



|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Fall-Nr.:</b>          | 23-7348, 23-7371, 23-7373, 25-3958, 25-3959   |
| <b>Stelle:</b>            | Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement |
| <b>Instanz:</b>           | Bau- und Umweltdepartement                    |
| <b>Publikationsdatum:</b> | 24.02.2026                                    |
| <b>Entscheiddatum:</b>    | 27.01.2026                                    |

## **BUDE 2026 Nr. 006**

**Baurecht, Art. 60 Abs. 2, Art. 61 Abs. 1, Art. 75bis BauG, Art. 12, Art. 18 NHG, Art. 42, 67, 101 PBG, Art. 21 Abs. 2, Art. 25a, Art. 27 RPG, Art. 7 VBBO, Art. 16 Abs. 1 Bst. a VVEA. Strittig ist die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus (EFH) sowie die separate, erst später erteilte Baubewilligung für die erforderliche Wärmepumpenanlage mit drei Erdsonden. Die Vorinstanz ist zu Unrecht nicht auf die Einsprache der Rekurrentin 2 eingetreten. Die Rekurrentin 2 ist als beschwerdeberechtigter Verband legitimiert die Beeinträchtigung der schutzwürdigen Hecke im Sinn eines Biotops gemäss NHG geltend zu machen (Erw. 4). Umfang und Inhalt der strittigen Personaldienstbarkeit sind zivilrechtlicher Natur, weshalb diesbezügliche Rechtsstreitigkeiten vom Zivilgericht zu entscheiden sind (Erw. 5). Es bestehen keine Hinweise auf erheblich geänderte Verhältnisse, weshalb auch kein Raum für eine Überprüfung des Zonenplans besteht (Erw. 6). Die Begründung der Vorinstanz betreffend Ablehnung des Antrags um Erlass einer Planungszone ist im vorliegenden Fall unzureichend (Erw. 7). Die baureglementarischen Rügen betreffend Gebäudelänge (Erw. 8), Grenzabstand (Erw. 9), Gebäudehöhe (Erw. 10), Einfügung (Erw. 11), Grünflächen- (Erw. 12) sowie Ausnützungsziffer (Erw. 13) sind unbegründet. Jedoch führt die geplante Zufahrt über ein Drittgrundstück, ohne das dies rechtlich sichergestellt wäre (Erw. 14). Dem erst nach Erteilung der Baubewilligung aufgekommenen Verdacht auf Bodenverunreinigungen durch schwermetallhaltige Pflanzenschutzmittel muss im Entsorgungskonzept Rechnung getragen werden. Das Baugesuch erweist sich aufgrund des fehlenden Entsorgungskonzepts als unvollständig (Erw. 15). Den betreffend dem EFH gerügten Mangel der fehlenden Heizung wurde nachträglich Rechnung getragen, indem zwischenzeitlich die Baubewilligung für die Wärmepumpenanlage erteilt wurde. Damit ist der zu Recht gerügte Mangel nachträglich als geheilt zu betrachten (Erw. 16). Die im Zuge der Baubewilligungserteilung für die Wärmepumpenanlage festgestellten labilen Bodenverhältnisse, blieben im Baugesuch betreffend EFH zu Unrecht unbeachtet. Die von der Vorinstanz nachträglich betreffend EFH verfügten**



**Auflagen greifen am tatsächlichen Risiko vorbei (Erw. 17). Das Gleiche gilt für die betreffend die schutzwürdige Hecke verfügten Auflagen.**

**Schutzmassnahmen sind im Vorgang festzulegen, andernfalls kann eine Beeinträchtigung in der Tat nicht ausgeschlossen werden (Erw. 18).**

**Gutheissung der Rekurse.**

BUDE 2026 Nr. 6 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-7348/23-7371/23-7373/25-3958/25-3959

## Entscheid Nr. 6/2026 vom 27. Januar 2026

---

Rekurrenten 1  
(im Rekurs Nr. 23-7348)

**A. \_\_\_ und B. \_\_\_**

**C. \_\_\_**

beide vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt,  
Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau

Rekurrentin 2  
(im Rekurs Nr. 23-7371)

**Stiftung D. \_\_\_**

vertreten durch lic.iur. Rudolf Schaller, Rechtsanwalt,  
Boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève

Rekurrenten 3 und 5  
(in den Rekursen  
Nrn. 23-7373 und 25-3959)

**E. \_\_\_ und F. \_\_\_**

vertreten durch Dr.iur. HSG Rebecca von Rappard, Rechtsanwältin,  
Rosenbergstrasse 42b, 9000 St.Gallen

Rekurrent 4  
(im Rekurs Nr. 25-3958)

**C. \_\_\_**

vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt,  
Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau

gegen

---

Vorinstanz

**Gemeinderat Z. \_\_\_**

(Entscheide vom 18. September 2023 sowie 5. Mai 2025)

---

Rekursgegner 1  
(in den Rekursen Nrn. 23-  
7348, 23-7371 und 23-7373)

**G. \_\_\_**

---

Rekursgegnerin 2  
(in den Rekursen Nrn. 25-  
3958 und 25-3959)

**H. \_\_\_ AG**

---

Betreff

Baubewilligung (Neubau Einfamilienhaus mit Pool und Einstellhalle)  
sowie Baubewilligung (Wärmepumpenanlage mit drei Erdsonden)



## Sachverhalt

### A.

a) Die Erbengemeinschaft I.\_\_\_\_ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 im Gebiet J.\_\_\_\_, welches über die J.\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erschlossen wird. Das Grundstück liegt gemäss derzeit geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 4. September 1991 in der Wohnzone für Einfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser (WE). Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls der WE zugewiesen. Westlich stösst das Grundstück an eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) an, welches mit einem Reservoir überbaut ist (Grundstück Nr. 002). Auf einer Länge von rund 12 m grenzt das Grundstück in der nordwestlichen Ecke sodann an das der Grünzone Freihaltung (GF) zugewiesene Grundstück Nr. 003. Das derzeit unbebaute Grundstück liegt auf einer topografischen Krete; die umliegenden Grundstücke sind entsprechend tiefer gelegen. Eine vergleichbare Höhenlage besteht einzig beim der ZöBA zugewiesenen Grundstück Nr. 002. Gegen Norden fällt das Gelände steil ab, so dass das darunterliegende Wohnhaus (Vers-Nr. 004) von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ auf Grundstück Nr. 005 deutlich tiefer liegt. Der Höhenunterschied beträgt rund 10 m. Einen ähnlichen Unterschied weisen die östlich liegenden Gebäude auf, wobei das Gelände jedoch deutlich flacher abfällt. Das südlich liegende, von C.\_\_\_\_ bewohnte Wohnhaus (Vers.-Nr. 006) auf Grundstück Nr. 007 liegt lediglich rund 5 m tiefer und weist ebenfalls ein flacheres Gefälle auf.

b) Gemäss der geltenden Schutzverordnung vom 15. März 1984 (SchutzV), letztmalig geändert per 3. März 2006, befinden sich im fraglichen Gebiet keine Schutzgegenstände. Im Grenzbereich zum Nachbargrundstück Nr. 005 befindet sich eine mehrere Meter breite Hecke. Diese Hecke ist etwa 100 Meter lang und erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. 001, 003 und 005.

c) Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001 ist mit einer als Personaldienstbarkeit ausgestalteten Baubeschränkung belastet. Die Personaldienstbarkeit geht auf den öffentlich beurkundeten Vertrag vom 5. März 1987 zwischen der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ und der damaligen Grundeigentümerin, der K.\_\_\_\_, im Rahmen der Einzonung des damaligen Grundstücks Nr. 008 zurück. Demnach verpflichtete sich die belastete Grundeigentümerin gegenüber der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ für sich sowie für allfällige Rechtsnachfolger zur Einhaltung der im dem Vertrag beiliegenden Situationsplan eingezeichneten Baulinie sowie der maximal zulässigen First- und Gebäudehöhe gemessen ab der Höhenkote des Reservoirs. Aus dem damaligen Grundstück Nr. 008 ist unter anderem das heutige Grundstück Nr. 001 hervorgegangen.



## **B.**

Am 8. November 2021 erliess der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die totalrevidierte Rahmennutzungsplanung bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Parkierungsreglement und Gesamtstrassenplan. Nach Durchführung verschiedener Änderungen samt entsprechender Mitwirkungs- und Einspracheverfahren wurde sowohl die Revision der Rahmennutzungsplanung als auch die ebenfalls parallel laufende Schutzverordnungsrevision vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) genehmigt; Teile dieser Revisionen sind derzeit Gegenstand beim Bau- und Umweltdepartement hängiger Rekursverfahren.

## **C.**

**a)** Mit Baugesuch vom 1. Februar 2023 beantragte G.\_\_\_\_ beim Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung für die Erstellung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses (EFH) samt Pool und Einstellhalle.

**b)** Innert der Auflagefrist vom 7. bis 20. März 2023 gingen mehrere Einsprachen ein. Unter anderem erhoben die Eigentümer des rund 65 m südlich liegenden Grundstücks Nr. 009, A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ zusammen mit C.\_\_\_\_, alle vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Gossau, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Ebenfalls Einsprache erhoben E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, vertreten durch MLaw Sébastien Touton, Rechtsanwalt, St.Gallen. Darüberhinaus erhob auch die Stiftung D.\_\_\_\_, Bern, vertreten durch lic.iur. Rudolf Schaller, Rechtsanwalt, Genf, Einsprache. Unter anderem wurde in den Einsprachen vorgebracht, das fragliche Baugrundstück sei unter natur- und heimatschutzrechtlichen Gesichtspunkten schützenswert und sei daher im Rahmen der laufenden Ortsplanrevision der Freihaltezone zuzuweisen. Zum Schutz dieser Planungsabsicht sei eine Planungszone zu erlassen. Ebenfalls strittig war die Vereinbarkeit mit der Baubeschränkung gemäss Personaldienstbarkeitsvertrag. Darüberhinaus war die Einhaltung zahlreicher Baureglementsbestimmungen strittig.

**c)** Die Bauherrschaft hat das Bauprojekt nach dem Eingang der verschiedenen Einsprachen überarbeitet. Die überarbeiteten Pläne wurden den Einsprecherinnen und Einsprechern mit Schreiben vom 23. Juni 2023 zur Kenntnis- und allfälligen Stellungnahme zugestellt.

**d)** Weil die vorgenommenen Projektänderungen nicht die Einwendungen der Einsprecherinnen und Einsprecher betraf, wurden die Einsprachen aufrechterhalten.

**e)** Mit Beschluss vom 18. September 2023 erteilte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen (Beschluss Nr. 001/2023), wies den Antrag von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ um Erlass einer Planungszone ab, trat auf die Einsprache der Stiftung D.\_\_\_\_ mangels Legitimation nicht ein und wies die übrigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprachen – soweit es in



seiner Zuständigkeit lag – ab. Der Gemeinderat hielt fest, dass die geltend gemachte Personaldienstbarkeit kein öffentlich-rechtlich begründetes Bauhindernis darstelle und insoweit auf den Zivilrechtsweg zu verweisen sei (Beschluss Nr. 002/2023).

**D.**

**a)** Gegen diesen Beschluss erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ zusammen mit C.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 10. Oktober 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Rekurs 1; Verfahrens-Nr. 23-7348). Mit Rekursergänzung vom 27. November 2023 werden folgende Anträge gestellt:

A. Verfahren Erlass einer Planungszone

1. Ziff. 1 des Beschlusses des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 18. September 2023 (Nr. 002/2023; «Einspracheentscheid») sei aufzuheben.
2. Die Angelegenheit sei an den Gemeinderat Z.\_\_\_\_ zurückzuweisen zur umgehenden Anordnung und Publikation einer Planungszone nach Art. 42 ff. des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) für folgende Fläche:

- Grundstück Grundbuch Z.\_\_\_\_ Nr. 001, J.\_\_\_\_strasse, Z.\_\_\_\_

Der Zweck der Planungszone sei im Sinn von Art. 42 Abs. 2 PBG wie folgt zu umschreiben:

«Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision nach Art. 175 PBG ist umstritten, ob das Grundstück Nr. 001 einer Freihaltezone (FiB) zuzuweisen und als Landschaftsschutzgebiet zu bezeichnen ist. Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen ist nur zulässig, sofern diese auch mit dem beantragten neuen Zonenzweck vereinbar sind.

Die Planungszone gilt für sämtliche Baugesuche, die im Jahr 2023 publiziert wurden.»

3. Eventualantrag (zum Rechtsbegehren Nr. 2):

Die Angelegenheit sei an den Gemeinderat Z.\_\_\_\_ zurückzuweisen zur umgehenden Anordnung und Publikation einer Planungszone nach Art. 42 ff. des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) für folgende Flächen:

- Alle Grundstücke, die gemäss dem neuen Zonenplan den Wohnzonen 9.5 bzw. den Wohnzonen 11.5 zugeschrieben werden sollen.

Der Zweck der Planungszone sei im Sinn von Art. 42 Abs. 2 PBG wie folgt zu umschreiben:



«Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision werden die Bauvorschriften angepasst. Bedingt durch den Wegfall der Ausnützungsziffer werden die maximalen Gebäudelängen auf 20 m bzw. 22 m begrenzt. Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen ist nur zulässig, sofern diese die neuen maximalen Gebäudelängen einhalten.»

Die Planungszone gilt für sämtliche Baugesuche, die im Jahr 2023 publiziert wurden.»

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.
- B. Verfahren Baugesuch Nr. 2023-001
  1. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 18. September 2023 für das Baugesuch Nr. 2023-001 (Beschlüsse Nr. 001/2023 und Nr. 002/2023) seien wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;  
  
dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 2023-001 wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprachen von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie von C.\_\_\_\_.
  2. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ i.S. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ vom 18. September 2023 für das Baugesuch Nr. 2023-001 (Beschlüsse Nr. 001/2023 und Nr. 002/2023) seien wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;  
  
dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 2023-001 wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der privatrechtlichen Einsprache gemäss Art. 154 PBG von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie von C.\_\_\_\_.
  3. Verfahrensrechtlicher Antrag: Das Rekursverfahren über das Baugesuch Nr. 2023-001 sei zu sistieren, bis das Rechtsverfahren betreffend den Antrag von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ und von C.\_\_\_\_ über den Erlass einer Planungszone, eingereicht mit Datum vom 30. März 2023, rechtskräftig erledigt ist.
  4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass es sich beim unbebauten und unerschlossenen Baugrundstück Nr. 001 um eine landschaftlich sehr exponierte Fläche handle. Bauland, welches sehr lange nicht überbaut worden sei, landschaftlich exponiert liege und heute noch



nicht erschlossen sei, müsse von einer Überbauung freigehalten werden. Im Rahmen der derzeit laufenden Ortsplanungsrevision hätten die Rekurrenten deshalb beantragt, das Grundstück Nr. 001 der Freihaltezone (früher Grünzone Freihaltung) zuzuweisen. Gleichzeitig hätten die Rekurrenten beantragt, das Grundstück in der neuen Schutzverordnung als Landschaftsschutzgebiet auszuscheiden. Um die gestellten und im Rahmen des Rechtsmittelwegs noch nicht rechtskräftig beurteilten Anträge nicht zu präjudizieren, sei der Erlass einer Planungszone unumgänglich. Zudem entspreche das geplante Bauvorhaben nicht den im Rahmen der Ortsplanungsrevision erlassenen Baureglementsbestimmungen zur Fassadenlänge. Die Vorinstanz habe deshalb den bereits im Einspracheverfahren gestellten Antrag um Erlass einer Planungszone zu Unrecht abgewiesen. Betreffend dem Baugesuch machen die Rekurrenten geltend, dass diverse für die Beurteilung notwendigen Unterlagen fehlen würden. Teil des Baugesuchs sei die Erstellung eines Aussenpools. Gemäss der Energiegesetzgebung sei die Beheizung eines solchen ausschliesslich zulässig, sofern sie mit erneuerbarer Energie, nicht anderweitig nutzbarer Abwärme oder mit einer elektrischen Wärmepumpe erfolge. Vorliegend würde aber unter anderem der Energienachweis sowie das Bauprojekt für die geplante Erdwärmesonden fehlen.

**b)** Gegen den vorinstanzlichen Beschluss erhob auch die Stiftung D.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 11. Oktober 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement (Rekurs 2; Verfahrens-Nr. 23-7371). Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid vom 18. September 2023 (002/2023 ) sei aufzuheben.
2. Der Bauentscheid vom 18. September 2023 (001/2023) sei aufzuheben.
3. Die Sache sei an die Vorinstanz zu weisen mit der Anweisung, auf die Einsprache von D.\_\_\_\_ sei einzutreten.
4. Das Baugesuch sei abzuweisen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die Rekurrentin 2 zu den beschwerdebefugten Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes gehöre. Im vorliegenden Fall werde die Legitimation daraus abgeleitet, dass der Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ überholt sei und deshalb die vorfrageweise Überprüfung desselben unter natur- und heimtschutzrechtlichen Gesichtspunkten verlangt werde.



c) Schliesslich erhoben auch E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 11. Oktober 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Rekurs 3; Verfahrens-Nr. 23-7373). Mit Rekursergänzung vom 1. Dezember 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bauentscheid Nr. 001/2023 und der Einspracheentscheid Nr. 002/2023 vom 18. September 2023 seien unter Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen vollumfänglich aufzuheben;
2. Das Baugesuch Nr. 2023-001 sei wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen;
3. Die Vorinstanz zu verpflichten, für das Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_, J.\_\_\_\_strasse, Z.\_\_\_\_, eine Planungszone nach Art. 42 ff. PBG zu erlassen;
4. Das vorliegende Rekursverfahren sei zu sistieren, bis über den Antrag der Rekurrenten auf Erlass einer Planungszone rechtskräftig entschieden worden ist;
5. Eventualiter sei das vorliegende Rekursverfahren zu sistieren, bis die laufende Revision der kommunalen Nutzungsplanung sowie das Verfahren betreffend kommunale Schutzverordnung rechtskräftig abgeschlossen sind;
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.).

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass sich im Rahmen der Rahmennutzungsplanung gezeigt habe, dass im Gebiet J.\_\_\_\_ ein weitergehender Schutz für Flora und Fauna notwendig sei. Wie weit und mit welchen Instrumenten dieser Schutz sicherzustellen sei, werde im Rahmen der laufenden Verfahren der Totalrevision der Rahmennutzungsplanung und der Revision der Schutzverordnung abschliessend zu klären sein. Immerhin würden mehrere Gutachten aufzeigen, dass die Hecke auf Grundstück Nr. 001 schutzwürdig sei. Bereits heute könne deshalb festgehalten werden, dass die bestehende Nutzungsordnung, welche für das Grundstück Nr. 001 keinerlei Schutzvorschriften enthalte, bundesrechtswidrig sei. Entsprechend sei der Erlass einer Planungszone angezeigt. Hinsichtlich der vorgebrachten Personaldienstbarkeit führen die Rekurrenten aus, Sinn und Zweck der damaligen Vereinbarung sei es gewesen, eine vollständige Überbauung der Krete und damit eine Verunstaltung des Aussichtspunktes zu verhindern. Anstatt eine Zonenplanänderung anzustreben, habe sich die Vorinstanz damals entschieden, dies im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrages zu regeln. Hierauf müsse sie sich selbstverständlich behaften lassen. Betreffend dem Baugesuch rügen die Rekurrenten unter anderem eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds, eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge und -höhe, Nichteinhal-



tung des Grenzabstands, unzulässige Terrainveränderungen, unzureichende Erschliessung sowie ein fehlendes Sicherheitskonzept. Das Fehlen eines Sicherheitskonzepts wird damit begründet, dass sich bereits in früheren Bautätigkeiten gezeigt habe, dass es sich um instabilen Baugrund handle, der entsprechende Rutschungen im Gelände sowie damit einhergehende Beschädigungen der umliegenden Gebäude nach sich ziehe. Trotz des Umstandes, dass am Gebäude der Rekurrenten durch frühere Erschütterungen bereits Schäden entstanden seien, habe es die Vorinstanz nicht als notwendig erachtet, ein geologisches Gutachten in Auftrag zu geben und den Rekursgegner 1 zu verpflichten, ein Sicherheitskonzept zu erarbeiten.

#### **E.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 10. Januar 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses 1 und verweist auf den Einspracheentscheid.

**b)** Mit Vernehmlassung vom 10. Januar 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses 2 und verweist auf den Einspracheentscheid.

**c)** Mit Vernehmlassung vom 10. Januar 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses 3 und führt zum Einspracheentscheid ergänzend aus, dass weder das kommunale noch das kantonale Recht den von den Rekurrentinnen geforderten Abstand von 6 m zur Hecke vorsehe.

#### **F.**

**a)** Mit Baugesuch vom 27. August 2024 beantragte die H. \_\_\_ AG beim Gemeinderat Z. \_\_\_ die Baubewilligung für die Erstellung einer Wärmepumpenanlage mit drei Erdsonden als Nachtrag für das auf Grundstück Nr. 001 geplante EFH.

**b)** Innert der Auflagefrist vom 18. September bis 1. Oktober 2024 erhoben unter anderem C. \_\_\_ durch seinen Rechtsvertreter Einsprache gegen den Nachtrag. Ebenfalls Einsprache erhoben E. \_\_\_ und F. \_\_\_, neu vertreten durch lic.iur. Marco Cottinelli, Rechtsanwalt, St.Gallen.

**c)** Mit Einspracheergänzung vom 15. Oktober 2024 reichten E. \_\_\_ und F. \_\_\_ die von ihnen in Auftrag gegebene Gefährdungsabklärung beim geowissenschaftlichen Büro L. \_\_\_ AG ein (im Folgenden: Gefährdungsgutachten). Gemäss Gefährdungsgutachten vom 18. Dezember 2023 würden im fraglichen Baugebiet sehr labile Verhältnisse vorliegen. Dies führe dazu, dass bereits leichte Erschütterungen genügen würden, um einzelne Felspakete zum Abrutschen zu bringen. Die Wahrscheinlichkeit solcher Ereignisse werde durch die Gutachter als hoch beurteilt. Angesichts der fachlichen Einschätzung sei es nach Ansicht der Rekurrenten unumgänglich den Untergrund vorgängig zu sichern. Zumal dem



Baugesuch keine Sicherungsmassnahmen zu entnehmen sei, erweise es sich als unvollständig.

**d)** Am 16. September 2024 erliess der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ vor dem Hintergrund einer zivilgerichtlichen Streitigkeit der Eigentümer der Grundstücke Nr. 001 und 005 eine Planungszone zum Schutz der Hecke auf den Grundstücken Nrn. 001, 003 und 005.

**e)** Mit Verfügung vom 30. Januar 2025 erteilte das Amt für Wasser und Energie (AWE) die gewässerschutzrechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer Wärmepumpenanlage mit drei maximal 250 m tiefen Erdsonden für das auf Grundstück Nr. 001 geplante EFH.

**f)** Mit Beschluss vom 5. Mai 2025 erteilte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung für die Wärmepumpenanlage unter Bedingungen und Auflagen (Beschluss Nr. 001/2025) und wies die Einsprachen ab (Beschluss Nr. 002/2025). Der Gemeinderat erwog, dass aufgrund des Gefährdungsgutachtens Hinweise auf schwierige geologische Verhältnisse bestünden. Entsprechende verfügte der Gemeinderat Auflagen, welche den Rutschungsrisiken Rechnungen tragen sollen. Die Auflagen dehnte der Gemeinderat auch auf die Baubewilligung betreffend EFH aus.

## **G.**

**a)** Gegen diese Beschlüsse erhob C.\_\_\_\_ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 4. Juni 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Rekurs 4; Verfahrens-Nr. 25-3958). Mit Rekursergänzung vom 23. Juli 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es seien wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben:
  - Bauentscheid Gemeinderat Z.\_\_\_\_, 5. Mai 2025, Nr. 001/2025, betreffend das Baugesuch Nr. 2024-001 (H.\_\_\_\_ AG, Erdsondenheizung, Parzelle Nr. 001, J.\_\_\_\_strasse, Z.\_\_\_\_);
  - Einspracheentscheid Gemeinderat Z.\_\_\_\_, 5. Mai 2025, Nr. 002/2025, betreffend die Einsprachen gegen das Baugesuch Nr. 2024-001 (H.\_\_\_\_ AG, Erdsondenheizung, Parzelle Nr. 001, J.\_\_\_\_strasse, Z.\_\_\_\_);
  - Teilverfügung des Amtes für Wasser und Energie des Kantons St.Gallen (nachfolgend kurz AWE) vom 30. Januar 2025 für das Baugesuch in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ mit der Nr. 2024-001.

Das Baugesuch Nr. 2024-001 sei wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften abzuweisen;



eventualiter sei die Angelegenheit gemäss den nachfolgenden Ausführungen an die Vorinstanzen zur nochmaligen Prüfung zurückzuweisen.

2. Es seien wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben:
  - Bauentscheid Gemeinderat Z.\_\_\_\_, 5. Mai 2025, Nr. 001/2025, betreffend das Baugesuch Nr. 2024-001 (H.\_\_\_\_ AG, Erdsondenheizung, J.\_\_\_\_strasse 25, Z.\_\_\_\_);
  - Einspracheentscheid Gemeinderat Z.\_\_\_\_, 5. Mai 2025, Nr. 002/2025, betreffend die Einsprachen gegen das Baugesuch Nr. 2024-001 (H.\_\_\_\_ AG, Erdsondenheizung, J.\_\_\_\_strasse 25, Z.\_\_\_\_);
  - Teilverfügung des Amtes für Wasser und Energie des Kantons St.Gallen (nachfolgend kurz AWE) vom 30. Januar 2025 für das Baugesuch in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ mit der Nr. 2024-001.

Das Baugesuch Nr. 2024-001 sei wegen Verletzung von Art. 684 ZGB Vorschriften abzuweisen; eventualiter sei die Angelegenheit gemäss den nachfolgenden Ausführungen an die Vorinstanzen zur nochmaligen Prüfung zurückzuweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das Baugrundstück sei nicht hinreichend erschlossen. Zudem sei der Antrag auf Zuweisung des Baugrundstücks zur Freihaltezone im Rahmen der laufenden Rahmennutzungsplan bzw. der entsprechenden Rekursverfahren weiterhin hängig. Das Gleiche gelte für die Frage der erforderlichen Planungszone. Beides stehe dem strittigen Bauvorhaben entgegen. Neben der Frage der rechtlichen Verknüpfung der Baubewilligung für die Wärmepumpenanlage mit jener für das EHF zieht der Rekurrent in Zweifel, dass die geplanten 250 m tiefen Bohrungen nicht auf bzw. unter seinem Grundstück zu liegen kämen.

**b)** Gegen die Beschlüsse erhoben auch E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 4. Juni 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Rekurs 5; Verfahrens-Nr. 25-3959). Mit Rekursergänzung vom 30. Juni 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bauentscheid Nr. 001/2025 und der Einspracheentscheid Nr. 002/2025 vom 5. Mai 2025 seien aufzuheben.
2. Das Baugesuch Nr. 2024-001 sei wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen.



3. Verfahrensrechtlicher Antrag:

Das vorliegende Verfahren sei bis zur Rechtskraft des Rekursentscheides bezüglich dem Bauentscheid Nr. 001/2023 vom 18. September 2023 (Verfahren Nr. 23-7373) zu sistieren.

Eventualiter sei das vorliegende Verfahren mit dem Verfahren Nr. 23-7373 zu vereinigen und den Rekurrenten den bereits geleisteten Kostenvorschuss zurück zu bezahlen.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Zur Begründung wird unter anderem angeführt, dass die von der Vorinstanz verfügten Auflagen im Bauentscheid nicht ausreichen würden, um den labilen geologischen Verhältnissen hinreichend Rechnung zu tragen. Zunächst müssten weitere geologische und hydrogeologische Abklärungen vorgenommen und gestützt darauf entsprechende Massnahmen geplant werden.

c) Mit Vernehmlassungen vom 2. September 2025 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der Rekurse Nrn. 4 und 5.

**H.**

a) Mit Schreiben vom 9. Oktober 2025 teilte der zuständige Sachbearbeiter der instruierenden Rechtsabteilung des Bau- und Umweltschutzdepartements den Beteiligten den Abschluss des Schriftenwechsels in den Rekursen Nr. 4 und 5 mit. Entsprechend könnten nun die bisher formlos sistierten Rekursverfahren Nrn. 1 bis 3 weitergeführt werden. Die Rekursverfahren würden im Hinblick auf die Entscheidungsfindung gemeinsam behandelt.

b) Mit Schreiben vom 28. Oktober 2025 zeigte Dr. iur. Rebecca von Rappard, Rechtsanwältin, St.Gallen, die Interessenswahrung der Rekurrenten 3 und 5 an.

c) Mit Schreiben vom 29. Oktober 2025 beantragte die neu mandatierte Rechtsvertreterin der Rekurrenten 3 und 5 Einsicht in die Baugesuchsunterlagen betreffend Wärmepumpenanlage sowie den Einspracheentscheid.

d) Mit Schreiben vom 11. November 2025 weisen die Rekurrenten 3 und 5 darauf hin, dass die Vorinstanz mit Beschluss vom 21. Juli 2025 die Personaldienstbarkeit aus dem Jahr 1987 habe löschen lassen. Die Rekurrenten 3 und 5 hätten gegen diesen Beschluss – nachdem sie hiervon erst mit der Löschungsbewilligung des Grundbuchamtes vom 23. September 2025 Kenntnis erlangt hätten – Rekurs beim Departement des Innern (DI) erhoben und die Wiedereintragung der Personaldienstbarkeit verlangt. Da der Bestand der Personaldienst-



barkeit für die Frage der Baubewilligungsfähigkeit der strittigen Vorhaben unerlässlich sei, beantragen die Rekurrenten 3 und 5 die Sistierung der Rekursverfahren, bis das DI über die Geltung der Löschung befunde habe.

e) Mit Schreiben vom 28. November 2025 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Sistierungsbegehrens. Bei der Personaldienstbarkeit vom 5. März 1987 und deren Löschung handle es sich um eine rein privatrechtliche Angelegenheit. Für die Regelung der Überbauung und Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks seien ausschliesslich die in einem demokratischen und rechtsstaatlichen Verfahren zu erlassende Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) sowie die Schutzverordnung massgeblich.

I.

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

## **Erwägungen**

1.

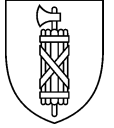
1.1 Die fünf Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1;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

1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> 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). Die erstinstanzlichen Einsprache- und Baubewilligungsentscheid ergingen am 18. September 2023 sowie 5. Mai 2025. 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/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.



### 3.

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beantragen aus teilweise gleichen, teilweise unterschiedlichen Gründen die Sistierung der Rekursverfahren.

**3.1** Liegen keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vor, so ist die Baubewilligung zu erteilen (Art. 146 PBG). Die Baubewilligung stellt eine sogenannte Polizeierlaubnis dar, mit der festgestellt wird, dass dem zu Grunde liegenden Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Sie muss erteilt werden, wenn alle Voraussetzungen ihrer Gutheissung gegeben sind (S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 146 N 1 f.; B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 847). Eine Sistierung hingegen bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Erledigung des Verfahrens und bedarf daher einer Rechtfertigung. Eine Sistierung ist anzuordnen, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben oder wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist. Zulässig ist die Verfahrenssistierung ausserdem, wenn sie aus gewichtigen Gründen geboten erscheint und ihr keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 1093). Eine Sistierung ist somit unter anderem dann begründet, wenn das Ergebnis des Verfahrens von jenem eines anderen Verfahrens abhängt oder wenn ein enger sachlicher Zusammenhang zu einem anderen Verfahren besteht.

**3.2** Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, liegen sämtliche für die Beurteilung der Baugesuche bzw. der Rekurse erforderlichen tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen vor. Insbesondere bestehen keine offenen Abklärungen, deren Ergebnis für den Entscheid in den vorliegenden Rekursverfahren präjudiziell wäre. Ebenso fehlt es an einer engen sachlichen oder rechtlichen Verknüpfung mit einem anderen hängigen Verfahren, die eine Sistierung rechtfertigen könnte. Unter diesen Umständen besteht kein Anlass, das Verfahren zu sistieren. Die Begehren sind – aufgrund der nachfolgenden Erwägungen – abzuweisen.

### 4.

Weiter ist zu prüfen, ob die Vorinstanz zur Recht auf die Einsprache der Rekurrentin 2 nicht eingetreten ist.

**4.1** Die Rekurrentin 2 gehört zu den nach Art. 12 Abs. 1 Bst. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt NHG) beschwerdebefugten Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes (vgl. Anhang der Verordnung vom 27. Juni 1990 über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [SR 814.076]). Wie sich aus dem Titel des 1. Abschnitts des NHG ergibt («Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege bei Erfüllung



von Bundesaufgaben»), steht die Verbandsbeschwerde jedoch nur offen, soweit der angefochtene Entscheid die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinn von Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) und Art. 2 NHG betrifft. Was unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinn von Art. 78 Abs. 2 BV zu verstehen ist, führt Art. 2 Abs. 1 NHG in nicht abschliessender Weise aus (vgl. dazu BGE 139 II 271 Erw. 9.1). Erfasst werden grundsätzlich alle raumbezogenen Rechtsanwendungsverfahren (Konzessions-, Planungs-, Projektbewilligungs- und Beitragsverfahren), die wesentlich durch das Bundesrecht determiniert werden, insb. auch Ausnahmbewilligungsverfahren nach Art. 24 ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG), nicht aber Nutzungsplanverfahren und Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzonen, sofern nicht Bundesaufgaben betroffen sind (A. MARTI, in: Ehrenzeller und weitere [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St.Galler Kommentar, 4. Aufl., Zürich/St.Gallen 2023, Art. 78 N 14).

**4.2** Vorliegend ist die Erteilung einer Baubewilligung innerhalb einer seit Jahrzehnten rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone streitig. Es ist auf den ersten Blick nicht ersichtlich, weshalb die Baubewilligung in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergehen sollte und aus diesem Grund die Legitimation der Rekurrentin 2 zu bejahen wäre. Die Rekurrentin vertritt die Ansicht, sie sei deshalb zur Beschwerde befugt, weil der geltende Zonenplan, deren vorfrageweise Überprüfung sie beantrage, «obsolet» bzw. «überholt» sei und er ohnehin wegen geänderter Verhältnisse – mit Auswirkungen auf die Bauzonendimensionierung – angepasst werden müsse, weshalb die Erteilung einer Baubewilligung in einer solchen Konstellation unzulässig sei.

**4.3** Mit derselben Argumentation focht die Rekurrentin 2 bereits den Erlass eines Sondernutzungsplans innerhalb des Baugebiets der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ an. Die Vorinstanz trat auch damals auf die Einsprache nicht ein; dieser Entscheid wurde in der Folge vom Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement), vom Verwaltungsgericht und schliesslich vom Bundesgericht bestätigt (BDE Nr. 58/2021 vom 29. September 2021; VerwGE B 2021/215 vom 16. Juni 2022; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_435/2022 vom 23. Januar 2024). So hielt das Bundesgericht fest, dass sich der damals strittige Sondernutzungsplan nicht mit Zweitwohnungen beschäftige und Z.\_\_\_\_ keine Gemeinde sei, die unter das Bewilligungsverbot für Zweitwohnungen gemäss Art. 75b BV falle. Der Ablauf des 15-jährigen Planungshorizonts habe sodann keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bedarf an einzelnen Nutzungszonen in einer Gemeinde und es könne nicht ohne Weiteres geschlossen werden, dass die Baulandreserven der Gemeinde mit grosser Wahrscheinlichkeit überdimensioniert seien. Das Inkrafttreten von Art. 15 RPG wiederum stelle allein noch keine wesentliche Veränderung der Verhältnisse dar, welche eine Überprüfung der Nutzungsplanung rechtfertigen würde. Hinsichtlich dem ebenfalls vorgebrachten Argument, der fragliche Sondernutzungsplan betreffe eine schützenswerte Landschaftskammer, für die sie eine Schutzzone beantragt habe, hielt



das Bundesgericht fest, die Natur- und Heimatschutzverbände seien zur Beschwerde gegen Nutzungspläne befugt, die schutzwürdige Biotope berühren. Hingegen stelle der Erlass von Nutzungsplänen, selbst wenn sie nach Bundesrecht inventarisierte Schutzobjekte betreffen oder solche konkretisieren, keine Verfügung in Erfüllung einer Bundesaufgabe dar. Solche Inventare würden nicht als direkt anwendbares Bundesrecht gelten, sondern ihre Wirkung nur mittelbar entfalten. Nicht in diesem Sinn als direkt anwendbar würden dabei sowohl das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) als auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) geltend (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_435/2022 vom 23. Januar 2024 Erw. 4.5.2 ff.).

**4.4** Weshalb die Legitimation bei der Erteilung einer Baubewilligung mit identischer Begründung anders zu beurteilen wäre als beim Erlass eines Sondernutzungsplans, wird von der Rekurrentin 2 weder geltend gemacht noch ist dies ersichtlich.

**4.5** Eingehender zu prüfen ist jedoch, ob aufgrund der Hecke auf den Grundstücken Nrn. 001, 003 und 005 eine Legitimation bejaht werden könnte. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG verlangt den besonderen Schutz von Standorten, die besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen oder eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen, und nennt verschiedene Beispiele, wie etwa Uferbereiche, Hecken, Feldgehölze oder Trockenwiesen. Biotope sind grundsätzlich zu schützen und zu unterhalten, gleich ob sie von nationaler, regionaler oder nur lokaler Bedeutung sind (Art. 18b Abs. 1 NHG). Eingriffe darin dürfen nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind und einem überwiegenden Bedürfnis entsprechen (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 6 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [SR 451.1; abgekürzt NHV]). Lässt sich eine Beeinträchtigung unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so sind Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen anzuordnen (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV). Die Erhaltung der Biodiversität stellt eine Bundesaufgabe dar (Art. 2 NHG). Gemäss Art. 12 NHG kann die Verletzung dieser Bestimmungen von den gesamtschweizerischen Naturschutzverbänden mit Einsprache und (Verbands-)Beschwerde geltend gemacht werden (A. GERBER, Biotopschutz und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet: dringend benötigt und rechtlich geboten, URP 2018, S. 5; BUDE Nr. 106/2022 vom 2. Dezember 2022 Erw. 3.5).

**4.6** Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens liess die Vorinstanz die fragliche Hecke entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 001 erneut begutachten, nachdem die Rekurrentin 2 diese bereits in ihrem Auftrag hatte prüfen lassen und Hinweise auf eine Schutzwürdigkeit feststellen konnte. Im Gutachten vom 30. Juni 2022 stellte die beauftragte M. \_\_\_ AG eine klare Schutzwürdigkeit der Hecke auf den Grundstücken Nrn. 001, 003 und 005 fest. Es empfahl daher, «die He-



cke gem. NHG als Objekt ins Inventar der schützenswerten Naturobjekte aufzunehmen». Dieser Auffassung ist die Vorinstanz gefolgt und hat die Hecke in die revidierte Schutzverordnung aufgenommen und zu dessen Schutz am 16. September 2024 eine Planungszone erlassen. Damit dürfte es unbestritten sein, dass es sich bei der fraglichen Hecke um ein schutzwürdiges Biotop im Sinn des NHG handelt.

**4.7** Die Kantone sorgen sowohl für den Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung (Art. 18a Abs. 1 NHG) als auch jener von regionaler und lokaler Bedeutung (Art. 18b Abs. 1 NHG). Dabei handelt es sich um eine den Kantonen übertragene Bundesaufgabe (N. DAJCAR, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl., Zürich 2019, Art. 18b N 5). Dies hat zur Folge, dass die Rekurrentin 2 vorliegend als beschwerdeberechtigter Verband befugt ist, gegen das Bauvorhaben Einsprache zu erheben, wenn auch nur soweit, als sie geltend macht, mit dem Vorhaben werde eine schützenswerte Hecke im Sinn eines Biotops gemäss Art. 18 NHG beeinträchtigt. Mithin ist die Vorinstanz auf die Verbandsbeschwerde zu Unrecht nicht eingetreten, weshalb der Nichteintretensentscheid aufzuheben ist. Der Rekurs 2 ist somit gutzuheissen.

## **5.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten rügen, das Bauvorhaben sei mit der im Jahr 1987 zugunsten der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ begründeten Personaldienstbarkeit nicht vereinbar.

**5.1.1** Die Einräumung einer Grund- oder Personaldienstbarkeit ist zivilrechtlicher Natur, weshalb diesbezügliche Rechtsstreitigkeiten grundsätzlich vom Zivilgericht zu entscheiden sind. Die vorfrageweise Prüfung zivilrechtlicher Fragen durch Verwaltungsbehörden ist grundsätzlich zulässig, auch wenn sich diese dabei in Zurückhaltung zu üben haben. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde wird gemeinhin nur als zulässig erachtet, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_237/2010 vom 30. August 2010 Erw. 2.4.2).

**5.1.2** Bei der strittigen Dienstbarkeit handelt es sich wohl um eine sog. Gemeindedienstbarkeit. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass Inhaber der Dienstbarkeit bzw. aus der Dienstbarkeit dinglich berechtigt das Gemeinwesen ist, das Recht zur Ausübung der Dienstbarkeit aber den Gemeindeeinwohnern oder bestimmten Gemeindeeinwohnern (z.B. den Viehbesitzern bei einem Tränkerecht zu Gunsten der Gemeinde) oder der Allgemeinheit (z.B. bei Wegrechten zu Gunsten der Gemeinde) zusteht. Die Gemeindedienstbarkeiten werden in der Regel wie hier als Personaldienstbarkeiten (zu Gunsten einer bestimmten Gemeinde) begründet, können aber auch als Grunddienstbarkeiten (zu Gunsten eines Grundstücks im Eigentum einer Gemeinde) im Grundbuch eingetragen werden. Wem oder welchem Personenkreis im Einzelfall das Recht zur Ausübung einer Gemeinde-



dienstbarkeit zusteht, ist durch Auslegung zu ermitteln. Inhalt und Umfang einer Personaldienstbarkeit bestimmen sich nach den für die Grunddienstbarkeiten geltenden Regeln. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Urteil des Bundesgerichtes 5A\_181/2011 3. Mai 2011 Erw. 2.1).

**5.1.3** Unabhängig davon, ob sich im vorliegenden Fall der Inhalt und Umfang der Personaldienstbarkeit eindeutig bestimmen lassen, stellt sich insbesondere die Frage, welchem Personenkreis die vereinbarten Rechte zustehen. Die Beantwortung dieser Frage erfordert die Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags, was in die Zuständigkeit der Zivilgerichte fällt. Entsprechend erübrigt sich auch eine Sistierung der Rekursverfahren bis das DI über die Wiedereintragung der zwischenzeitlich gelöschten Personaldienstbarkeit entschieden hat. Die entsprechenden Sistierungs- sowie Editionsbegehren können bei dieser Ausgangslage in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen werden.

## **6.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beantragen die akzessorische Überprüfung des geltenden Zonenplans aus dem Jahr 1991.

**6.1** Die Rechtsmittelinstanzen im Baubewilligungsverfahren sind bei der Beurteilung einer Baubewilligung befugt, den angewendeten kommunalen baurechtlichen Erlass vorfrageweise auf seine Gesetz- und Verfassungsmässigkeit hin zu überprüfen (akzessorische Normenkontrolle). Uneingeschränkt ist die Überprüfungsbefugnis von kantonalen Gesetzen und Verordnungen auf ihre Übereinstimmung mit Bundesrecht und die Überprüfung von kantonalen Verordnungen auf deren Übereinstimmung mit kantonalem Verfassungs- und Gesetzesrecht. Zu den kantonalen Verordnungen gehören nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgesichtes auch die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinden. Diesen Erlassen gleichgestellt sind die Überbauungs- und Zonenpläne (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 691 ff.).

Nach ständiger Rechtsprechung ist eine spätere akzessorische (vorfrageweise) Überprüfung von Nutzungsplänen nur ausnahmsweise möglich. Materielle Einwendungen gegen die Rechtmässigkeit eines Erlasses müssen grundsätzlich bereits im Auflageverfahren vorgetragen werden. Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ist aus Gründen der Rechtssicherheit eine Anfechtung in der Regel ausgeschlossen (BGE 115 1b 335 S. 341). Eine akzessorische Überprüfung und Anpassung eines solchen Erlasses ist einerseits nur möglich, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestlegung erheblich geändert haben (BGE 115 1b 335 S. 341) bzw. wenn Umstände eingetreten sind, welche die Gültigkeit des Plans in Frage stellen. Andererseits kommt eine akzessorische Überprüfung in Frage, wenn die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht befähigt oder veranlasst waren, ihre Rechte im Planverfahren wirksam zu wahren, sei es, dass das Verfahren ihnen nicht die Möglichkeit dazu bot oder dass sie die rechtliche Tragweite des Plans noch nicht klar erkennen



konnten (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 692; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_287/2021 vom 25. Juli 2022 Erw. 3.2; BGE 119 Ib 480 Erw. 5c, S. 486 mit Hinweisen sowie zum Ganzen auch BGE 148 II 417 Erw. 3.3). Dabei geht es um jene Fälle, in denen das Planerlassverfahren den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder anderen Betroffenen weder einen rechtzeitigen Schutz ihrer Interessen einräumte noch eine Einschätzung der rechtlichen Tragweite der auferlegten Beschränkungen ermöglichte. Dabei genügt es jedoch nicht, wenn ein Grundstück erst nach dem Planerlass erworben wurde; zu berücksichtigen sind einzig die objektiven Möglichkeiten der Beschwerdeführung im Zeitpunkt des Planerlasses, bspw. nicht eindeutige oder klar erkennbare Plandarstellung (T. TANQUEREL, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 21 N 31).

**6.2** Soweit die Rekurrenten geltend machen, der Zonenplan aus dem Jahr 1991 sei bereits aufgrund seines Alters, der seither erfolgten Rechtsänderungen – insbesondere der Revision des RPG – aufzuheben, sind sie nicht zu hören. Die angeführten Gründe führen nicht dazu, dass der rechtskräftig erlassene und nach wie vor in Kraft stehende Zonenplan seine Geltung verlieren würde oder und nicht mehr anwendbar wäre. Auch hat eine laufende Revision keine Vorwirkung auf den formellen Bestand eines rechtskräftigen Zonenplans. Zu diesem Schluss kommt das Bundesgericht, welches sich im oben bereits zitierten Urteil 1C\_435/2022 vom 23. Januar 2024 mit den gleichen Argumenten bereits mit der Gültigkeit des Zonenplans der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ aus dem Jahr 1991 auseinandergesetzt hat (vgl. oben Erw. 4.3). Weshalb im vorliegenden Fall von der bundesgerichtlichen Meinung abgewichen werden soll, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

**6.3** Weiter und im Unterschied zum oben genannten Bundesgerichtsurteil, welches ein anderes Gebiet der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ betraf, machen die Rekurrenten zusammengefasst geltend, es lägen geänderte Verhältnisse vor, da seit der damaligen Einzonung und aufgrund der fehlenden Überbauung des Grundstücks Nr. 001 zwischenzeitlich ein eigentliches Naturschutzgebiet entstanden sei.

**6.4** Wie die Vorinstanz im Einspracheentscheid ausführt, liege der J.\_\_\_\_ in der Mitte des Gemeindegebietes am Abhang oberhalb des Siedlungsbereichs von Z.\_\_\_\_. Das hier ab den 1980er Jahren entstandene Wohnquartier mit dem Baugrundstück Nr. 001 befinde sich nach dem heute rechtsgültigem Zonenplan in der WE, das Reservoir in der ZöBA, das umgebende Landwirtschaftsland in der Landwirtschaftszone und das Grundstück Nr. 003 in der GF. Diese Zonenordnung werde mit dem neuen (noch nicht rechtskräftigen) Zonenplan – ohne Flächenveränderungen – ins neue Recht überführt. Der kantonale Richtplan beinhalte für das Gebiet J.\_\_\_\_ keine Vorgaben für die Unterschutzstellung von Naturwerten. Indessen enthalte dieser Festlegungen für das Gebiet Eselschwanz (Naturschutzgebiet),



das Gebiet Bruggerhorn (Naturschutzobjekt) sowie für den Heldsberg (Landschaftsschutzgebiet). Insoweit kann der Vorinstanz zugestimmt werden, dass keine Hinweise auf geänderte Verhältnisse bestehen.

**6.5** Weiter gibt die Vorinstanz im Einspracheentscheid den Ablauf der Abklärungen der Naturwerte im Gebiet der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ im Hinblick auf die Revision des Schutzinventars wieder. Demnach habe der Gemeinderat durch ein ausgewiesenes Fachbüro für Natur und Landschaft ein Inventar der Naturgüter innerhalb des Gemeindegebietes erarbeiten lassen. Insgesamt seien rund 120 Naturschutzobjekte im Inventar erfasst worden. Auf der Grundlage dieses Inventars habe der Gemeinderat am 19. März 2019 die revidierte Schutzverordnung erlassen. Zu den Schutzobjekten der heute gültigen Schutzverordnung kämen in der revidierten Schutzverordnung im Umfeld des J.\_\_\_\_ – aber ausserhalb des Grundstücks Nr. 001 – zwei grössere Naturschutzgebiete, ein Geotop, ein Einzelbaum, mehrere Hecken und Feldgehölze sowie weitere Einzelbäume unterhalb bzw. nördlich und östlich des Waldes hinzu. Weitere Naturschutzobjekte in der Umgebung enthalte das Inventar der Naturgüter nicht. Die Rekurrentin 2 habe jedoch in Zusammenhang mit einem früheren Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 001 durch das Umweltbüro N.\_\_\_\_ AG ein ökologisches Fachgutachten erarbeiten lassen. Als Fazit der Faunabetrachtung hebe das Gutachten die Bedeutung der schützenswerten Hecke auf dem Grundstück Nr. 001 hervor. Weitere Schutzobjekte nenne das Gutachten jedoch nicht. Im Hinblick auf die Landschaftsästhetik halte das Gutachten fest, dass sich die Landschaftskammer am J.\_\_\_\_ in ökologischer und naturkundlicher Hinsicht nicht von den anderen Landschaftsräumen an den Hangbereichen oberhalb von Z.\_\_\_\_ unterscheide. Dem Gebiet J.\_\_\_\_ komme daher ökologisch und naturkundlich keine schutzwürdige Bedeutung im Sinn von Art. 18 NHG und Art. 115 PBG zu.

Um die ökologische Beurteilung verschiedener unüberbauter Grundstücke im Umkreis des Baugrundstücks Nr. 001 weiter abzuklären, habe die Vorinstanz das Umweltbüro M.\_\_\_\_ AG mit einer zusätzlichen ökologischen Beurteilung beauftragt. Dieses komme nach einer Feldbegehung mit Gutachten vom 30. Juni 2022 im Fazit zum Schluss, dass auf den untersuchten Grundstücken keine nach nationaler oder kantonaler Gesetzgebung geschützten Pflanzenarten festgestellt werden konnten. Auf den Grundstücken Nrn. 001 und 003 habe zwar für die Biodiversität wertvolle Lebensräume festgestellt werden können, die Vegetationstypen seien jedoch nicht schützenswert nach NHV. Es bestehe auf beiden Grundstücken das Potenzial, dass sich aus dem aktuellen Ist-Zustand schützenswerte Lebensräume entwickeln könnten. Auf den Grundstücken Nrn. 008 und 010 seien Pflanzen kartiert, welche charakteristisch für die nach NHV schützenswerten Lebensräume «Ahorn-Schluchtwald» (6.3.1) und «Lindenmischwald» (6.3.2) seien. Aufgrund der aktuellen Ausprägung der Gesamtvegetation auf den beiden Grundstücken werde die Schutzwürdigkeit jedoch so beurteilt, dass eine Aufnahme in die Schutzverordnung nicht gerechtfertigt scheine. Eine klare Schutzwürdigkeit sei hingegen bei der Hecke



auf den Grundstücken Nrn. 001, 003 und 005 festgestellt worden. Es werde empfohlen, die Hecke gem. NHG als Objekt ins Inventar der schützenswerten Naturobjekte aufzunehmen. Diese Beurteilung beziehe sich auf die Erhebung der Flora im Untersuchungsraum. Ergänzende faunistische Erhebungen würden womöglich vertiefte Erkenntnisse zur Abschätzung der Schutzwürdigkeit der vorhandenen Lebensräume liefern.

**6.6** Gestützt auf diese Gutachten kam die Vorinstanz im Einspracheentscheid zum Schluss, dass die Grundstücke Nrn. 008, 005, 003, 010 und 001 im Gebiet J. \_\_\_\_ keine Schutzwürdigkeit nach Art. 18 NHG und Art. 115 PBG aufwiesen. Lediglich der Hecke auf den Grundstücken Nrn. 001, 003 und 005 könne Schutzwürdigkeit zugestanden werden, weshalb der Gemeinderat diese im Rahmen der zweiten Auflage in die Schutzverordnung aufgenommen habe. Das Grundstück Nr. 003 sei heute der GF zugeschieden. Dieser Zonenzuweisung habe damals offenbar die Planungsabsicht zugrunde gelegen, die weitere Ausdehnung des Einfamilienhausquartiers hier zu unterbinden. Diese planerische Massnahme werde im totalrevidierten Zonenplan beibehalten und diese Grundstücke deshalb nach neuem Recht als Freihaltezone bezeichnet. Eine Unterschützstellung des Baugrundstücks Nr. 001 könne auch nicht mit Gründen des Aussichtsschutzes begründet werden. Einerseits weil die Aussicht vom Aufenthaltsplatz auf dem Reservoir über die Hügelkuppe, d.h. über das Grundstück Nr. 001 (Nordwesten) sehr eingeschränkt sei und zudem durch die fragliche Hecke verstellt werde. Das noch unüberbaute Baugrundstück Nr. 001 befinde sich innerhalb des Einfamilienhausquartiers in erhöhter Lage zwischen den Wohngebäuden und bilde hier eine Baulücke im Siedlungsgebiet. Deren Überbauung führe zu keiner weiteren Veränderung der Landschaftsstruktur, sondern bewirke lediglich eine Ergänzung des heute bestehenden Wohnquartiers. Deshalb entspreche die bisherige Zonenplanordnung den gegebenen Verhältnissen und sei daher recht- und zweckmässig.

**6.7** Wie die Rekurrenten ausführen, haben sie die gleichen Gründe, welche sie vorliegend im Rahmen der beantragten akzessorischen Überprüfung des Zonenplans vorbringen, auch in den Einspracheverfahren betreffend Revision der Rahmennutzungsplanung sowie Schutzverordnung vorgebracht. Das AREG hat die Revision der Nutzungspläne zwischenzeitlich mit Verfügungen vom 16. April 2024 genehmigt (abrufbar unter \_\_\_\_). Somit konnten offenbar auch das AREG bzw. die im Rahmen der Genehmigung beigezogenen Amtstellen die von den Rekurrenten geltend gemachten Gründe für geänderte Verhältnisse nicht erkennen. Gegenteiliges bringen die Rekurrenten jedenfalls nicht vor. Insbesondere legen die Rekurrenten keine Argumente, Stellungnahmen oder Amtsberichte aus den beim Bau- und Umweltdepartement hängigen Rekursen zum Rahmennutzungsplan und zur Schutzverordnung vor, die ihre Position stützen könnten. Ein Beizug der entsprechenden Rekursakten kann daher in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund sowie gestützt auf die ausführliche Begründung im Einspracheentscheid



einschliesslich der entsprechenden Gutachten ist festzuhalten, dass bei der gebotenen summarischen Betrachtung keine Hinweise auf erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen. Somit besteht grundsätzlich kein Raum für eine (weitergehende) Überprüfung des Zonenplans. Die Rügen erweisen sich als unbegründet.

## **7.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beantragten im Einspracheverfahren den Erlass einer Planungszone.

**7.1** Es fällt zunächst auf, dass die Vorinstanz lediglich über den Antrag der Rekurrenten 1 befunden hat, obwohl auch die Rekurrentin 2 und die Rekurrenten 3 den Erlass einer Planungszone beantragt haben. Ob dieser Umstand bereits für sich allein die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids rechtfertigt, kann jedoch offen bleiben.

**7.2** Planungszone im Sinn von Art. 27 RPG bzw. Art. 42 PBG bewirken öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (RUCH, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 27 N 25). Die kantonalgesetzliche Grundlage findet sich in Art. 42 Abs. 1 PBG, wonach die zuständige Behörde ein bestimmtes Gebiet als Planungszone bezeichnen kann, wenn der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen oder eine Landumlegung angezeigt ist. Planungszone dienen der einstweiligen Sicherung der beabsichtigten Nutzungsplanung, im Besonderen der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden sollen (RUCH, a.a.O., Art. 27 N 26). Die Planungszone stellt somit eine vorsorgliche, sichernde Massnahme dar und verschafft dem im Entstehen begriffenen Nutzungsplan eine gewisse negative Vorwirkung (P. HÄNNI, Planungs-, Bau und besonderes Umweltrecht, Bern 2022, 7. Aufl., S. 261). Eine Planungszone hat dabei nicht die Wirkung eines allgemeinen oder absoluten Bauverbots. Sie wirkt sich insbesondere nicht hemmend auf das Baubewilligungs- und anschliessende Rekursverfahren aus. Die Sperrwirkung der Planungszone beschränkt sich auf negative, präjudizierende Auswirkungen von Bauvorhaben auf die im Gang befindliche Planung. Damit ist vereinbar, geringfügige Abweichungen vom beantragten künftigen Recht zuzulassen. Für Vorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, bleibt die bisherige Nutzungsordnung in Kraft. Sind die Voraussetzungen erfüllt, besteht also nach wie vor Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung (B. WALDMANN/P. HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 27 N 27; BR 3/2008, S. 130). Beim Erlass der Planungszone legt die zuständige Gemeindebehörde den Zweck fest (Art. 42 Abs. 2 PBG). Planungszone werden für längstens drei bzw. fünf Jahre bestimmt (Art. 42 Abs. 3 PBG).

**7.3** Fraglich ist bereits, ob Privatpersonen ein einklagbarer Anspruch auf den Erlass einer Planungszone zusteht, zumal die Pla-



nungszone grundsätzlich als Sicherungsinstrument der Planungsbehörde fungiert. Entsprechend hält das Bundesgericht in Urteil 1C\_577/2019 vom 4. November 2020 fest, dass die Praxis keine allzu hohen Anforderungen an die Begründetheit einer behördlichen Planungsabsicht beim Erlass einer Planungszone stellt. Demgegenüber unterliegt der Anspruch der Grundeigentümer auf Überprüfung der Nutzungsplanung nach Art. 21 Abs. 2 RPG relativ strengen Anforderungen. Die Grundsätze für die Frage, ob ein Nutzungsplan aufgrund geänderter Verhältnisse zu überprüfen ist, bilden demnach auch den Massstab für die Prüfung der Ablehnung eines Gesuchs um Erlass einer Planungszone (Erw. 3.4 f).

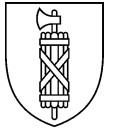
**7.4** Soweit die Rekurrenten sinngemäss den Erlass einer Planungszone beantragen, um eine Präjudizierung ihrer Anträge im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung und der Schutzverordnung zu verhindern, sind sie somit von vornherein nicht zu hören. Eine Planungszone dient grundsätzlich der Sicherung der Planungsabsichten der zuständigen Planungsbehörde und nicht der Absicherung individueller Rechtsbegehren. Ebenfalls als unbegründet erweist sich der Antrag auf Erlass einer Planungszone aufgrund der von den Rekurrenten vorgebrachten Gründe für geänderte Verhältnisse. Wie bereits dargelegt, liegen keine Hinweise auf geänderte Verhältnisse vor. Entsprechend sieht die Vorinstanz als zuständige Planungsbehörde für das fragliche Gebiet – mit Ausnahme der zu schützenden Hecke – keine grundlegenden Änderungen vor. Zudem hat die Vorinstanz für die schutzwürdige Hecke am 16. September 2024 eine Planungszone erlassen. Im Übrigen ist keine konkrete Planungsabsicht der Planungsbehörde ersichtlich, die den Schutz durch eine Planungszone rechtfertigen würde.

**7.5** Eingehender zu prüfen ist, ob aufgrund der Regelbauvorschriften, welche im Rahmen der Revision des Baureglements geändert werden sollen, eine mittels einer Planungszone abzusichernde Planungsabsicht besteht. Das derzeit geltende Baureglement vom 21. September 1999 (abgekürzt BauR) sieht für die WE eine Gebäudelänge von 30 m vor (Art. 17 BauR). Wie die Vorinstanz im Einspracheentscheid ausführt und im Rahmen der Rekursvernehmlassungen unbestritten blieb, sieht das revidierte Baureglement für die Wohnzone 9.5, welcher das Baugrundstück Nr. 001 neu zugewiesen werden soll, eine Gebäudelänge von lediglich 20 m vor. Somit reduziert sich die Gebäudelänge auf dem strittigen Baugrundstück gemäss revidiertem aber noch nicht rechtskräftigen Baureglement um 10 m. Die Vorinstanz erachtet die geänderte Regelbauvorschrift jedoch nicht als Grund für eine Planungszone, da ein neues Baureglement grundsätzlich keine Vorwirkung entfalte. Auch erkenne die Vorinstanz kein überwiegendes öffentliches Interesse, Bauten zu verhindern, welche die gemäss dem künftigen Baureglement zulässige Gebäudelänge überschreite. Die Reduktion der Gebäudelänge im neuen Baureglement diene dazu, übermässige grosse Baukörper zu verhindern, weil im neuen Baureglement die Ausnützungsziffer weg falle und die Gemeinde Z.\_\_\_\_ auch keine Baumassenziffer einführe. Weil nach dem



geltenden Baureglement die Bebauung durch die Ausnützungsziffer genügend eingeschränkt werde, bestehe nach Auffassung der Vorinstanz kein Grund, mittels einer Planungszone eine gewisse Vorwirkung des neuen Baureglements zu erreichen.

**7.6** Gemäss geltendem Art. 17 BauR beträgt die Ausnützungsziffer in der WE 0,4. Mit der Ausnützungsziffer wird das höchstzulässige Mass einer Überbauung absolut, d.h. losgelöst von den Vorschriften über Grenzabstand, Gebäudehöhe, -länge usw. geregelt. Die Ausnützungsziffer ist eine zusätzliche absolute Schranke der Überbauung. Regeln über das Verhältnis von anrechenbaren Landflächen und überbautem Raum sollen eine zu dichte oder zu enge Überbauung mit ungenügenden Licht- und Luftverhältnissen und gesundheitsschädigenden Auswirkungen verhindern. Ausserdem können ihnen gestalterische Motive zugrunde liegen, indem die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen wird (B. HEER, a.a.O., Rz. 659). Anders als das damalige BauG, welches Grundlage für das geltende BauR bildet, sieht das PBG keine Ausnützungsziffer mehr vor. Die im Katalog des PBG aufgeführten Regelbauvorschriften widerspiegeln das zentrale Ziel, die Regelungsdichte möglichst zu begrenzen. Dementsprechend wurde der Umfang des Katalogs auf diejenigen Regelungen eingeschränkt, welche einem zentralen öffentlichen Interesse entsprechen. Kein öffentliches Interesse besteht insbesondere an der Festlegung von Geschossen (Untergeschoss, Vollgeschoss, Dachgeschoss) und an der damit einhergehenden Festlegung einer Ausnützungsziffer. Die Anliegen von Gemeinden oder von Nachbarn beziehen sich in aller Regel auf das Volumen und die Abstände einer Baute; dagegen besteht kein öffentliches Interesse an der Entscheidung, was innerhalb der definierten Bauvolumen realisiert wird bzw. wie diese Flächen genutzt werden (Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015 zum Planungs- und Baugesetz, ABI 2015, S. 2415). Somit stellt das PBG den Politischen Gemeinden grundsätzlich andere Instrumente zur Verfügung, um die Bebauung ihrer Gebiete zu beplanen. Da die Bebauung stets aus dem Zusammenspiel aller einschlägigen Regelbauvorschriften resultiert, sind diese auch stets im Gesamtkontext zu betrachten. Die isolierte Betrachtung einer einzelnen, geänderten Regelbauvorschrift ist daher verkürzt und reicht für sich allein nicht aus, um den Erlass einer von Privaten beantragten Planungszone zu begründen. Bei solchen Gesuchen sind die Anforderungen wie gezeigt strenger, da eine Planungszone in erster Linie der Sicherung behördlicher Planungsabsichten dient. Der Einzelparameter ist daher ungeeignet, um in grundsätzlicher Weise Aussagen über die Art oder das Mass der baulichen Nutzung – und damit der behördlichen Planungsabsicht – zu treffen. Hierfür muss viel mehr gestützt auf den Planungsbericht dargelegt werden, welche Ziele eine bestimmte Zone verfolgt und weshalb zur Erreichung jener Ziele die entsprechenden Bauvorschriften erlassen wurden. Erst dann kann festgestellt werden, ob verglichen mit dem Ist-Zustand überhaupt eine geänderte Planungsabsicht vorliegt. Eine entsprechende Begründung hat die Vorinstanz unterlassen und sich ihrerseits mit einem pauschalen Verweis auf den geltenden Einzelparameter der Ausnützungsziffer begnügt. Insoweit



ist von einer unvollständigen Begründung auszugehen. Vor diesem Hintergrund wie auch der Tatsache, dass die Vorinstanz über die Begehren der Rekurrenten 2 und 3 nicht befunden hat, erweist sich die Aufhebung der strittigen Ziffer betreffend der Rekurrenten 1 und die Rückweisung zur koordinierten Entscheidung als angezeigt.

## **8.**

Betreffend das Bauvorhaben rügen die Rekurrentinnen und Rekurrenten, dass dieses bereits die derzeit zulässige Gebäudelänge von 30 m überschreite.

**8.1** Die Gebäudelänge wird im BauG nicht definiert. In Baureglementen wird sie in der Regel als längste Fassadenabmessung umschrieben (B. HEER, a.a.O., Rz. 658). Wie bereits ausgeführt beträgt die Gebäudelänge in der WE gemäss derzeit geltendem BauR 30 m (Art. 17 BauR). Gemäss Art. 22 BauR gilt als Gebäudelänge die längste Fassadenabmessung samt Anbauten (Abs. 1). Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht (Abs. 2). Bei speziellen Gebäudeformen bestimmt der Gemeinderat in Auslegung von Abs. 1 und 2 die Messweise (Abs. 3). Unterirdische Bauten werden nicht angerechnet (Abs. 4).

**8.2** Das Bauvorhaben ist zweigeschossig ausgestaltet. Im Erdgeschoss (EG) ist der (primäre) Wohnbereich vorgesehen. Das EG weist eine Ausdehnung von etwa 21 m auf 15 m auf, wobei die Längsseite des rechteckigen Grundrisses gegen Norden ausgerichtet ist. Darunter liegt das Hanggeschoss (HG). Es beherbergt neben der Einstellhalle für Fahrzeuge und dem Veloraum zusätzlich den Technikraum, ein Gästezimmer mit separater Dusche/WC, einen Fitnessraum, ein Büro sowie eine Garderobe. Die Erschliessung des HG erfolgt von Süden, wo sich das Garagentor samt Vorplatz befindet. Das HG weist gemäss Grundrissplan eine Ausdehnung von 30 m auf 20 m auf. Die im Vergleich zum EG grössere Ausdehnung erstreckt sich insbesondere gegen Süden und Westen. Westlich und südlich des EG ist der Aussenbereich vorgesehen. Im westlichen Aussenbereich, mit einem Abstand von rund 7,5 m zum EG, ist ein ebenerdig zugänglicher Aussenpool vorgesehen. Der rechteckige, 4 m auf 11 m grosse Pool weist eine Tiefe von rund 1,5 m auf und ist mit der kurzen Seite gegen Norden ausgerichtet. Die nordseitige Poolausseiwand ist verglast und tritt in der Nordansicht entsprechend in Erscheinung. Sodann befindet sich in der südwestlichen Ecke ein 23,7 m<sup>2</sup> grosser Schopf.

**8.3** Die aus Backsteinen bestehende Nordfassade wird gegen Osten und Westen mit einem ebenfalls in Backstein gehalten Windfang von rund 1,5 m Länge fassadenbündig erweitert. Die Gebäudelänge im EG ist somit – selbst, wenn die beiden Windfänge zur Fassade zu zählen wären – mit rund 24 m unbestrittenermassen eingehalten. Strittig ist jedoch, ob die Gebäudelänge nordseitig des HG eingehalten ist. Die Gebäudelänge beträgt gemäss den bewilligten



Grundrissplänen 30 m. Die Rekurrenten vertreten jedoch die Auffassung, dass auch der westseitige Aussenpool, der teilweise auf Höhe des HG liegt, einschliesslich der zugehörigen Stützmauern als Bestandteil der Fassade zu qualifizieren sei und folglich bei der Berechnung der Gebäudelänge zu berücksichtigen wäre.

**8.4** Als Gebäudefassaden von Wohnbauten gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch und nach ständiger Rechtsprechung gemeinhin nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen (BUDE Nr. 25/2025 vom 4. April 2025 mit weiteren Hinweisen). Inwiefern der Fassadenbegriff auf den aussenseitig liegenden Pool oder die entsprechenden Stützmauern zutrifft, ist nicht ersichtlich. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, inwiefern Art. 73 PBG dem Vorhaben entgegenstehen sollte. Die Bestimmung definiert lediglich den Gebäudebegriff, wonach es sich um ortsfeste Bauten handelt, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Hinzu kommt, dass – wie die Vorinstanz im Einspracheentscheid ausführt – der beim ursprünglichen Bauprojekt möglicherweise entstandene Eindruck einer 40 m langen Fassade vermieden wurde, indem im HG die Materialisierung und Farbgebung so angepasst wurden, dass in der Nord- und Südansicht keine Wand mit einheitlicher Farbgebung und Materialisierung mehr erscheint, wodurch der falsche Eindruck einer 40 m langen Fassade hätte entstehen können. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

## **9.**

Weiter rügen die Rekurrenten 3, dass der gegen Süden einzuhaltende Grenzabstand verletzt sei.

**9.1** In Art. 19 BauR wird der Grenzabstand von Gebäuden als die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze definiert, wobei im Grundriss zu messen ist (Abs 1). Es gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten (Abs. 2). Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Der Gemeinderat verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken (Abs. 3). Gemäss Art. 17 BauR beträgt in der WE der grosse Grenzabstand 6 m, der kleine Grenzabstand 4 m.

**9.2** Die Rekurrenten 3 beschränken sich in ihren Ausführungen auf die pauschale Kritik, dass der Abstand von 6 m zur südlichen Grenze nicht eingehalten werde. Insbesondere sei aus den eingereichten Plänen nicht ersichtlich, ob die jeweiligen Grenzabstände eingehalten seien. Konkrete Abstandsverletzungen bringen die Rekurrenten nicht



vor und sind auch nicht ersichtlich. Zwar steht die Stütze des südöstlichen Balkons mit 4,95 m im grossen Grenzabstand. Art. 33 Abs. 1 BauR sieht jedoch vor, dass punktuell abgestützte Vorbauten bis zu 1,5 m in den Grenzabstand hineinragen dürfen. Weitere Gründe, weshalb der Grenzabstand nicht eingehalten sei, bringen die Rekurrenten nicht vor und sind auch nicht ersichtlich. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

## **10.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten rügen die Einhaltung der Gebäudehöhe.

**10.1** Gemäss Art. 60 BauG bezeichnet die Gebäudehöhe den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte (Abs. 1). Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Abs. 2). Der Wortlaut der kantonalen Bestimmung wird in Art. 26 BauR wiederholt und um den Abs. 3 ergänzt, wonach geschlossene Brüstungen bei Flachdächern zur Gebäudehöhe zählen. Die Gebäudehöhe beträgt in der WE 6,5 m, die Firsthöhe 9,5 m (Art. 17 BauR).

**10.2** Das EFH mit Flachdach ist in den bewilligten Plänen mit einer Gebäudehöhe von 6,45 m vermassst. Die Rekurrenten bestreiten jedoch den in den Baugesuchsunterlagen ausgewiesenen gewachsenen Boden (in den Plänen als «Urgelände» bezeichnet) und damit den berechneten Niveaupunkt von 473,27 m.ü.M. Das gewachsene Terrain sei in den letzten dreissig Jahren vom ehemaligen Grundeigentümer mehrmals verändert worden. Er habe insbesondere im Jahr 2012 Terrainveränderungen vorgenommen, welche vorliegend zu berücksichtigen seien. Der gewachsene Boden liege somit deutlich tiefer.

**10.3** Gemäss dem weiterhin anwendbaren Art. 60 Abs. 1 BauG gilt als Niveaupunkt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Als solcher ist gemäss ständiger kantonaler Rechtsprechung das Gelände zu verstehen, wie es durch die Erdhaltung und infolge natürlicher Erosion und grossflächigen Hangrutschungen oder ähnlichen Naturereignissen ohne vorgängige künstliche Eingriffe des Menschen vorgefunden wird. Dabei ist von den Umständen im Einzelfall auszugehen, wobei in erster Linie – sofern nachvollziehbar – auf das letzte bekannte gewachsene Terrain abzustellen ist, dies unabhängig einer bestimmten oder starren Frist. Das nachträglich gestaltete Terrain ist demgegenüber und ausnahmsweise dort als massgeblich zu betrachten, wo das gewachsene nicht mehr feststellbar oder wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung über mehrere Nachbargrundstücke gekommen ist und die Anpassungen durch einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht rückgängig gemacht werden können (was beispielsweise im Zusammenhang mit einem Strassenprojekt der Fall sein kann). Bei kleinräumigen Geländeanpassungen sind Ausnahmen denkbar, wenn die Veränderungen in Gründen liegen, die



nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers bzw. seines Rechtsvorgängers liegen und wenn diese nicht wiederhergestellt werden können, ohne dass stossende Ergebnisse resultieren würden (vgl. GVP 2012 Nr. 22; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 1999/II/7 und 2008/III/4; BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.6.1).

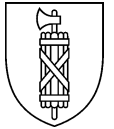
**10.4** Im Einspracheentscheid führt die Vorinstanz aus, dass für die Vornahme von Terrainveränderungen keine Anhaltspunkte bestehen würden. Insbesondere bestünden keine Anhaltspunkte, dass Gelände aufgeschüttet worden wäre. Weil der Hügel im Bereich des Baugrundstücks Nr. 001 im obersten Teil abgeflacht sei, hätte – sollten einmal Geländeänderungen stattgefunden haben – wenn schon ein Geländeabtrag stattgefunden. Sollte das Gelände abgetragen worden sein, wäre der Niveaupunkt (zum Nachteil des Bauherrn) zu tief angesetzt worden. Der Niveaupunkt wäre nur dann zu hoch, wenn eine Geländeaufschüttung vorgenommen worden wäre, wofür jedoch keinerlei Anhaltspunkte bestehen. Insbesondere beweise das von den Einsprechern eingereichte Foto in keiner Weise die Vornahme von Terrainveränderungen.

**10.5** Die vorinstanzliche Auffassung ist zu teilen. Aus dem von den Rekurrenten 3 eingereichten (undatierten) Foto (act. 12 der Beilagen zur Rekursergänzung vom 1. Dezember 2023) ist nicht ersichtlich, ob und inwiefern Aufschüttungen vorgenommen worden sein sollten. Auch sind die vorinstanzlichen Überlegungen, wonach höchstens Geländeabtragungen in Frage kämen, schlüssig. Ein Vergleich zwischen den Orthofotoaufnahmen der Jahre 2011 und 2013 zeigt zwar, dass in jenem Zeitraum auf dem Grundstück Nr. 001 mehrere Büsch bzw. kleiner Bäume geschnitten wurden. Sodann ist ersichtlich, dass ein kleiner (wahrscheinlich bewilligungsfreier) Holzverschlag oder der gleichen erstellt wurde. Es ist nicht naheliegend, dass im Rahmen des Rückschnitts sowie der Erstellung des Holzverschlags Terrinaufschüttungen vorgenommen worden sind. Dass aufgrund des Rückschnitts die Krete auf den Luftbildern deutlicher in Erscheinung tritt, liegt auf der Hand und ist kein Hinweis für Aufschüttungen. Auch ein zu Vergleichszwecken herangezogenes, schräg aufgenommenes Luftbild aus dem Jahr 1998 gibt keinen Hinweis auf Geländeaufschüttungen.

**10.6** Somit vermögen die Rekurrentinnen und Rekurrenten keine Hinweise auf eine Terrinaufschüttung vorzubringen. Ein summarischer Abgleich mit der Karte «Höhenkurven Kt» spricht ebenfalls für die in den bewilligten Plänen angegebenen Höhenangaben. Auf den Beizug weiterer, allfällig noch vorhandener Bauakten, kann bei dieser Ausgangslage in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Die Rüge der Rekurrentinnen und Rekurrenten erweist sich als unbegründet.

## **11.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten rügen weiter, das Vorhaben widerspreche der Einfügungsvorschrift nach Art. 52 BauR.



**11.1** Die vorgebrachte Bestimmung schreibt vor, dass sich Abgrabungen und Aufschüttungen gut in die Umgebung einzufügen haben. Sie sind an die angrenzenden Grundstücke anzupassen (Abs. 1). Stützmauern sind zur Vermeidung von steilen Böschungen zulässig, sofern sie sich gut in das Gelände einfügen. Der Gemeinderat kann detaillierte Angaben und Planunterlagen verlangen und entsprechende Auflagen verfügen (Abs. 2). Entlang von Strassen- und Grundstücksgrenzen muss der Böschungsfuss bzw. die Böschungskante einen Abstand von 0,50 m zur Grenze oder zum Strassen- oder Trottoirrand aufweisen.

**11.2** Bei der genannten Bestimmung handelt es sich um eine, das ganze Gemeindegebiet umfassende, kommunale Gestaltungsvorschrift handelt. Solchen Vorschriften kommt gemäss ständiger Rechtsprechung keine über das Verunstaltungsverbot (Art. 99 Abs. 1 PBG) hinausgehende Bedeutung zu (BUDE Nr. 67/2021 vom 8. November 2021 Erw. 3.1; W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 99 N 6; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2007/IV/34). Insoweit vermögen die Rekurrentinnen und Rekurrenten aus der Bestimmung nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, weshalb sich die Rüge als unbegründet erweist.

## **12.**

Die Rekurrenten rügen die Nichteinhaltung der Grünflächenziffer.

**12.1** In Art. 46 Abs. 1 BauR wird die Bestimmung des BauG wieder gegeben, wonach die Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend zu gestalten ist. Bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten ist sie zudem kindergerecht zu gestalten (Art. 75<sup>bis</sup> BauG). Im darauf folgenden Absatz 2 statuiert Art. 46 BauR, dass in Wohnzonen sowie in 50 % und mehr zum Wohnen genutzten Wohn- und Gewerbebezonen (ohne Kernzonen) mindestens 35 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen sind. Die Flächen der Kinderspielflächen werden dabei angerechnet (Abs. 3).

**12.2** Es stellt sich bereits die Frage, ob die baureglementarische Vorschrift überhaupt anwendbar ist, stützt sich sie doch auf Art. 75<sup>bis</sup> BauG. Die baugesetzliche Bestimmung lautet wie folgt:

### Art. 75<sup>bis</sup>

<sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend zu gestalten. Bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten ist sie zudem kindergerecht zu gestalten.

<sup>2</sup> Die politischen Gemeinden können in Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie in Schutzverordnungen die Erhaltung bestehender Grünflächen und deren Bepflanzung anordnen.



Die baugesetzliche Bestimmung verlangt eine ansprechende Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen. Es handelt sich dabei um eine positive Gestaltungsvorschrift, die über den Inhalt des Verunstaltungsverbotes hinausgeht. Gefordert wird eine genügende Grünfläche, die durch eine gefällige Gestaltung die Baute in das Umgebungsbild einfügen hilft. Damit stellen sich an die Umgebungsgestaltung in zweifacher Hinsicht Anforderungen. Einerseits ist in quantitativer Hinsicht zu prüfen, ob genügend Grünflächen vorhanden oder vorgesehen sind und andererseits, ob in qualitativer Hinsicht die bestehenden und geplanten Grünflächen und Bepflanzungen eine ansprechende Gestaltung gewährleisten. Ob die Umgebungsgestaltung qualitativ und quantitativ den Anforderungen von Art. 75<sup>bis</sup> Abs. 1 BauG genügt, ist nach den örtlichen Verhältnissen im Einzelfall zu prüfen (GVP 1993 Nr. 13). In Abs. 2 wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, in Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie in Schutzverordnungen die Erhaltung bestehender Grünflächen und deren Bepflanzung anzuordnen. Die Vorschrift ist so zu verstehen, dass nur die Erhaltung der bestehenden Bepflanzungen angeordnet werden darf (B. HEER, in: Das Nachtragsgesetz zum st.gallischen Baugesetz, St.Gallen 1983, 213). Die baureglementarische Bestimmung von Art. 46 Abs. 2, die im Gegensatz dazu die eigentliche Schaffung neuer Grünflächen vorsieht, verfügt somit über keine baurechtliche Grundlage. Die eigentliche Grünflächenziffer, wie es das BauR vorsieht, fand erst im Jahr 2022 Eingang ins PBG und ist nicht direkt anwendbar hat (Art. 87a PBG [nGS 2022-045], Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1). Art. 46 Abs. 2 BauR kann dem Vorhaben deshalb von vornherein nicht entgegenstehen. Die Rüge erweist somit als unbegründet.

### **13.**

Die Rekurrenten 3 rügen, dass die baureglementarische Ausnützungsziffer überschritten sei.

**13.1** Nach Art. 61 Abs. 1 BauG ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Nach Art. 62 Abs. 2 BauG zählen zu den anrechenbaren Geschossflächen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Angerechnet werden alle Räume, die als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden können. Nach der Rechtsprechung entscheidet die objektive Nutzbarkeit eines Raums über dessen Anrechenbarkeit. Kann ein Raum ohne eigentliche bauliche Änderungen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, gleichgültig wie er in den Baugesuchsplänen bezeichnet und in seiner konkreten Ausgestaltung genutzt wird (GVP 1978 Nr. 3 und 1976 Nr. 52).

**13.2** Die Rekurrenten 3 beanstanden in ihren Ausführungen insbesondere eine ihrer Ansicht nach überdimensionierte Einstellhalle sowie eine fehlende haushälterische Bodennutzung. Damit berufen sie



sich auf verfassungsrechtliche Vorgaben (Art. 75 BV) sowie auf raumplanerische Zielsetzungen (Art. 1 RPG). Diese sind jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht massgeblich. Die entsprechenden Zielsetzungen wurden bereits im Zuge der Erarbeitung und Festsetzung des Zonenplans berücksichtigt, umgesetzt und sind daher im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht erneut zu prüfen. Die Rüge erweist sich folglich als unbegründet.

#### **14.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten rügen eine nicht hinreichende Erschliessung des Vorhabens, da das Grundstück Nr. 002 in Anspruch genommen werden müsse.

**14.1** 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. 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 – sofern sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, a.a.O., N 513; NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 67 N 10 und 12).

**14.2** Der Grossteil der Fläche von Grundstück Nr. 001 liegt von der J.\_\_\_\_strasse her gesehen in der zweiten Bautiefe. Dennoch stösst es an die J.\_\_\_\_strasse an, da ein Streifen Land zwischen den Grundstücken Nrn. 002 und 007 ebenfalls zum Grundstück Nr. 001 gehört. Der Streifen ist rund 30 m lang und weitet sich von einer Breite von rund 2,7 m ab der J.\_\_\_\_strasse gleichmässig auf 4,4 m auf.

**14.3** Ein Blick auf die bewilligten Pläne bestätigt die rekurrentischen Vorbringen, wonach der Einlenker für die geplante Zufahrt das Drittgrundstück Nr. 002 in Anspruch nimmt. Die Vorinstanz führt im Einspracheentscheid aus, dass für die die Benützung des Einlenkers ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten und zu Lasten der Grundstücke Nrn. 002 und 001 bestehe. Der Dienstbarkeitsvertrag vom 3. November 1978 sehe ausdrücklich vor, dass die Zufahrt bei einer späteren Überbauung des Grundstücks Nr. 008 (heute Nr. 001) auf Kosten des berechtigten Eigentümers von Nr. 001 ausgebaut werden dürfe. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass bereits in der Botschaft zum Strassengesetz (sGS 732.1) die Regierung ausführte, dass die früher noch häufig bestehenden Baulanderschliessungen mittels dienstbarkeitsrechtlich gesicherten Privatstrassen «ungeeignet» seien (ABI 1986, 1619). Dementsprechend verlangt die st.gallische Praxis bei einer Zufahrt über ein Drittgrundstück die rechtliche Sicherstellung



mittels Klassierung (BUDE Nr. 88/2023 vom 27. September 2023 Erw. 5.7). Zumal eine Sicherstellung mittels Dienstbarkeit im Kanton St. Gallen nicht ausreicht, erweist sich die Rüge als begründet. Bereits deshalb wäre der Rekurs gutzuheissen und die Baubewilligung aufzuheben.

**14.4** Die aktuelle amtliche Vermessung gemäss Geoportal zeigt jedoch eine Grundstücksmutation, wonach ein Teil des Grundstücks Nr. 002 im Bereich der Zufahrt dem Baugrundstück Nr. 001 zugeschlagen werden soll. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass die Zufahrt auf eigenem Grund realisiert werden kann. Es fällt jedoch auf, dass die vorgenommene Mutation nicht mit der geplanten Zufahrt übereinstimmt. Gemäss den bewilligten Plänen beansprucht die bewilligte Zufahrt deutlich mehr Fläche des Drittgrundstücks, als gemäss Mutation dem Baugrundstück zugeschlagen werden soll.

**14.5** Wie die Grundstückszufahrt nun letztlich ausgestaltet werden soll, bleibt somit unklar. Ebenso unklar bleibt, ob die Verkehrssicherheit nach Ansicht der Vorinstanz weiterhin gewährleistet bleibt. Argumentiert doch die Vorinstanz im Einspracheentscheid, dass eine Sichtzone gegen Westen nicht notwendig sei. Dies aufgrund der Tatsache, dass Fahrzeuge das Grundstück Nr. 001 ausschliesslich in Richtung Westen verlassen würden, weil die J. \_\_\_strasse in Richtung Osten als Sackgasse ausgestaltet sei. Entsprechend werde ein weggehendes Fahrzeug nach Westen abdrehen, womit eine genügende Sicht auf aus östlicher Richtung heranfahrende Fahrzeuge bestehe, ohne dass Pflanzen oder Einfriedungen auf dem Grundstück Nr. 007 entfernt werden müssten. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass – sollte die Zufahrt in Abweichung von den bewilligten Plänen auf dem im Rahmen der vorgesehenen Mutation entstehenden Grundstück Nr. 001 erstellt werden – ausfahrende Fahrzeuge nicht mehr im gleichen Ausmass nach Westen einspuren können. In diesem Fall erscheint es fraglich, ob nicht doch die Festlegung einer Sichtzonen auf dem Grundstück Nr. 007 erforderlich wäre. Somit erweist sich die rekurrentische Rüge selbst unter Beachtung der vorgenommenen Grundstücksmutation als begründet. Der Bau- und Einspracheentscheid betreffend EFH ist deshalb samt verknüpftem Bau- und Einspracheentscheid betreffend Wärmepumpenanlage aufzuheben.

## **15.**

Weiter rügen die Rekurrentinnen und Rekurrenten potenzielle Bodenverunreinigungen, die aus dem früheren Rebbau auf dem Baugrundstück stammen sollen.

**15.1** Den Einwand haben die Rekurrentinnen und Rekurrenten mit Verweis auf die historische Siegfriedkarte aus dem Jahr 1888 bereits im Einspracheverfahren zum EFH vorgebracht. Die Vorinstanz hielt im Einspracheentscheid fest, dass das Baugrundstück nicht im Rebbaukataster verzeichnet sei. Es bestünden somit keine Hinweise für die Nutzung des Grundstücks Nr. 001 als Rebbau in jüngerer Zeit, so



dass der Einsatz schädlicher Pestizide oder Chemikalien ausgeschlossen werden könne. Das Grundstück Nr. 001 sei auch nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Im Rahmen des Einspracheverfahrens zur Wärmepumpenanlage brachten die Rekurrentinnen und Rekurrenten den Einwand wiederum vor. Dieses Mal kam die Vorinstanz zum Schluss, dass das Baugrundstück sich aufgrund der möglichen Belastung durch den Einsatz schwermetallhaltiger Pflanzenschutzmittel in der Vergangenheit in einem Prüfgebiet für Bodenverschiebung befinde. Soweit die Rekurrentinnen und Rekurrenten die Rüge bereits im Rekurs zum EFH vorgebracht haben, erweist sich diese – wie die Vorinstanz im Nachgang selbst festgestellt hat – als begründet. Weiter zu prüfen ist deshalb, ob ein allfälliger Mangel durch die im Rahmen der Baubewilligung zur Wärmepumpenanlage verfügbaren Auflagen geheilt worden ist.

**15.2** Der Bodenschutz ist im eidgenössischen Umweltschutzgesetz (SR 814.01; abgekürzt USG) verankert und in der eidgenössischen Verordnung über Belastungen des Bodens (SR 814.12; abgekürzt VBBo) konkretisiert. Bei Bauarbeiten wird in der Regel Boden abgetragen und anschliessend entweder am Entnahmeort selbst oder in anderen Grundstücken, z.B. für Bodenverbesserungen, Rekultivierungen, Auffüllungen oder Umgebungsgestaltungen, wiederverwendet. Dabei besteht die Gefahr, dass schadstoffbelasteter Boden unkontrolliert verteilt wird und so saubere Böden verunreinigt werden. In Art. 7 VBBo wird geregelt, wie mit abgetragenem Boden umzugehen ist, damit die Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt und der Boden nicht zusätzlich chemisch belastet wird. Die Bestimmung, für deren Vollzug die Politischen Gemeinde zuständig ist (Art. 53 Abs. 1 Bst. b des Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung [sGS 672.1]), lautet wie folgt:

<sup>1</sup> Wer Boden abträgt, muss damit so umgehen, dass dieser wieder als Boden verwendet werden kann, insbesondere müssen Ober- und Unterboden getrennt abgetragen und gelagert werden.

<sup>2</sup> Wird abgetragener Ober- oder Unterboden wieder als Boden verwendet (z. B. für Rekultivierungen oder Terrainveränderungen), so muss er so auf- oder eingebracht werden, dass:

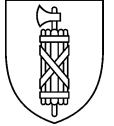
- a. die Fruchtbarkeit des vorhandenen und die des auf- oder eingebrachten Bodens durch physikalische Belastungen höchstens kurzfristig beeinträchtigt wird;
- b. der vorhandene Boden chemisch und biologisch nicht zusätzlich belastet wird.

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hält in der Vollzugshilfe fest, Art. 7 Abs. 2 Bst. b VBBo schreibe vor, dass abgetragener Boden nur dann aufgebracht werden dürfe, wenn dadurch der vorhandene Boden am



Ort des Aufbringens chemisch (und biologisch) nicht zusätzlich belastet werde. Die Anforderung der «nicht zusätzlichen Belastung» sei dabei nicht absolut zu verstehen, sondern in dem Sinn, dass durch das Aufbringen der Schadstoffgehalt des vorhandenen Bodens lediglich nicht erhöht werden dürfe. Diese Anforderung sei dann erfüllt, wenn der Schadstoffgehalt des aufgetragenen Bodens im Vergleich zur Belastung des vorhandenen Bodens tiefer oder gleich hoch sei. Im Vollzug werde diese Anforderung bei Schadstoffbelastungen relevant, die über einem Richtwert, jedoch unter einem Prüfwert liege. In der Praxis seien nur in seltenen Fällen abgetragener Boden und eine Auftragsfläche vorhanden, die gleiche Schadstoffe in gleichem Ausmass aufwiesen. In solchen Fällen könne aus fachlicher Sicht eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffgehalte oder eine Belastung mit zusätzlichen Schadstoffen allenfalls toleriert werden, um eine Verwertung zu ermöglichen. Eine Verwertung von Boden der mit Schadstoffen über einem Prüfwert gemäss Anhang 1 Ziff. 12 VBBö oder einen Prüfwert gemäss Anhang 2 Ziff. 11, 12 und 13 VBBö belastet sei, sei auf Basis von Art. 34 Abs. 2 USG sinnvollerweise einzuschränken, da die chemische Bodenbelastung ein so hohes Ausmass zeige, dass nach Art. 9 VBBö durch die Kantone eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen ist (Art. 9 Abs. 1 VBBö) oder, bei konkreter Gefährdung, die Nutzung einzuschränken wäre (Art. 9 Abs. 2 VBBö). Enthalten Böden Schadstoffe (natürliche oder künstliche Stoffe), für die in der VBBö keine Prüfwerte festgehalten seien, müsse gemäss Art. 5 Abs. 3 VBBö im Einzelfall beurteilt werden, ob die Bodenbelastung die Gesundheit von Menschen, Tieren oder Pflanzen konkret gefährde. Nur in Ausnahmefällen dürften Böden verwertet werden, deren Schadstoffgehalte einen Prüfwert gemäss VBBö überschreite (BAFU [Hrsg.] 2021: Beurteilung von Boden im Hinblick auf seine Verwertung. Verwertungseignung von Boden. Ein Modul der Vollzugshilfe Bodenschutz beim Bauen. Bundesamt für Umwelt, Bern. Umwelt-Vollzug Nr. 2112: 34 S. 12 f).

**15.3** Im Einspracheentscheid zur Wärmepumpenanlage hielt die Vorinstanz fest, dass die Einhaltung der Vorschriften betreffend den Bodenschutz – insbesondere die Vermeidung, dass mit Schadstoffen behandeltes Bodenmaterial in unbelastete Gebiete verschoben werde – und die Gewährleistung einer umweltverträglichen Verwertung bzw. Entsorgung von belastetem Material, mittels einer zusammen mit dem Bau- und Einspracheentscheid zu eröffnenden Standard- bzw. Formularverfügung sichergestellt werde. Diese sehe vor, dass Oberboden erst weggeführt werden dürfe, wenn Analyseresultate vorlägen und die Höhe der Belastung bekannt sei. Diese Standard- bzw. Formularverfügung gelte auch für die Bauarbeiten für den Neubau des EFH gemäss bewilligtem Baugesuch Nr. 2023-001. Eine Laboranalyse vor Erteilung der Baubewilligung sei hingegen nicht erforderlich. Entsprechend verfügte die Vorinstanz im Einspracheentscheid zur Wärmepumpenanlage, dass die beigelegte Formularverfügung «Umgang mit abgetragenen, chemisch belasteten Boden» einen integrierenden Be-



standteil der Baubewilligung darstelle. Diese gelte auch für die Bauarbeiten für den Neubau des EFH gemäss bewilligtem Baugesuch Nr. 2023-001.

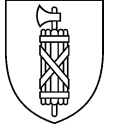
**15.4** Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen vermag im vorliegenden Fall nicht zu überzeugen. Gemäss Art. 16 Abs. 1 der eidgenössischen Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt VVEA) muss die Bauherrschaft der für die Baubewilligung zuständigen Behörde im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Entsorgung machen, wenn: voraussichtlich mehr als 200 m<sup>3</sup> Bauabfälle anfallen (Bst. a); oder Bauabfälle mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen wie polychlorierte Biphenyle (PCB), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Blei oder Asbest zu erwarten sind (Bst. b). Ist eine der beiden Voraussetzungen erfüllt, so ist ein Baugesuch ohne Entsorgungskonzept grundsätzlich unvollständig. Anzumerken ist aber, dass an den Inhalt eines solchen Konzepts keine hohen Anforderungen zu stellen sind. Das Fehlen der Angaben kann jedoch mittels einer entsprechenden Auflage geheilt werden (BUDE Nr. 20/2023 vom 10. Februar 2023 Erw. 3.2).

**15.5** Gemäss Baugesuchsformular zum EFH fallen nach Angaben des Rekursgegners 1 mehr als 200 m<sup>3</sup> Bauabfälle an. Entsprechend ist gemäss Art. 16 Abs. 1 Bst. a VVEA mit dem Baugesuch grundsätzlich ein Entsorgungskonzept einzureichen. Im Rahmen dieses Entsorgungskonzepts ist aufgrund des Hinweises auf schwermetallhaltige Pflanzenschutzmittel aus dem Rebbaubau auch eine Bodenprobe vorzunehmen. Erst wenn feststeht, ob und in welchem Ausmass der Boden belastet ist, kann im Entsorgungskonzept festgelegt werden, ob und wie ein allenfalls belasteter Ober- oder Unterboden auf- oder eingebracht werden darf oder ob und auf welche Weise er zu entsorgen ist. Das Baugesuch erweist sich somit aufgrund des fehlenden Entsorgungskonzepts als unvollständig und es fehlt auch an einer entsprechenden Auflage. Die Rüge ist somit begründet. Auch aus diesem Grund sind die Bau- und Einspracheentscheide betreffend EFH und Wärmepumpenanlage aufzuheben.

## **16.**

In den Rekursen betreffend der Baubewilligung für das EFH wird geltend gemacht, dass die Unterlagen für die vorgesehene Wärmepumpenanlage fehlen würden.

**16.1** Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids verlangt, dass ein baurechtlicher Sachverhalt einheitlich beurteilt wird. Dementsprechend ist nach dem Koordinationsgebot von Art. 25a RPG ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren zu prüfen. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist. So etwa, wenn – in einem Gebiet ohne erhöhte gestalterische Anforderungen zum Beispiel – die



Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist - und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben könnten. Dies ist bei der Heizung eines Gebäudes, die mit Emissionen verbunden ist, regelmässig nicht der Fall. So kann sich ein Nachbar gegen den Standort einer ihn störenden Heizung nur dann wehren, wenn diese zusammen mit dem restlichen Bauvorhaben von Beginn weg geplant wird. Aus diesem Grund werden die notwendigen Angaben zur Heizung mit den Baugesuchsformularen erhoben, wobei die Heizungsart inklusiv Lärmschutznachweis abgefragt wird. Betreffend Erdwärmesonden braucht es dabei eine kantonale Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20) in Verbindung mit Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2). Diese Bewilligung ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren (BDE Nr. 54/2018 vom 20. November 2018 Erw. 3.1 mit weiteren Hinweisen).

**16.2** Wie aus dem Baugesuchsformular hervorgeht, hat die Bauherrschaft bereits im Rahmen des Baugesuchs für den Neubau des EFH auch um Bewilligung einer Wärmepumpe im Erdreich nachgesucht. Die Baubehörde hätte allein schon deshalb die Heizung zusammen mit dem Neubau beurteilen müssen, statt deren Beurteilung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Zwischenzeitlich liegt nun aber die Bewilligung eines so genannten Korrekturgesuchs vor, mit welcher die nachgesuchte Wärmepumpenanlage mit drei Erdsonden bewilligt worden ist. Damit ist der zu Recht gerügte Mangel nachträglich als geheilt zu betrachten.

## **17.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten machen geltend, die beiden Bauvorhaben fänden in einem geologisch labilen Gelände statt, ohne dass die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen getroffen worden seien.

**17.1** Nach Art. 101 PBG haben Bauten und Anlagen während der Erstellung und der Dauer des Bestehens den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde zu entsprechen. Bauten und Anlagen, die diesen Anforderungen auch durch allenfalls zu verfügende zusätzliche Auflagen nicht entsprechen, dürfen nicht bewilligt werden. Ohne Vorliegen spezieller Verhältnisse, wie sie beim Bauen an einem bekanntermassen rutschgefährdeten Hang oder in einer Gefahrenzone vorliegen mögen und welche besondere Auflagen und Bedingungen auch bezüglich der Bauausführung nötig machen können, darf die Baubewilligungsbehörde jedoch voraussetzen, dass der Bauherr das Bauvorhaben unter Beachtung der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen und nach den anerkannten Regeln der Baukunde ausführen wird. Die Baubewilligungsbehörde ist denn auch nicht gehalten, in jedem Baubewilligungsverfahren den ausdrücklichen Nachweis der Ungefährlichkeit einzufordern oder gar von sich aus Abklärungen vorzunehmen. Den Bauherrn trifft selbstverständlich die Pflicht, auf die Nachbarliegenschaften Rücksicht zu nehmen und

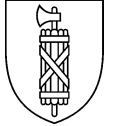


Schäden zu verhindern (vgl. BDE Nr. 2/2017 vom 11. Januar 2017 Erw. 2.2.3; BDE Nr. 47/2012 vom 26. September 2012 Erw. 3.5; BDE Nr. 26/2020 vom 6. April 2020 Erw. 5.1 mit Hinweisen).

**17.2** Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte befindet sich das Baugrundstück, wie auch die umliegenden Grundstücke, nicht im Gefahrengebiet. Lediglich rund 70 m östlich des Grundstücks weist die Karte ein grossflächiges Gebiet mit mittlerer Rutschgefahr aus. Unter diesen Umständen besteht grundsätzlich kein Anlass für zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen, weder für die Bauphase (etwa die Erstellung eines Baugrubenplans) noch für den Bestand des vorgesehenen EFH mit Wärmepumpenanlage. Insoweit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz im Einspracheentscheid zum EFH (Ziff. II.18.10) betreffend der gerügten Sicherheitsmassnahmen festhalten hat: «Das Baugrundstück bzw. die Umgebung weisen keine Besonderheiten bezüglich einer Gefahrensituation auf. Es befindet sich insbesondere nicht in einem Gefahrengebiet gemäss Gefahrenkarte. Bei der Ausführung des Projekts handelt es sich um eine Standardaufgabe für die ausführende Unternehmung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Unregelmässigkeiten oder Besonderheiten, welche die Anordnung spezieller Sicherheitsmassnahmen oder die Einholung eines geologischen Gutachtens durch die Baubehörde erfordern».

**17.3** Im Rahmen der Einsprache gegen die Wärmepumpenanlage mit drei Erdsonden reichten die Rekurrenten 3 und 5 jedoch das von Ihnen im Zusammenhang mit der Erstellung des EFH erstellte Gefährdungsgutachten vom 18. Dezember 2023 ein. Entsprechend bezieht es sich nicht auf die Wärmepumpenanlage mit Erdsonden, sondern einzig und allein auf das EFH. Das Gutachten hält fest, dass aufgrund der abfallenden Felsschichtung der Felsverband im Anschnitt sehr labil sei. Es würden kleine Erschütterungen ausreichen, wie sie z.B. bei Aushubarbeiten für das geplante Projekt entstehen können, um einzelne Felspakete zum Abrutschen zu bringen. Die Wahrscheinlichkeit für solche Ereignisse werde als hoch beurteilt. Zudem sei aufgrund des nahen Aushubes für das Projekt eine weitere Unterteilung der Felspakete unumgänglich, dies mit ungünstigen Auswirkungen auf die Stabilität des Felsverbandes.

**17.4** Gestützt hierauf erwog die Vorinstanz im Einspracheentscheid zur Wärmepumpenanlage, dass es sich beim Gefährdungsgutachten zwar um ein im Auftrag der Einsprechenden erstelltes Parteigutachten handle. Bei der L. \_\_\_ AG handle es sich jedoch um eine renommierte Fachfirma, weshalb kein Grund bestehe, an den Feststellungen zu zweifeln. Weil somit Hinweise auf schwierige geologische Verhältnisse verbunden mit einer Gefahr des Abrutschens einzelner Felspakete durch Erschütterungen bestünden, sei die Baubewilligung weiter mit der Auflage zu verbinden, dass bei der Ausführung der Bauarbeiten/Bohrarbeiten die Feststellungen gemäss Gefährdungsgutachten zu beachten seien. Aufgrund der anspruchsvollen geologischen Verhältnisse ordne der Gemeinderat weiter mittels einer Auflage an, dass die Bauarbeiten/Bohrungen durch eine Fachfirma geotechnisch und

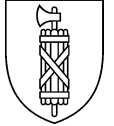


hydrologisch zu begleiten seien. Die Erkenntnisse aus dem Gefährdungsgutachten und die Notwendigkeit einer geotechnischen und hydrologischen Begleitung der Bauarbeiten durch eine Fachfirma würden – so die Feststellung der Vorinstanz – gleichermassen für die Erstellung des EFH gelten. Entsprechend verfügte die Vorinstanz mit Bauentscheid vom 5. Mai 2025 betreffend Wärmepumpenanlage mit Erdsonden nachfolgende Auflagen, welche sowohl für die Wärmepumpenanlage als auch das EFH gelten:

5. [...]
6. Die Baubewilligung wird mit folgenden Auflagen verbunden, welche auch für die Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem Neubau des Einfamilienhauses gemäss bewilligtem Baugesuch Nr. 2023-001 gelten (die nachfolgende Auflage betreffend Erschütterungen ersetzt dabei die Auflage betreffend Erschütterungen gemäss Bauentscheid vom 18. September 2023):
  - A. Auflage zu Erschütterungen: Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens finden Arbeiten statt, die zu Erschütterungen führen können. Bei der Projektausführung sind daher Massnahmen zu treffen, die gewährleisten, dass durch allfällige Erschütterungseinwirkungen Schäden an Bauwerken und Anlagen in der Nachbarschaft vermieden werden.

Dabei sind insbesondere die Vorgaben der Norm VSS 40 312 (Erschütterungen / Erschütterungseinwirkung auf Bauwerke) (Ausgabe 2019) einzuhalten.
  - B. Bei der Ausführung der Bohrarbeiten sind die Feststellungen gemäss Gefährdungsabklärung der L. \_\_\_ AG vom 18. Dezember 2023 zu beachten.
  - C. Die Bohrungen sind durch eine Fachfirma geotechnisch und hydrologisch zu begleiten.

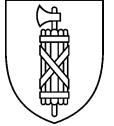
**17.5** Somit geht die Vorinstanz in Widerspruch zur damaligen Baubewilligung zum EFH selbst davon aus, dass das betroffene Gebiet rutschgefährdet ist. Diese Schlussfolgerung ist unbestritten und auch nicht zu beanstanden. Namentlich steht der Schlussfolgerung nicht entgegen, dass die Gefahrenkarte für das Gebiet keine Gefährdung ausweist. Nimmt doch die Gefahrenkarte lediglich eine Grobeinteilung in gefährdete und nichtgefährdete Gebiete vor und dient damit der ersten Abschätzung möglicher Risiken (W. LOCHER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 103 N 8). Entsprechend ist nicht ausgeschlossen, dass gestützt auf weitere sachliche Hinweise und nach Durchführung ergänzender Abklärungen trotz fehlender Ausweisung in der Gefahrenkarte von einer Rutschgefährdung auszugehen ist. Entsprechend erweist sich die rekurrentische Rüge der Rutschgefahr sowie der fehlenden Vorkehrungen – soweit sie im Rekurs betreffend EFH erhoben wurde – als begründet.



**17.6** Ungeachtet des konkreten Inhalts der (nachträglichen angeordneten) Auflagen ist zunächst fraglich, ob die Vorinstanz die erst im Nachgang zur Baubewilligung für das EFH bekannt gewordenen schwierigen Bauverhältnisse überhaupt mittels Auflagen berücksichtigen durfte. Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen (Art. 146 PBG e contrario). Die Baubewilligung darf unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) aber nicht verweigert werden, wenn sie gemäss Art. 147 Abs. 1 PBG mit einschränkenden Bedingungen und Auflagen verbunden werden kann. Durch solche Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach Art. 147 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt immer dann, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht mehr beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (VerwGE 2022/132 vom 17. November 2022 Erw. 4.1 mit weiteren Hinweisen).

**17.7** Das Gefährdungsgutachten beschränkt sich auf die Feststellung, dass – wie auch die Vorinstanz anerkennt – Hinweise auf schwierige geologische Verhältnisse bestehen. Eigentliche Massnahmen, wie mit diesen Verhältnissen umzugehen ist, empfiehlt das Gutachten nicht. Davon ausgehend sind dies von vornherein keine untergeordneten Bauhindernisse, da noch unklar ist, wie mit dem neu im Baubewilligungsverfahren zur Wärmepumpe festgestellten labilen Untergrund umzugehen ist (BUDE 124/2020 Erw. 10.1.4.3 ergänzend). Bei der Planung eines Bauvorhabens auf einem Grundstück mit Hinweisen auf labile geologische Verhältnisse ist eine Abklärung des Baugrunds erforderlich, um Gefahren wie Rutschungen oder Setzungen zu erkennen. Dabei ist zwischen temporären Einwirkungen während der Bauphase und dauerhaften Instabilitäten des Untergrunds zu unterscheiden. Auf Grundlage der Abklärungen sind geeignete Massnahmen zu treffen. Das Gefährdungsgutachten ersetzt diese Abklärungen nicht, weshalb die Vorinstanz den Sachverhalt unvollständig ermittelt hat.

**17.8** Insoweit erweist sich auch die Auflage von Ziff. 6.B., wonach bei der Ausführung der Bohrarbeiten die Feststellungen gemäss Gefährdungsgutachten zu berücksichtigen seien, von vornherein als zwecklos. Fehlt es doch genau an den erforderlichen Massnahmen. Anzumerken ist sodann, dass sich die Auflagen nach Ziff. 6.B. und C. auf die Bohrarbeiten – sprich auf die Erstellung der Erdwärmesoden – beschränken und das EFH dem Wortlaut nach nicht miterfassen. Die Auflage nach Ziff. 6. C., wonach die Bohrarbeiten von einer Fachfirma geotechnisch und hydrologisch zu begleiten seien, ist angesichts des unvollständigen Sachverhalts ebenfalls zwecklos. Mit Ziff. 6.A. verfügte die Vorinstanz sodann, dass bei der Projektausführung Massnahmen zu treffen seien, um Schäden an Nachbarbauten durch allfäll-



lige Erschütterungseinwirkungen zu verhindern, namentlich durch Einhaltung der Norm 40312 («Erschütterungen – Erschütterungseinwirkungen auf Bauwerke») des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Diese Norm gilt jedoch nur für Erschütterungen, die durch Sprengungen, Maschinen, Baugeräte oder Strassen- und Bahnverkehr erzeugt werden, und bezweckt, dass bei Einhaltung der Richtwerte in der Regel Schäden an Bauwerken vermieden werden (Norm VSS 40312, Ziff. 1 und 3). Damit regelt sie ausschliesslich Schäden an Bauwerken infolge von Erschütterungen, nicht aber mögliche Rutschungen in labilen Bodenverhältnissen. Die Auflage greift daher am tatsächlichen Risiko des labilen Untergrunds vorbei und adressiert nicht die Gefahr, die tatsächlich zu berücksichtigen wäre. Somit steht fest, dass die verfügbaren Auflagen – selbst wenn es sich um ein untergeordnetes Bauhindernis handeln würde – an der Sache vorbeigehen. Auch aus diesem Grund sind die Bau- und Einspracheentscheide betreffend EFH und Wärmepumpenanlage aufzuheben.

## **18.**

Schliesslich rügen die Rekurrenten eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Hecke.

**18.1** Wie bereits oben aufgezeigt, handelt es sich bei der fraglichen Hecke wohl um ein Biotop im Sinn von Art. 18 NHG. Biotope sind grundsätzlich zu schützen und zu unterhalten, gleich ob sie von nationaler, regionaler oder nur lokaler Bedeutung sind (Art. Art. 18a und 18b NHG). Eingriffe darin dürfen nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind und einem überwiegenden Bedürfnis entsprechen (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 6 NHV). Lässt sich eine Beeinträchtigung unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so sind Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen anzuordnen (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV; A. GERBER, a.a.O., S. 5). Entsprechend sieht auch Art. 2 der kantonalen Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen und freilebender Tiere (sGS 671.1; abgekürzt NSV) den Grundsatz vor, dass die Standorte geschützter Pflanzen und die Nahrungsquellen, Brut- und Nistgelegenheiten geschützter Tiere, wie Tümpel, Sumpfgelände, Riede, Hecken, Feldgehölze und Trockengebiete, die als Lebensräume von Pflanzen und Tieren dienen, in angemessenem Umkreis zu erhalten sind, soweit ohne solchen Schutz des Lebensraumes Gefahr des Aussterbens besteht und nicht andere schutzwürdige Interessen überwiegen. Zwecks Einhaltung des Grundsatzes sieht Art. 3 Abs. 1 NSV vor, dass Massnahmen, welche diese Lebensräume vermindern, beseitigen oder verschlechtern, nur mit Bewilligung des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) zulässig sind.

**18.2** Die Vorinstanz hat am 19. September 2024 zum Schutz der fraglichen Hecke eine Planungszone erlassen. Gemäss Beschluss sind in der Planungszone alle Eingriffe und Massnahmen, welche den Bestand, die Artenausprägung und die flächenmässige Ausdehnung der

Hecke HFUG 331 beeinträchtigen, untersagt. Pflegerische Massnahmen sind zulässig. Erlaubt ist auch die Entfernung der beiden nicht einheimischen Arten (Bambus und Cotoneaster). Pflegerische Massnahmen gemäss Ziff. 3.4. der Erwägungen sind vorab mit der Bauverwaltung zu besprechen. Der Perimeter der Planungszone erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. 001, 003 und 005.

**18.3** Die muss noch ein Krautsaum miteinberechnet werden. Dieser gilt auf allen Seiten des Gehölzes ab der Aussenseite der Stöcke. Er beträgt zwei Meter bei Gebüsch und drei Meter bei Hecken mit Bäumen (Baumhecken). Bei Bauvorhaben wird der Bauabstand horizontal vom äusseren Rand des Krautsaumes gemessen. Für Anlagen empfiehlt die Heckenrichtlinie einen Abstand von 3 m, bei Bauvorhaben 6 m ab dem Krautsaum.

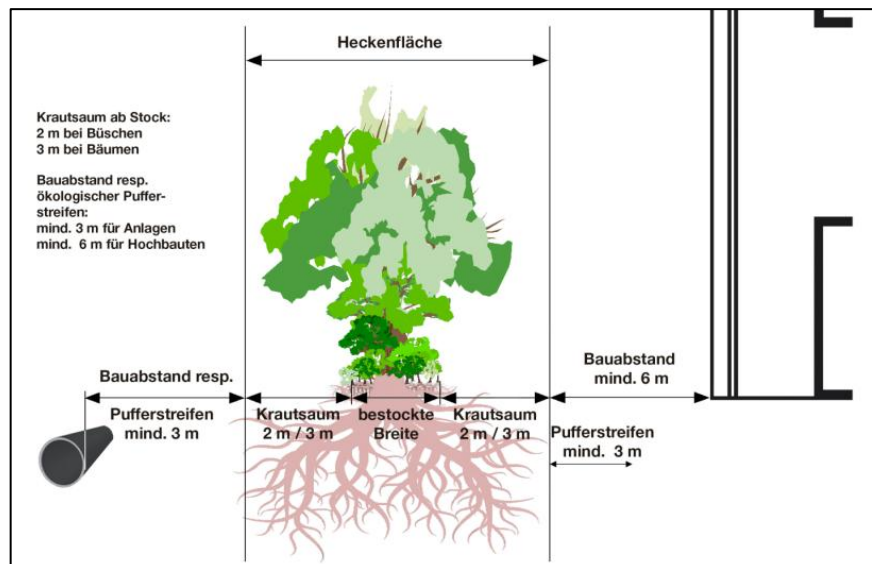
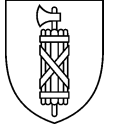


Illustration aus der Heckenrichtlinie (a.a.O., S. 4)

**18.4** Es ist der Vorinstanz zwar zuzustimmen, dass es keinen gesetzlich festgelegten Mindestabstand vom 6 m gebe und die Heckenrichtlinie lediglich eine Vollzugshilfe darstellt. Jedoch liegt es auf der Hand, dass Bauvorhaben zum Schutz von schutzwürdigen Hecken einen Abstand einhalten müssen. Welcher Abstand zum Schutz notwendig ist, ergibt sich im Einzelfall. Deshalb hält die Heckenrichtlinie auch fest, dass jeweils die bestockte Fläche und der Krautsaum bestimmt werden müssen. Das M. AG Gutachten vom 30. Juni 2022 (vgl. oben Erw. 6.5) stellte im westlichen Bereich eine maximale Breite von 8 m und im östlichen Bereich eine solche von 5 m fest (jeweils ohne Krautsaum). Gestützt auf diese Feststellung dürfte die Vorinstanz den Perimeter der Planungszone vom 19. September 2024 dimensioniert haben, weist dieser doch im westlichen Bereich eine Breite von 8 m und im östlichen Bereich eine solche von 5 m auf. Somit liegt die Vermutung nahe, dass der Perimeter den sensiblen und ebenfalls schutzwür-



digen Krautsaum nicht mitumfasst. In Widerspruch dazu erklärt die Vorinstanz in den Erwägungen zur Planungszone den Schutz der Hecke und des Krautsaums jedoch zum Schutzziel.

**18.5** Der den Krautsaum nicht mitumfassende Planungszonenperimeter reicht rund 1,8 m in das Baugrundstück hinein. Zur Perimetergrenze weisen die Einstellhalle bzw. die dort geplanten Retentionsanlagen gemäss den bewilligten Plänen einen Abstand von rund 4,5 m auf. In der nordöstlichen Ecke beträgt der Abstand lediglich etwa 3,3 m. Bei diesen geringen Abständen ist es nicht ausgeschlossen, dass die baulichen Massnahmen insbesondere während der Bauphase die geschützte Hecke samt Krautsaum beeinträchtigen könnten. Das geplante Vorhaben bedingt einen nicht unbeachtlichen Aushub, dessen Auswirkungen über die Grundfläche des Gebäudes hinausreichen dürften. Diese Auffassung vertritt wohl auch die Vorinstanz, hätte sie doch ansonsten in der Baubewilligung zum EFH nicht die nachfolgende Auflage verfügt:

[...]

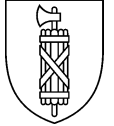
#### 3.2.1 Hecke

Die Hecke entlang der Nordgrenze des Baugrundstücks Nr. 001 darf durch die Bauarbeiten oder die fertiggestellten Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauarbeiten sind Schutzmassnahmen zu ergreifen, durch welche jegliche Beeinträchtigung der Hecke ausgeschlossen werden kann.

**18.6** Die in guter Absicht verfügte Auflage vermag jedoch nicht den gemäss NHG geforderten Schutz zu erfüllen. Vielmehr wäre – unter Beizug des ANJF (Art. 2 NSV) – das Ausmass der Hecke sowie allfällig notwendige Sicherungsmassnahmen während und nach der Bauzeit abzuklären und zu verfügen gewesen. Ohne die entsprechenden Abklärungen und konkreten Schutzmassnahmen kann in der Tat nicht ausgeschlossen werden, dass die geschützte Hecke beeinträchtigt werden könnte. Die Rüge erweist sich somit als begründet. Auch aus diesem Grund sind die Bau- und Einspracheentscheide betreffend EFH und Wärmepumpenanlage aufzuheben.

#### 19.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf die Einsprache der Rekurrentin 2 eingetreten ist. Dagegen hat die Vorinstanz die Frage, ob dem Bauvorhaben die Personaldienstbarkeit aus dem Jahr 1987 entgegensteht, zu Recht auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Die Rekurrentinnen und Rekurrenten vermögen auch keine Gründe für eine akzessorische Überprüfung des Zonenplans bzw. der Schutzverordnung vorzubringen. Dagegen erscheint die vorinstanzliche Begründung für die Ablehnung einer Planungszone als unvollständig, weshalb sich die Rügen insoweit als begründet erweisen. Unbegründet sind die Rügen jedoch soweit sie die Gebäudelänge, den



Grenzabstand, den Niveaupunkt, die Einfügun gsvorschrift von Abgrabungen und Aufschüttungen und die Ausnützungsziffer betreffen. Jedoch hat sich gezeigt, dass die Erschliessung nicht hinreichend ist. Sie führt ohne die notwendige rechtliche Sicherstellung über ein Drittgrundstück, wobei auch die während dem Rekursverfahren vorgesehene Grenzverschiebung nicht geeignet ist, den bestehenden Mangel vollständig zu beseitigen. Aufgrund der zu erwartenden Menge an Bauabfällen sowie der Tatsache, dass Hinweise auf mögliche Belastungen durch den Einsatz schwermetallhaltiger Pflanzenschutzmittel bestehen, fehlt es am erforderlichen Entsorgungskonzept. Der nachträglich erkannte labile Untergrund macht vertiefte Abklärungen erforderlich, um festzustellen, ob während der Bauausführung oder für den anschliessenden Bestand Sicherungsmassnahmen anzuordnen sind. Schliesslich hat es die Vorinstanz unterlassen, eine mögliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Hecke während und nach der Bau phase unter Beizug des ANJF abzuklären und gegebenenfalls konkrete Schutzmassnahmen zu verfügen. Die diesbezüglichen Rügen erweisen sich als begründet, weshalb die angefochtenen Bau- und Einspracheentscheide betreffend EFH und Wärmepumpenanlage aufzuheben sind. Die Rekurse 1 bis 5 erweisen sich somit als begründet und sind gutzuheissen.

## **20.**

**20.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt insgesamt Fr. 5'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Die amtlichen Kosten im Rekurs 1 in Höhe von Fr. 1'000.– sind dem unterliegenden Rekursgegner 1 aufzuerlegen. Zwar hat er im Rekursverfahren keinen Antrag gestellt, Baugesuchsteller sind jedoch als «Verursacher des Verfahrens» in einem von Einsprechern angestregten Rekurs- bzw. Beschwerdeverfahren als «notwendige Streitbeteiligte» zu betrachten, die sich durch den Verzicht auf eine Antragsstellung im Rechtsmittelverfahren nicht vom Kostenrisiko befreien können. Dies gilt jedenfalls solange, als es im Rechtsmittelverfahren um die Bewilligung als solche und nicht um rein prozessrechtliche Fragen geht (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gal lischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 82). Die amtlichen Kosten im Rekurs 2 in Höhe von Fr. 1'000.– sind der Vorinstanz aufzuerlegen, da in erster Linie eine prozessrechtliche Frage strittig war. Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Die amtlichen Kosten im Rekurs 3 in Höhe von Fr. 1'000.– sind dagegen wiederum dem unterliegenden Rekursgegner 1 aufzuerlegen. Die amtliche Kosten der Rekurse 4 und 5 von jeweils Fr. 1'000.– sind der unterliegenden Rekursgegnerin 2 als Baugesuchstellerin aufzuerlegen.

**20.2** Die von den Rekurrenten 1 am 6. November 2023, von der Rekurrentin 2 am 23. Oktober 2023, von den Rekurrenten 3 am 23. Oktober 2023, vom Rekurrenten 4 am 22. Juli 2025 sowie von den



Rekurrenten 5 am 24. Juni 2025 jeweils geleisteten Kostenvorschüsse in Höhe von Fr. 1'800.– sind zurückzuerstatten.

## **21.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten stellen jeweils ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**21.1** 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**21.2** Die Rekurrenten 1 obsiegen mit ihren Anträgen im Rekurs 1. 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<sup>bis</sup> 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. 2'750.– zuzüglich der beantragten Barauslagenpauschale von 4 % gemäss Art. 28<sup>bis</sup> HonO (Fr. 110.–) sowie Mehrwertsteuer festzulegen. Die ausseramtliche Entschädigung von insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer ist vom Rekursgegner 1 zu gleichen Teilen zu bezahlen.

**21.3** Die Rekurrentin 2 obsiegt mit ihren Anträgen im Rekurs 2. 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<sup>bis</sup> VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Vorinstanz zu bezahlen.

**21.4** Die Rekurrenten 3 obsiegen mit ihren Anträgen im Rekurs 3. 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<sup>bis</sup> VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise auf Fr. 2'750.– sowie Mehrwertsteuer festzulegen; sie ist vom Rekursgegner 1 zu gleichen Teilen zu bezahlen.

**21.5** Der Rekurrent 4 obsiegt mit seinen Anträgen im Rekurs 4. 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<sup>bis</sup> 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. 2'750.– zuzüglich der beantragten Barauslagenpauschale von 4 % gemäss Art. 28<sup>bis</sup> HonO (Fr. 110.–) sowie Mehrwertsteuer festzulegen. Die ausseramtliche Entschädigung von insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer ist von der Rekursgegnerin 2 zu bezahlen.

**21.6** Die Rekurrenten 5 obsiegen mit ihren Anträgen im Rekurs 5. 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<sup>bis</sup> VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 HonO ermessensweise auf Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin 2 zu gleichen Teilen zu bezahlen.

## Entscheid

### 1.

a) Der Rekurs 23-7348 von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ wird gutgeheissen.

b) Der Rekurs 23-7371 der Stiftung D.\_\_\_\_ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

c) Der Rekurs 23-7373 von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ wird gutgeheissen.

d) Die Bau- und Einspracheentscheide vom 18. September 2023 betreffend Neubau Einfamilienhaus (Beschluss Nrn. 001/2023 und 002/2023) werden aufgehoben.

### 2.

a) G.\_\_\_\_ wird im Rekurs 23-7348 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– auferlegt.

b) Der am 6. November 2023 von Urs Pfister im Rekurs 23-7348 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs 23-7348 wird gutgeheissen. G.\_\_\_\_ entschädigt A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

### 3.



a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten im Rekurs 23-7371 in der Höhe von Fr. 1'000.– bei der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ wird verzichtet.

b) Der am 23. Oktober 2023 von Rudolf Schaller im Rekurs 23-7371 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Das Begehren der Stiftung D.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs 23-7371 wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ entschädigt die Stiftung D.\_\_\_\_ mit Fr. 2'750.–.

#### 4.

a) G.\_\_\_\_ wird im Rekurs 23-7373 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– auferlegt.

b) Der am 23. Oktober 2023 von F.\_\_\_\_ im Rekurs 23-7373 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Das Begehren von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs 23-7373 wird gutgeheissen. G.\_\_\_\_ entschädigt E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

#### 5.

a) Der Rekurs 25-3958 von C.\_\_\_\_ wird gutgeheissen.

b) Der Rekurs 25-3959 von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ wird gutgeheissen.

c) Die Bau- und Einspracheentscheide vom 5. Mai 2025 betreffend Wärmepumpenanlage (Beschluss Nrn. 001/2025 und 002/2025) werden aufgehoben.

#### 6.

a) Der H.\_\_\_\_ AG wird im Rekurs 25-3958 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– auferlegt.

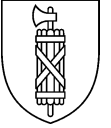
b) Der am 22. Juli 2025 von C.\_\_\_\_ im Rekurs 25-3958 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Das Begehren von C.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs 25-3958 wird gutgeheissen. Die H.\_\_\_\_ AG entschädigt C.\_\_\_\_ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

#### 7.

a) Der H.\_\_\_\_ AG wird im Rekurs 25-3959 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– auferlegt.

b) Der am 24. Juni 2025 von F.\_\_\_\_ im Rekurs 25-3959 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.



c) Das Begehren von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs 25-3959 wird gutgeheissen. Die H.\_\_\_\_ AG entschädigt E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin