



Fall-Nr.:	24-2901
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	15.07.2025
Entscheiddatum:	13.05.2025

BUDE 2025 Nr. 037

Baurecht, Art. 55bis, Art. 60, Art. 61 BauG, Art. 28bis GSchVG, Art. 67 Abs. 1, Art. 97 Abs. 2, Art. 101, Art. 103, Art. 136 Abs. 2, Art. 147 Abs. 1 PBG, Art. 18a, Art. 19, Art. 25a RPG, Art. 63 StrG, Art. 7 Abs. 1 USG, Art. 7 VRP, Art. 684 ZGB. Weder die gerügten Pläne (Baustelleninstallationsplan, Baugrubenplan, Kanalisationsplan, Versickerungskonzept) noch die gerügten Bewilligungen (strassengesetzliche Zufahrtsbewilligung und Abgrabungsbewilligung) begründen vorliegend eine Verletzung des raumplanungsrechtlichen Koordinationsgebots (Erw. 3). Eine unzulässige Gefahrenverlagerung aufgrund Oberflächenabflusses ist zu verneinen (Erw. 4). Der behindertengerechte Wohnungsausbau und der damit einhergehende baureglementarische Ausnützungsbonus sind nicht zu beanstanden (Erw. 5). Das Gleiche gilt für die vorgenommene Ausnützungsberechnung (Erw. 6). Die blossе Tatsache der Mehrfachbefassung begründet noch kein persönliches Interesse des von der Vorinstanz beigezogenen Ingenieurbüros an der Sache (Erw. 8.1 ff.). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die im Streit liegende einwöchige Verkehrsmessung abgestellt hat (Erw. 8.4 ff.). Zwar entsprechen die Sichtweiten der Grundstückszufahrt nicht den geltenden Normen, doch kann dem Bauvorhaben aufgrund der Erwägungen der Vorinstanz und unter Berücksichtigung des ihr zustehenden Beurteilungsspielraums die strassenmässige Erschliessung dennoch nicht abgesprochen werden (Erw. 9). Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, dass das gelegentliche Wendemanöver eines Lastwagens in der nicht normgerechten Wendeschleife eine übermässige Verkehrsgefährdung darstellt (Erw. 10). Das ursprüngliche Terrain kann zwar nicht mehr zentimetergenau festgestellt werden. Jedoch ergibt sich aus dem geologischen Gutachten sowie dem extrapolierten Geländeverlauf eine hinreichend verlässliche Grundlage. Entscheidend ist allein, dass sowohl die zulässige Gebäudehöhe als auch die Geschossigkeit eingehalten sind. Dies ist der massgebliche rechtliche Prüfungsmassstab (Erw. 11). Entgegen der Auffassung der Rekurrenten, ist Art. 97 Abs. 2 Satz 1 PBG – wonach Aufschüttungen dem massgebenden Terrain anzupassen sind – nicht direkt



anwendbar (Erw. 12). Es sind keine Gründe ersichtlich, welche vermuten liessen, das Vorhaben entspreche nicht den Sicherheitsanforderungen gemäss Art. 101 PBG (Erw. 13). Die Rüge betreffend Verletzung des Strassenabstands ist zwar begründet. Da die Unterschreitung jedoch auf ein gestalterisches Element von untergeordneter Bedeutung zurückzuführen ist, erscheint eine Heilung durch Auflage aus Gründen der Verhältnismässigkeit geboten (Erw. 14). Der pauschale Einwand der übermässigen Blendungen aufgrund der geplanten Photovoltaikanlage steht der angefochtenen Baubewilligung samt ihren Auflagen nicht entgegen (Erw. 15). Inwiefern der privatrechtliche Immissionsschutz in Bezug auf mögliche Blendungen weiter gehen soll als der öffentlich-rechtliche ist nicht ersichtlich. Unbegründet ist auch der Einwand, wonach aufgrund der Erdsondenbohrungen mit übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB zu rechnen sei (Erw. 17). Teilweise Gutheissung. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2025 Nr. 37 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-2901

Entscheid Nr. 37/2025 vom 13. Mai 2025

Rekurrenten

A.____ und B.____

vertreten durch M.A. HSG in Law Ivo Hartmann, Rechtsanwalt,
Schützengasse 10, 9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 12. März 2024)

Rekursgegner

C.____ und B.____

vertreten durch lic.iur Jürg Bereuter, Rechtsanwalt,
Vadianstrasse 44, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus)



Sachverhalt

A.

C.____ und B.____ sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001 in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.____ vom 3. August 1995 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2a). Das Grundstück weist eine Fläche von rund 1'215 m² auf und wird über die rund 100 m lange E.____strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen. Die E.____strasse zweigt ab der F.____strasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) ab und endet bei den Grundstücken Nrn. 002 und 003 in einer Wendeschleife. Derzeit ist das Grundstück Nr. 001 mit einem Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 004) aus den 60er-Jahren überbaut.

B.

a) C.____ und B.____ reichten am 6. September 2021 bei der Baukommission Z.____ ein Baugesuch ein. Das Baugesuch wurde unter der Verfahrensnummer 005 eingeschrieben und hatte den Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses zum Gegenstand. Innert der Auflagefrist erhoben A.____ und B.____ vertreten durch M.A. HSG in Law Ivo Hartmann, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Vorhaben. Die Einsprecher sind Eigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke Nrn. 002 und 006. Die Baukommission beauftragte im Rahmen des Einspracheverfahrens das Ingenieurbüro G.____ AG mit der Ermittlung des gewachsenen Terrains. Die Ergebnisse wurden im Bericht vom 6. April 2022 sowie im Zusatzbericht vom 29. April 2022 dargelegt. Zudem erhob das Ingenieurbüro H.____ AG zuhanden der Baukommission den massgebenden Verkehr auf der E.____strasse. Das Büro legte die Verkehrserhebung mit Schreiben vom 22. Juni 2022 der Baukommission vor und äusserte sich zur erforderlichen Sichtweite der Grundstücksausfahrt. Mit Stellungnahme vom 17. August 2022 äusserte sich das Büro zudem zu den Einwendungen der Einsprecher. Das Baugesuchsverfahren Nr. 005 ist derzeit weiterhin bei der Baukommission pendent.

b) Mit neuem Baugesuch vom 18. September 2023 beantragten C.____ und B.____ bei der Baukommission Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch und die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten. Das Baugesuch wurde unter der Verfahrensnummer 25/2023 eingeschrieben. Das Untergeschoss (UG), zugänglich über die E.____strasse, umfasst die Garagenzufahrt sowie einen barrierefreien Zugang zum Gebäude. Darüber hinaus befinden sich dort acht Parkplätze, ein Abstellraum für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen sowie ein Keller- und Technikraum. Im Erdgeschoss (EG) sind zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen geplant. Östlich und westlich sind im EG sodann Aussenbereiche (Sitzplatz, Rasenfläche) vorgesehen. Im Obergeschoss (OG) ist schliesslich eine 5,5-Zimmer-Wohnung vorgesehen. Südlich der Wohnung ist ein Aussenbereich mit Pool samt Gegenstromanlage geplant. Weil das Gelände ab der E.____strasse gegen Süden ansteigt, liegen die Aussenbereiche auf unterschiedlichen



Höhen. Über eine östliche und westliche Aussentreppe ab der E.____strasse können die jeweiligen Aussenbereiche ebenfalls erreicht werden.

c) Innert der Auflagefrist vom 3. bis 16. Oktober 2023 erhoben A.____ und B.____ durch ihren Rechtsvertreter Einsprache gegen das Vorhaben. Unter anderem rügten sie die behindertengerechte Ausgestaltung des Neubaus.

d) Mit Schreiben vom 6. November 2023 verzichtete die Bauherrschaft, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Jürg Bereuter, Rechtsanwalt, St.Gallen, auf eine Stellungnahme zur Einspracheergänzung vom 30. Oktober 2023 und beantragte deren Abweisung.

e) Mit Bericht vom 18. Dezember 2023 beurteilte der Verein «Procap St.Gallen-Appenzell», St.Gallen, zuhanden der Baukommission die behindertengerechte Ausgestaltung des Vorhabens (im Folgenden: Bericht Procap).

f) Gestützt auf den Bericht Procap wurde der Grundrissplan im EG angepasst. Es wurden Verschiebungen an den Breiten der Innenkorridore sowie an der Grösse der Schlafräume in den beiden Wohnungen vorgenommen.

g) Die geänderten Pläne wurden aufgrund der Einwendungen der Einsprecherschaft betreffend der farblichen Darstellung erneut überarbeitet und diesen zur Stellungnahme zugestellt.

h) Mit Stellungnahme vom 19. Februar 2024 nahmen die Einsprecher zu den angepassten Plänen sowie dem Bericht Procap Stellung.

i) Mit Beschluss vom 12. März 2024 erteilte die Baukommission die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache mit separater Entscheidung gleichen Datums ab.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 28. März 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 24. Mai 2024 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid und die Baubewilligung je vom 12. März 2024 seien vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventuell seien der Einspracheentscheid und die Baubewilligung je vom 12. März 2024 aufzuheben und die Angelegenheit zum erneuten Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Rekursgegner bzw. der Vorinstanz.



Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die strassengesetzliche Zufahrtsbewilligung, der Baustelleninstallationsplan, der Kanalisationsplan, das Versickerungskonzept, der Baugrubenplan sowie die gewässerschutzrechtliche Abgrabungsbewilligung fehlen würden. Entsprechend fehle es vorliegend auch an einem Gesamtentscheid. Weiter rügen die Rekurrenten unter anderem die Erschliessung des Bauvorhabens, eine Überschreitung der zulässigen Ausnützung, die Höhe des Gebäudes bzw. die Festlegung dessen Niveaupunkts. Unter privatrechtlichen Gesichtspunkten machen die Rekurrenten unter anderem übermässige Immissionen aufgrund der Blendwirkung der geplanten Photovoltaikmodulen geltend.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 8. Juli 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Entgegen der Auffassung der Rekurrenten könnten die beanstandeten Pläne im Rahmen des nachlaufenden Bewilligungsverfahrens nachgereicht werden. Entsprechende Auflagen seien in die Baubewilligung aufgenommen worden.

b) Mit Vernehmlassung vom 16. Juli 2024 beantragen die Rekursgegner durch ihren Rechtsvertreter den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Die Rekursgegner folgen in ihrer Argumentation der Vorinstanz, wonach kein Gesamtentscheid erforderlich sei bzw. die strittigen Pläne und Unterlagen nachgereicht werden könnten. In materieller Hinsicht bestreiten sie die Einwände.

c) Mit technischem Bericht vom 31. Juli 2024 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA) zusammenfassend aus, dass die E.____strasse keine kritischen Merkmale aufweise. Jedoch sei der Sichtweitennachweis gegen Westen ungenügend. Zudem sei die Entsorgung näher zu prüfen, da die vorhandene Wendeschleife nicht der Norm für Kehrrichtfahrzeuge entspreche. Hinsichtlich des von den Rekurrenten gerügten Verkehrsgutachtens hielt das TBA fest, dass dieses in den Vorakten fehlen würde.

d) Mit Schreiben vom 12. September 2024 fordert der zuständige Verfahrensleiter die Vorinstanz auf, die eingereichten Vorakten zu vervollständigen. Namentlich würde die Verkehrserhebung der H.____AG vom 22. Juni 2022 sowie der Bericht vom 17. August 2022 fehlen. Ebenfalls fehle der Bericht der G.____AG vom 6. April 2022 betreffend Feststellung des gewachsenen Terrains. Schliesslich seien die Vorakten betreffend dem massgeblichen Entwässerungsplan widersprüchlich.

e) Mit Schreiben vom 17. Oktober 2024 reicht die Vorinstanz die geforderten Unterlagen nach. Bezüglich der Unklarheit im Zusammenhang mit dem Entwässerungsplan seien noch weitere Abklärungen notwendig.

f) Mit Schreiben vom 6. November 2024 teilt die Vorinstanz mit, dass in der Baubewilligung vom 12. März 2024 irrütmlicherweise auf



den Plan Nr. 23-420-104 Bezug genommen worden sei. Massgebend sei jedoch der Plan Nr. 02410 «Kanalisation» vom 15. September 2023, der sich auch in den Vorakten befinde.

g) Mit Eingabe vom 3. Februar 2025 äussern sich die Rekurrenten zu den ergänzten Vorakten wie auch zu den erhaltenen Stellungnahmen.

E.

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

Erwägungen

1.

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

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 12. März 2024. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten rügen eine Verletzung des Koordinationsgebots und machen geltend, dass wesentliche Unterlagen bzw. Verfügungen fehlen, insbesondere der Baustelleninstallationsplan, die strassengesetzliche Zufahrtsbewilligung, der Kanalisationsplan, das Versickerungskonzept, der Baugrubenplan sowie die notwendige Abgrabungsbewilligung.

3.1 Eine Pflicht zur Verfahrenskoordination besteht nach Art. 25a Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG), wenn die Errichtung oder Änderung einer Baute oder



Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert. Auch mehrere Verfügungen ein und derselben Behörde dürfen nicht unabhängig voneinander erlassen, sondern müssen untereinander abgestimmt werden (A. MARTI, in: Aemissegger/Kuttler/Moor/Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 25a N 21). Die Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG erstreckt sich grundsätzlich auf sämtliche kantonalen und bundesrechtlichen Verfahren, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben durchgeführt werden müssen und die der Bewilligungszuständigkeit der Kantone unterliegen (B. WALDMANN/P. HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 25a N 21). Keine Rolle spielt es grundsätzlich, ob die beteiligten Behörden demselben Gemeinwesen angehören oder nicht. Sie kann indessen nur so weit reichen, als ein Koordinationsbedürfnis auch tatsächlich besteht. Ein Bedürfnis ist grundsätzlich dann nachgewiesen, wenn ein Bauvorhaben ausser der eigentlichen Baubewilligung noch weitere Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen benötigt (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 25a N 25). Die Natur der zu koordinierenden Bewilligungen, namentlich ob es sich um raumplanungs- bzw. umweltschutzrechtliche oder um gewerbepolizeiliche Verfügungen handelt, ist unerheblich (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 25a N 22). Unter die Koordinationspflicht fallen namentlich auch Genehmigungs- und Konzessionsentscheide, solange diese einen hinreichenden materiellen Einfluss auf das Bauvorhaben haben, was der Fall sein kann bei Sondernutzungskonzessionen für die Benutzung des öffentlichen Grunds (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 25a N 21).

3.2 Soweit die Rekurrenten rügen, dass ihnen der koordinierte Gesamtentscheid falsch eröffnet worden sei, kann ihnen nicht gefolgt werden. Es ist nicht zu beanstanden, dass Baubewilligung und Einspracheentscheid als separate Verfügungen erstellt wurden. Massgebend ist, dass Baubewilligung und Einspracheentscheid gleichzeitig behandelt wurden. Dies ist vorliegend gegeben. Zudem weist die Baubewilligung aus, welche weiteren Verfügungen integralen Bestandteil des Bau- und Einspracheentscheids bilden. Aus dem Verteiler der Baubewilligung geht auch hervor, dass der Rechtsvertreter der Rekurrenten mit den entsprechenden Kopien bedient wurde.

3.3 Der Einspracheentscheid unterstellt den Baustelleninstallationsplan einer nachträglichen Kontrolle. Die Rekurrenten beanstanden dies und vertreten die Auffassung, dass angesichts der Projektgrösse nicht alle Installationen auf dem Baugrundstück Platz fänden. Aufgrund der notwendigen Lastwagenfahrten sei ein kurzzeitiges Parkieren auf der E.___strasse unausweichlich. Ob für die Realisierung des Vorhabens die E.___strasse vorübergehend in Anspruch genommen werden muss, kann vorliegend offen bleiben. Ein Gesuch um Bewilligung des vorübergehend erforderlichen gesteigerten Gemeingebrauchs des öffentlichen Grunds kann im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in der Regel nicht abschliessend geprüft werden, weil Beginn und Zeitraum der Beanspruchung des öffentlichen Grunds noch nicht feststehen und die Gutheissung auch von Umständen abhängt, die nicht allzeit in gleicher Weise erfüllt sind.



Sinnvoll ist die koordinierte Beurteilung, wenn die angeforderte Bewilligung offenkundig nicht erteilt werden kann; in allen anderen Fällen wird es in der Regel mit der Feststellung sein Bewenden haben müssen, dass die Bewilligung grundsätzlich erteilt werden kann, aber die abschliessende Prüfung für den konkreten Zeitraum vorbehalten bleiben muss (VerwGE B 2022/56 vom 3. Oktober 2022 Erw. 2). Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, weshalb ein allfälliges Gesuch um vorübergehende Beanspruchung der E.____strasse offenkundig nicht erteilt werden kann. Das Abstellen von Lastwagen zur Erstellung einer Baute auf der E.____strasse direkt bei der Sackgasse mit Wendeanlage ist grundsätzlich unproblematisch. Es handelt sich um eine temporäre Massnahme, die der Bauausführung dient und in der Regel mit entsprechenden Sicherungsmassnahmen versehen wird, um den – ohnehin geringen - Verkehrsfluss nicht erheblich zu beeinträchtigen. Eine Verletzung des Koordinationsgebots ist jedenfalls zu verneinen.

3.4 Weiter beanstanden die Rekurrenten, dass die erforderliche Zufahrtsbewilligung nach Art. 63 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) fehlen würde. Gemäss Abs. 1 Bst. a der genannten Bestimmung 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). Da sich die Vorinstanz im Einspracheentscheid betreffend der Frage der hinreichenden Erschliessung ausdrücklich auch mit den Voraussetzungen nach Art. 63 Abs. 2 StrG auseinandergesetzt hat, ist davon auszugehen, dass die strassenpolizeiliche Bewilligung nach Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG konkludent mitenthalten ist. Das gleiche gilt für die beanstandete Fusswegzugänge. Folglich bedurfte es im Dispositiv der Baubewilligung nicht noch eines ausdrücklichen formellen Bezugs, was zur Folge hat, dass die Vorinstanz den koordinationsrechtlichen Anforderungen ausreichend nachgekommen ist (VerwGE B 2023/50 vom 26. Oktober 2023 Erw. 7.2; BUDE Nr. 84/2024 vom 4. Oktober 2024 Erw. 3.2). Soweit die Rekurrenten zusätzlich rügen, dass für die Erteilung der Zufahrtsbewilligung nicht die vorinstanzliche Baukommission, sondern der Gemeinderat zuständig sei, kann ihnen nicht gefolgt werden. Gemäss Art. 11 Abs. 1 StrG hat die Politische Gemeinde die Hoheit über die Gemeindestrassen. Dies bedeutet, dass der Gemeinde sämtliche Verfügungsbefugnisse über diese Strassen und damit auch die Wege zustehen (G. GERMANN, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkomentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 63 N 3). Die gemeindeinternen Zuständigkeiten ergeben sich dagegen aus der entsprechenden Gemeindeordnung oder dem Baureglement. Gemäss Art. 2 Abs. 1 des geltenden Baureglements der Politischen Gemeinde Z.____ vom 25. Januar 2010 (abgekürzt BauR) ist der Gemeinderat lediglich für die Ortsplanung zuständig. Gemäss Abs. 2 der Bestimmung hat die Baukommission die Aufgabe der Baubewilligungsbehörde. Gemäss Wortlaut ist sie zuständig für die baupolizeilichen Bewilligungen und Verfügungen. Zumal die Zufahrtsbewilligung keine Planungsaufgabe darstellt, ist davon auszugehen, dass die Erteilung der strassen- bzw. baupolizeilichen Zufahrtsbewilligung in die Zuständigkeit der



Baukommission fällt. Der rekurrentische Einwand ist daher unbegründet.

3.5 Die Rekurrenten bemängeln die Entwässerung des Baugrundstücks. Soweit sie rügen, der in der Baubewilligung erwähnte Plan «23-420-104 (dat. 25.07.2023)» sei ihnen nicht bekannt, ist auf die Eingabe der Vorinstanz vom 6. November 2024 zu verweisen. Demnach handle es sich um einen Kanzleifehler im Zuge der Ausarbeitung der Baubewilligung. Massgebend sei der Plan Nr. 02410 «Kanalisation» vom 15. September 2023, der sich auch in den Vorakten befinde. Die vorinstanzlichen Ausführungen sind plausibel, ist doch gemäss dem Lieferschein des beauftragten Architekten an die Bauverwaltung Z.____ kein Plan «23-420-104 (dat. 25.07.2023)» gelistet. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist deshalb zu verneinen. Darüber hinaus führen die Rekurrenten an, dass der Nachweis zur Regenwasserentsorgung im Vorfeld detailliert hätte erbracht werden müssen. Praxisgemäss bilde die Meteorwasserplanung Bestandteil der Kanalisationsplanung, welche nicht nachträglich überarbeitet und ergänzt werden könne. In den Vorakten befindet sich entgegen den rekurrentischen Vorbringen der erwähnte Kanalisationsplan sowie ein hydraulischer Nachweis für die Ableitung des Meteorwassers. Eine Unvollständigkeit der Baugesuchsunterlagen ist nicht ersichtlich. Die Entwässerung ist auch materiell nicht zu beanstanden. Das anfallende Meteorwasser auf dem Flachdach, dem Asphalt und den Gitterrosten wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Zwecks Retention ist auf dem Flachdach zudem eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, so dass der Retentionsbedarf der im Generellen Entwässerungsplan der Politischen Gemeinde (GEP) vorgesehenen Mischwasserkanalisation eingehalten ist. Die vorgesehenen Plattenbeläge in den Aussenräumen sind dagegen versickerungsfähig ausgestaltet, sodass zumindest eine Teilversickerung vor Ort sichergestellt ist. Inwiefern die gewässer-schutzrechtlichen Bestimmungen über die Abwasserbeseitigung nicht eingehalten sein sollen, ist nicht ersichtlich. Zu beanstanden ist höchstens, dass der geplante Pool gemäss hydraulischem Nachweis versickerungsfähig ausgestaltet sein soll. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, hat die Vorinstanz jenem Versehen bereits Rechnung getragen.

3.6 Die Rekurrenten bemängeln den Kanalisationsplan, da dieser hinsichtlich der Befüllung und Entleerung des geplanten Aussenpools unvollständig sei. Die Vorinstanz habe die Vervollständigung in Verletzung des Koordinationsgebots per Auflage auf eine spätere Kontrolle verschoben (Abschnitt IV Ziff. 4 Spiegelstrich 6 der Baubewilligung). Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, dass die fehlende Angabe zur Befüllung und Entleerung des Pools die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens beeinträchtigen würde. Der Pool wurde im Rahmen eines Neubauvorhabens für ein Mehrfamilienhaus beurteilt und erscheint vor diesem Hintergrund zum Hauptvorhaben als untergeordnet bzw. von diesem abtrennbar. Es besteht daher kein zwingen-



des Erfordernis, dass diese Unterlagen bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorliegen müssen. Vielmehr kann deren Nachreichung durch eine entsprechende Auflage sichergestellt werden, die eine rechtskonforme und umweltverträgliche Ableitung des Poolwassers gewährleistet. Die Verletzung des Koordinationsgebots ist zu verneinen.

3.7 Nach Auffassung der Rekurrenten sei ein Baugrubenplan notwendig, da sich das Vorhaben an einer ausgesprochenen Hanglage mit instabilen Bodenverhältnissen befinde. Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte befindet sich jedoch weder das Bauvorhaben noch die nähere Umgebung in einem Rutschgebiet. Eine besondere Gefährdung aufgrund der behaupteten Hanglage ist daher nicht gegeben. Auch hinsichtlich des Baugrunds ist keine besondere Gefährdung ersichtlich. Die blossе Tatsache, dass sich gemäss geologischem Gutachten unter der Deckschicht schwach toniger Sand befindet, begründet noch keine besonderen Bodenverhältnisse. Jedenfalls ist diesbezüglich dem Gutachten nichts zu entnehmen. Es darf zudem als notorisch bezeichnet werden, dass die aktuelle Bautechnik für Stabilitätsprobleme bei Baugruben selbst bei schwierigen Grundstücksverhältnissen einwandfreie Lösungen gestattet. Wird doch wie bei jedem Bauvorhaben erwartet, und ist davon auszugehen, dass auch das vorliegende den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit genügt und nach den anerkannten Regeln der Baukunde ausgeführt wird (vgl. Art. 101 PBG).

3.8 Schliesslich rügen die Rekurrenten, dass die notwendige Abgrabungsbewilligung nicht koordiniert erteilt worden sei. Die Abgrabungsbewilligung ist im Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2; abgekürzt GschVG) und der dazugehörigen Verordnung (sGS 752.21; abgekürzt GschVV) geregelt. Gemäss Art. 28^{bis} GSchVG i.V.m. Art. 9^{ter} GSchVV ist für erhebliche Grabungen, wie beispielsweise Baugruben mit mehr als 6 Metern Tiefe oder Materialentnahmen über 10'000 m³, eine Bewilligung der kantonalen Behörde erforderlich. Die von den Rekurrenten angeführte Abgrabungstiefe wird selbst im Bereich des Liftschachts nicht erreicht. Hinzu kommt, dass das zuständige Amt für Wasser und Energie (AWE) mit Verfügung vom 24. Oktober 2023 bereits für die 250 m tiefen Erdsondenbohrungen die gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 28^{bis} GSchVG erteilt hat. Selbst wenn der Liftschacht punktuell die gesetzliche Abgrabungstiefe erreichen sollte, so ist diese marginale Überschreitung von der bereits erteilten Bewilligung für die deutlich tieferen Erdsondenbohrungen mitumfasst. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

4.

Die Rekurrenten rügen eine unzulässige Gefahrenverlagerung bei Starkregenereignissen.

4.1 Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten haben den Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz gegen Naturgefahren



zu genügen (Art. 103 Abs. 1 PBG). Je nach dem, ob eine geringe, mittlere oder erhebliche Gefährdung vorliegt, gelten unterschiedliche Baubeschränkungen (Art. 103 Abs. 3 Bstn. a bis c PBG). Die kantonalen Gefahrenkarten zeigen, wo die Naturgefahren Hochwasser, Rutschung, Sturz und Lawine potenziell auftreten können. Die kantonale Gefahrenkarte «Wasser» bildet lediglich die Gefahr von statischen und dynamischen Überschwemmungen, Übersarungen, Ufererosionen, Murgängen und Übermurungen ab (Naturgefahrenkommission des Kantons St.Gallen, Wegleitung zur Gefahrenkarte, Kapitel 2, S. 3, abrufbar unter: www.sg.ch, «Umwelt & Natur», «Naturgefahren», «Gefahrenkarte»). Den Oberflächenabfluss bei Regen bildet die Gefahrenkarte «Wasser» jedoch nicht ab. Der Anteil des Regenwassers, der bei besonders starken Niederschlägen auf der Geländeoberfläche zu einem Gewässer oder einer Mulde hin abfließt und sich dort sammelt wird als Oberflächenabfluss bezeichnet. Gerade in den Sommermonaten häufen sich Starkniederschläge und Gewitter. Fallen innert kurzer Zeit grosse Wassermengen an, können diese nicht mehr im Boden versickern und fließen von den Hängen ab. Dieses Oberflächenwasser sammelt sich in flacherem Gelände und es kann in Gebäude eindringen und dort grosse Schäden anrichten. Nicht nur Infrastrukturen wie Häuser, Strassen oder Leitungen, sondern auch Menschen kann Oberflächenwasser gefährden. Aufgrund von Starkregenereignissen mit hohen Sachschäden in den Jahren 2017 und 2018 hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) zusammen mit dem Schweizerischen Versicherungsverband (SVV) und der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen (VKG) die Gefährdungskarte «Oberflächenabfluss Schweiz» entwickelt. Die nationale Karte zeigt auf, welche Flächen in der Schweiz vom Oberflächenabfluss potenziell betroffen sind (www.bafu.admin.ch, «Themen», «Thema Naturgefahren», «Dossiers», «Gerüstet bei Starkniederschlag: Die neue Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Schweiz»). Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wurde schweizweit nach einem einheitlichen Vorgehen modelliert und bildet dabei ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrperiode von mehr als 100 Jahren ab. Bei der Anwendung muss beachtet werden, dass die Gefährdungskarte als Hinweiskarte mit einem Anwendungsmassstab im Bereich von 1:10'000 bis 1:15'000 erstellt worden ist. Die ausgeschiedenen Hinweisflächen basieren auf einem Modellierungsergebnis, welches ohne Geländearbeit erarbeitet worden ist. Die Karte weist somit nicht die Genauigkeit einer Gefahrenkarte auf, weshalb für weiterführende Informationen Detailabklärungen notwendig sind (Technischer Bericht Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Schweiz vom 26. Juni 2018, S. 15 und 43, abrufbar unter www.bafu.admin.ch, «Themen», «Thema Naturgefahren», «Gefahrengrundlagen Karten Gefährdungskarte Oberflächenabfluss»).

4.2 Die kantonalen Gefahrenkarten zeigen für das Baugrundstück Nr. 001 und die weitere Umgebung keine Gefährdungen auf. Jedoch weist die eidgenössische Gefährdungskarte Oberflächenabfluss bei einem hundertjährigen Starkregenereignis einen Oberflächenabfluss von weniger als 10 cm Fliesstiefe aus. Es fließt vom höher gelegenen Grundstück Nr. 007 auf das tiefer liegende Baugrundstück. Auf diesem



fliesst es mit einer prognostizierten Breite von 2,5 m bis 7 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur tiefer gelegenen E.____strasse. Ein geringer Teil des Oberflächenabflusses erstreckt sich auch auf das unbebaute Grundstück Nr. 002 der Rekurrenten. Das Regenwasser sammelt sich in der E.____strasse und fliesst von dort mehrheitlich entlang der Strasse zur übergeordneten F.____strasse.

4.3 Eine unzulässige Gefahrenverlagerung zulasten des rekurrentischen Grundstücks Nr. 006 ist – wie die Vorinstanz im Einspracheentscheid zu Recht ausgeführt hat – nicht ersichtlich. Es ist aber nicht auszuschliessen, dass mit dem strittigen Bauvorhaben eine Veränderung der Oberflächenabflüsse im Bereich der Grenze zum Grundstück Nr. 002 möglich ist. Eine Veränderung der Oberflächenabflüsse infolge baulicher Massnahmen stellt jedoch nicht automatisch eine unzulässige Gefahrenverlagerung dar. Entscheidend ist vielmehr, ob dadurch eine unzumutbare zusätzliche Gefährdung des Nachbargrundstücks entsteht. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass selbst bei einem sehr seltenen Starkregenereignis lediglich ein kurzfristiger, kleinflächiger Oberflächenabfluss mit einer Fliesstiefe von weniger als 10 cm möglich ist. Im fraglichen Bereich befindet sich sodann kein Gewässer. Oberflächenabfluss, welcher in ein Gewässer fliesst, kann unter Umständen nicht mehr abfliessen und es droht eine Überschwemmung. Weil aber vorliegend eben kein Gewässer vorhanden ist, besteht auch nicht die Gefahr einer Gefahren- bzw. Gefährdungskumulation. Auch hält das Bauvorhaben den kleinen Grenzabstand von 4 m mit 4,7 bis 5 m grosszügig ein. Schliesslich ist zu beachten, dass im Bereich, wo die Rekurrenten eine Gefahrenverlagerung zu ihren Ungunsten befürchten, derzeit Freiflächen bestehen. Eine unzumutbare zusätzliche Gefährdung für Sach- und Personenschäden ist daher nicht ersichtlich. In Gebieten mit geringer Gefährdung sind gemäss Art. 103 Abs. 3 Bst. c PBG lediglich für Bauten und Anlagen, die für grössere Menschenansammlungen oder hohe Sachwerte bestimmt sind, Baueinschränkungen vorgesehen. Da im vorliegenden Fall höchstens eine geringe Gefährdung vorliegt und auch keine grösseren Menschenansammlungen oder Sachwerte gefährdet sind, erweist sich eine eingehender Prüfung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück der Rekurrenten, welches ebenfalls einen kleinen Grenzabstand einzuhalten hat, verbliebe immer noch ein mindestens 8,7 bis 9 m breiter Freiraum, wo das Oberflächenwasser bei einem seltenen Starkregenereignis abfliessen kann. Das Bauvorhaben der Rekursgegner entfaltet daher keine bauerschwerende oder gar baubehindernde Wirkung auf ein späteres Bauvorhaben. Eine unzulässige Gefahrenverlagerung kann im vorliegenden Fall daher verneint werden.

4.4 Da im vorliegenden Fall höchstens eine geringe Gefährdung vorliegt und auch keine grösseren Menschenansammlungen oder Sachwerte gefährdet sind, erweist sich eine eingehender Prüfung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als nicht erforderlich. Dem



Anliegen wurde mit der Auflage Ziff. 5, Pt. 4 genügend Rechnung getragen.

5.

Die Rekurrenten rügen eine Überschreitung der zulässigen Ausnützung. Der Ausnützungsbonus für behindertengerechte Wohnungen sei ihrer Auffassung nach nicht gerechtfertigt.

5.1 Das Bauvorhaben liegt in der W2a, für welches Art. 8 BauR eine Ausnützungsziffer von 0,45 vorsieht. Gemäss Fn. 1 der genannten Bestimmung kann zudem für jede behindertengerechte Wohnung gemäss Art. 55^{bis} BauG eine Mehrausnützung von 10 m² anrechenbarer Geschossfläche, gesamthaft jedoch maximal 10 % der zonengemässen Ausnützung, gewährt werden. Die Anforderungen für die Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung wie es Art. 102 PBG statuiert, sind zwar direkt anwendbar (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1). Aufgrund des statischen Verweises gemäss Art. 8 Fn. 1 BauR ist der vorliegend strittige Ausnützungsbonus grundsätzlich gemäss Art. 55^{bis} BauG zu beurteilen. Zumal aber Art. 102 PBG im Wesentlichen den Regelungsgegenstand von Art. 55^{bis} BauG übernimmt, kann dennoch auch auf die neuere Literatur abgestellt werden (Botschaft zum PBG, in: ABI 2015, 0011; W. LOCHER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 102 N 4). Beim Wohnungsbau schreibt das kantonale Recht gemäss Art. 55^{bis} Abs. 1 BauG vor, dass Mehrfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnungen über einen rollstuhlgängigen Zugang verfügen müssen (Bst. a). Zudem müssen die Grundrisse, Türbreiten und Wohnungszugänge so gestaltet sein, dass die Wohnungen bei Bedarf an die Anforderungen körperlich beeinträchtigter und älterer Personen angepasst werden können (Bst. b). Die Bestimmung geht somit vom Prinzip des anpassbaren Wohnungsbaus aus. Die Raumabmessungen haben dabei grundsätzlich den normierten Grundmassen zu entsprechen. Die Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (im Folgenden: Norm SIA 500) zielt darauf ab, jeden Bau für Alle ohne Diskriminierung zugänglich zu machen. Die Norm SIA 500 wurde im PBG zwar nicht für verbindlich erklärt, allerdings dürfte die Norm regelmässig als Ausdruck der vorherrschenden Auffassung zugezogen werden (z.B. bei der Frage, wann ein Zugang hindernisfrei ist). In der Praxis verlangen die Baubehörden regelmässig Kurzgutachten des Vereins «Procap» (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2004/I/1; W. LOCHER, a.a.O., Art. 102 N 8 ff.).

5.2 Das vorliegend strittige Vorhaben nimmt für jede der drei behindertengerechten Wohnungen den Ausnützungsbonus von 10 m² gemäss Art. 8 Fn. 1 BauR in Anspruch. Mit Bericht vom 18. Dezember 2023 beurteilte die «Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen» der Procap St.Gallen-Appenzell das Vorhaben und befand es für normgemäss. Namentlich wurde festgehalten, dass der Zugang ab der E.____strasse stufenlos mit einem Gefälle von 6 % gut erreichbar sei.



Die Rekurrenten wenden jedoch ein, dass die bewilligten Projektpläne falsch vermassst seien. Das Gefälle übersteige die Norm, da die E.___strasse – wie sich aus dem Höhenknotenplan vom 25. August 2021 ergebe – höher liege als in den Projektplänen angegeben. Es ist mit den Rekursgegnern davon auszugehen, dass die rekurrentische Argumentation von Oberkant des bestehenden Randsteins ausgeht. Bei der projektierten Einfahrt wird der Randstein aber durch einen flachen Randabschlussstein ersetzt, weshalb die E.___strasse wie in den Projektplänen angegeben auf rund 439 m.ü.M. liegt und das erforderliche Gefälle von 6 % damit eingehalten ist. Es stimmt zwar, dass die E.___strasse gegen Osten hin ansteigt und damit das Gefälle minim grösser werden kann. Die minimalen Abweichungen liegen aber im Bereich der Bau- und Messtoleranzen und sind unumgänglich. Die Einwände der Rekurrenten gehen daher auch über das sachlich notwendige Mass hinaus. Der verlangte Detaillierungsgrad ist in der Praxis weder üblich noch erforderlich. Technische und rechtliche Regelungen müssen praxistauglich und verhältnismässig bleiben, um eine umsetzbare und effiziente Planung zu ermöglichen. Eine übermässige Vertiefung in Detailfragen, die keinen massgeblichen Einfluss auf Sicherheit oder Funktionalität haben, verzögern Entscheidungsprozesse und schaffen praxisferne Anforderungen. Selbst wenn das Gefälle, wie die Rekurrenten behaupten 7,4 % betragen sollte, hat dies noch keinen massgeblichen Einfluss auf Sicherheit und Funktionalität. Gemäss SIA 500 ist ein Gefälle über 6 % bis maximal 12 % bedingt zulässig (Ziff. 3.5.1.2). Zumal die von den Rekurrenten befürchtete Überschreitung des Gefälles marginal wäre, sie sich immer noch im bedingt zulässigen Bereich befindet, die SIA 500 nur ein Hilfsmittel für die Prüfung darstellt und der Vorinstanz auch ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, reichen die Rügen jedenfalls nicht aus, um den rollstuhlgängigen Hauszugang nach Art. 55^{bis} Abs. 1 Bst. a BauG in Frage zu stellen. Hinzu kommt, dass zwischen der E.___strasse und der Eingangstür eine Distanz von rund 12,8 m besteht. Unter Beachtung von Art. 12 Abs. 1 BauR, wonach Ausfahrten und Vorplätze von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2 m horizontal verlaufen müssen, bleibt immer noch eine Distanz von 10,8 m. Es besteht somit die Möglichkeit, die Entwässerungsrinne schräg auszugestalten und so den Höhenunterschied von 35 cm mit einem Gefälle von etwas über 3 % auf der Distanz von rund 10,8 m bis zur Eingangstür zu führen. Selbst wenn also das von den Rekurrenten behauptete Gefälle unzulässig wäre und die Vorinstanz mit ihrem Entscheid eine Ermessensüberschreitung begangen haben sollte, so stellt sich doch die Frage, ob der behauptete Mangel nicht mit einer einfachen Auflage zu beheben wäre.

5.3 Soweit die Rekurrenten in ihrer zusätzlichen Eingabe in verfahrensrechtlicher Hinsicht einwenden, die vorgesehene Anpassung des Randsteins erfordere ein Strassenprojekt nach Art. 31 StrG, kann ihnen nicht gefolgt werden. Es handelt sich um eine kleine und unbedeutende Änderung, welche im Rahmen der Zufahrtsbewilligung mitumfasst ist. Der Verweis der Rekurrenten auf die massgebenden Normen gehen ebenfalls fehl. Selbst wenn gemäss Norm des TBA für Kantonsstrassen ein Randabschluss von 4 cm erforderlich sein sollte,



ist nicht erstlich, dass ein Abschluss von 2 cm über dem Strassenniveau bauhindernd bzw. unzulässig sein soll. Immerhin kommt der politischen Gemeinde als Strasseneigentümerin ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die rekurrentischen Einwände der Baubewilligung nicht entgegenstehen. Auf die Edition der Datensätze des Planers sowie die Einholung eines Obergutachtens kann bei dieser Ausgangslage in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden.

5.4 Weiter rügen die Rekurrenten, dass vor dem Lift im UG und EG die minimale Freifläche gemäss Norm SIA 500 nicht eingehalten sei. Freiflächen bezeichnen die ebene Fläche ohne einragende Bau- oder Ausstattungsteile vor Drehflügeltüren, in Sanitärräumen, in Gästezimmern, an Treppen, an Rampen, vor Bedienelementen, bei Kassenstationen, die frei genutzt werden können (Norm SIA 500, Ziff. 1.1). Am Anfang und am Ende von Rampen sowie vor Türen und Durchgängen müssen gefällefrie Freiflächen mit folgenden Massen vorhanden sein: Länge mindestens 1,4 m; Fläche mindestens 1,4 m auf 1,4 m bei Änderung der Bewegungsrichtung um mehr als 45° (Norm SIA 500, Ziff. 9.4.3). Die Procap hat mit Bericht vom 18. Dezember 2023 unter anderem auch die Manövriertfläche vor dem Lift geprüft und für in Ordnung befunden. Warum dem nicht so sein soll, legen die Rekurrenten nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. So beträgt die Freifläche in der Länge 1,4 m. In der Breite ist die Freifläche im UG und EG nicht limitiert, da westseitig des Liftzugangs eine grössere Freifläche besteht. Zu Recht hat die Procap die Freiflächen somit nicht beanstandet.

5.5 Die Rekurrenten beanstanden weiter die Anzahl und behindertengerechte Ausgestaltung der vorgesehenen Parkplätze.

5.5.1 Gemäss Art. 13 Abs. 1 BauR ist der Bauherr bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei Wohnbauten sind pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche (überzählige Flächen sind zu runden) ein Abstellplatz, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen. Gemäss Abs. 2 der gleichen Bestimmung ist bei Mehrfamilienhäusern pro vier Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen. Das strittige Neubauprojekt sieht drei Wohneinheiten mit insgesamt rund 575 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF) vor. Für die drei Wohnungen sind somit gemäss Art. 13 Abs. 1 BauR insgesamt sechs Parkplätze notwendig. Das Projekt sieht im UG insgesamt acht Parkplätze vor, wovon drei rollstuhlgerecht ausgestattet sind. Zugängliche Besucherparkplätze sind demgegenüber nicht geplant.

5.5.2 Nach Auffassung der Vorinstanz sind keine Besucherparkplätze notwendig, da dies nach Art. 13 Abs. 2 BauR erst bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen vorgeschrieben sei. Die Rekurrenten stellen sich dagegen auf den Standpunkt, dass ab der ersten Wohnung eines Mehrfamilienhauses ein Besucherparkplatz zu erstellen sei. Der rekurrentische Standpunkt kann aufgrund des klaren



Wortlauts der Bestimmung nicht geteilt werden. Der Wortlaut von Art. 13 Abs. 2 BauR legt ausdrücklich fest, dass ein Besucherparkplatz „pro vier Wohnungen“ bereitzustellen ist. Daraus ergibt sich, dass die Verpflichtung zur Schaffung eines Besucherparkplatzes erst bei einer Wohnanlage mit mindestens vier Wohneinheiten eintritt. Wäre beabsichtigt gewesen, dass bereits ab der ersten Wohnung eines Mehrfamilienhauses ein Besucherparkplatz erforderlich ist, hätte der Gesetzgeber eine anderslautende Formulierung gewählt, beispielsweise eine Vorgabe pro Mehrfamilienhaus unabhängig von der Anzahl der Wohnungen. Auch in anderen Baureglementen wird dies so gehandhabt, da keine Bestimmung bekannt ist, die bereits ab einer einzigen Wohnung die Schaffung von Besucherparkplätzen vorschreibt. Üblicherweise werden solche Vorgaben erst bei grösseren Wohnanlagen oder bestimmten Nutzungsarten gefordert. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass kein Besucherparkplatz vorgesehen ist.

5.5.3 Die rekurrentische Auffassung, wonach aufgrund des angestrebten Ausnützungsbonus für behindertengerechte Wohnungen nicht nur drei, sondern sämtliche Parkplätze rollstuhlgerecht auszugestalten seien, geht ebenfalls fehl. Der Ausnützungsbonus begründet sich damit, dass behindertengerechte Wohnungen einen höheren Platzbedarf haben. Dieser Nachteil soll durch den Ausnützungsbonus ausgeglichen werden. Zumal Parkplätze nicht ausnutzungsrelevant sind, kann aus dem gewährten Bonus nicht abgeleitet werden, dass auch sämtliche Parkplätze den Anforderungen an rollstuhlgerechte Stellplätze entsprechen müssen. Ebenfalls unbegründet ist der Einwand, dass in den Parkplatzberechnungen ein Besucherparkplatz vorgesehen sei und dieser deshalb gemäss Norm SIA 500 Ziff. 9.7.3 behindertengerecht auszugestalten sei. Zwar berücksichtigt die Parkplatzberechnung einen Parkplatz als Besucherparkplatz. Aus den Plänen und den Stellungnahmen der Rekursgegner geht aber klar hervor, dass keine Besucherparkplätze vorgesehen sind. Allein die Tatsache, dass mehr Parkplätze als erforderlich geplant sind, bedeutet nicht zwangsläufig, dass diese als Besucherparkplätze anzusehen sind. Entscheidend ist die tatsächliche Widmung sowie deren Nutzung. Eine pauschale Zuordnung als Besucherparkplätze wäre daher unzulässig, sofern keine ausdrückliche Zweckbestimmung erfolgt. Die Rügen erweisen sich somit als unbegründet.

5.6 Die rekurrentischen Rügen vermögen somit den behindertengerechten Wohnungsausbau und den damit einhergehenden Ausnützungsbonus nicht in Frage zu stellen.

6.

Unabhängig vom Ausnützungsbonus rügen die Rekurrenten eine Überschreitung der Ausnützungsziffer.

6.1 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. Angeordnet 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). Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Nutzung eines Raums zu Arbeitszwecken eine natürliche Belichtung nicht zwingend erforderlich. Das Fehlen von Fenstern in den Plänen schliesst eine Eignung zur Nutzung als Arbeitsraum nicht aus. Sodann muss die Belüftung nicht zwingend über Fenster erfolgen (VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009 Erw. 3.5.4; siehe auch BDE Nr. 68/2013 vom 8. November 2013 Erw. 2). Ferner sind nach ständiger Praxis der Rechtsmittelinstanzen Gänge und Treppenhäuser bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, soweit sie als Zugang zu anrechenbaren Geschossflächen dienen. Dies ist der Fall, wenn sie sich in einem Geschoss mit anrechenbaren Räumlichkeiten befinden oder als Hauseingang dienen und gilt selbst dann, wenn sich der Hauseingang im Untergeschoss befindet, das für sich keine anrechenbaren Geschossflächen enthält (BUDE Nr. 49/2022 vom 8. Juni 2022 Erw. 3.1 mit Hinweisen). Nicht anrechenbar sind unter anderem Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume, unterirdische gewerbliche Lagerräume sowie Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern. Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt nach Art. 61 Abs. 3 BauG die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist. Nach Art. 63 BauG darf zur Ausnützungsberechnung unter Umständen ein Nachbargrundstück in Anspruch genommen werden, wobei dafür kein Ausnahmetatbestand im Sinn des BauG bzw. PBG vorausgesetzt wird, sondern der Gemeindebehörde ein gewisser Ermessensspielraum zugestanden wird. Entsprechend ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Ausnützungsübertragung der jeweiligen Zonenordnung und dem Zonencharakter entspricht (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/II/14).

6.2 Wie bereits dargelegt, ist in der W2a eine Ausnützungsziffer von 0,45 vorgesehen. Gemäss der Ausnützungsberechnung vom 18. September 2023 beträgt die anrechenbare Grundstücksfläche 1'214,71 m². Die aGF betragen im UG 41,44 m², im EG 002,87 m² und im OG 280,87 m². Insgesamt weist das Gebäude eine aGF von 574,18 m² auf. Abzüglich des Ausnützungsbonus von 30 m² gemäss Art. 8 Fn. 1 BauR verbleibt eine aGF von 544,18 m². Die Ausnützung beträgt somit 0,447 und hält die Ausnützungsziffer ein.

6.3 Die Rekurrenten wenden jedoch ein, der im UG vorgesehene Raum «Velo, Motorfahräder und Kinderwagen» sei vollumfänglich anzurechnen. Aufgrund der grosszügigen Ausgestaltung sei davon aus-



zugehen, dass der Raum Wohn- und Arbeitszwecken diene. Der strittige Raum befindet sich in der nordöstlichen Ecke neben dem Hausingang. Er ist 38,97 m² gross und verfügt über einen direkten Zugang zur E.____strasse sowie einen internen Zugang zum Treppenhaus. Die Nutzung als Abstellraum für Velo, Motorfahräder und Kinderwagen ist somit naheliegend. Der Raum hält zwar die wohngygienschen Vorschriften hinsichtlich Raumhöhe und Bodenfläche ein (Art. 10 Abs. 1 und 2 BauR), nicht aber hinsichtlich Belichtung (Art. 10 Abs. 3 BauR). Entgegen den rekurrentischen Behauptungen sind keine Fenster geplant. Auch wenn nach Art. 10 Abs. 4 BauR im vorliegenden Fall lediglich 9 m² für Velo, Motorfahräder und Kinderwagen erforderlich wären, ist es den Rekursgegnern grundsätzlich unbenommen, freiwillig einen grosszügigeren Abstellraum zu planen. Anderes als im von den Rekurrenten genannten BUDE Nr. 29/2023 vom 2. März 2023 Erw. 4.3 beträgt der Anteil von nicht anrechenbaren Nebenflächen vorliegend nicht 76 % des Nettowohngeschossfläche. Entsprechend sind die Sachverhalte auch nicht vergleichbar. Anzeichen für eine andere Verwendungsmöglichkeit sind vorliegend nicht ersichtlich. Die Tatsache, dass die Rekursgegner im früheren Projekt zusätzlich Fahrradabstellplätze im Garagenteil vorgesehen hatten, ist für die Beurteilung des aktuellen Vorhabens unerheblich. Es ist dem Bauherrn nicht anzulasten, dass er den vorhandenen Raum effizient nutzt und in funktional nicht anders verwertbaren Nischen ursprünglich Fahrradabstellplätze vorgesehen hat. Offenbar wurde die Treppe im Untergeschoss aber angepasst, sodass an dieser Stelle nun ein weiterer Autoabstellplatz realisiert werden kann. Fehlen Anzeichen für eine andere Nutzungsabsicht, sind auch keine Auflagen notwendig.

6.4 Entgegen den rekurrentischen Einwänden fanden die Nischen vor den Fenstern Eingang in die Ausnützungsberechnung. Die Tatsache, dass die Sitzbank in der Fensternische des OG nicht berücksichtigt wurde, ist nicht zu beanstanden. Fensterbänke, selbst wenn sie verbreitert sind, bleiben funktional Teil der Fassadengestaltung und erfüllen primär eine architektonische und gestalterische Funktion. Sie sind weder mit einem Aufenthaltsraum noch mit einer Wohnfläche gleichzusetzen, da sie keine eigenständige Nutzungseinheit bilden und üblicherweise nicht als vollwertige Sitz- oder Liegeflächen vorgesehen sind. Zudem sind sie fest mit dem Gebäude verbunden und nicht als möblierte oder begehbare Fläche konzipiert. Da sie in der Regel nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume – etwa hinsichtlich Raumhöhe, Belichtung oder Lüftung – unterliegen, fehlt ihnen die baurechtliche Relevanz für die Anrechnung zur Ausnützung. Die Nutzung als gelegentliche Sitz- oder Liegefläche ergibt sich lediglich aus ihrer Gestaltung und ändert nichts an ihrer eigentlichen Funktion als architektonisches Element der Fassade.

6.5 Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die eingegebene Ausnützungsberechnung abgestellt hat. Auf die Edition der Datensätze des Planers sowie die Einholung eines Obergutachtens kann bei dieser Ausgangslage in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden.



7.

Die Rekurrenten bestreiten die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens.

7.1 Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist unter anderem, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG). Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land insbesondere dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Diese Bestimmung des PBG ist unmittelbar anwendbar und bedarf keiner Umsetzung im kommunalen Recht (vgl. Anhang zum Kreisschreiben Bst. B.I). Art. 67 Bst. a PBG entspricht jedoch inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG. Damit kann für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrrichtabfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, a.a.O., Rz. 513). Weitergehende Konkretisierungen, insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Erschliessungsstrassen, hat das st.gallische Recht nicht getroffen (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3 mit weiteren Hinweisen; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.3 mit Hinweisen; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.1 mit Hinweisen).

7.2 Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regeln zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG bzw. Art. 67 Bst. a PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern (EJP/BRP, Erläuterungen RPG, Bern 1981, N 6 zu Art. 19). Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden. Die Erschliessung muss stets die Verkehrssicherheit der Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Motorfahrzeugfahrer, öffentliche Dienste) gewährleisten sowie den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie häuslicher Bodennutzung) genügen. 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. Zur Zufahrt gehört dabei nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Grundstück, sondern ebenso die weiterführende öffentliche Strasse, soweit sie zwingend als Zufahrt benutzt werden muss. Die Beurteilung der im Einzelfall verlangten Erschliessung wird durch das Verhältnismässigkeitsprinzip bestimmt. Weil die Anforderungen an eine genügende Erschliessung von den massgeblichen Umständen des Einzelfalls abhängen, ist klar, dass beispielsweise die Anforderungen an eine genügende Erschliessung in einer Wohnzone andere sind als in einer Industriezone. Ebenso unterscheiden sich die Anforderungen an Erschliessungsanlagen in Berggebieten von jenen in Städten und ihren Agglomerationen (BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.2 mit Hinweisen).

7.3 Für die Beurteilung der technischen Anforderungen einer Erschliessungsanlage werden in der Regel die Normblätter des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beigezogen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt die VSS-Normen in ständiger Rechtsprechung aber nicht als Ersatz für eine gesetzliche Grundlage, sondern lediglich als Hilfsmittel für die Prüfung der sich bei der Abklärung des öffentlichen Interesses stellenden Frage, ob eine bestimmte Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Weil es sich dabei nur um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten muss, dürfen diese nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden. Zu kommunalem Recht, und folglich zu öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, werden die VSS-Normen nur durch direkten Verweis im kommunalen Baureglement (VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.2 mit Hinweisen; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.5 mit Hinweisen; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.3).

7.4 Das Bauvorhaben wird über die E.____strasse erschlossen, welche als Gemeindestrasse 3. Klasse gemäss Art. 8 Abs. 3 StrG der übrigen Erschliessung dient. Die signalisierte und somit zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Wie das TBA in seinem technischen Bericht richtig festhält, weist die Strasse im Einmündungsbereich zur F.____strasse gemäss Geoportal eine Breite von rund 10 m auf. Im weiteren Verlauf verjüngt sich die Breite kontinuierlich und unter Berücksichtigung der Kurve auf rund 5 m. Die Strasse weist eine Länge von rund 100 m auf und endet in einer Wendeanlage. Das Längsgefälle beträgt gemäss Geoportal zwischen rund 0,5 bis 7 %. Das stärkste Gefälle weist die Strasse im Kurvenreich auf, anschliessend verläuft die Strasse eher flach. Insgesamt sind über die E.____strasse sechs Grundstücke erschlossen, welche der Wohnnutzung dienen. Die Grundstücke Nrn. 248, 252 und 260 stossen ebenfalls an die E.____strasse an, werden aber strassenmässig über die F.____strasse erschlossen.

7.5 Die Norm VSS-40039 («Projektierung, Grundlagen») bezweckt eine auf einheitlichen Grundlagen basierende Projektbearbeitung



nach den Regeln der Baukunde, mit dem Ziel, verkehrssichere und leistungsgerechte Strassen, ihre optimale Einpassung in die Umwelt und vertretbare Bau- und Betriebskosten zu erreichen (Ziff. 3). Im Hinblick auf die Netzfunktion und die Kriterien der Verkehrsplanung und der Verkehrstechnik ist jede Strasse einem massgebenden Strassentyp zuzuordnen (VSS-40039, Ziff. 5). Die Norm VSS-40045 («Projektion, Grundlagen – Strassentyp: Erschliessungsstrasse») dient als Entscheidungshilfe zur Festlegung des geeigneten Strassentyps (Ziff. 3). Erschliessungsstrassen sind Strassen innerhalb besiedelter Gebiete und haben nur quartierinterne Bedeutung im Strassennetz. Sie erschliessen einzelne Grundstücke oder Gebäude und führen den Verkehr zu den Sammelstrassen (VSS-40045, Ziff. 4). Die Norm unterscheidet die Erschliessungsstrassentypen «Quartiererschliessungsstrasse», «Zufahrtsstrasse» und «Zufahrtsweg». Wie das TBA in seinem technischen Bericht festgestellt hat, weist die E.____strasse die typischen Merkmale einer Zufahrtsstrasse auf.

Indikatoren	Vorgabe gemäss Norm	Vorhandene Merkmale
Anzahl Fahrstreifen	1 bis 2	2
Ausbaugrösse Fahrstreifen	Reduziert	Normal
Öffentlicher Verkehr	Keine Vorgabe	Kein ÖV
Parkieren	Je nach Gestaltung, i. A. frei	Keine Angaben
Trottoir	Einseitig, evtl. als Längstreifen oder Mischverkehrsfläche	Mischverkehrsfläche
Anlagen für leichten Zweiradverkehr	Keine erforderlich	Keine vorhanden
Fahrbahnmarkierung	Keine	Keine vorhanden
Durchfahrtsmöglichkeit	I.d.R. nicht durchgehend befahrbar	Nicht durchgehend befahrbar
Wendemöglichkeiten	Wendeplatz bei Sackgassen	Wendeplatz
Grundbegegnungsfall	PW / PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit	PW / PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit
Belastbarkeit	100 Fz./h	< 100 Fz./h
Maximale Anzahl Wohneinheiten	150	< 150

Abb. 1: Vergleichende Tabelle gemäss technischem Bericht des TBA

Das TBA prüfte das geometrische Normalprofil für den Grundbegegnungsfall, die Wendemöglichkeiten, die Anhaltesichtweiten, Sichtweiten der Grundstückszufahrt sowie des Knotens F.____strasse/E.____strasse. Im Fazit hält das TBA fest, dass die E.____strasse grundsätzlich keine kritischen Merkmale aufweise. Lediglich der Aspekt der Entsorgung sei zu klären, da die Wendemöglichkeit nicht der Norm entspreche. Der Sichtweitennachweis der Grundstückszufahrt Richtung Westen sei sodann ungenügend.

7.6 Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die E.____strasse abgesehen von der Wendemöglichkeit und dem Sichtweitennachweis der Grundstückszufahrt grundsätzlich den Anforderungen der Norm entspricht.

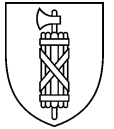


8.

Die Rekurrenten beanstanden die Verkehrsmessung, welche das Büro H.____ AG zwecks Festlegung der erforderlichen Sichtweiten erstellt hat.

8.1 Gemäss Art. 12 Abs. 1 BauR muss bei Ausfahrten und Vorplätzen die freie Sicht auf Strasse und Trottoir gewährleistet sein. In den Hinweisen zur genannten Bestimmung werden die VSS-Normen SN 640 050 «Grundstückszufahrten» und SN 640 273 «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» genannt. Zumal der Verweis auf die genannten VSS-Normen im BauR in der Spalte «Hinweise, Erläuterungen, Notizen» erfolgt, ist bloss von einem indirekten (mittelbaren) Verweis auszugehen. Dies bedeutet, dass der Verweis beispielhaft zu verstehen ist und die private Norm nicht zu staatlich gesetztem Recht erhoben wurde (VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.1). Die vorliegend interessierende Norm SN 640 273 «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» datiert vom November 1992 und war in Kraft als das BauR am 25. Januar 2010 genehmigt wurde. Am 1. August 2010 wurde die Norm durch SN 640 273a ersetzt. Im März 2019 passte die VSS die Struktur ihres Normenwerks an, so dass die SN 640 273a fortan als VSS-40273a bezeichnet wurde (vgl. Bundesamt für Strassen [ASTRA], Standards für Nationalstrassen, 8A002 – VSS Normenwerk Strukturanpassung ab März 2019, abrufbar unter www.astra.admin.ch, «Fachleute und Verwaltung», «Dokumente für Nationalstrassen/Agglomerationsprogramme», «Standards für Nationalstrassen»). Seit dem 30. September 2024 gilt die überarbeitete Version VSS-40273 «Knoten – Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene (ohne Kreisel)». Aufgrund des indirekten (mittelbaren) Verweises in den Hinweisen zu Art. 12 BauR ist grundsätzlich von der jeweils gültigen Fassung auszugehen.

8.2 Die seit dem 30. September 2024 gültige VSS-Norm 40 273 «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene (ohne Kreisel)» legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die in Knoten vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr rechtzeitig erkennen und kreuzen oder in diesen einbiegen kann. Die Norm gilt für alle Strassen mit Knoten in einer Ebene sowie für alle Kreuzungen und Zufahrten einschliesslich der Grundstückszufahrten (VSS-40273, Ziff. 2 und 3). Die Norm legt abhängig von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge die minimale erforderliche Knotensichtweite fest (vgl. Tabelle in VSS-40273, Ziff. 13.1). Als massgebende Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Fahrzeuge gilt der kleinere Wert der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder der Projektierungsgeschwindigkeit. Falls die Geschwindigkeit, die von 85 % der Verkehrsteilnehmenden eingehalten wird (sog. V_{85}) bekannt ist, können die entsprechenden Werte berücksichtigt werden (VSS-40273, Ziff. 10). Die Vorinstanz beauftragte das Büro H.____ AG die massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeiten auf der E.____strasse zu ermitteln, damit die erforderliche Knotensichtweite der Grundstückszufahrt festgelegt werden kann.



8.3 Die Rekurrenten bringen vor, das beauftragte Ingenieurbüro sei befangen, da es bereits das erste Baugesuch als rechtskonform beurteilt habe. Wenn dasselbe Büro nachträglich auch das Verkehrsgutachten erstelle und die Sichtdistanzen bestätige, fehle es an der nötigen Unabhängigkeit. Die rekurrentischen Vorbringen zielen auf die Tatsache, dass sich das beauftragte Ingenieurbüro mehrfach mit der selben Sache befasst hat. Im Kern der Garantie der Unbefangenheit steht für Richter wie Verwaltungsangestellte, dass sie sich in Bezug auf die Beurteilung des Sachverhalts nicht bereits festgelegt haben. Die für Gerichte geltenden Anforderungen an die Unbefangenheit können allerdings nicht unbesehen auf das Verwaltungsverfahren übertragen werden. Gerade die systembedingten Unzulänglichkeiten des verwaltungsinternen Verfahrens haben zur Schaffung unabhängiger richterlicher Instanzen geführt. Bei Exekutivbehörden ist dabei zu berücksichtigen, dass ihr Amt mit einer sachbedingten Kumulation verschiedener, auch politischer Aufgaben einhergeht. Sie sind aufgrund ihres Amtes, anders als ein Gericht, nicht allein zur (neutralen) Rechtsanwendung oder Streitentscheidung berufen. Sie tragen zugleich eine besondere Verantwortung zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben. Liegt die amtliche Mehrfachbefassung damit im öffentlichen Interesse und ist sie in diesem Sinne systembedingt, so liegt nicht bereits darin eine unzulässige Vorbefassung. Ob eine systembedingt vorbefasste Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheint, entscheidet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Dabei ist vorab je nach Verfahrensart, Funktion oder Streitgegenstand des betreffenden Verfahrens zu unterscheiden (BGE 140 I 326 Erw. 5.2 mit weiteren Hinweisen). Mindestens dieselben Anforderungen betreffend Unbefangenheit finden Anwendung auf von der Verwaltung beigezogene Experten oder Sachverständige (B. SCHINDLER, Die Befangenheit in der Verwaltung, Diss. Zürich, Zürich 2002, S. 75). Vor diesem Hintergrund kann eine Befangenheit des vorliegend beauftragten Ingenieurbüros bzw. der beteiligten Ingenieure verneint werden. Eine Mehrfachbefassung ist im Baubewilligungsverfahren systembedingt und begründet bei der entscheidenden Behörde für sich noch keinen Ausstandsgrund. Dasselbe gilt für ein Ingenieurbüro bzw. dessen Ingenieure, die keine Entscheidungsbefugnis haben, sondern ausschliesslich eine beratende Funktion übernehmen. So hat das Verwaltungsgericht im Urteil B 2020/59 vom 19. Januar 2021 die Befangenheit eines kantonalen Fachspezialisten trotz Mehrfachbefassung verneint. Aus der blossen Tatsache einer Mehrfachbefassung kann entgegen den rekurrentischen Vorbringen auch noch kein persönliches Interesse an der Sache belegt werden. Die rekurrentische Rüge erweist sich als unbegründet.

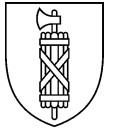
8.4 Nachdem sich der Vorwurf der Befangenheit als unbegründet erweist, ist näher auf die Verkehrserhebung und die daraus gezogene Schlussfolgerung der H.____ AG einzugehen. Im Rahmen der Verkehrsmessung wurden folgende Daten ermittelt:

Messstelle	E.____strasse 6
Auswertungsperiode	13. bis 20. Juni 2022



Anzahl Messtage	7
DTV	32 Fahrzeuge
Schwerverkehrsanteil	2,7 %
V ₈₅	32 km/h
Durchschnittsgeschwindigkeit	25 km/h
Höchste registrierte Geschwindigkeit	43 km/h
Anteil Geschwindigkeitsübertritte	0 %

8.5 Die Rekurrenten kritisieren die Auswertungsperiode von einer Woche kurz vor den Sommerferien. Es ist den Rekurrenten unter Verweis auf den technischen Bericht des TBA zwar zuzustimmen, dass eine V₈₅-Messung grundsätzlich während zwei Wochen zu erfolgen hat. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine gängige Praxis, nicht um eine verbindliche Vorgabe. Entsprechend statuieren die VSS-Normen auch keine Mindestdauer (vgl. VSS-40002 «Verkehrserhebungen»). Zwar hielt das Verwaltungsgericht in Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt fest, dass eine Messung über zwei Wochen ausreicht, um aussagekräftige Daten zu erhalten (VerwGE B 2013/254 vom 28. Juli 2015 Erw. 4.3.2). Streitgegenstand des genannten Urteils war der Ausbau einer Gemeindestrasse zweiter Klasse mit über einem Kilometer Länge. Die Strasse erschloss unter anderem eine Wohnüberbauung, ein Gewerbeareal, einen Parkplatz, eine Wohn- und Gewerbezone sowie ein Naherholungsgebiet. Es liegt auf der Hand, dass bei einem solch vielfältigen Erschliessungszweck die praxisgemässe Auswertungsperiode zur Anwendung kommt. Die vom Verwaltungsgericht beurteilte Situation kann mit der vorliegenden aber nicht verglichen werden. Bei der E.____strasse handelt es sich um eine untergeordnete Gemeindestrasse der dritten und somit tiefsten Klasse. Sie ist mit rund 100 m sehr kurz und erschliesst lediglich ein Wohngebiet mit sechs Grundstücken. Auch handelt es sich nicht um grosse Wohnüberbauungen, weist doch das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) insgesamt nur sechs Wohneinheiten aus, welche über die E.____strasse erschlossen werden. Bereits aus diesen Gründen ist von einem konstant geringen Verkehrsaufkommen auszugehen. Eine Beeinflussung des Verkehrsaufkommens durch Ausflugsverkehr oder Wetterbedingungen kann aufgrund der Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Die von der H.____AG erhobenen Daten erweisen sich auch als plausibel. So stellt das TBA im technischen Bericht fest, dass es bei einer Strasse mit dem gegebenen Verlauf und Charakter nicht ungewöhnlich sei, dass die gefahrenen Geschwindigkeiten deutlich unter der zulässigen Höchstgeschwindigkeit liegen. Angesichts dieser Umstände ist nicht ersichtlich, dass die Verkürzung der Messperiode auf eine Woche die Aussagekraft der Erhebung wesentlich beeinträchtigen würde. Vielmehr ist davon auszugehen, dass auch eine einwöchige Messung hinreichend repräsentative Werte liefert. Zudem ist für eine Verkehrsmessung unerheblich, welche Altersgruppen in den Gebäuden entlang der betreffenden Strasse wohnen oder ob die Bewohnerinnen und Bewohner ein Auto besitzen. Eine solche Betrachtung wäre spekulativ und würde keine verlässlichen Rückschlüsse auf das tatsächliche Verkehrsaufkommen zulassen. Zum einen unterliegt die Bevölkerungszusammensetzung natürlichen



Schwankungen, sodass eine momentane Zustandsbeschreibung nicht repräsentativ für die langfristige Verkehrsentwicklung wäre. Zum anderen dient eine Verkehrsmessung der objektiven Erhebung von Verkehrsströmen, unabhängig von individuellen Lebensumständen der Anwohnerinnen und Anwohner. Entscheidend ist vielmehr die tatsächliche Nutzung der Strasse durch alle Verkehrsteilnehmenden – unabhängig davon, ob diese in den angrenzenden Gebäuden wohnen oder von ausserhalb kommen. Zudem spielen weitere Faktoren wie Strassenkategorie, Erschliessungsfunktion und übergeordnete Verkehrsverbindungen eine wesentlich wichtigere Rolle für die Beurteilung der Verkehrssituation. Daher wäre es nicht sachgerecht, die Aussagekraft einer Verkehrsmessung anhand der Bewohnerstruktur der angrenzenden Gebäude zu bewerten. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die im Streit liegende Verkehrsmessung abgestellt hat. Die rekurrentische Rüge erweist sich als unbegründet.

9.

Weiter rügen die Rekurrenten, dass die Sichtzonen der geplanten Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt ungenügend seien.

9.1 Wie bereits ausgeführt, legt die Norm VSS-40273 (unter anderem) abhängig von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge die minimale erforderliche Knotensichtweite fest. Als massgebende Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Fahrzeuge gilt der kleinere Wert der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder der Projektierungsgeschwindigkeit. Falls V_{85} bekannt ist, können die entsprechenden Werte berücksichtigt werden (VSS-40273, Ziff. 10). Gemäss der Tabelle 1 (VSS-40273, Ziff. 13.1) beträgt die minimale Knotensichtweite bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h zwischen 20 und 35 m; bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit bis maximal 40 km/h beträgt die minimale Knotensichtweite 35 bis 50 m.

Minimale erforderliche Knotensichtweiten je nach Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge							
Zufahrtsgeschwindigkeit [km/h]	20	30	40	50	60	70	80
Erforderliche Knotensichtweite A [m]	10...20	20...35	35...50	50...70	70...90	90...110	110...140

Abb. 2: Ausschnitt Tabelle 1 gemäss VSS-40273, Ziff. 13.1

9.2 Die E.____strasse ist als Sackgasse ausgestaltet und östlich des Baugrundstücks befinden sich – direkt am Ende des Strasse – nur noch zwei weitere Grundstücke. Aufgrund der kurzen Distanz und des notwendigen Anfahrvorgangs ist daher mit besonders niedrigen Zufahrtsgeschwindigkeiten von Osten zu rechnen. Hierfür ist die nachgewiesene Sichtzone von 18,5 m ohne weiteres ausreichend. Vertiefter ist die Sichtweite nach Westen zu prüfen. Die Verkehrsmessung weist bei der Messstation westlich des Bauvorhabens einen V_{85} von 32 km/h aus. Hiervon ausgehend ist gemäss Norm – wie auch das TBA in seinem Bericht bestätigt – eine Knotensichtweite von 35 bis 50 m erforderlich. Es ist unbestritten und wird vom TBA bestätigt, dass

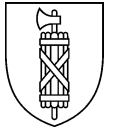


bei der massgeblichen Ausfahrt nach Westen lediglich eine Knotensichtweite von 25 m nachgewiesen und das erforderliche Minimum gemäss Norm entsprechend nicht eingehalten ist.

9.3 Vorerst ist festzuhalten, dass das TBA die Erschliessungssituation in technischer Hinsicht anhand der massgebenden VSS-Normen beurteilt. Die baurechtlich ausschlaggebende Frage der hinreichenden Erschliessung im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 67 Bst. a PBG bleibt indessen eine Rechtsfrage, welche nicht vom TBA zu beurteilen ist. Folgerichtig hat sich das TBA in seinem Bericht auf die Feststellung der Nichteinhaltung der Norm beschränkt (VerwGE B 2023/255 vom 24. Oktober 2024 Erw. 5.2). Weiter zu prüfen ist deshalb die Rechtsfrage, ob die hinreichende Erschliessung trotz Nichteinhaltung der entsprechenden Norm gegeben ist. Die Vorinstanz hat die hinreichende Erschliessung aufgrund der nachfolgend darzulegenden Überlegungen des beigezogenen Ingenieurbüros bejaht.

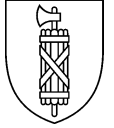
9.3.1 Im Bericht vom 22. Juni 2022 beurteilte das Ingenieurbüro die Sachlage anhand der damals massgebenden VSS-40273a. Die damalige Norm sah bei den Zufahrtsgeschwindigkeiten von Motorfahrzeugen von 30 und 40 km/h die gleichen Knotensichtweiten vor (vgl. VSS-40273a, Ziff. 12.1). Als massgebende Zufahrtsgeschwindigkeit ging die Norm vom kleineren Wert der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder der Projektierungsgeschwindigkeit aus (VSS-40273a, Ziff. 9, zweiter Spiegelstrich). Anders als in der neuen VSS-40273 war V_{85} als massgebende Zufahrtsgeschwindigkeit nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund hielt das Ingenieurbüro in seinem Bericht vom 22. Juni 2022 fest, dass im vorliegenden Fall die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h betrage. Die Projektierungsgeschwindigkeit berechnet nach VSS-40080b («Projektierung, Grundlagen; Geschwindigkeit als Projektierungselement») liege bei 30 km/h. Gemäss Norm könne die Sichtweite daher mit einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h beurteilt werden. Im Kanton St.Gallen würde – so das Ingenieurbüro – als massgebende Geschwindigkeit teilweise auch die V_{85} verwendet. Diese Geschwindigkeit werde mittels Verkehrsmessungen erhoben. Die Verkehrsmessung habe im vorliegenden Fall eine V_{85} von 32 km/h ergeben. Aufgrund der tiefen Verkehrsmenge sei die erhobene V_{85} unter besonderer Vorsicht zu verwenden. Da sich die V_{85} jedoch ohnehin im Bereich von 30 km/h bewege, ergebe sich kein signifikanter Unterschied zur massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeit gemäss Norm (Projektierungsgeschwindigkeit 30 km/h).

9.3.2 Mit Stellungnahme vom 17. August 2022 äusserte sich das Ingenieurbüro zu den Einwendungen der damaligen Einsprecher und heutigen Rekurrenten. Ausgehend von der Verkehrserhebung ergebe sich eine V_{85} von 32 km/h. In der VSS-Norm seien die erforderlichen Sichtweiten für 30 und für 40 km/h angegeben. In Anbetracht der geringen Verkehrsmenge (durchschnittlicher täglicher Verkehr [DTV] unter 50 Fahrzeugen) sowie der sehr tiefen Durchschnittsgeschwindigkeit von 25 km/h seien für die Bestimmung der Sichtweiten die Referenzwerte der Zufahrtsgeschwindigkeit für 30 km/h verwendet worden.

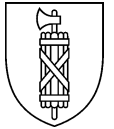


Die Werte für die erforderlichen Sichtweiten bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h lägen gemäss Norm zwischen 20 und 35 Metern (VSS-40273a, Ziff. 12.1). Die Norm halte fest, dass die unteren Werte der Spannweite für untergeordnete Strassentypen wie Erschliessungs-, Sammel- und Verbindungsstrassen verwendet werden (VSS-40273a Ziff. 12.1, erster Spiegelstrich). Der Bereich zwischen dem unteren und oberen Wert sei erforderlich für übergeordnete Strassentypen wie Hauptverkehrsstrassen und wichtige Verbindungsstrassen (VSS-40273a Ziff. 12.1, zweiter Spiegelstrich). Die oberen Werte seien anzuwenden bei übergeordneten Strassen sowie ungünstigen Verhältnissen (VSS-40273a Ziff. 12.1, dritter Spiegelstrich). Weder die Kriterien für die oberen, noch für den Bereich dazwischen seien für die E.____strasse zutreffend, da die E.____strasse eine Erschliessungsstrasse von untergeordneter Bedeutung sei und keine ungünstigen Verhältnisse vorlägen (keine grosse Längsneigung, kein grosser Schwerverkehrsanteil etc.). Die erforderliche Sichtweite sei demnach weder auf die höchste gemessene Geschwindigkeit festzulegen, noch im oberen Bereich der Spannweite für eine Geschwindigkeit von 30 km/h anzusetzen. Da die abstrakten Richtwerte aus der VSS-40273a in Frage gestellt worden seien, legte der zuständige Ingenieur zudem die Herleitung der Projektierungsgeschwindigkeit gemäss VSS-40080b dar. Aufgrund der Aussenradien der Kurven von 27 m beim Einlenker und 6 m in der Wendeschleife könne die damalige Projektierungsgeschwindigkeit berechnet werden. Diese betrage für die grössere Kurve 32 km/h, für die Kurve in der Wendeschleife 15 km/h. In der Geraden dazwischen werde grundsätzlich beschleunigt, bis die signalisierte Höchstgeschwindigkeit erreicht werde. Analog dazu werde die Verzögerung berechnet. Dies geschehe gemäss VSS-40080b Ziff. 8 mit einer Beschleunigung von $0,8 \text{ m} \cdot \text{s}^{-2}$ bzw. einer Verzögerung von $-0,8 \text{ m} \cdot \text{s}^{-2}$. Durch diese Werte lasse sich ein Geschwindigkeitsdiagramm erstellen, welches die Projektierungsgeschwindigkeit entlang der Geraden aufzeige. Auf Höhe der Messstelle liege die Projektierungsgeschwindigkeit bei 25 km/h, was ebenso der in der Verkehrserhebungen gemessenen Durchschnittsgeschwindigkeit entspreche. Die Sichtweiten in der VSS-40273a basierten auf den Anhaltesichtweiten, welche gemäss VSS-40090 «Projektierung, Grundlagen; Sichtweiten» (Ziff. 5) berechnet werde. Bei einer Geschwindigkeit von 25 km/h betrage die notwendige Anhaltesichtweite rund 19,2 m. Diese beinhalte sowohl Reaktionszeit als auch den Bremsweg. Für die geplante Grundstückszufahrt sei also eine Sichtdistanz von 20 m ausreichend.

9.4 Die Vorinstanz schloss sich diesen Überlegungen an und hielt im Einspracheentscheid fest, dass die im strittigen Bauvorhaben ausgewiesene Sichtweite der Grundstückszufahrt von 25 m nach Westen ausreiche. Zudem verfügte die Vorinstanz die Auflage, dass die Umgebungsgestaltung im Sichtzonenbereich an keiner Stelle eine Höhe von 60 cm überschreiten dürfe.



9.5 Im Rahmen des technischen Berichts vom 31. Juli 2024 konnte sich das TBA zu den Ausführungen und Überlegungen des Ingenieurbüros H.____ AG nicht äussern, da es die Vorinstanz unterlassen hat, die entsprechenden Dokumente zusammen mit den Vorakten einzureichen. Zumal aber unbestritten ist, dass die Sichtweite nicht normgemäss ist, erübrigt sich die Einholung einer weiteren Stellungnahme des TBA. Wie bereits ausgeführt ist es eine Rechtsfrage, ob trotz Normabweichung eine hinreichende Erschliessung vorliegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Beurteilung dieser Rechtsfrage der Vorinstanz ein Beurteilungsspielraum zusteht (VerwGE B 2023/255 vom 24. Oktober 2024 Erw. 5.2). Wie die oben gemachten Ausführungen zeigen, hat sich die Vorinstanz unter Beizug eines Ingenieurs eingehend mit der Verkehrssituation auf der E.____strasse auseinandergesetzt und detailliert dargelegt, wieso ihrer Auffassung nach trotz festgestelltem V_{85} von 32 km/h die massgebenden Werte für Zufahrtsgeschwindigkeiten von bis 30 km/h angewendet werden können und die geplante Sichtweite von 25 m als ausreichend beurteilt werde. Eine fehlende Ermittlung oder eine willkürliche Würdigung des Sachverhalts kann der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden. Das TBA kritisiert in seinem technischen Bericht, dass Strassen grundsätzlich nicht rückwirkend mit Projektierungsgeschwindigkeiten beurteilt werden können. Zwar hatte das TBA das verkehrstechnische Gutachten nicht zur Kenntnis genommen; das Argument der Projektierungsgeschwindigkeit wurde jedoch im Rahmen der Rekursvernehmlassung ausdrücklich vorgebracht. Der Auffassung des TBA ist grundsätzlich zuzustimmen, da eine schematische Anwendung der rückwirkend berechneten Projektierungsgeschwindigkeit weder dem Einzelfall noch der gelebten Realität gerecht würde. Allerdings hat die Vorinstanz diese Methode im Gesamtkontext betrachtet, sie lediglich als Indiz herangezogen und in die Gesamtbewertung einfließen lassen. Darüber hinaus hat sich die Vorinstanz von weiteren Faktoren leiten lassen. Namentlich hielt sie fest, dass die geringen Verkehrsmengen und die tiefe Durchschnittsgeschwindigkeit von 25 km/h es als sachgerecht erscheinen lasse, von den Sichtweiten für Zufahrtsgeschwindigkeiten von bis 30 km/h auszugehen. Aufgrund des räumlichen Kontexts ist tatsächlich mit geringem Verkehrsaufkommen sowie niedrigen Geschwindigkeiten zu rechnen. Die E.____strasse erschliesst lediglich sechs Baugrundstücke und das fragliche Bauvorhaben befindet sich am Ende der Strasse. In Wohngebieten mit geringer Erschliessungsfunktion ist erfahrungsgemäss von einem vorsichtigen Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmenden auszugehen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die V_{85} nur knapp über 30 km/h liegt, die Durchschnittsgeschwindigkeit jedoch lediglich 25 km/h beträgt, über die als Sackgasse ausgestaltete Strasse nur sechs Wohngrundstücke erschlossen werden, das Verkehrsaufkommen insgesamt gering ist und das Bauvorhaben zudem fast am Ende der Sackgasse zu liegen kommt, ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz für die Bemessung der Sichtweiten auf eine Zufahrtsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h abgestellt hat. Die erforderlichen Sichtweiten auf Motorfahrzeuge – wozu auch Motorfahräder gehören – betragen gemäss VSS-40273 zwischen 20 und 35 m. Die nachgewiesene Sichtweite nach Westen



liegt mit 25 m im unteren Drittel der normgerechten Werte, jedoch nicht beim Minimum. In Anbetracht dessen und in Wahrung des Beurteilungsspielraums der Vorinstanz, kann dem Bauvorhaben aufgrund der gegebenen Sichtweite auf Motorfahrzeuge die strassenmässige Erschliessung nicht abgesprochen werden. Auf einen Augenschein vor Ort kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Die Verkehrsmessung liefert belastbare und nachvollziehbare Grundlagen zur Beurteilung der verkehrstechnischen Situation. Ergänzend dazu enthalten die Stellungnahmen des beauftragten Ingenieurbüros qualifizierte und sachlich fundierte Einschätzungen zu den zu erwartenden Auswirkungen. Darüber hinaus ist die Erschliessungssituation insgesamt als einfach und übersichtlich zu beurteilen. Anhand der verfügbaren Luftbilder sowie den Aufnahmen aus Google Street View lässt sich die örtliche Situation sowie die Einschätzung der ortskundigen Vorinstanz ohne Weiteres nachvollziehen. Eine zusätzliche Inaugenscheinnahme ist entbehrlich und wird auch nicht beantragt.

9.6 Weiter rügen die Rekurrenten die Sichtweiten auf Fahrräder. Die minimal erforderlichen Sichtweiten beurteilen sich nach der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und Längsneigung der vortrittsberechtigten Strasse mit Veloverkehr (VSS-40273 Ziff. 13.3). Anders als bei den Sichtweiten auf Motorfahrzeuge geht die Norm bei Fahrrädern ausschliesslich von der zulässigen – sprich signalisierten – Höchstgeschwindigkeit aus. Massgebend ist, ob die zulässigen Höchstgeschwindigkeit unter oder über 30 km/h liegt. Je nach Längsneigung der Strasse beträgt die Knoten Sichtweite bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit unter 30 km/h zwischen 20 und 30 m. Liegt die zulässige Höchstgeschwindigkeit höher als 30 km/h sind Sichtweiten von 45 bis 55 m erforderlich.

Minimale erforderliche Knotensichtweiten A [m] je nach zulässiger Höchstgeschwindigkeit und Längsneigung der vortrittsberechtigten Strasse mit Veloverkehr				
Zulässige Höchstgeschwindigkeit [km/h]	Längsneigung [%]			
	≤ -4	-2	0	> 0
≤ 30	30	25	25	20
> 30	55	55	50	45

Abb. 3: Tabelle 3 gemäss VSS-40273, Ziff. 13.3

9.7 Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der E.____strasse 50 km/h, weshalb nach strikter Anwendung der Norm eine Sichtweite von mindestens 45 m erforderlich wäre. Insoweit kann festgestellt werden, dass die Sichtweite mit 25 m wiederum nicht normgerecht ist. Es ist jedoch zu bedenken, dass die V_{85} nur 32 km/h beträgt und die Durchschnittsgeschwindigkeit nur 25 km/h. Die strikte Normanwendung würde im vorliegenden zu realitätsfremden Ergebnissen führen. Steigt doch die E.____strasse von Westen nach Osten an und endet in der Nähe des Bauvorhabens in einer Sackgasse. Es ist daher mit wenig Fahrradverkehr zu rechnen und ohne Tretunterstützung werden auch kaum Geschwindigkeiten von mehr als 25 km/h erreicht. Auch mit langsamen E-Bikes mit einer Tretunterstützung von bis zu 25 km/h (gemäss Art. 18 Abs. 1 Bst. b der eidgenössischen



Verordnung über die technischen Anforderungen an Strassenfahrzeuge [SR 741.41; abgekürzt VTS] als «leicht-Motorfahräder» bezeichnet) werden nicht höhere Geschwindigkeiten erreicht. Lediglich mit schnellen E-Bikes mit Tretunterstützung bis 45 km/h (gemäss Art. 18 Abs. 1 Bst. a Ziff. 2 VTS als «Motorfahräder» bezeichnet) könnten höhere Geschwindigkeiten erreicht werden. Jedoch muss auch bei einem schnellen E-Bike ein gewisser Kraftaufwand eingesetzt werden, um Geschwindigkeiten über 25 km/h zu erreichen. Aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten ist nicht ernsthaft davon auszugehen, dass auf dem kurzen Abschnitt bis zum Ende der Sackgasse nochmals eine nennenswerte Beschleunigung erfolgt. Entsprechend ist es sinnvoll im vorliegenden Einzelfall auf die Sichtweiten für Höchstgeschwindigkeiten unter 30 km/h abzustellen. Bei der massgeblichen Längsneigung von 0° beträgt die erforderliche Sichtweite auf Fahrräder gemäss Norm 25 m und entspricht somit auch der im Projekt vorgesehenen Sichtweite. Hinzu kommt, dass gemäss der Norm 40273a, welche im Zeitpunkt der Baubewilligung Gültigkeit hatte, die Sichtweite auf Strassen mit leichtem Zweiradverkehr bei 0° auch 25 m betrug. Die damalige Norm legte die Sichtweiten auf leichte Zweiräder in Abhängigkeit von der Längsneigung der Strasse fest. Eine Anknüpfung an die zulässige Höchstgeschwindigkeit, wie es die derzeitige Norm vorsieht, fehlte. Entsprechend kann dem Vorhaben auch unter diesem Gesichtspunkt die hinreichende Erschliessung nicht abgesprochen werden.

9.8 Soweit die Rekurrenten zusätzlich rügen, bei den vorgesehenen Treppenzugängen westlich und östlich des Bauvorhabens seien die erforderlichen Sichtzonen nicht eingehalten, ist ihnen nicht zu folgen. Treppenzugänge zu privaten Grundstücken unterscheiden sich von öffentlichen Fussgängerquerungen insbesondere durch die deutlich geringere Nutzungsfrequenz. Anders als bei öffentlichen Fussgängerquerungen sind die Benutzer privater Treppenzugänge in der Regel ortskundig und daher in der Lage, ihre Umgebung zu beobachten und auf herannahende Fahrzeuge rechtzeitig zu reagieren. Eine regelungsbedürftige Gefahrenlage besteht demnach nicht. Weder die anwendbaren VSS-Normen noch Art. 101 PBG verlangen daher die Festlegung spezifischer Sichtweiten für solche Anlagen.

9.9 Somit ist festzuhalten, dass die Sichtweiten sowohl auf Motorfahrzeuge als auch auf Fahrräder mit und ohne Tretunterstützung nicht zu beanstanden sind. Anders als die Rekurrenten behaupten, sind bei den Treppenzugängen keine Sichtweiten erforderlich. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

10.

Die Rekurrenten beanstanden schliesslich, dass die E.____strasse keine genügende Wendemöglichkeit aufweise.

10.1 Die E.____strasse weist bei der Sackgasse in Einklang mit den Anforderungen des Strassentyps «Erschliessungsstrasse» eine Wendeanlage auf. Wendenanlagen werden nach der Norm VSS-40052



«Wendeanlagen» beurteilt. Die geometrische Gestaltung von Wendeanlagen wird in Wohngebieten im Normalfall auf Lastwagen (LW) mit einer Länge von 10 m ausgelegt. Der Minimalfall bildet ein 8 m langes Kehrrechtfahrzeug (vgl. VSS-40052, Ziff. 2). Neben dem Fahrbahnbereich ist wegen des Überhangs der Fahrzeuge eine Freihaltezone vorzusehen (VSS-40052, Ziff. 3). Wie das TBA in seinem technischen Bericht ausführt, werden aus fahrtechnischen Gründen (weniger Platzbedarf) stets links angeordnete Wendeanlagen (bei asymmetrischen Anlagen) empfohlen. Die strittige Wendeanlage ist gemäss Ausführungen des TBA als «Wendeschleife» ausgestaltet. Aufgrund der fehlenden Grundlagen konnte das TBA diese Vorgabe nur grob im Geoportal mit den Abmessungen aus der Norm vergleichen. Es stellte fest, dass die Wendeanlage grundsätzlich nicht für den Minimalfall eines 8 m LW ausgelegt sei. Gemäss Norm sei eine Breite von 18,3 m erforderlich, die Wendeschleife der E.____strasse weise dagegen lediglich eine Breite von 13,3 m auf.

10.2 Es steht somit fest, dass die E.____strasse eine klassierte und somit rechtlich sichergestellte Wendeschleife aufweist, diese aber nicht normgerecht ausgestaltet ist. Wendeschleifen gemäss VSS-40052 sind darauf ausgelegt, dass die massgebenden LW in einer engen Linkskurve ohne zurückzusetzen wenden können. Im Gegensatz dazu ist bei einem Wendehammer ein einmaliges Rücksetzen vorgesehen. Die blossе Tatsache, dass die strittige Wendeschleife 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. Es ergibt sich bereits aus den grundlegenden Abmessungen, dass selbst ein 8 m langer LW in einer maximal 13,5 Meter breiten Wendeschleife unter mehrmaligem Ansetzen grundsätzlich wenden kann. Ob zum Wenden ein, zwei oder dreimal angesetzt werden muss, kann hinsichtlich der hinreichenden Erschliessung im vorliegenden Fall nicht den Unterschied machen. Entsprechend kann auch auf die Einholung eines Schleppkurvennachweises verzichtet werden. Massgebend ist lediglich, ob das Wendemanöver die Verkehrssicherheit gefährdet. Wie bereits mehrfach ausgeführt, weist die E.____strasse an und für sich und insbesondere im Bereich der Sackgasse wenig Verkehr auf. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, dass das gelegentliche Wendemanöver eines LW in der strittigen Wendeschleife – wie es wahrscheinlich seit Jahrhunderten praktiziert wird – eine übermässige Verkehrsgefährdung darstellt. Die hinreichende Erschliessung des Baugrundstücks ist deshalb trotz nicht normkonformer Wendeschleife zu bejahen. Hinzu kommt, dass sich – wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 6. November 2024 ausführt – in der Nähe der E.____strasse ein Unterflurcontainer befindet und der Kehrrechtwagen aufgrund dessen die E.____strasse ohnehin nicht mehr befährt. Die Rüge erweist sich als unbegründet.



11.

Die Rekurrenten rügen die Gebäudehöhe und Geschossigkeit bzw. die in diesem Zusammenhang vorgenommene Feststellung des gewachsenen Bodens.

11.1 Gemäss dem weiterhin anwendbaren Art. 60 Abs. 1 BauG bezeichnet die Gebäudehöhe den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt 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/I/7 und 2008/III/4; BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.6.1).

11.2 Weil das massgebende Terrain bereits im Zuge der vorherigen Neubauvorhaben auf Grundstück Nr. 001 umstritten war (vgl. oben Sachverhalt Bst. B.a), beauftragte die Vorinstanz unter Zustimmung der beteiligten Einsprecher das Ingenieurbüro G.____ AG das gewachsene Terrain mittels Bodenaufschlüssen zu ermitteln.

11.2.1 Dafür wurden am 11. März 2022 auf dem Grundstück Nr. 001 Sondagen vorgenommen. Die geologische Aufnahme und Auswertung erfolgte durch die von der G.____ AG beigezogene I.____ AG. Diese hielt im Bericht vom 6. April 2022 zu den Baugrundabklärungen fest, dass auf dem Grundstück Nr. 001 insgesamt sechs Baggerschlitze auf Tiefen von 0,75 bis 4,1 m ausgeführt und geologisch aufgenommen worden seien. Die Baggerschlitze (nummeriert als BS1-22, BS2-22, BS3-22, BS4-22, BS5-22 und BS6-22) seien östlich und südlich des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 004 ausgeführt worden. Ergänzend seien in der südlichen Böschung zum Nachbargrundstück zwei Böschungssondagen vorgenommen worden. Auf



Sondierungen im Nordwesten des Grundstücks sei hingegen verzichtet worden, da dort aufgrund der bestehenden Baute und der Hinterfüllungen mit deutlich und tiefgründig gestörtem Untergrund zu rechnen sei.

Die I. ___ AG stellte in ihrem Bericht fest, dass das Baugrundmodell auf Grundlage der Untersuchungen in drei Schichten unterteilt werden könne: Aufschüttungen (A), die natürliche Deckschicht (B) und Sand (C). Die künstliche Aufschüttung A sei im Zuge der Umgebungsgestaltung des bestehenden Baus eingebracht worden. Sie bestehe aus neu aufgetragenem Humus und darunter liegendem tonig-siltigem Sand mit wenig Kies und vereinzelt Fremdstoffen. Die Schichten seien teilweise stark verfestigt, was auf Verdichtungsarbeiten zurückzuführen sei. Die Mächtigkeit der Aufschüttung variere zwischen 15 cm und 1,15 m und nehme in Richtung Süden ab. In der südlichen Böschung sei die Aufschüttung kiesiger und erreiche eine Schichtstärke von bis zu 1,8 m, was mit dem Bau der angrenzenden Zufahrt auf dem südlichen Grundstück Nr. 007 in Zusammenhang stehen dürfte. Die natürliche Deckschicht B bestehe aus tonig-siltigem Sand mit wenig Wurzelwerk und Kieseln. Sie sei locker bis maximal mitteldicht gelagert und nur im zentralen und nördlichen Bereich vorhanden. Dort nehme ihre Mächtigkeit nach Norden hin zu und erreiche bis zu 1,25 m. Im Süden fehle die natürliche Deckschicht vollständig. Unter der Deckschicht im Norden und Zentrum bzw. direkt unter der Aufschüttung im Süden und Westen liege die dominierende geologische Einheit, der Sand C. Dieser sei ein schwach toniger, siltiger Fein- und Mittelsand in mitteldichter bis dichter Lagerung, teilweise mit Feinschichtung.

Die I. ___ AG interpretierte das Baugrundmodell geologisch und stellte fest, dass der normale ungestörte Untergrund aus drei Schichten bestehe: Der A-Horizont (Oberboden) mit etwa 20 cm Mächtigkeit liege über dem B-Horizont (Unterboden), der meist 1 bis 2 m stark sei. Zusammen würden sie die natürliche Deckschicht bilden. Darunter folge der C-Horizont, der den mineralischen Untergrund aus Sand oder Kies darstelle. Im unbebauten Wiesland in Z. ___ wäre am vorliegenden Standort somit unter natürlichen Bedingungen eine Deckschicht aus Ober- und Unterboden über dem Sand zu erwarten. Die Sondagen hätten jedoch nur eine maximale Unterbodenmächtigkeit von 1,25 m ergeben, während gewachsener Oberboden nicht nachgewiesen worden sei. Dies erstaune nicht, da er vor Schütтарbeiten üblicherweise entfernt werde. In Bereichen, wo die natürliche Deckschicht fehle (Süden und Südwesten), läge die Vermutung nahe, dass sie durch frühere Bautätigkeiten abgetragen worden sei. Daraus folge, dass das ursprüngliche Gelände im Süden und Südwesten deutlich höher lag als die heutige Schichtgrenze zwischen Deckschicht und Sand. Die genaue frühere Höhe könne nicht bestimmt werden, doch aus geologischer Sicht sei es plausibel, die maximale Unterbodenmächtigkeit von 1,25 m als konstant anzunehmen. Zusammen mit einer geschätzten Oberbodenstärke von 20 cm ergebe sich eine Mindesthöhe des ursprünglichen Terrains von 1,45 m über der heutigen Grenze zwischen

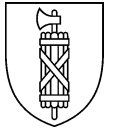


Deckschicht (A- und B-Horizonte) und Sand (C-Horizonte). In Bereichen, wo künstliche Schüttungen direkt auf dem Sand lägen, könnte der frühere Geländeverlauf sogar noch höher gewesen sein, falls neben der Deckschicht auch Teile des mineralischen Untergrunds entfernt worden seien. Im folgenden Schnitt stellte die I. ___ AG den extrapolierten minimalen ursprünglichen Geländeverlauf dar, basierend auf der bekannten maximalen Deckschichtmächtigkeit von 1,25 m zuzüglich 20 cm Oberboden. Insgesamt ergebe sich somit eine Höhe von 1,45 m über der Grenze zwischen den Horizonten B und C.

11.2.2 Wie bereits erwähnt, nahm die G. ___ AG die Höheneinmessung vor Ort vor und setzte die Angaben aus dem geologischen Gutachten der I. ___ AG in einem digitalen Höhenmodell um. Wie die G. ___ AG in ihrem Bericht festhält, seien die Höhenkurven nicht über das gesamte Grundstück dargestellt. In der Nordecke sei eine Prognose des ursprünglichen Terrains anhand von Bodenaufschlüssen nicht möglich, da infolge des Altbaus kein ungestörter Bodenaufbau mehr vorhanden sei. Hingegen dürfe davon ausgegangen werden, dass im Bereich der dargestellten Kurven die Höhenlage des ursprünglichen Terrains bestmöglich wiedergegeben sei. Dies immer unter Akzeptanz des dargelegten geologischen Modells.

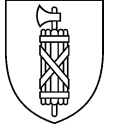
11.2.3 Mit Stellungnahme vom 29. April 2022 beantwortete die G. ___ AG bzw. die I. ___ AG Fragen des Rechtsvertreters der Einsprecher und heutigen Rekurrenten.

11.3 Die Rekurrenten beanstanden, dass im Nordwesten des Baugrundstücks keine Sondage vorgenommen worden sei. Wie aus den historischen Luftbildern hervorgeht, wurde die E. ___ strasse zwischen dem Jahr 1960 und 1966 erstellt. Das Orthophotomosaik der Schweiz (SWISSIMAGE Zeitreise) des Bundesamtes für Landestopografie (swisstopo) verdeutlicht, dass die E. ___ strasse seither in ihren Dimensionen nicht geändert wurde (Swisstopo, SWISSIMAGE Zeitreise, abrufbar unter www.map.geo.admin.ch). Die Luftbilder zeigen zudem, dass das heutige Gebäude Vers.-Nr. 004 auf dem Baugrundstück Nr. 001 im Jahr 1966 erstellt wurde. Es ist grundsätzlich unbestritten, dass das (grossräumige) Gelände um die E. ___ strasse in der Tendenz gegen Norden, bis Nordosten abfällt. Dies geht aus aktuellen und historischen Karten hervor. Für die Erstellung der in Ost-West-Richtung verlaufenden E. ___ strasse waren daher Abgrabungen und Auffüllungen notwendig. Aufgrund des abfallenden Geländes in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung musste daher das Gelände südlich der E. ___ strasse abgegraben und jenes nördlich davon wahrscheinlich aufgefüllt werden. Hinzu kommt, dass die bestehende Baute just im Bereich der Abgrabung über die E. ___ strasse erschlossen wird. Namentlich für die Erstellung der in der nordwestlichen Grundstücksecke gelegenen Garagenzufahrt musste das Gelände ohnehin abgegraben werden. Dies bestätigt ein Blick auf die Google Street View Aufnahmen, sind doch in jenem Bereich teils massive Verbauungen ersichtlich. Es ist daher nicht zu erwarten, dass in jenem Bereich ungestörter



Untergrund zu finden ist. Hinzu kommt, dass Sondierungen ohne Zerstörung der bestehenden Bausubstanz wohl nicht möglich wären. Entsprechendes zu verlangen wäre – abgesehen davon, dass kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist – unverhältnismässig. Es ist daher schlüssig und nicht zu beanstanden, dass im Nordwesten des Grundstücks auf Sondierungen verzichtet wurde. Die blossе Tatsache, dass der ursprüngliche Terrainverlauf aufgrund früherer Eingriffe in bestimmten Bereichen nicht mehr eindeutig rekonstruiert werden kann, schliesst entgegen den rekurrentischen Ausführungen nicht aus, dass ein geologisches Gutachten dennoch Anhaltspunkte über den ursprünglichen Bodenaufbau liefern kann. Vielmehr ist es gerade Aufgabe eines solchen Gutachtens, trotz möglicher Veränderungen eine fachlich fundierte Einschätzung vorzunehmen. Insoweit erweisen sich die rekurrentischen Rügen als unbegründet.

11.4 Die Rekurrenten stellen im vorliegenden Fall die Tauglichkeit der Terrainbestimmung aufgrund von Sondierungen in Frage. Begründet wird der Einwand damit, dass vorliegend sowohl Abgrabungen wie auch Aufschüttungen vorgenommen worden seien. Sondierungsschlitzte sind für die Bestimmung des ursprünglichen Geländeverlaufs ungeeignet, sofern an derselben Stelle sowohl Material abgetragen als auch aufgeschüttet wurde. In solchen Fällen überlagern sich Abgrabungen und Auffüllungen, wodurch keine eindeutige Trennlinie zwischen ursprünglichem und verändertem Untergrund erkennbar ist. Im vorliegenden Fall konnten die Geologen jedoch klare Trennlinien zwischen den Horizonten B (Deckschicht)/C (Sand) sowie eine minimale Deckschichtmächtigkeit von 1,25 m erkennen, weshalb Rückschlüsse auf das ursprüngliche Terrain möglich sind. Die Rekurrenten wenden in diesem Zusammenhang zusätzlich ein, es sei nicht schlüssig, weshalb im höher gelegenen Bereich (BS2-22) derart viel abgegraben worden sei, nur um anschliessend wieder eine darüber hinausgehende Aufschüttung von 0,7 m vorzunehmen. Weshalb das gestaltete Terrain ein flacheres Gefälle aufweist als das ursprüngliche ist nicht relevant. Ausschlaggebend ist die Höhenkote der geologisch festgestellten Trennlinie der I. ___ AG, von welcher das ursprüngliche Terrain extrapoliert wurde. Die Rekurrenten bemängeln sodann, dass die von der G. ___ AG gestützt auf die geologischen Erkenntnisse erstellten Höhenkurven im nördlichen Bereich des Grundstücks in nordwestlicher-südsüdöstlicher Richtung verlaufe. Die Höhenlinien der historischen Karten würden dagegen beinahe in West-Ost-Richtung bzw. parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen. Es sei daher kein Grund ersichtlich, weshalb die von der G. ___ AG festgestellten Höhenlinien auf einmal gegen Nordwest-Südost «umbiegen» sollten. Die Rekurrenten vermögen mit ihrem Einwand die Aussagekraft des Gutachtens nicht in Frage zu stellen. Zum einen führten die Gutachter im Zusatzbericht diesbezüglich aus, dass die Genauigkeit der alten Höhenlinien stark eingeschränkt sei und engräumige Phänomene nicht erkennen lasse. Die blossе Tatsache, dass auf Karten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts im fraglichen Bereich kein «Umbiegen» der Höhenlinien ersichtlich ist, schliesst nicht aus, dass aufgrund von Sondierungsuntersuchungen abweichende engräumige Ergebnisse



festgestellt werden. Der Hinweis der Gutachter auf die Siegfriedkarte aus dem Jahr 1888 – welche tatsächlich noch ungenauer ist – sollte lediglich verdeutlichen, dass in der weiteren Umgebung ein Umbiegen der Höhenlinien von dominierend Ost-West eher zu Nordwest-Südost bis gar zu Nord-Süd nicht ungewöhnlich sei. Der Beweiswert des Gutachtens ist deshalb entgegen den rekurrentischen Vorbringen nicht herabgesetzt.

11.5 Die Rekurrenten beanstanden, dass die Vorinstanz zur Ermittlung des gewachsenen Terrains weder die Akten des damaligen Strassenbauprojekts noch diejenigen des Bauvorhabens berücksichtigt hat. Wie bereits ausgeführt, wurde die E.____strasse zwischen den Jahren 1960 und 1966 erstellt, das heutige Wohnhaus im Jahr 1966. Zwar sah auch die in den 60er-Jahren geltende Gesetzgebung für die Erstellung von Strassen und Wohngebäuden ein entsprechendes Bewilligungsverfahren vor (P. SCHÖNENBERGER, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Art. 39 N 1; J. JÜSTRICH, Entwicklung des Baurechts im Kanton St.Gallen, Zürich 1995, S. 332 ff.). Die Anforderungen an Bauprojekte und deren Dokumentation haben sich im Laufe der Zeit erheblich weiterentwickelt. Während heute detaillierte Baupläne mit exakten Höhenangaben, Geländeschnitten und Ausführungsplänen erforderlich sind, wurden in den 60er-Jahren viele Projekte auf Grundlage grober Pläne beurteilt. Die gesetzlichen Vorgaben zur Dokumentation und Prüfung waren weniger umfangreich, weshalb oft nur schematische oder pauschale Angaben gemacht wurden. Der Fokus lag stärker auf einer pragmatischen Umsetzung und einer schnellen Realisierung, während heute aufgrund der zunehmenden Verdichtung eine detaillierte Abstimmung auf Umwelt-, Sicherheits- und Nachbaraspekte erfolgt. Es ist durchaus zweifelhaft und der Vorinstanz zuzustimmen, dass die alten Projektpläne im Vergleich zum geologischen Gutachten einen Erkenntnisgewinn liefern würden. Dieser Ansicht waren anscheinend auch die damaligen Einsprecher und heutigen Rekurrenten, als sie sich für die Vornahme von Sondierungen ausgesprochen haben. Selbstverständlich war die Vorinstanz ungeachtet dessen – wie die Rekurrenten vorbringen – verpflichtet den Sachverhalt vor Amtes wegen abzuklären. Zumal aber mit dem geologischen Gutachten eine fundierte Terrainabklärung stattgefunden hat und von alten Plänen aufgrund der damaligen manuellen Messungen und topografischen Karten ohnehin keine hinreichende Genauigkeit zu erwarten ist, durfte die Vorinstanz in antizipierter Beweiswürdigung auf den Aktenbeizug verzichten. Es ist daher auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Einhaltung der Gebäudehöhe bzw. der Geschossigkeit anhand des extrapolierten Geländeverlaufs gemäss Gutachten vom 6. April 2022 beurteilt hat.

11.6 Im Längsschnitt vom 15. September 2023 ist der extrapolierte, minimale Geländeverlauf anhand bekannter maximaler Deckschichtmächtigkeit dargestellt. Demgemäss liegt der Niveaupunkt auf rund 442,52 m.ü.M. Ausgehend davon beträgt die Gebäudehöhe rund 5,8 m und hält die baureglementarische Höhenbeschränkung von



7,5 m nach Art. 8 BauR ohne weiteres ein. Selbst wenn der Niveaupunkt – wie die Rekurrenten ohne weitere Begründung behaupten – falsch eingemessen und entsprechend weiter nördlich liegen sollte, besteht noch ausreichend Spielraum. Entsprechend kann eine Überschreitung der Gebäudehöhe von vornherein ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für die rekurrentischen Bedenken, das Unterschoss würde auf der ganzen Länge über dem gewachsenen Terrain liegen. Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1,2 m überragen, gelten als Untergeschosse (Art. 7 Abs. 2 BauR). Es ist nicht ersichtlich, dass dieses Mass selbst bei einer Verschiebung des Niveaupunkts verletzt sein könnte.

11.7 Somit ist festzuhalten, dass das ursprüngliche Terrain zwar nicht mehr zentimetergenau festgestellt werden kann. Jedoch ergibt sich aus dem geologischen Gutachten sowie dem extrapolierten Geländeverlauf eine hinreichend verlässliche Grundlage. Entscheidend ist allein, dass sowohl die zulässige Gebäudehöhe als auch die Geschossigkeit eingehalten sind. Dies ist der massgebliche rechtliche Prüfungsmassstab. Inwiefern die Rekurrenten darüber hinaus ein schutzwürdiges Interesse an einer weitergehenden Geländeabklärung haben, ist nicht ersichtlich. Die Rüge erweist sich als unbegründet und auf die Einholung eines Gutachtens betreffend dem gewachsenen Boden im nördlichen Grundstücksbereich kann verzichtet werden.

12.

Weiter rügen die Rekurrenten die Terraingestaltung und bestreiten die vorinstanzliche Auffassung, dass Art. 97 Abs. 2 Satz 1 PBG – wonach Aufschüttungen dem massgebenden Terrain anzupassen sind – nicht direkt anwendbar sei.

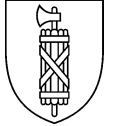
12.1 Wie bereits oben unter Erw. 2 ausgeführt sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Gemäss «Überblick über die Anwendbarkeit der Bestimmungen des PBG» zum Kreisschreiben, handelt es sich bei Art. 97 PBG um eine nicht direkt anwendbare Bestimmung.

12.2 Die Bestimmung von Art. 97 PBG lautet wie folgt:

Art. 97 Terrainveränderungen

¹ Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.

² Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.

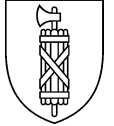


³ Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässige Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.

⁴ Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

12.3 Die Frage, ob Art. 97 Abs. 2 Satz 1 PBG direkt anwendbar ist, war Gegenstand von BUDE Nr. 67/2021 vom 8. November 2021. Das Bau- und Umweltdepartement hat die direkte Anwendbarkeit verneint und festgehalten, dass die Regelung von Art. 97 PBG eine gewisse Vereinheitlichung der zahlreichen unterschiedlichen Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften in den bestehenden kommunalen Baureglementen bezwecke. Es sei jedoch weiterhin Sache der politischen Gemeinden, im kommunalen Nutzungsplan das höchstens zulässige Abgrabungsmass und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen festzulegen, wobei je nach Zonenarten oder bestimmten Teilen des Gebiets unterschiedliche Masse festgelegt werden könnten. Neu sei auch die Bestimmung von Art. 97 Abs. 2 PBG, wonach Aufschüttungen dem massgebenden Terrain angepasst werden müssen. Dabei handle es sich um eine kantonrechtliche Gestaltungsvorschrift, welche für das ganze Gemeindegebiet gelte und über das Verunstaltungsverbot (Art. 99 PBG) hinausgehe. Die Gemeinde dürfe bzw. müsse nach Abs. 3 im kommunalen Nutzungsplan nur das Mass für Abgrabungen (Abs. 1) und den Abstand von Stützmauern sowie Böschungen zur Grenze (Abs. 2 Satz 2) festlegen. Für Aufschüttungen (Abs. 2 Satz 1) dürfen dagegen im Nutzungsplan keine Masse festgelegt werden. Eine andere Auslegung hätte zur Folge, dass das PBG zu einer Verschärfung gegenüber dem BauG führen würde, was nicht Wille des Gesetzgebers gewesen sei. Weil zumindest die Anwendung von Art. 97 Abs. 1 bis 3 PBG die Festlegung von Massen voraussetze, sei die Bestimmung im «Überblick über die Anwendbarkeit der Bestimmungen des PBG» gemäss Kreisschreiben vom 8. März 2017 als Ganzes für nicht direkt anwendbar erklärt worden. Diese Beurteilung sei nicht zu beanstanden, regle doch Art. 97 PBG Terrainveränderungen in einer im Vergleich zum BauG neuen Art und Weise und bilde daher in sich eine Einheit. Unter dem BauG habe keine kantonale Pflicht zur Festlegung von Grenzabständen für Aufschüttungen bestanden. Entsprechend seien Aufschüttungen in den kommunalen Baureglementen auch sehr unterschiedlich geregelt. Bevor die neue Bestimmung, wonach Aufschüttungen dem massgebenden Terrain anzupassen seien, angewendet werden könne, müsse den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre bisherigen Abstandsvorschriften – sofern solche denn überhaupt bestünden – zu überarbeiten. Richtigerweise habe daher auch das Verwaltungsgericht im Urteil B 2020/65 vom 28. April 2021 in Erw. 4.2.1. die direkte Anwendbarkeit von Art. 97 Abs. 2 PBG ausdrücklich verneint.

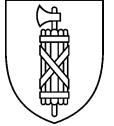
12.4 Die Rekurrenten bestreiten die Richtigkeit von BUDE Nr. 67/2021 vom 8. November 2021 und dessen Bezugnahme auf



VerwGE B 2020/65 vom 28. April 2021. Das verwaltungsgerichtliche Urteil habe ausschliesslich den Grenzabstand einer Stützmauer zum Gegenstand gehabt. Hierzu habe das Verwaltungsgericht ausdrücklich festgestellt, dass Art. 97 Abs. 2 PBG in nicht direkt anwendbarer Weise regle, welche Höhe und Grenzabstände Stützmauern und Böschungen einzuhalten hätten und bedürfe deshalb gemäss Art. 97 Abs. 3 PBG der Umsetzung im kommunalen Recht. Daraus könne aber – so die Ausführungen der Rekurrenten – nicht auf die fehlende unmittelbare Anwendbarkeit der Bestimmung betreffend die Aufschüttungen geschlossen werden, zumal den Gemeinden diesbezüglich keine Kompetenzen für eine konkretisierende Regelung zukomme. Hinzu komme, dass das Verwaltungsgericht Abs. 4 der strittigen Bestimmung für sich allein als unmittelbar anwendbar erachte.

12.5 Die rekurrentischen Ausführungen vermögen den damaligen Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes nicht in Frage zu stellen. Eine Bestimmung entfaltet ihre unmittelbare Wirkung nur, wenn sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind und die Norm in ihrer Gesamtheit auf den Sachverhalt passt. Eine isolierte Betrachtung einzelner Sätze oder Abschnitte einer Norm kann nicht dazu führen, dass diese unabhängig von ihrem Regelungszusammenhang unmittelbare Wirkung erlangen. Andernfalls bestünde die Gefahr einer unzulässigen Fragmentierung der Norm, wodurch deren Sinn und systematische Einbettung verfälscht werden könnten. Mit Art. 97 PBG werden Terrainveränderungen in einer im Vergleich zum BauG neuen Art und Weise geregelt. Entsprechend bilden zumindest Art. 97 Abs. 1 bis Abs. 3 eine Einheit, weshalb die isolierte Anwendung von Abs. 2 Satz 1 zu verneinen ist. Ob Abs. 4 direkt anwendbar ist, hat das Verwaltungsgericht nicht abschliessend beurteilt, sondern lediglich erwogen. Aber auch ungeachtet dessen könnte aus der direkten Anwendbarkeit von Abs. 4 nicht auf diejenige von Abs. 2 Satz 1 geschlossen werden. Absatz 4 betrifft im Gegensatz zu Abs. 1 bis 3 nicht eine allgemein verbindliche Regelung, sondern eröffnet eine Möglichkeit zur vertraglichen Gestaltung durch private Zustimmung. Insoweit ist Abs. 4 in einem anderen Kontext eingebettet und mit dem übrigen Absätzen von Art. 97 PBG nicht zu vergleichen.

12.6 Weil Art. 97 Abs. 2 Satz 1 PBG nicht direkt anwendbar ist, ist lediglich auf Art. 11 Abs. 6 BauR abzustellen. Demnach sind Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Weil es sich bei der Bestimmung aber um eine, das ganze Gemeindegebiet umfassende, kommunale Gestaltungsvorschrift handelt, kommt dieser 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).

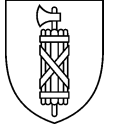


12.7 Zu Recht hat die Vorinstanz daher Art. 11 Abs. 6 BauR die Anwendbarkeit versagt und das Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Verunstaltung geprüft. Eine solche hat sie verneint, da das Verunstaltungsverbot nur vor schweren, groben oder erheblichen Beeinträchtigungen, also schwerwiegenden Verletzungen ästhetischer Werte schütze. Die Vorinstanz hielt fest, dass aufgrund der Hanglage Aufschüttungen unumgänglich seien und bereits deshalb nicht von einer Verunstaltung gesprochen werden könne. Die vorinstanzliche Einschätzung ist zu teilen. Ein ortsbaulicher Stellenwert oder eine historische Bedeutung der Bauten bzw. der Umgebung ist nicht gegeben. Hinzu kommt, dass in der näheren Umgebung aufgrund des abfallenden Baugebiets Böschungen und Stützmauern nicht ungewöhnlich sind. Vor diesem Hintergrund kann beim geplanten Vorhaben nicht von einer Verunstaltung gesprochen werden. Auch zu teilen ist die vorinstanzliche Einschätzung, dass selbst wenn Art. 11 Abs. 6 BauR anwendbar wäre, dies kein Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen darstellen würde. Die von den Rekurrenten favorisierte Handhabe, Terrainaufschüttungen strikt dem gewachsenen Terrain anzupassen, würde insbesondere bei Bauvorhaben in Hanglagen einem faktischen Bauverbot gleichkommen. Bauwerke erfordern eine stabile und ebene Baufläche. In Hanglagen ist dies ohne Terrainaufschüttungen oft nicht realisierbar. Auch Aussenanlagen wie Gärten, Zufahrten und Terrassen sind auf eine Geländeanpassung angewiesen. Ohne die Möglichkeit, das Gelände zu modellieren, könnten viele Grundstücke aufgrund der natürlichen Topografie nicht oder nur sehr ineffizient bebaut werden. Entsprechendes steht dem raumplanerischen Verdichtungsgrundsatz diametral entgegen (Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} RPG). Daher sind auch die von Rekurrenten gerügten Aufschüttungen mit einem Gefälle von 2:3 nicht zu beanstanden. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

13.

Die Rekurrenten rügen, das Vorhaben entspreche nicht den Sicherheitsanforderungen gemäss Art. 101 PBG.

13.1 Die referenzierte Bestimmung verlangt, dass Bauten und Anlagen sowohl während ihrer Errichtung als auch während ihrer gesamten Lebensdauer den erforderlichen Sicherheitsanforderungen gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde 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 (BUDE Nr. 34/2023 vom 21. März 2023 Erw. 5.1 mit weiteren Hinweisen).

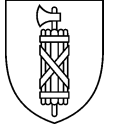
13.2 Die rekurrentischen Vorbringen (Hanglage, Zusammensetzung des Untergrunds, Baugrubentiefe und Aushub) vermögen auch in ihrer Kombination nicht auf eine besondere Gefährdung hindeuten. Wie bereits im Zusammenhang mit der gerügten Koordinationsverletzung betreffend Baugrubenplan (oben Erw. 3.7) ausgeführt, sind keine besonderen Gefährdungen ersichtlich. Auch Erdsondenbohrungen sind so dann heutzutage üblich, so dass auch diesbezüglich keine besondere Gefährdung ersichtlich ist. Dementsprechend bestehen auch keine öffentlich-rechtlichen Gründe, die die Forderung nach einem Baugrubenplan samt Nachweis der Baugrubenstabilität, einem Überwachungskonzept für die Bauphase mit Zustandsprotokollen sowie einer privatrechtlichen Versicherungsdeckung rechtfertigen würden. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

14.

Die Rekurrenten rügen, die Terrasse über der Garageneinfahrt und dem Hauseingang würde den Strassenabstand verletzen.

14.1 Gemäss Art. 9 Abs. 2 BauR haben Bauten und Anlagen entlang von Gemeindestrassen einen Abstand von 3 m einzuhalten. Wie aus dem Grundrissplan des UG hervorgeht, hält das Gebäudevolumen mit rund 3,4 m den Abstand zur E.____strasse grundsätzlich ein. Der nördliche Teil der Decke des UG bildet die Terrasse der darüberliegenden Wohnungen im EG. Derjenige Teil der Decke, welcher sich über der Garageneinfahrt und dem Hauseingang befindet, ragt zur Strasse hin über die Fassade heraus. Zusammen mit den ebenfalls nach vorne gezogenen Seitenwänden entsteht im UG ein rund 10,92 m breiter Windfang, welcher um rund 49 cm über die Fassade hervorspringt. Der beschriebene Windfang weist einen Strassenabstand – was auch im Grundrissplan so vermassst ist – von 2,91 bis 2,94 m auf. Damit ist der Strassenabstand um 6 bis 9 cm unterschritten und somit verletzt. Die Unterschreitung ist mit wenigen Zentimetern marginal und könnte unter Umständen noch innerhalb der Bau- und Messtoleranzen liegen. Die Frage kann aber aufgrund der nachfolgenden Ausführungen offen bleiben.

14.2 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 der Bundesverfassung [SR 101]) 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).

14.3 Wie aus dem Grundriss des UG, dem Längsschnitt und den Fassadenansichten hervorgeht, handelt es sich beim von den Rekurrenten gerügten Windfang primär um ein gestalterisches Element. Er trägt nicht zur statischen Stabilität des Bauwerks bei und hat keine technische oder bauliche Bedeutung für die Nutzung oder Sicherheit des Gebäudes. Da es sich lediglich um eine gestalterische Ausprägung handelt, kann dieser Bauteil ohne Weiteres auf den erforderlichen Strassenabstand gekürzt werden, ohne dass die Bauwerksstruktur oder die Nutzung beeinträchtigt wird. Um diesen untergeordneten Mangel der angefochtenen Baubewilligung zu beseitigen, wird Ziff. 5 des Einspracheentscheids vom 12. März 2024 mit folgender Auflage ergänzt:

Der Windfang im Bereich der Garageneinfahrt sowie des Hauseingangs im Untergeschoss ist entlang der E. ___strasse derart auszugestalten bzw. zu reduzieren, dass der gesetzlich vorgeschriebene Strassenabstand von 3 m vollständig eingehalten wird.

Die Rüge der Rekurrenten ist zwar berechtigt, hindert die Erteilung der Baubewilligung jedoch nicht, da im Rekursentscheid eine entsprechende Auflage verfügt wird.

15.

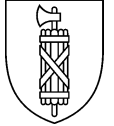
Die Rekurrenten beanstanden die Grösse der Abstellräume.

Gemäss Art. 10 Abs. 4 BauR sind für jede Wohnung ausreichend grosse Abstellräume von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m² Bodenfläche bereitzustellen. Der in den Baugesuchsunterlagen enthaltene Kellernachweis bestätigt, dass für alle drei Wohnungen die erforderlichen Abstellflächen vorhanden sind. Aus den vorgelegten Berechnungen, den Plänen oder der Eingabe der Rekurrenten ergibt sich kein Hinweis darauf, warum diese Vorgabe nicht erfüllt sein sollte. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

16.

Die Rekurrenten befürchten übermässige Immissionen aufgrund der Lichtreflexionen der geplanten Photovoltaikanlage.

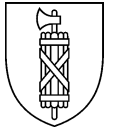
16.1 Nach Art. 136 Abs. 2 Bst. i PBG benötigen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach den Bestimmungen des RPG keiner Baubewilligung. Gemäss Art. 18a RPG benötigen ausreichend angepasste Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen keine Baubewilligung. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen



Behörde zu melden. Der Bundesgesetzgeber wollte die Verbreitung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie schweizweit vereinheitlichen, vereinfachen und beschleunigen. Die Regelung war vor allem ein politisches Signal, solche Bauvorhaben seitens der Kantone und Gemeinden im Sinn der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen der neuen Energiestrategie nicht durch bürokratische Hürden zu erschweren, sondern die Bewilligungsverfahren zu vereinfachen und zu verkürzen (CH. JÄGER, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 18a N 1). Die Anforderungen an die ausreichende Anpassung sind in Art. 32a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) geregelt. Demnach gelten Solaranlagen auf Flachdächern als genügend angepasst, wenn (Abs. 1^{bis} Bst. a) sie die Oberkante des Dachrands um höchstens einen Meter überragen; (Bst. b) von der Dachkante soweit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind; und (Bst. c) nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden.

16.2 Gemäss Baugesuchsformular ist auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Wie aus dem Plan «Dachaufsicht» hervorgeht, sollen 60 Solarmodule mit einer Fläche von jeweils rund 1,6 m auf 1 m installiert werden. Die Module sollen in Ost-West-Ausrichtung mit einer Neigung von rund 10 Grad platziert werden. Aufgrund ihrer Dimensionen und der vorgesehenen Neigung ragen die Module deutlich weniger als einen Meter über die Oberkante des Dachrands hinaus. Somit ist die Anpassungsanforderung nach Art. 32a Abs. 1^{bis} Bst. a RPV ohne Weiteres eingehalten. Ebenfalls eingehalten ist Bst. b des gleichen Absatzes, da die Module mit einem Abstand von rund 1,7 m zum Dachrand montiert werden und somit nicht sichtbar sind.

16.3 Fraglich ist jedoch, ob die geplanten Module nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden (Bst. c von Abs. 1^{bis}). Die entsprechenden Angaben seitens der Rekursgegner fehlen noch. Deshalb hat die Vorinstanz die Baubewilligung mit der Auflage versehen, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden könne, wenn das Meldeformular für Solaranlagen der Bauverwaltung eingereicht und genehmigt worden sei (Ziff. 4, fünfter Spiegelstrich der Auflagen und Bedingungen). Das Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Das raumplanungsrechtliche Koordinationsgebot verlangt eine abgestimmte und gesamtheitliche Beurteilung von Bauvorhaben, um widersprüchliche Entscheide zu vermeiden und die verschiedenen betroffenen Interessen effizient zu berücksichtigen. Dennoch bedeutet dies nicht zwingend, dass sämtliche Detailfragen eines Projekts bereits im frühestmöglichen Verfahrensstadium abschliessend geklärt werden müssen. Im vorliegenden Fall ist es mit dem Koordinationsgebot vereinbar, den Neubau des Mehrfamilienhauses als solche zu beurteilen und die Detailprüfung der geplanten Photovoltaikanlage – insbesondere hinsichtlich der reflexionsarmen Ausführung – auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Hierfür spricht, dass es sich bei der Photovoltaikanlage an und für sich um ein baubewilligungsfreies Vorhaben



handelt und das geplante Mehrfamilienhaus auch ohne entsprechende Anlage erstellt werden könnte. Hinzu kommt, dass ohnehin die meisten im Handel erhältlichen Solarmodule reflexionsarm ausgeführt sind. (Bundesamt für Energie, Solarenergie im Raumplanungsgesetz [RPG], Faktenblatt Juli 2022, abrufbar unter: www.bfe.admin.ch, «News und Medien», «Publikationen»; CH. BUCHER, P. WÜTHRICH, S. DANACI, Blendung an Photovoltaik-Anlagen, Vortrag an der 19. Nationalen Photovoltaik-Tagung, Juli 2021, Bern, abrufbar unter: www.swissolar.ch, «Wissen», «Anlagenbetrieb», «Reflexion»).

16.4 Selbst wenn die Voraussetzungen für eine baubewilligungsfreie Installation nach Art. 18a RPG erfüllt sind, entbindet dies jedoch nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten. Dazu gehören insbesondere die Bestimmungen des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG). Von Solaranlagen ausgehende Sonnenlichtreflexionen stellen gemäss der Rechtsprechung Einwirkungen im Sinn von Art. 7 Abs. 1 USG dar. Sie sind im Rahmen der Vorsorge mit emissionsbegrenzenden Massnahmen an der Quelle so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (CH. JÄGER, a.a.O., Art. 18a N 28). Die Rekurrenten verkennen, dass sich daraus weder ergibt, dass jegliche Blendwirkungen unterbleiben müssen, noch, dass bei baubewilligungsfreien Solaranlagen die Blendwirkungen vorgängig im Detail abzuklären sind. Dies würde dem Sinn und Zweck von Art. 18a RPG zuwiderlaufen, die Bewilligungsverfahren für Solaranlagen im Sinn einer verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien zu vereinfachen und zu verkürzen (Urteil R 24 11 des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden vom 26. November 2024 Erw. 6.5). Art. 18a RPG hat deshalb zur Folge, dass vermutete Verstösse gegen materielle Bauvorschriften, die von Dritten – während des Meldeverfahrens oder auch erst später – geltend gemacht werden, erst nach Realisierung der Solaranlage im Rahmen eines baupolizeilichen Wiederherstellungsverfahrens geprüft werden können (CH. JÄGER, a.a.O., Art. 18 N 32). Gleiches muss grundsätzlich für eine Solaranlage im Rahmen eines Gebäudeneubaus gelten. Wie die Vorinstanz im Einspracheentscheid zu Recht ausgeführt hat, wäre es stossend, wenn Photovoltaikanlagen in Bauzonen (sofern ausserhalb einer Schutzzone und ausserhalb von Kultur- und Naturdenkmälern) ohne vorheriges Gutachten über die Lichtreflexionen und Blendwirkung erstellt werden könnten, aber bei einem Neubau eine besondere Prüfung stattfinden müsste. Sicherlich ist der Bauherr gut beraten in Konstellationen wie den vorliegenden, die behaupteten übermässigen Immissionen bereits vor der Errichtung der Anlage zu klären. Denn die Praxis zeigt, dass sich die nachbarlichen Konflikte in das baupolizeiliche Wiederherstellungsverfahren nach der Realisierung der Anlage verlagern und nachträglich zu (teuren) Anpassungs- und Rückbauarbeiten führen können (CH. JÄGER, a.a.O., Art. 18 N 10). Letztlich ist es aber der Entscheid des Bauherren, ob er die Frage der potenziellen Blendungen vorgängig beurteilt haben will oder das Risiko eines baupolizeilichen Wiederherstellungsverfahrens eingehen möchte. Der rekurrentische Einwand der



übermässigen Blendungen steht der angefochten Baubewilligung samt ihren Auflagen jedenfalls nicht entgegen.

16.5 Aber auch ungeachtet dieser Überlegungen ist nicht ersichtlich, dass mit Blendungen zu rechnen ist. Aufgrund der gewollten Vereinfachung und Beschleunigung der Solarenergienutzung ist die Schwelle für solche Einwände hoch anzusetzen. Die von den Rekurrenten ins Feld geführten Gründe sind dagegen allgemeiner Natur. Es handelt sich nicht um aussergewöhnliche örtliche Gegebenheiten, sondern vielmehr um potenzielle Reflexionseffekte, die angesichts der hügeligen Topografie der Schweiz bei fast jeder Photovoltaikanlage vorkommen können. Zudem hat das Bundesgericht aufgrund des sich ständig ändernden Sonnenstands festgehalten, dass auch wenn eine tatsächlich bestehende Blendwirkung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit während etwas mehr als 15 Minuten für einen bestimmten Punkt (bzw. maximal 30 Minuten für den gesamten unteren Sitzplatz im vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall) als unangenehm empfunden werden könnte, doch insgesamt eine erhebliche Störung des Wohlbefindens verneint werden dürfe (Urteil des Bundesgerichtes 1C_177/2011 vom 9. Februar 2012 Erw. 5.5). Die rekurrentische Rüge erweist sich auch vor diesem Hintergrund als unbegründet, weshalb auch auf die Einholung eines entsprechenden Amtsberichts verzichtet werden kann.

17.

Schliesslich rügen die Rekurrenten übermässige Immissionen nach Art. 684 der Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB).

17.1 Demnach ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Neben den in Art. 684 Abs. 2 ZGB beispielhaft als verboten aufgezählten materiellen Immissionen (Lärm, Strahlung usw.) und den negativen Immissionen (Lichtentzug usw.) untersagt die Rechtsprechung auch ideelle oder immaterielle Immissionen. Privatrechtlicher Immissionsschutz und öffentlich-rechtlicher Immissionsschutz bestehen grundsätzlich selbständig nebeneinander, doch ist nicht zu verkennen, dass die Ausweitung insbesondere des öffentlichen Bau- und Planungsrechts tendenziell auf Kosten des privatrechtlichen Immissionsschutzes gehen kann. Dies ist insoweit sachlich gerechtfertigt und hinzunehmen, als man es mit detaillierten Zonenordnungen und Baureglementen zu tun hat. Eine durch rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute verursacht in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB (vgl. zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichtes 5A_47/2016 vom 26. September 2016 Erw. 2.1 f. mit Hinweisen, insb. auf BGE 138 III 49 Erw. 4.4.3 ff.).



17.2 Wie oben dargelegt, hat die Vorinstanz die Beurteilung der Photovoltaikanlage noch nicht abschliessend vorgenommen. Jedoch bestehen im jetzigen Zeitpunkt keine Gründe für die Annahme, dass trotz dem Einsatz von reflexionsarmen Modulen mit übermässigen Blendungen gerechnet werden muss. Inwiefern der privatrechtliche Immissionsschutz in Bezug auf mögliche Blendungen weiter gehen soll als der öffentlich-rechtliche ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

17.3 Unbegründet ist auch der Einwand, wonach aufgrund der Erdsondenbohrungen mit übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB zu rechnen sei. Erdsondenbohrungen sind technisch gut beherrschbare, zeitlich begrenzte Arbeiten, die in der Regel keine übermässigen Immissionen verursachen. Zudem unterliegen Erdsondenbohrungen einer behördlichen Bewilligungspflicht, bei der bereits geprüft wird, ob die Nachbarschaft in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird. Eine Gefährdung oder erhebliche Störung fremden Eigentums kann daher in der Regel verneint werden. Warum vorliegend besondere Umstände vorliegen sollen, welche eine übermässige Beeinträchtigung befürchten lassen, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Auf die Einholung eines entsprechenden Amtsberichts kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden.

18.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die angefochtene Baubewilligung für den Neubau des Mehrfamilienhauses zu Recht erteilt wurde, hinsichtlich der Einhaltung des Strassenabstands aber mit zusätzlichen Auflagen zu ergänzen ist. Der Rekurs erweist sich damit als teilweise begründet und ist diesbezüglich gutzuheissen, im Übrigen aber abzuweisen.

19.

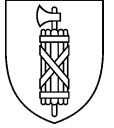
19.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Die angefochtene Baubewilligung ist wie ausgeführt in der Sache zwar zu bestätigen, jedoch mit einer Auflage zu ergänzen. Der Rekurs wurde insofern zu Recht erhoben, womit es sich rechtfertigt, die amtlichen Kosten den Rekursgegnern zu überbinden.

19.2 Der von den Rekurrenten am 30. April 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

20.

Rekurrenten, Rekursgegner und Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

20.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und ange-



messen 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; abgekürzt ZPO) 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).

20.2 Wie ausgeführt ist die Baubewilligung mit vorliegendem Rekursentscheid um eine Auflage zu ergänzen, womit die Rekurrenten zumindest teilweise obsiegen. Der Rekurs wurde folglich zu Recht erhoben. Damit ist trotz Unterliegens in der Sache ein Anspruch der Rekurrenten auf eine ausseramtliche Entschädigung zu bejahen. Das Verfahren bot dabei in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen. 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.– festzulegen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet. Die ausseramtliche Entschädigung in Höhe von Fr. 2'750.– ist von den Rekursgegnern zu bezahlen.

20.3 Die Rekursgegner haben nach dem Gesagten keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist abzuweisen.

20.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.



Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ und B.____ wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

b) Ziff. 5 des Einspracheentscheids vom 12. März 2024 wird mit folgender Auflage ergänzt:

- Der Windfang im Bereich der Garageneinfahrt sowie des Hauseingangs im Untergeschoss ist entlang der E.____strasse derart auszugestalten bzw. zu reduzieren, dass der gesetzlich vorgeschriebene Strassenabstand von 3 m vollständig eingehalten wird.

2.

a) C.____ und B.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 30. April 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ und B.____ entschädigen A.____ und B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

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

c) Das Begehren der Poltischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin