinde angestammte Aufgaben an eine externe Fachperson, können nicht die effektiven, sondern nur diejenigen Kosten weiterverrechnet werden, welche bei selbständiger Aufgabenerfüllung entstanden wären (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2015/IV/8). Die Vorinstanz hat weder im angefochtenen Beschluss noch in ihrer Vernehmlassung vom 22. September 2023 dargetan, wie sich die Gebühr zusammensetzt und weshalb sie vorliegend – trotz der ungewöhnlichen Höhe – gerechtfertigt ist. Es ergibt sich somit, dass für die von der Vorinstanz festgelegte Gebühr zumindest teilweise eine gesetzliche Grundlage fehlt bzw. dass die von der Vorinstanz festgelegte Gebührenhöhe nicht mehr innerhalb des vorinstanzlichen Ermessensspielraums liegt. Der Rekurs erweist sich folglich als teilweise begründet und der Entscheid ist in diesem Punkt zur Neubemessung der Gebühren an die Vorinstanz zurückzuweisen.



6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz die Baubewilligung aufgrund der unzureichenden Erschliessung zu Recht verweigert hat. Der Rekurs ist diesbezüglich abzuweisen. Der Rekurs erweist sich hingegen insoweit als begründet, als die von der Vorinstanz verfügte Gebühr zu reduzieren ist. Der Rekurs ist folglich im Sinn der Erwägungen gutzuheissen, im Übrigen aber abzuweisen. Durch den teilweisen Rückzug des Baugesuchs (Parkplätze Nrn. 15 und 16) ist der Rekurs sodann in diesem Punkt gegenstandslos geworden.

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). Soweit die Verfügung der Vorinstanz im Kostenpunkt aufgehoben wird, erscheint das teilweise Obsiegen des Rekurrenten als untergeordnet. Es erscheint folglich gerechtfertigt, die amtlichen Kosten zu drei Viertel dem Rekurrenten und zu einem Viertel der Politischen Gemeinde X.____ aufzuerlegen. Der Rekurrent bezahlt somit eine Entscheidgebühr von Fr. 2'625.–. Auf die Erhebung des Anteils der Politischen Gemeinde X.____ ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

7.2 Der vom Rekurrenten am 7. August 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

8.

Der Rekurrent stellt 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 teilweise 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).

8.3 Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– bis Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den be-



sonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 2'750.–, bzw. von Fr. 3'250.– mit Rekursaugenschein, zuzüglich Mehrwertsteuer festgesetzt, sofern ein begründeter Antrag auf Entschädigung der Mehrwertsteuer gestellt wurde.

8.4 Rechtsanwalt Titus Bossart hat eine Kostennote in der Höhe von Fr. 5'610.80 eingereicht. Er macht eine Honorarpauschale von Fr. 5'000.– nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a HonO geltend, ferner Barauslagen von pauschal 4% sowie einen Mehrwertsteuerzuschlag. Zur Begründung wird ausgeführt, das Verfahren sei zeitintensiv gewesen und der Pauschalbetrag decke die effektiv angefallene Stundenzahl nicht. Ferner wird ein Stundennachweis eingereicht (zeitlicher Aufwand von 23,98 Stunden) und der beantragte Zuschlag für die Mehrwertsteuer damit begründet, dass der Rekurrent als Privatperson nicht mehrwertsteuerpflichtig sei.

8.5 Bei den sich im vorliegenden Verfahren stellenden bzw. aufgeworfenen Fragen – welche nicht besonders zahlreich waren – handelt es sich im Wesentlichen um solche, die sich regelmässig bei der Beurteilung von Bauvorhaben stellen. Zudem wurde ein Teil der Fragen bereits im Einspracheverfahren von den Einsprechern aufgeworfen. Auch war der Schriftenwechsel nach Vorliegen der Vernehmlassung der Vorinstanz sowie der Amtsberichte von TBA und Kantonspolizei grundsätzlich abgeschlossen. Anschliessend wurde der Rekurrent – mit Ausnahme der Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll sowie den Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten nicht mehr zur Einreichung weiterer Vernehmlassungen aufgefordert. Insgesamt kann nicht von einem aussergewöhnlich komplizierten und zeitintensiven Verfahren gesprochen werden, sondern es handelt sich um ein durchschnittlich schwieriges und aufwändiges Rekursverfahren. Folglich rechtfertigt sich die Herabsetzung der Kostennote auf das Mass des üblicherweise von der Rekursinstanz zuzusprechenden mittleren Honorars. Die ausseramtliche Entschädigung wird folglich ermessensweise auf Fr. 3'250.– plus 4% Barauslagen, insgesamt also Fr. 3'380.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festgesetzt. Entsprechend der Verteilung der amtlichen Kosten ist der Rekurrent folglich zu einem Viertel bzw. im Umfang von Fr. 845.– zuzüglich Mehrwertsteuer von der Politischen Gemeinde X.____ zu entschädigen.



Entscheid

1.

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

b) Ziff. 2 der Verfügung des Gemeinderates X.____ vom 20. Juni 2023 wird aufgehoben und im Sinn der Erwägungen an den Gemeinderat X.____ zur Neubeurteilung zurückgewiesen.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'625.– auferlegt.

b) Der am 7. August 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

c) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 875.– bei der Politischen Gemeinde X.____ wird verzichtet.

3.

Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird teilweise gutgeheissen. Die Politische Gemeinde X.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 845.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin