



Fall-Nr.:	24-1087, 24-6760
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	24.08.2026
Entscheiddatum:	04.06.2026

BUDE 2026 Nr. 032

**Art. 25a RPG, Art. 63 und 101 StrG. Zur Verbesserung von Punkten, die mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht im Einklang stehen, kann vorliegend ein Korrekturbaugesuch eingereicht werden (Erw. 4.2). Die erforderliche strassenpolizeiliche Bewilligung nach Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG für die Einfahrt in die Gemeindestrasse wurde in der Baubewilligung konkludent miterteilt. Ein ausdrücklicher formeller Bezug im Dispositiv der Baubewilligung ist nicht notwendig (Erw. 5.2). Bejahung der verkehrssicheren Erschliessung trotz Abweichung von den VSS-Nomen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Erw. 6.4 f.). Die Situierung der Grundstückszufahrt unmittelbar zum rekurrentischen Grundstück und die daraus folgende Belastung des rekurrentischen Grundstücks mit einer Sichtzone rechtfertigt sich aufgrund der öffentlichen Interessen (Minimierung Waldabstand), fehlender Alternativen sowie dem Umstand, dass die beanspruchte Fläche ohnehin innerhalb der Sichtzone für die Ausfahrt des rekurrentischen Grundstücks zu liegen kommt (Erw. 7.2).
Abweisung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)**

BUDE 2026 Nr. 32 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-1087/24-6760

Entscheid Nr. 32/2026 vom 4. Juni 2026

Rekurrenten

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

gegen

Vorinstanz

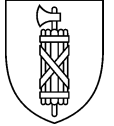
Gemeinderat Z.____ (Entscheide vom 24. Januar 2024 sowie
11. September 2024)

Rekursgegnerin

B.____ AG
vertreten durch Thomas Frey lic.oec. HSG, Rechtsanwalt, Oberer
Graben 16, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Abbruch Einfamilienhaus und Neubau
Reiheneinfamilienhäuser / Korrekturgesuch)



Sachverhalt

A.

a) Die B.____ AG ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück Nr. 001 liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 6. Dezember 1995 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2). Es ist mit dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 002 überbaut.

b) Das Grundstück Nr. 001 wird von Nordosten her über die M.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) sowie den N.____weg (Weg 1. Klasse) erschlossen. Ausgehend von der M.____strasse verläuft der N.____weg in südwestlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 001 und mündet in die N.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Für den N.____weg ist ein Fahrverbot für Motorwagen und Motorräder signalisiert, ausgenommen ist der Zubringerdienst zum Grundstück Nr. 001.

B.

a) Mit Baugesuch vom 28. Dezember 2022 beantragte die B.____ AG bei der Politischen Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses Vers.-Nr. 002 und die Erstellung von vier Reiheneinfamilienhäuser mit dazugehöriger Tiefgarage. Das Grundstück Nr. 001 soll entsprechend den einzelnen Reiheneinfamilienhäusern abparzellierte werden.

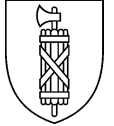
b) Innert der Auflagefrist vom 4. bis 17. August 2023 erhoben A.____, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Gossau, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten, die geplanten Reiheneinfamilienhäuser würden nicht dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und sich auch hinsichtlich der Gestaltung nicht in das Quartier einfügen. Schliesslich habe das Vorhaben für die Einsprecher auch übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB) zur Folge.

c) Mit Beschlüssen vom 24. Januar 2024 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ ab.

C.

a) Gegen diese Beschlüsse erhoben A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 14. Februar 2024 Rekurs (Rekurs Nr. 24-1087) beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 11. März 2024 wurden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 24. Januar 2024 (Nr. 19/2024) sowie die Baubewilligung vom 24. Januar 2024 für das Baugesuch Nr. 22-162 seien wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;



Dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 22-162 wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprache von A.____.

2. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 24. Januar 2024 (Nr. 19/2024) sowie die Baubewilligung vom 24. Januar 2024 für das Baugesuch Nr. 22-162 seien wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;

Dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 22-162 wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der Einsprache von A.____ gemäss Art. 154 PBG.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

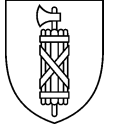
Zur Begründung wird geltend gemacht, das Bauvorhaben sei nicht hinreichend erschlossen. So müsste die Zufahrt zur Tiefgarage, welche sich später auf einer eigenen Parzelle befinden soll, als öffentliche Strasse klassiert werden. Weiter fehle es an einer entsprechenden Zufahrtsbewilligung auf die M.____strasse im Sinn von Art. 63 Abs. 1 lit. a des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG). Schliesslich sei die Zufahrt auch nicht verkehrssicher, da die Sichtwinkel das Grundstück der Rekurrenten schneide, die Nutzung der Drittliegenschaft rechtlich jedoch gar nicht sichergestellt sei. Im Übrigen halte das Bauvorhaben die Vorschriften über den Waldabstand nicht ein, was die Vorinstanz völlig ausser Acht gelassen habe. Weiter hätte das Vorhaben übermässige Immissionen (Entzug von Sonnenlicht und Aussicht; Vervielfachung des Verkehrs und der weiteren Emissionen) im Sinn von Art. 684 ZGB zu Lasten der Liegenschaft der Rekurrenten zur Folge.

b) Mit Vernehmlassung vom 26. April 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, es bestehe keine Notwendigkeit, die interne Erschliessung (Hauszufahrt) öffentlich zu klassieren. Hinsichtlich der Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands beabsichtige die Bauherrschaft hingegen eine Projektänderung einzureichen.

D.

a) Am 2. Mai 2024 reicht die Rekursgegnerin bei der Politischen Gemeinde Z.____ ein Korrekturgesuch ein, welches die Bereinigung der Einfahrtssituation im Waldabstand sowie die Anpassung des Balkons bei einem der Reiheneinfamilienhäusern (Haus 1) beinhaltet.

b) Mit Schreiben vom 23. Mai 2024 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.oec. Thomas Frey, Rechtsanwalt, St.Gallen, aufgrund des bei der Politischen Gemeinde Z.____ hängigen Korrekturgesuchs, die Sistierung des Rekursverfahrens Nr. 24-1087.



c) Mit Eingabe vom 6. Juni 2024 beantragen die Rekurrenten die Abweisung des Sistierungsbegehrens.

d) Am 19. Juni 2024 sistierte der Verfahrensleiter das Rekursverfahren Nr. 24-1087 aufgrund des beim Gemeinderat Z.____ anhängigen Korrekturgesuchs bis auf Weiteres.

e) Mit Beschlüssen vom 11. September 2024 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die neuerlich erhobene Einsprache von A.____ ab. Ferner verfügte er eine Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001, 003 sowie 004 (im Folgenden Sichtzonenverfügung).

E.

a) Gegen die Beschlüsse vom 11. September 2024 erhoben A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 26. September 2024 Rekurs (Rekurs Nr. 24-6760) beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 28. Oktober 2024 wurden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 11. September 2024 (Nr. 248/2024) sowie die Baubewilligung vom 11. September 2024 für das Baugesuch Nr. 22-162 K seien wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilverfügungen;

dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 22-162 K wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprache von A.____;

eventualiter sei die Angelegenheit gemäss den nachfolgenden Ausführungen zur nochmaligen Beurteilung an den Gemeinderat Z.____ zurückzuweisen.

2. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 11. September 2024 (Nr. 248/2024) sowie die Baubewilligung vom 11. September 2024 für das Baugesuch Nr. 22-162 K seien wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen;

dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 22-162 K wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der Einsprache von A.____ gemäss Art. 154 PBG;

eventualiter sei die Angelegenheit zur nochmaligen Beurteilung an den Gemeinderat Z.____ zurückzuweisen.

3. Die Verfügung des Gemeinderates Z.____ vom 11. September 2024 (Nr. 249/2024) sowie die Baubewilligung vom 11. September 2024 i.S.



«Bau-Nr. 22-162; Verfügung Sichtzone, GS 003,
M.____strasse 27»

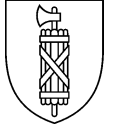
sei aufzuheben.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung machen die Rekurrenten geltend, das Vorgehen der Vorinstanz sei nicht mit den Bestimmungen über die Verfahrenskoordination gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) vereinbar. So sei keine gemeinsame öffentliche Auflage durchgeführt worden, die erfolgten Verfügungen seien nicht widerspruchsfrei und es fehle an einem klaren und eindeutigen Gesamtentscheid. Weiter mangle es nach wie vor an einer Zufahrtsbewilligung nach Art. 63 Abs. 1 lit. a StrG und die vorgesehene Erschliessung sei nicht verkehrssicher. Aufgrund dessen seien auch die Voraussetzungen für die Verfügung einer Sichtzone auf dem Grundstück der Rekurrenten nicht gegeben. Es sei unverständlich, weshalb die Bauherrschaft nicht eine Ein- und Ausfahrtsplan, welche keine Eigentumsbeschränkung zu Lasten ihrer Liegenschaft zur Folge habe, betrage die Anstosslänge des Grundstücks an den N.____weg doch rund 45 m. Schliesslich verletze das Bauvorhaben aufgrund der geplanten Sichtzone die Eigentumsrechte der Rekurrenten, was diese gestützt auf Art. 684 ZGB nicht zu erdulden hätten.

b) Mit Vernehmlassung vom 5. Dezember 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses. Hinsichtlich der Anordnung der Erschliessung sei darauf hinzuweisen, dass die Verlegung nach Osten eine Verbesserung der bisherigen Erschliessungssituation darstelle und den Wald am geringsten tangiere. Von einer Belastung des rekurrentischen Grundstücks durch die Sichtzone könne kaum gesprochen werden, sei diese doch nahezu deckungsgleich mit der Sichtzone, die die Rekurrenten für ihre eigene Zufahrt einhalten müssten.

c) Mit Stellungnahme vom 6. Dezember 2024 beantragt die Rekursgegnerin ebenfalls die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekurrenten. Weshalb die Bestimmungen zur Verfahrenskoordination verletzt sein sollten, könne nicht nachvollzogen werden. So sei anhand der Planunterlagen ohne Weiteres erkennbar, welche Änderungen im Rahmen des Korrekturgesuchs stattgefunden haben. Weiter hätten zwei öffentliche Auflagen stattgefunden und beide Entscheide seien unter Einschluss sämtlicher Teilverfügungen ergangen. Weiter würden die Rekurrenten verkennen, dass eine Erschliessung des Baugrundstücks über den N.____weg nicht möglich sei, da es sich diesbezüglich um einen Weg 1. Klasse handle, der dem Motorfahrzeugverkehr grundsätzlich nicht zur Verfügung stehe. Die geplante Einfahrt entspreche den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Frage des Waldabstandes sei einerseits mit der Projektänderung und andererseits mit der Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



(AREG) geklärt worden. Schliesslich seien auch die Rügen der Rekurrenten betreffend übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB unbegründet, entspreche das Bauvorhaben doch den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften und sei nicht ersichtlich, inwiefern das Vorhaben übermässige Immissionen verursache.

d) Mit Vernehmlassung vom 25. März 2025 führt das AREG aus, dass eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands durch die Grundstückszufahrt rechtmässig erteilt worden sei. Die Lage des Grundstücks bedinge, dass eine neue Zufahrt entweder den Waldabstand oder den Gewässerraum des M.____bachs tangieren würde. Die gewählte Erschliessungsvariante sei als zweckmässig beurteilt worden, da sie den Waldabstand am geringfügigsten und den Gewässerabstand gar nicht tangiere. Gemäss Einschätzung des Kantonsforstamtes (KFA) habe das Vorhaben sodann keinen Einfluss auf den Wald, womit dem Vorhaben auch keine öffentliche Interessen entgegenstünden.

F.

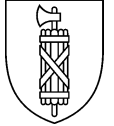
a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 5. Juni 2025 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie eines Vertreters des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) einen Augenschein durch. Anlässlich des Augenscheins teilte der Vertreter des TBA mit, dass die Zufahrt nicht vollständig der Norm entspreche, so müsse zur Ausfahrt auf die M.____strasse die Gegenfahrbahn beansprucht werden. Weiter würden die verfügbaren Sichtweiten lediglich 25 m und nicht 45 m betragen, wie gemäss VSS-Normen gefordert. Aufgrund der Lage des Grundstücks sowie dem geringen Verkehr am Ende der Strasse sei die Problematik jedoch zu relativieren.

b) Mit Eingabe vom 26. Juni 2025 lässt sich die Rekursgegnerin zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Der Augenschein habe aufgezeigt, dass die Sichtzone das rekurrentische Grundstück nur minimal tangieren würde. So müsste lediglich der nahe an der Strassenlaterne vorhandene invasive Kirschlorbeerbusch teilweise beseitigt werden. Zudem müsste dieser Teil ohnehin bereits heute freigehalten werden, da die Zufahrt der Rekurrenten im gleichen Bereich eine Sichtzone bedürfe. Der Eigentumseingriff durch die verfügbare Sichtzone sei somit weder gravierend noch unzumutbar und somit zulässig.

G.

a) Mit Schreiben vom 31. Oktober 2025 wurde den Rekurrenten Einsicht in die bis dato noch nicht zugestellten Vorakten gewährt.

b) Mit Stellungnahme vom 24. November 2025 nehmen die Rekurrenten Stellung zu den eingereichten Vorakten und machen geltend, die Vorakten seien nicht vollständig übermittelt worden. So würden die Vorakten der restlichen Vorinstanzen (kantonalen Amtsstellen) sowie unter anderem der fehlende Grunddienstbarkeitsvertrag zu Gunsten des Grundstücks Nr. 001 fehlen. Weiter seien die Korrekturpläne gar



nicht genehmigt worden und es fehle am Antrag um eine Ausnahmebewilligung vom Waldabstand. Somit sei das Korrekturgesuch unvollständig und die Vorinstanz hätte von vorneherein weder die Baubewilligung noch eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands erteilen dürfen. Schliesslich werde darauf hingewiesen, dass der angebliche Wendeplatz am Ende der M.____strasse gar nicht hinreichend sei und gar kein «Wendehammer» darstelle.

c) Mit Stellungnahme vom 19. Dezember 2025 teilt die Rekursgegnerin mit, dass von unvollständigen Vorakten keine Rede sein könne. So würden die beiden Verfügungen der beteiligten Ämter rein auf den Baugesuchsakten basieren. Ein Grunddienstbarkeitsvertrag bestehe nicht und sei auch gar nicht notwendig. Weiter sei davon auszugehen, dass die Korrekturpläne genehmigt seien. Insbesondere deshalb, weil ja die Beschlüsse der Vorinstanz vom 11. September 2024 ausdrücklich auf die der Verfügung zugrunde liegenden Akten und Pläne verweisen würde. Die Korrekturpläne seien widerspruchsfrei und eindeutig. Im Übrigen sei gar kein Wendehammer notwendig, sondern lediglich ein Wendeplatz und dieser sei in jeder Hinsicht ausreichend.

d) Mit Stellungnahme vom 9. Januar 2026 verzichtet die Vorinstanz auf eine weitere Vernehmlassung und reichte zusätzlich die genehmigten Originalpläne für das Korrekturgesuch ein.

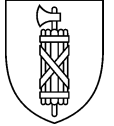
H.

a) Mit Amtsbericht vom 13. Januar 2025 führt das TBA aus, der Wendehammer erfülle die wichtigsten Grundabmessungen für einen Wendehammer auch für einen 8 m Lastwagen nicht vollständig. Eine Überprüfung mittels Schleppkurvennachweisen zeige jedoch, dass ein Wenden für einen 8 m Lastwagen mit dreimaligem Vor- und Zurücksetzen möglich sei. Der 10 m Lastwagen bleibe hingegen strecken. Unter Berücksichtigung der Überhänge auf den Randbereichen wäre ein Wenden bei beiden Fahrzeugtypen möglich.

b) Mit Stellungnahme vom 19. Februar 2026 teilt die Rekursgegnerin mit, den VSS-Normen komme keine Bedeutung im Sinne allgemein verbindlicher generell-abstrakter Rechtsnormen zu. Sie dürften nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse der Beurteilung zugrunde gelegt werden. Der verfahrensgegenständliche Wendeplatz bestehe seit der Erstellung der M.____strasse. Zu Anständen sei es dabei nie gekommen. Die vorliegenden Schleppkurven würden zudem aufzeigen, dass hinreichende Wendemöglichkeiten bestünden. Bei der Beurteilung wäre zudem der Überhang beim Knoten M.____strasse/O.____weg/N.____weg zu berücksichtigen.

c) Die Vorinstanz teilt mit Schreiben vom 19. Februar 2026 ebenfalls mit, dass die seit vielen Jahren bestehende Wendeanlage den technischen und gesetzlichen Anforderungen entsprechen würde.

d) Die Rekurrenten weisen mit Stellungnahme vom 3. März 2026 darauf hin, dass der Amtsbericht bestätige, dass kein genügender



Wendeplatz vorliege und keine hinreichende Erschliessung gewährleistet sei. Weiter fehle nach wie vor eine Angabe, ob die Rekursgegnerin überhaupt ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands eingereicht habe. Dies wäre für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zwingend einzureichen gewesen. Zudem habe das AREG ihre Vorakten nach wie vor nicht ins Verfahren eingebracht. Schliesslich werde wiederum darauf hingewiesen, dass die Sichtzonenverfügung eine unzulässige Enteignung zu Lasten des Grundstücks Nr. 003 zur Folge habe.

e) Mit Stellungnahme vom 20. April 2026 weist die Rekursgegnerin erneut darauf hin, dass der Wendeplatz den Anforderungen in jeder Hinsicht entsprechen würde. Weitere Vorakten seien nicht vorhanden, so habe auch das AREG lediglich die vorliegenden Akten zur Beurteilung gehabt. Der Eingriff in die Eigentumsrechte der Rekurrenten sei gering, was vor Ort habe festgestellt werden können. So gehe es einzig um den Rückschnitt einzelner Pflanzungen. Derartige Eingriffe seien praxisgemäss zu dulden und es liege keine materielle Enteignung vor.

I.

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

Erwägungen

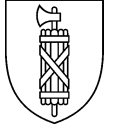
1.

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

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

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung einzutreten.

1.4 Soweit die Rekurrenten geltend machen, die verfügte Sichtzone hätte zu Lasten Ihres Grundstücks eine materielle Enteignung zur Folge, ist darauf hinzuweisen, dass die Frage der materiellen Enteignung nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet und somit nicht zu beurteilen ist. Darauf ist nicht einzutreten.



2.

Die Rekurrenten stellen mehrere verfahrensrechtliche Anträge. Sie beantragen unter anderem die Edition der Vorakten zum Baugesuch, der gesamten Bauakten zum Grundstück Nr. 001 sowie des Grundbuchauszugs über das Grundstück Nr. 001. Weiter wird um Akteneinsicht in die Rekursakten (insbesondere die Vorakten) sowie um Durchführung eines Augenscheins ersucht. Den verfahrensrechtlichen Anträgen in Bezug auf die Einsicht in die Vorakten zum Bauvorhaben sowie die Durchführung des Augenscheins wurde entsprochen. Aus der beantragten Edition sämtlicher Bauakten zum Grundstück Nr. 001 sowie dem entsprechenden Grundbuchauszug ist dagegen kein Erkenntnisgewinn zu erwarten, so dass hierauf in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden kann.

3.

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 Baubewilligungsentscheide ergingen am 24. Januar 2024 sowie 11. September 2024. Mit hin 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.

4.

Die Rekurrenten machen mit Rekursergänzung vom 28. Oktober 2024 geltend, das Vorgehen der Vorinstanz sei mit Art. 25a RPG nicht vereinbar. Anstelle eines Korrekturgesuchs mit zahlreichen Anpassungen hätte ein neues Baugesuch eingereicht werden müssen. Nun stünden den Rekurrenten eine «Auswahlsendung» an widersprüchlichen Planunterlagen zur Verfügung. Weiter seien entgegen Art. 25a Abs. 2 Bst. b und d RPG zu unterschiedlichen Zeitpunkten zwei öffentliche Auflagen erfolgt und somit unzulässigerweise in der gleichen Sache zu verschiedenen Zeitpunkten Verfügungen ergangen.

4.1 Art. 25a Abs. 1 bis 3 RPG enthalten die Grundsätze der Koordination. Sie wurden für Verfügungen und für projektbezogene Pläne, die Verfügungscharakter haben (Sondernutzungspläne) entwickelt (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 117). Sind für die Verwirklichung eines Bauprojekts verschiedene materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden können, muss die Rechtsanwendung materiell gleichzeitig und widerspruchsfrei koordiniert erfolgen. Dies gilt insbesondere, wenn die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert (Art. 25a Abs. 2 Bst. d sowie Abs. 3 und 4 RPG). Im Hinblick auf die anzustrebende inhaltliche Widerspruchsfreiheit mehrerer Verfügungen (Art. 25a Abs. 3 RPG) legt Art. 25a Abs. 2 RPG



verschiedene Koordinationsgrundsätze fest, die auch auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar sind (Art. 25a Abs. 4 RPG und Art. 132 Abs. 5 Bst. a PBG). Die Koordinationspflicht kann allerdings nur soweit reichen, als tatsächlich ein Koordinationsbedürfnis besteht. Der Umstand, dass verschiedene Verfahren ein und dieselbe Anlage betreffen, genügt für sich allein jedenfalls noch nicht für die Bejahung der Koordinationspflicht (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 25a N 25). Art. 25a RPG kommt auch dann zur Anwendung, wenn für die verschiedenen Bewilligungen (Verfügungen) nur eine Behörde zuständig ist. Das Koordinationsgebot gilt in verfahrensmässiger Hinsicht in dem Sinn, dass ein Bauvorhaben als Ganzes in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können muss (GVP 2000 Nr. 79 S. 202 mit Hinweisen; BDE Nr. 41/2012 vom 6. September 2012 Erw. 3.1; VerwGE B 2021/88 vom 21. Juni 2022 Erw. 2.1; BUDE Nr. 40/2023 vom 24. April 2023 Erw. 2.1).

4.2 Die Rekursgegnerin macht geltend, dass die Planunterlagen aufeinander abgestimmt seien, resp. ergäbe sich aus dem Korrekturgesuch eindeutig, welche Bestandteile angepasst würden. In der Tat sind zwischen den eingereichten Unterlagen zum Korrekturgesuch sowie dem ursprünglichen Baugesuch keine Widersprüche erkennbar. Das Korrekturgesuch beinhaltete die Anpassung der Zufahrtssituation sowie eines kleinen Balkons auf der Westseite des geplanten Reiheneinfamilienhauses (Haus 1). Diese Änderungen wurden in den Unterlagen entsprechend gekennzeichnet und sind klar vom ursprünglichen Baugesuch abgrenzbar. Die Einreichung eines Korrekturgesuchs für die vorgenommenen Änderungen steht auch nicht im Widerspruch zum Koordinationsgrundsatz nach Art. 25a RPG. So kann zur Verbesserung von Punkten, die mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht im Einklang stehen, ein Korrekturbaugesuch eingereicht werden (vgl. z.B. VerwGE 2020/120 vom 29. April 2021 Erw. 3.3.2; BUDE Nr. 80/2021 vom 7. Dezember 2021 Erw. 4.1; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/I/6; BUDE Nr. 25/2024 vom 15. März 2024 Erw. 9.1). Hinsichtlich der korrigierten Punkte wurde das ursprüngliche Baugesuch ersetzt, womit auch keine Gefahr von sich widersprechenden Entscheiden besteht. Insbesondere handelte es sich auch nicht um eine reine «Nachbesserung» der ursprünglichen Verfügung, bei der lediglich fehlende Verfügungen nachgeholt worden wären. Es fanden inhaltliche Anpassungen statt, für welche z.B. im Waldabstand eine Verfügung der zuständigen kantonalen Stelle eingeholt wurde. Ebenfalls wurde zusammen mit den Anpassungen die notwendige Sichtzonenverfügung für die Zu- und Wegfahrt des Grundstücks Nr. 001 eingeholt. Sodann können die beiden Verfahren vereinigt und ein gemeinsamer Entscheid gefällt werden. Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet.

5.

Weiter beanstanden die Rekurrenten, die Zufahrt zur Tiefgarage über das Grundstück Nr. 001 müsste öffentlich klassiert sein, da es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Abparzellierung des Grundstücks



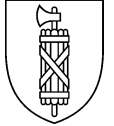
komme und die Zufahrt somit über ein Drittgrundstück führe. Zudem fehle es für die geplante Einfahrt in die M.____strasse an der notwendigen Zufahrtsbewilligung gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG.

5.1 Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltschlichtungsdienstes gilt eine Zufahrt regelmässig nur dann als Feinerschliessungsanlage und ist deshalb nach Art. 8 Abs. 3 StrG als Gemeindestrasse öffentlich zu erklären, wenn sie über ein Drittgrundstück führt bzw. geführt werden soll. Die Feinerschliessung ist in diesem Fall bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze des zu überbauenden Grundstücks heranzuführen, sodass dieses direkten Anstoss an eine öffentliche Strasse hat. Blosser Hauszugänge und -zufahrten auf den Baugrundstücken selbst zählen indessen nicht mehr zur Feinerschliessung. Aufgrund der Tatsache, dass dort der Verkehr innerhalb eines einzigen Privatgrundstücks stattfindet, besteht in der Regel keine Notwendigkeit an einer Öffentlichkeitsklärung der internen Erschliessung (Hauszufahrt; vgl. z.B. BDE Nr. 38/2021 vom 30. April 2021 Erw. 6.7.1 und BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 8.2 u.a. mit Hinweis auf GVP 2011 Nr. 21). Diese Praxis wurde durch das Verwaltungsgericht mit Urteil B 2021/45 vom 13. Februar 2022 (Erw. 3.2.2) bestätigt (BUDE Nr. 83/2022 vom 15. September 2022 Erw. 9.2). Im vorliegenden Fall ist die Erschliessung über die bestehende Hauszufahrt gewährleistet und es ist – weil die Zufahrt entsprechen der heutigen Situation nicht über ein Drittgrundstück führt – keine Klassierung nötig. Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

5.2 Gemäss Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG bedarf der Bau oder die Änderung von Zufahrten einer Bewilligung. Die Bewilligung wird erteilt, wenn weder die Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird (Art. 63 Abs. 2 StrG). Die Vorinstanz machte mit Vernehmlassung vom 26. April 2024 geltend, dass die Hauszufahrt als Bestandteil des Baugesuchs praxisgemäss gleichzeitig beurteilt werde, da eine losgelöste Betrachtung gar nicht möglich sei. Im vorliegenden Fall hat sich die Gemeinde mit der Frage der Verkehrssicherheit der projektierten Ein- und Ausfahrt im Zusammenhang mit der Sichtzonenverfügung vom 11. September 2024 eingehend auseinandergesetzt. Somit ist davon auszugehen, dass die strassenpolizeiliche Bewilligung nach Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG in den angefochtenen Beschlüssen konkludent mitenthalten ist und es bedurfte im Dispositiv der Baubewilligungen nicht noch eines ausdrücklichen formellen Bezugs. Die Vorinstanz ist den koordinationsrechtlichen Anforderungen auch hinsichtlich der notwendigen Zufahrtsbewilligung nach Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG somit ausreichend nachgekommen (VerwGE B 2023/50 vom 26. Oktober 2023 Erw. 7.2; BUDE Nr. 84/2024 vom 4. Oktober 2024 Erw. 3.2; BUDE Nr. 37/2025 vom 13. Mai 2025 Erw. 3.4).

6.

Weiter machen die Rekurrenten eine unzureichende Erschliessung geltend. So sei die geplante Zufahrt zum Grundstück Nr. 001 nicht verkehrssicher, da zur Einfahrt in die M.____strasse auf die Gegenfahrbahn ausgewichen werden müsse und die klassierte Fläche am Ende



der M.____strasse keinen hinreichenden Wendepunkt darstelle. Zudem sei die von der Vorinstanz verfügte Sichtzone weder rechtlich noch tatsächlich sichergestellt.

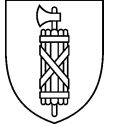
6.1 Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass das Land erschlossen ist. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land unter anderem dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Das Bundesrecht stellt diesbezüglich jedoch nur allgemeine Grundsätze auf; die konkreten Anforderungen ergeben sich aus dem kantonalen und kommunalen Recht wie auch aus der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, so insbesondere in Bezug auf das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an eine genügende Zugänglichkeit (vgl. u.a. Urteile des Bundesgerichtes 1C_489/2017 vom 22. Mai 2018 Erw. 3.2 und 1C_244/2020 vom 17. Juni 2021 Erw. 5.2.1; A. REY, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N 3.284 f.; M. NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 67 N 3; BUDE Nr. 64/2024 vom 15. Juli 2024 Erw. 4.2).

6.2 Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Die Bestimmung entspricht inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG, weshalb für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden kann. Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Zu- und Wegfahrten hat das st.gallische Recht nicht getroffen. Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regelungen zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 67 PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.1; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 10). Eine Zufahrt ist allgemein dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehr- und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann, und wenn sie – sofern sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 513; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 12). Stets ist das gesamte Gebiet, welches von einer Strasse erschlossen wird, zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den planerischen Zweck ist eine Zufahrt im Weiteren nur dann als genügend zu betrachten, wenn sie auf die Baumöglichkeiten der geltenden Zonenordnung abgestimmt ist (VerwGE B 2014/18 vom 24. März 2015 Erw. 3.1 und B 2019/215 und 217 vom 25. März 2021 Erw. 2.1; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 13 und 17 m.H.).



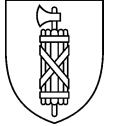
6.3 In tatsächlicher Hinsicht muss die Zufahrt wie erwähnt die Verkehrssicherheit aller Benutzer gewährleisten. So müssen Strassen, welche der Erschliessung von Wohngebieten dienen, ein gefahrloses Kreuzen von Fahrzeugen ermöglichen und genügend Raum für Fussgänger und Radfahrer freilassen. Nicht unbedingt erforderlich ist, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen genügen zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen. Zur hinreichenden Zufahrt gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück. Was als hinreichende Erschliessung gilt bzw. welche Anforderungen eine Zufahrt zu erfüllen hat, hängt von der beanspruchten Nutzung des Erschliessungsgebiets sowie von den massgeblichen Umständen des Einzelfalls ab, also in erster Linie von den örtlichen Gegebenheiten und von der Art und Zahl der Gebäude, zu denen die Zufahrt führt (u.a. VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 Erw. 2 und B 2019/215 und 217 vom 25. März 2021 Erw. 2.1; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.2 m.H.; HEER, a.a.O., N 513 f.; GVP 1988 Nr. 97 Erw. 2a). Den kommunalen und kantonalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu (u.a. Urteile des Bundesgerichtes 1C_319/2021 vom 8. April 2022 Erw. 2.1 und 1C_446/2022 vom 17. August 2023 Erw. 4 m.H.; VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1 m.H.). Für die Beurteilung der technischen Anforderungen werden in der Regel die einschlägigen Normen (SN) der Vereinigung des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beigezogen. Die VSS-Normen bilden ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Abklärung der Frage, ob eine Strassenanlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten und im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen muss. Sie dürfen deshalb nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden, wobei den zuständigen Behörden ein erheblicher Spielraum zusteht (u.a. Urteile des Bundesgerichtes 1C_330/2017 vom 7. März 2018 Erw. 5.2 und 1C_319/2021 vom 8. April 2022 Erw. 2.1; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 2.3; GVP 1990 Nr. 99; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 21).

6.4 Das TBA führte anlässlich des Augenscheins vom 5. Juni 2025 aus, die geplante Grundstückszufahrt würde nicht gänzlich den VSS-Normen (VSS-Norm SN 40 050; Grundstückszufahrten) entsprechen. So müsse zur Einfahrt in die M.____strasse auf die Gegenfahrbahn ausgewichen werden. Aufgrund der Lage des Grundstücks am Ende der Strasse sowie dem geringen Verkehrsaufkommen sei die Problematik jedoch zu relativieren. Der Einschätzung der Amtsstelle kann gefolgt werden. Zwar entspricht die geplante Grundstückszufahrt im genannten Punkt nicht den geltenden VSS-Normen, jedoch befindet sich die Zufahrt am Ende der M.____strasse mit einem geringen Verkehrsaufkommen und überdies findet die «Beanspruchung» der Gegenfahrbahn auf der Fläche des Wendehammers statt. Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände vor Ort genügt die geplante Zufahrt den Anforderungen der Verkehrssicherheit. Dasselbe gilt für den



vorhandenen Wendehammer und somit für die bestehende Strassenanlage. Die Rekurrenten machen diesbezüglich pauschal geltend, dieser sei nicht hinreichend dimensioniert. Konkrete Rügen, weshalb der Wendehammer für eine hinreichende Erschliessung nicht genügen sollte, wurden jedoch nicht aufgeführt. Das TBA weist in seinem Amtsbericht darauf hin, dass die Wendeanlage die wichtigsten Grundabmessungen für das Wenden eines 8 m Lastwagens zwar nicht vollständig erfülle, jedoch könne mit dreimaligem Vor- und Zurücksetzen gewendet werden. Der 10 m Lastwagen bleibe hingegen strecken. Die blossе Tatsache, dass der strittige Wendehammer zu klein dimensioniert ist, um ein Wenden in einem Zug zu ermöglichen, lässt noch keine abschliessende Aussage über die hinreichende Erschliessung zu. Sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, spricht nichts dagegen, das Wendemanöver auch unter mehrmaligem Ansetzen auszuführen (vgl. BUDE Nr. 37/2025 vom 13. Mai 2025 Erw. 10.2). Wie bereits ausgeführt, weist die M.____strasse an und für sich und insbesondere im Bereich des Wendehammers wenig Verkehr auf. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, dass das gelegentliche Wendemanöver eines Lastwagens auf dem strittigen Wendehammer – wie es wahrscheinlich seit Jahrzenten praktiziert wird – eine übermässige Verkehrsgefährdung darstellt. Die hinreichende Erschliessung des Baugrundstücks ist somit in Bezug auf den nicht normgemässen Wendehammer trotz erwähnten Abweichungen der Normen zu bejahen. Die Rügen erweisen sich als unbegründet.

6.5 Die Rekurrenten machen weiter geltend, die Sichtzone sei weder rechtlich noch tatsächlich gesichert und die Zufahrt somit nicht verkehrssicher. Gemäss Art. 101 Abs. 2 StrG ist die Sichtzone der Bereich, der aus Gründen der Verkehrssicherheit für die freie Sicht offenzuhalten ist. Entsprechend sind innerhalb der Sichtzonen Bauten und Anlagen, Wälder, Bäume, andere Pflanzen, Böschungen Wälder, Bäume, andere Pflanzen, Böschungen, aber auch mit dem Grundstück nicht fest verbundene Objekte untersagt. Innerhalb der Sichtzonen liegende Flächen dürfen auch nicht als Park- oder Abstellplätze verwendet werden (D. GMÜR, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 101 N 5; BUDE Nr. 63/2025 vom 29. August 2025 Erw. 6.5.2.1). Für Gemeindestrassen werden Sichtzonen gemäss Art. 102 Abs. 1 StrG in der Regel durch Sondernutzungspläne und Strassenprojektpläne (Bst. d) oder durch Verfügung (Bst. e) festgelegt und rechtlich gesichert (BUDE Nr. 96/2024 vom 25. November 2024 Erw. 5.1). Entgegen den Ausführungen der Rekurrenten können Sichtzonen unabhängig davon verfügt werden, ob es sich um eine private Zufahrt oder eine Verzweigung öffentlich klassierter Strassen handelt. In beiden Fällen dient die Sichtzone der Sicherstellung der Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Strassen (vgl. VerwGE B 2022/185 und 189 sowie B 2022/186 und 190 vom 6. Juli 2023 Erw. 4.2.3). Vorliegend wurde im Rahmen des Korrekturbaugesuchs mittels separater Sichtzonenverfügung vom 11. September 2024 eine entsprechende Sichtzone erlassen und deren Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbe-



schränkung im Grundbuch verfügt. Die Sichtzone wurde somit in rechtlicher Hinsicht hinreichend gesichert. Ebenfalls konnte anlässlich des Augenscheintermins vom 5. Juni 2025 festgestellt werden, dass entgegen den Ausführungen der Rekurrenten, zur tatsächlichen Sicherstellung der verfügbaren Sichtweiten kein Terrain abgetragen werden muss, sondern lediglich ein Rückschnitt, resp. Entfernung der Bepflanzung zu erfolgen hat. Diesbezüglich kann auch auf die von der Rekursgegnerin mit Schreiben vom 26. Juni 2025 eingereichten Bildunterlagen verwiesen werden, welche von ihr im Nachgang zum Augenschein erstellt wurden. Die diesbezügliche Rüge der Rekurrenten ist somit ebenfalls unbegründet. Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass die Erschliessungssituation für das heutige Grundstück Nr. 696 als hinreichend zu beurteilen ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Rekurrenten das Mass der Sichtweiten nicht bemängelt haben, womit sich Ausführungen zur Berechnung der verfügbaren Sichtweiten erübrigen.

7.

Weiter rügen die Rekurrenten, dass die Sichtzone das Grundstück der Rekurrenten übermässig beeinträchtigen würde. Die Einfahrt könnte analog der heutigen Situation mühelos auch so angeordnet werden, dass das rekurrentische Grundstück nicht durch eine Sichtzone tangiert werde.

7.1 Die Verfügung von Sichtzonen auf Drittgrundstücken zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist grundsätzlich notwendig und zulässig, wenn ein öffentliches Interesse an der Erschliessung besteht. Dabei gilt, dass auch eine bloss private Erschliessung (Grundstückszufahrt) nicht nur privaten Interessen, sondern auch dem öffentlichen Interesse dient, die in der Bauzone gelegenen Grundstücke zonenkonform zu nutzen bzw. zu überbauen. Der mit der Sichtzone verbundene Eigentumseingriff in die anstossenden Nachbargrundstücke darf dabei allerdings nicht gravierend sein und er muss sich stets als zumutbar erweisen. Im Rahmen der vorzunehmenden Verhältnismässigkeitsprüfung ist regelmässig auch zu beurteilen, ob die geplante Ein- und Ausfahrt nicht auch so erstellt werden kann, dass die Sichtzonen ganz auf dem Grundstück der Bauherrschaft zu liegen kommen. Nur wenn die vorgesehene Erschliessungsvariante im Ergebnis die einzig sinnvolle Lösung für die Erschliessung eines Baugrundstücks ist, rechtfertigt es sich, dafür Nachbargrundstücke mit Sichtzonen zu belegen (BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.7.1; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/IV/4; BUDE Nr. 95/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 4.1).

7.2 Die Situierung im östlichen Bereich des Grundstücks Nr. 001 direkt angrenzend zur Grundstücksgrenze rechtfertigt sich vorliegend aufgrund der konkreten Umstände und der zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen. So führt das AREG im Rahmen der Teilverfügung vom 28. August 2024 zutreffend aus, dass mit der neuen Zufahrt der Eingriff innerhalb des Waldabstands auf ein Minimum reduziert wird und im Vergleich mit der aktuellen Situation gar verringert werde.



In Übereinstimmung mit den Ausführungen der Rekursgegnerin ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich beim N.____weg um einen Weg 1. Klasse handelt, welcher dem Motorfahrzeugverkehr grundsätzlich nicht zur Verfügung steht und hinsichtlich der Dimensionierung auch nicht als Erschliessungsstrasse ausgebaut ist. Eine westlicher gelegene Erschliessung über den N.____weg würde zwangsweise zu einem Ausbau desselben führen, was je nach gewählter Zufahrt eine zusätzliche Beeinträchtigung des Waldabstands (von Osten) oder zusätzlich noch des Gewässerraums (von [Süd-]Westen) zur Folge hätte. Die gewählte Erschliessungsvariante erfolgt vollständig über die M.____strasse und stellt die geringstmögliche Beeinträchtigung des Waldabstands auf dem Grundstück Nr. 001 dar. Demgegenüber hat dies unbestritten eine Belastung des rekurrentischen Grundstücks zur Folge, welche sich jedoch, unter Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort als zumutbar und verhältnismässig erweist. Die Sichtberme beansprucht eine Fläche von rund 10 – 12 m² in der nordwestlichsten Ecke des rekurrentischen Grundstücks. Anlässlich des Augenscheins konnte festgestellt werden, dass sich in diesem Bereich lediglich Bepflanzungen befinden, die Sichtzone somit weder einen Rückbau von Anlagen noch die Verhinderung von Parkflächen zur Folge hat. Schliesslich ist auch darauf hinzuweisen, dass die beanspruchte Fläche auf dem Grundstück Nr. 003 praktisch vollständig innerhalb der Sichtzone für die Ausfahrt des Grundstücks Nr. 003 zu liegen kommt und der Bereich somit ohnehin entsprechend freizuhalten wäre. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse und den geringfügigen Auswirkungen der Eigentumsbeschränkung des benachbarten Grundstücks die Anordnung der geplanten Grundstückszufahrt zum Grundstück Nr. 001 verhältnismässig und nicht zu beanstanden ist.

8.

Schliesslich machen die Rekurrenten übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB geltend. Da das geplante Bauvorhaben öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verletze, führe es zu übermässigen Immissionen, namentlich werde die Belichtung und Besonnung des rekurrentischen Grundstücks übermässig belastet. Weiter führe auch die für die geplante Einfahrt notwendige Sichtzone zu einer übermässigen Belastung des Grundstücks der Rekurrenten.

8.1 Laut Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, unter anderen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (d.h. übermässiger) Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die beurteilende Instanz hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzu-



nehmen, wobei sie den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid sind nicht bloss Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen; es ist die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen: Alle in der einzelnen Streitsache ins Gewicht fallenden Umstände sind auf ihre Erheblichkeit hin zu prüfen, wobei stets zu beachten bleibt, dass Art. 684 ZGB als nachbarrechtliche Norm in erster Linie der Herstellung eines nachbarlichen Interessenausgleichs dienen soll. Verboten sind nicht nur schadensverursachende, sondern auch bloss lästige (übermässige) Einwirkungen. Eine durch rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute verursacht in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB. Öffentlich-rechtliche Bewilligungen sind dann nicht mehr allein massgebend für die Beurteilung der Übermässigkeit, wenn die Behörde per Ausnahmegewilligung ein Abweichen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährt und womöglich die Interessen der Nachbarn nicht umfassend berücksichtigt (VerwGE B 2018/189 vom 21. November 2018 Erw. 6.1 mit Hinweisen, BUDE Nr. 22/2025 vom 31. März 2025 Erw. 4.7.1).

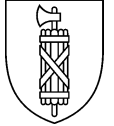
8.2 Wie bereits aufgezeigt, werden die öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch das geplante Bauvorhaben eingehalten. Die pauschal befürchteten Beeinträchtigungen des rekurrentischen Grundstücks (Schattenwurf, Licht- sowie Lärmimmissionen) können – wie dargelegt – nicht auf Verletzungen des öffentlichen Baurechts oder auf Ausnahmegewilligungen zurückgeführt werden. Diese Einwirkungen erscheinen deshalb mit der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke der Verfahrensbeteiligten gerechtfertigt. Sie gehen nicht über das hinaus, was Nachbarn üblicherweise mit der baurechtskonformen Überbauung eines angrenzenden Grundstücks in Kauf nehmen müssen. Somit liegen keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB vor.

9.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten werden und das Bauvorhaben keine übermässige Immissionen nach Art. 684 ZGB zur Folge hat. Jedoch ist auch festzuhalten, dass der ursprüngliche Rekurs Nr. 24-1087 ohne erfolgtes Korrekturbaugesuch gutgeheissen worden wäre. Einerseits fehlte es an einer rechtlichen Sicherstellung der Sichtzonen und andererseits musste das Vorhaben im Bereich des Waldabstands angepasst werden. Erst mit erfolgtem Korrekturgesuch werden sämtliche Bauvorschriften eingehalten und der Rekurs Nr. 24-6760 erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Dieser Umstand ist nachfolgend bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

10.

10.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr für den Rekurs Nr. 24-1087 beträgt



Fr. 2'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Zu berücksichtigen ist, dass die Rekursgegnerin die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekurses Nr. 24-1087 verursacht hat und der Rekurs Nr. 24-1087 aus obengenannten Gründen andernfalls voraussichtlich gutgeheissen worden wäre. Der Rekurs Nr. 24-1087 wurde somit zu Recht erhoben, weshalb die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden sind.

10.2 Der von den Rekurrenten im Rekursverfahren Nr. 24-1087 am 21. Februar 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

10.3 Die Entscheidgebühr für den Rekurs Nr. 24-6760 beträgt Fr. 2'000.–. In diesem Verfahren unterliegen die Rekurrenten vollständig, soweit überhaupt auf den Rekurs eingetreten werden kann. Die amtlichen Kosten für den Rekurs Nr. 24-6760 sind den Rekurrenten zu überbinden.

10.4 Der von den Rekurrenten im Rekursverfahren Nr. 24-6760 am 15. Oktober 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

11.

Rekurrenten und Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

11.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Von den Verteilungsgrundsätzen kann abgewichen und die Prozesskosten können nach Ermessen verteilt werden, wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 107 Abs. 1 Bst. f ZPO).

11.2 Wie ausgeführt, wäre der Rekurs Nr. 24-1087 ohne Einreichung eines Korrekturgesuchs voraussichtlich gutgeheissen worden bzw. die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekurses wurde durch die Rekursgegnerin verursacht, weshalb sie in diesem Verfahren kostenpflichtig wird. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– zuzüglich der beantragten Barauslagenpauschale von 4 % des Honorars gemäss Art. 28^{bis} HonO (Fr. 110.–) sowie Mehrwertsteuer festzulegen. Die

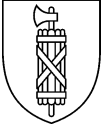


ausseramtliche Entschädigung von insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

11.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen im Rekursverfahren Nr. 24-1087 unterliegt, hat sie von vorneherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

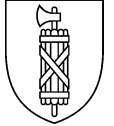
11.4 Die Rekursgegnerin obsiegt im Rekursverfahren Nr. 24-6760. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a HonO beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– und Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 2'750.–, bzw. von Fr. 3'250.– mit Rekursaugenschein, zuzüglich Mehrwertsteuer festgesetzt, sofern ein entsprechender Antrag gestellt wurde.

11.5 Mit Stellungnahme vom 20. April 2026 reicht Rechtsanwalt Thomas Frey eine Kostennote über Fr. 6'637.90 ein. Er macht eine Honorarpauschale von Fr. 6'000.– nach Art. 22 Abs. 1 HonO geltend, ferner Barauslagen von 140.50 sowie einen Mehrwertsteuerzuschlag. Zur Begründung wird ausgeführt, dass es sich um zwei äusserst aufwändige Rekursverfahren mit mehrfachem Schriftenwechsel gehandelt habe. Die geltend gemachten Aufwände umfassten den Zeitraum vom 2. Oktober 2024 bis 20. April 2026 und belaufen sich auf 22.49 Stunden. Der beantragte Zuschlag für die Mehrwertsteuer wird damit begründet, dass die Rekursgegnerin nicht mehrwertsteuerpflichtig sei. Bei den sich im vorliegenden Verfahren stellenden bzw. aufgeworfenen Fragen – welche nicht besonders zahlreich waren – handelt es sich im Wesentlichen um solche, die sich regelmässig bei der Beurteilung von Bauvorhaben stellen. Ebenfalls nicht aussergewöhnlich ist, dass während hängigem Rekursverfahren geltend gemachte Mängel mit einem Korrekturgesuchen bereinigt werden sollen. Unter Berücksichtigung, dass die Rekursgegnerin Auslöserin für das zweite Rekursverfahren war und beide Rekurse in der Folge gleichzeitig und ohne zusätzlichen Mehraufwand behandelt wurden, wird die Honorarpauschale ermessensweise auf Fr. 3'250.– festgesetzt. Die Rekursgegnerin macht effektive Barauslagen von Fr. 140.50 geltend. Zwar liegt ein Auszug über die einzelnen Posten vor, jedoch sind die einzelnen Kostenpunkte jeweils als «1. Stück»



festgehalten, wobei dies kein Rückschluss auf die effektiven Kosten zulässt. Auf Grund dessen wird die Barauslagenpauschale von 4 % des Honorars gemäss Art. 28^{bis} HonO (Fr. 130.–) zugesprochen. Die ausseramtliche Entschädigung wird somit auf insgesamt Fr. 3'380.– (zzgl. Mehrwertsteuer) festgesetzt. Sie ist von den Rekurrenten zu bezahlen.

11.6 Da die Rekurrenten im Rekursverfahren Nr. 24-6760 mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.



Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 24-1087 von A.____ wird abgewiesen, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist.

b) Der Rekurs Nr. 24-6760 von A.____ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

a) Der B.____ AG wird im Verfahren Nr. 24-1087 eine Entscheidgebührr von Fr. 2'000.– auferlegt.

b) Der am 21. Februar 2024 von A.____ im Rekursverfahren Nr. 24-1087 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) A.____ wird im Verfahren Nr. 24-6760 eine Entscheidgebührr von Fr. 2'000.– auferlegt.

d) Der am 15. Oktober 2024 von A.____ im Verfahren Nr. 24-6760 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 24-1087 wird gutgeheissen. Die B.____ AG entschädigt A.____ im Verfahren Nr. 24-1087 ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren der B.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 24-1087 wird abgewiesen.

c) Das Begehren der B.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 24-6760 wird gutgeheissen. A.____ entschädigen die B.____ AG im Verfahren Nr. 24-6760 ausseramtlich mit Fr. 3'380.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

d) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 24-6760 wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin