



<b>Fall-Nr.:</b>	24-4655
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	18.03.2026
<b>Entscheiddatum:</b>	17.02.2026

## **BUDE 2026 Nr. 008**

**Baurecht, Art. 110, Art. 136 PBG, Art. 8 Abs. 3, Art. 105 und Art. 108 Abs. 2 StrG. Die vom Rekurrenten geplante Stützmauer überschreitet die baureglementarisch zulässige Höhe. Da das Baureglement keine Ausnahme im Fall der Zustimmung der Nachbarn vorsieht und auch keine planwidrige Gesetzeslücke angenommen werden kann, hat die Stützmauer die Höhenvorgabe auch dann einzuhalten, wenn alle einsprachelegitimierten Nachbarn der höheren Ausführung zustimmen (Erw. 6.2). Zudem hält die Stützmauer den im Baureglement vorgesehenen Strassenabstand nicht ein. Mangels besonderer Verhältnisse kann keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 108 Abs. 2 StrG erteilt werden (Erw. 6.3). Da die strassenmässige Erschliessung über ein Drittgrundstück führt, ist die Strasse nach der gültigen st.gallischen Regelung von Art. 8 Abs. 3 StrG zwingend zu klassieren (Erw. 7). Zudem präsentiert sich die projektierte Stützmauer als eine neue und wesentlich andere Einfriedung, sodass diese als ein anderes, neues Bauvorhaben zu beurteilen ist. Eine nachträgliche Baubewilligung gestützt auf die Wiederaufbaugarantie nach Art. 110 PBG scheidet damit aus (Erw. 8.2). Schliesslich besteht vorliegend kein Anspruch auf eine Gleichbehandlung im Unrecht (Erw. 9). Abweisung des Rekurses.**

BUDE 2026 Nr. 8 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-4655

## **Entscheid Nr. 8/2026 vom 17. Februar 2026**

---

Rekurrentinnen und  
Rekurrenten

**A. \_\_\_ und B. \_\_\_**  
**C. \_\_\_ und D. \_\_\_**

alle vertreten durch lic.iur. HSG Christian Bütikofer, Rechtsanwalt,  
Nelkenstrasse 2, 9201 Gossau

gegen

---

Vorinstanz

**Baukommission Z. \_\_\_** (Entscheid vom 3. Juni 2024)

---

Betreff

Baugesuch (Stützmauer) und Wiederherstellungsverfügung



## Sachverhalt

### A.

a) A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_, an der M.\_\_\_\_strasse. Eigentümer des östlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücks Nr. 002 sind C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_. Die beiden Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 18. Juli 1994 in der Wohn-Gewerbezone (WG 2). Die Grundstücke sind – zusammen mit den weiteren östlich angrenzenden Grundstücken Nrn. 003 und 004 – jeweils mit einem Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise überbaut.

b) Der Umgebungsplan für die Neubauten der Grundstücke Nrn. 001 bis 004 vom 21. Dezember 1998, genehmigt am 30. April 1999, sah entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur M.\_\_\_\_strasse eine Mauer mit einer dem Geländeverlauf angepassten Höhe von 0,1 m bis 1,35 m vor (OK Mauer 499.50 m.ü.M.; Strassenniveau 499,40 bis 498,15 m.ü.M.). Die weiter notwendige Niveaueinpassung sollte angeböschet werden.

c) Im Hinblick auf eine Neugestaltung der Grundstückseinfriedung erläuterte die Bauverwaltung auf Nachfrage von B.\_\_\_\_ im März 2021, dass Stützmauern gemäss Art. 37 des Baureglements (abgekürzt BauR) ab einer Höhe von 1,20 m um mindestens 1 m zurückversetzt werden müssten. Da B.\_\_\_\_ wohl die Erstellung einer höheren Stützmauer beabsichtigt hatte, schlug die Bauverwaltung vor, die Mauer auf einer durchgehenden Höhe von 1,30 m zu erstellen und die restlichen 0 bis 70 cm anzuböschet. Als B.\_\_\_\_ einen anderen Vorschlag vorbrachte, wurde er von der Bauverwaltung aufgefordert, diesen Vorschlag als Baugesuch einzureichen, damit die Baukommission das Baugesuch in der nächsten Sitzung behandeln könne.

### B.

a) Hierauf reichten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ am 21. April 2021 ein Baugesuch ein. Das Baugesuch sieht vor, die bestehende Böschung und die Steine abzutragen und mit Blocksteinen (40x40 cm) eine 14 m lange und hinterfüllte Stützmauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Nrn. 001 und 002 zu errichten. Die Stützmauer sollte mit einem Rücksprung von 30 cm ab dem Stellriemen zur M.\_\_\_\_strasse errichtet und die Blocksteine mit einem Versatz von jeweils 5 cm aufeinandergestapelt werden. Nach den Angaben im Baugesuch weist die 14 m lange Mauer am westlichen Ende eine Höhe von 1,30 m und am östlichen Ende eine Höhe von 2 m auf.

b) Die Gemeinde Z.\_\_\_\_ behandelte das Baugesuch im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 140 f. des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG). Da die umliegenden Grundstückseigentümer auf dem mit dem Baugesuch eingereichten Plan durch ihre Unterschrift bestätigten, den Plan und die Beschreibung eingesehen zu



haben und einverstanden zu sein, sah die Gemeinde Z.\_\_\_\_ von der Bekanntgabe und Eröffnung einer Einsprachefrist gemäss Art. 141 Abs. 1 und 2 PBG ab.

**c)** Mit E-Mail vom 26. Mai 2021 informierte die Bauverwaltung B.\_\_\_\_ darüber, dass die Baukommission entsprechend Art. 37 Abs. 2 BauR ab einer Höhe von 1,20 m einen Rückversatz um 1 m fordere. Mit E-Mail vom 28. Mai 2021 beantragte B.\_\_\_\_ eine Ausnahmegewilligung, da die ersuchte Mauer offener und übersichtlicher sei als die alte Mauer mit den Bäumen, die Mauer an keine Strasse angrenze, alle Nachbarn einverstanden seien und es unverhältnismässig sei, die Mauer zu versetzen.

**d)** Am 11. Juni 2021 bekundete die Baukommission gegenüber B.\_\_\_\_ per Mail ihr Erstaunen, dass die Stützmauer ohne Bewilligung bereits erstellt worden sei. Sie hielt daran fest, dass Stützmauern entlang von Grundstücken in der Höhe von 1,20 m um mindestens 1 m zurückversetzt und abgestuft werden müssten. B.\_\_\_\_ wurde aufgefordert, einen neuen Plan einzureichen.

**e)** Hierauf suchte B.\_\_\_\_ das Gespräch mit dem Gemeindepräsidenten E.\_\_\_\_, der nach Prüfung des Sachverhalts mit E-Mail vom 1. Juli 2021 auf die Gespräche mit der Bauverwaltung verwies. Er erklärte, er sehe keine Gründe für eine Ausnahmegewilligung und regte an, ein Korrektorgesuch einzureichen.

**f)** Mit Schreiben vom 22. Februar 2022 und 14. August 2022 forderte die Bauverwaltung Z.\_\_\_\_ A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ erneut auf, ein Korrektorgesuch einzureichen und wies daraufhin, dass die Baukommission andernfalls sich veranlasst sehen könnte, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen.

**g)** Am 14. September 2022 reichten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ ein Schreiben bei der Gemeinde Z.\_\_\_\_ ein, mit welchem sie eine unklare Kommunikation der Bauverwaltung beklagten. Die Einreichung eines neuen Gesuchs lehnten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ zudem ausdrücklich ab. Die Mauer sei lediglich an ihrem Ende 80 cm zu hoch, dies sei ein Spickel von 0 zu 80 cm auf einer Länge von 14 m. Zudem gäbe es an der N.\_\_\_\_strasse Sichtschutzwände, die 2,20 m hoch seien und keinen Versatz hätten.

**h)** Hierauf drohte die Baukommission mit Verfügung vom 16. November 2022 die Ersatzvornahme an, wenn nicht innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Verfügung ein Korrektorgesuch eingereicht oder der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werde. Gegen diesen Entscheid erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, nunmehr vertreten durch Christian Bütikofer, Rechtsanwalt, Gossau, Rekurs beim Gemeinderat.

**i)** Mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 teilte die Baukommission Z.\_\_\_\_ mit, über das Baugesuch vom 20. April 2021 in der Sitzung



vom 18. Dezember 2022 beraten zu haben und stellte den Entscheidentwurf zum rechtlichen Gehör zu.

j) Darauf forderte Rechtsanwalt Christian Bütikofer mit mehreren Schreiben, zuletzt vom 15. März 2024 die Vorinstanz auf, die Vernehmlassungsfrist abzunehmen und zunächst einen Augenschein vor Ort durchzuführen. Dieser sei erforderlich, um der Bauherrschaft die Möglichkeit einzuräumen, die falschen Feststellungen hinsichtlich Masse und Abstände im Entscheidentwurf zu widerlegen. Zudem seien die Kontakte zwischen den Gesuchstellern und der Bauverwaltung nicht dargelegt, was hingegen für die Beurteilung relevant sei, ob eine Zusicherung gegeben sei. Dagegen sei die Unterschreitung des Strassenabstands nicht relevant, da es sich lediglich um eine privat genutzte Erschliessungsstrasse handle und sämtliche Nutzer der Strasse mit der Mauer keine Schwierigkeiten hätten. Auch verlaufe die Strasse auf dem Grundstück der Gesuchsteller, sodass die Geltung eines Strassenabstands bestritten werde. Schliesslich sei die Herstellung eines baurechtskonformen Zustands im Hinblick auf die Kosten unverhältnismässig.

k) Am 7. Mai 2024 wurde ein Augenschein durchgeführt.

### C.

In der Sitzung vom 3. Juni 2024 fasste die Baukommission Z. \_\_\_ folgenden Beschluss

1. Die Baubewilligung für die bereits erstellte Stützmauer mit Einfriedung auf den Grundstücken Nr. 001 und 002, M. \_\_\_ strasse 1c und 1b, (Baugesuch Nr. 2021-0104) wird verweigert.
2. Die Grundeigentümer werden verpflichtet, auf den Grundstücken Nr. 001 und Nr. 002, M. \_\_\_ strasse 1c und 1b, den rechtmässigen Zustand wie folgt wiederherzustellen:
  - a) Die oberste Steinreihe der Stützmauer auf den Grundstücken Nr. 001 und Nr. 002 ist allseitig um 1 m zurückzusetzen.
  - b) Die Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist so weit zurückzusetzen, dass der Strassenabstand gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. c BauR (0,30 m zuzüglich Mehrhöhe über 1,20 m) überall eingehalten wird.
3. [Wiederherstellungsfrist]
4. [Androhung Ersatzvornahme]
5. [Strafandrohung]
- 6./7. [Entscheidgebühren]



8. Die Verfügung vom 16. November 2022 betreffend Androhung der Ersatzvornahme wird widerrufen.

Zur Begründung wurde ausgeführt, das Bauvorhaben halte die Vorgaben gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR nicht ein. Auch der Strassenabstand gemäss Art. 15 Abs. 1 Bst. c BauR werde unterschritten. Nachdem die Stützmauer inkl. Einfriedung nicht nachträglich bewilligt werden könne, sei über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befinden. Die Gesuchsteller seien vor Eingabe des Baugesuchs über die geltenden Vorschriften in Kenntnis gesetzt worden. Eine Zusicherung, dass das eingereichte Baugesuch bewilligt werden würde, habe es nicht gegeben. Eine Berufung auf den Vertrauensschutz sei somit nicht möglich.

**D.**

Gegen diesen Beschluss erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 28. Juni 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.
2. Das Baugesuch der Rekurrenten 1 und 2 für die bereits erstellte Stützmauer (Baugesuch Nr. 2021-0104) sei zu bewilligen.  
  
Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, dies verbunden mit dem Antrag, das Baugesuch Nr. 2021-0104 sei zu bewilligen.
3. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Vorinstanz.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekurrenten hätten eine Stützmauer errichtet, mit welcher sie eine früher bewilligte, fast baugleiche Stützmauer ersetzt hätten. Der Ersatzbau des früher rechtmässig erstellten Bauwerks geniesse Bestandesschutz. Die Klassierung der M.\_\_\_\_strasse entlang ihrer Liegenschaften sei fälschlicherweise erfolgt. Es seien daher keine Strassenabstände durchzusetzen, sondern vielmehr sei die Strasse zu deklassieren. Zudem hätten alle Nachbarn der Stützmauer zugestimmt. Die Vorinstanz habe sich mit der speziellen Situation im Entscheid nicht auseinandergesetzt, sodass eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege. Zudem sei der Vertrauensschutz falsch beurteilt worden. Die Rekurrenten hätten im Vertrauen auf Aussagen der zuständigen Behörden Dispositionen getätigt. Auch habe die Gemeinde an anderen Stellen vergleichbare Bauwerke genehmigt.

**E.**

Das Rekursverfahren wurde auf Antrag der Verfahrensparteien zur Führung von Einigungsgesprächen ab 23. Juli 2024 bis 3. September



2025 sistiert. Im Rahmen der Einigungsverhandlungen wurde die «Idee des Deklassierens» der M.\_\_\_\_strasse entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Rekurrenten aufgeworfen. Die Baukommission behandelte hierauf erneut das Baugesuch und kam zur Auffassung, dass eine Deklassierung der Strasse auf die Beurteilung der Stützmauer keine entscheidende Auswirkung habe, da der geforderte Versatz gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR nicht nur entlang von Strassen, sondern auch bei Grundstücken gelte. Die Ablehnung wurde den Rekurrenten am 11. September 2024 mitgeteilt.

#### **F.**

a) Nach Aufhebung der Sistierung und mit der Fortführung des Schriftenwechsels beantragt die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 10. November 2025, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die neue Stützmauer habe gerade nicht die frühere Hangsicherung durch eine fast baugleiche Stützmauer ersetzt. Auch sei das rechtliche Gehör gewährt worden. Am Augenschein vom 7. Mai 2024 seien die in der Stellungnahme vom 12. März 2024 erwähnten Argumente wiederholt worden und in die Beschlussfassung der Baukommission miteingeflossen.

b) Mit Schreiben vom 4. Dezember 2025 halten die Rekurrenten an ihrem Verfahrens Antrag auf Durchführung eines Augenscheins fest, andernfalls sei das rechtliche Gehör verletzt.

#### **G.**

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<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP). Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt.

1.2 Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Gemäss Art. 48 Abs. 1 VRP muss der Rekurs einen Antrag sowie eine Darstellung des Sachverhalts und eine Begründung enthalten.

1.2.1 Mit der Antragstellung soll kundgetan werden, wie der angefochtene Entscheid abzuändern ist. Er ist Gültigkeitsvoraussetzung eines Rekurses und grundsätzlich so zu formulieren, dass er beim Obsiegen des Antragstellers zum Dispositiv erhoben werden kann. An den Inhalt des Antrags sind zwar keine hohen Anforderungen zu stellen, gleichwohl darf ein Mindestmass an Sorgfalt bei der Antragstellung vorausgesetzt werden (vgl. VerwGE B 2/1997 vom 30. Mai 1997 Erw. 1.a).



Zudem ist in der Rekursbegründung darzulegen, in welchen Punkten die Sachverhaltsfeststellung unrichtig sein soll, und es ist anzugeben, aus welchen Gründen die Beweiswürdigung der Vorinstanz nach Ansicht der Rekurrentenschaft fehlgeht (S. STAUB/J. GÜNTHARDT in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRP], Zürich/St.Gallen 2020, Art. 48 N 7)

**1.2.2** Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beantragen in der Rekurs-erklärung vom 28. Juni 2024 in Ziff. 1 ihrer Rechtsbegehren pauschal, «den angefochtenen Entscheid aufzuheben». In Ziff. 2 beantragen sie zudem, dass das Baugesuch für die bereits erstellte Stützmauer (Baugesuch Nr. 2021-0104) zu bewilligen, eventualiter die Sache an die Vorinstanz zur Bewilligung zurückzuweisen sei. Zwar führen die Rekurrentinnen und Rekurrenten in der Rekursschrift aus, der Rekurs werde lediglich vorsorglich und fristwährend erhoben, in der nachfolgenden Rekursergänzung vom 14. Oktober 2025 werden sodann aber keine weiteren Anträge gestellt, sondern es erfolgen (lediglich) weitere Ausführungen.

Zur Begründung der Rechtsbegehren wird in den Ausführungen der beiden Eingaben ausschliesslich ausgeführt, weshalb das Baugesuch Nr. 2021-0104 bewilligungsfähig sei. So wird dargelegt, die Stützmauer geniesse Bestandesschutz (Rekursschrift Ziffn. III.1 u.5, Rekursergänzung Ziff. 4), die Einhaltung des Strassenabstand aufgrund der Möglichkeit der Deklassierung sei unnötig oder unverhältnismässig (Rekursschrift Ziff. III.3, Rekursergänzung Ziff. 3) bzw. es bestünde ein Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 108 Abs. 2 des kantonalen Strassengesetzes (nGS 39-62; abgekürzt StrG; Rekursergänzung Ziff. 2). Zudem wird vorgebracht, es sei von der Vorinstanz ein Vertrauenstatbestand auf Bewilligung geschaffen worden (Rekursschrift Ziff. III.4) und schliesslich sei ein Anspruch auf Bewilligung aus dem Gebot der Gleichbehandlung gegeben (Rekursschrift Ziff. III.5, Rekursergänzung Ziff. 5). Dagegen finden sich in den Eingaben der Rekurrentinnen und Rekurrenten keine Ausführungen dazu, dass bzw. aus welchen Gründen auch die weiteren Punkte des Beschlusses vom 3. Juni 2024 (namentlich die Wiederherstellung, Frist-, Ersatzvornahme- und Strafandrohung, die Kostenentscheide oder die Widerrufungsverfügung) angefochten werden sollen.

**1.2.3** Im Hinblick auf den Wortlaut der Rechtsbegehren und unter Heranziehung der Begründung ist davon auszugehen, dass die Rekurrentinnen und Rekurrenten mit ihrem Rechtsbegehren Ziff. 2 das pauschal formulierte Rechtsbegehren Ziff. 1 präzisieren wollten, sodass in Folge der Beschluss vom 3. Juni 2024 nicht umfassend, sondern lediglich im Hinblick auf den Bauabschlag (Ziff. 1 des angefochtenen Beschlusses) angefochten werden sollte. Wird die Rekursbegründung als Auslegungshilfe herangezogen, kann unter Berücksichtigung, dass einerseits die Rekurrentinnen und Rekurrenten anwaltlich vertreten sind und andererseits diesbezüglich die Dispositionsmaxime gilt, vorliegend gerade nicht davon ausgegangen werden, dass der Beschluss vom 3. Juni 2024 umfassend, d.h. mit allen seinen Einzelverfügungen



hätte angefochten werden sollen. Vielmehr wäre eine solche Interpretation mit der Begründung, die sich ausser mit der Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs gerade nicht mit den weiteren Verfügungen des Beschlusses vom 3. Juni 2024 auseinandersetzt, nicht vereinbar. Somit fehlt es – den angefochtenen Bauabschlag ausgenommen – sowohl an einer Begründung, aber auch an einer genügenden Antragsstellung des Rekurses.

**1.2.4** Nach dem Gesagten kann festgehalten werden, dass Gegenstand des Rekursverfahrens allein der Bauabschlag gemäss Ziff. 1 des Beschlusses vom 3. Juni 2024 bildet. Im Übrigen, d.h. hinsichtlich der Wiederherstellungsverfügung (Ziff. 2), hinsichtlich der Fristansetzung (Ziff. 3), der Ersatzvornahme- und Strafandrohung (Ziffn. 4 und 5), der Gebührenverfügungen (Ziffn. 6 und 7) und des Widerrufs der Verfügung vom 16. November 2022 (Ziff. 8) ist aufgrund fehlender Antragsstellung und fehlender Begründung auf den Rekurs nicht einzutreten.

**1.3** Soweit auf den Rekurs einzutreten ist, ist die Rekursberechtigung gegeben (Art. 45 VRP).

## **2.**

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 3. Juni 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/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

## **3.**

Die Rekurrenten fordern Einsicht in die Vorakten.

### **3.1**

Gemäss Art. 16 Abs. 1 VRP haben die Beteiligten Anspruch auf Einsicht in die Akten, soweit nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen. Der Zweck des Anspruchs auf Akteneinsicht besteht darin, dem Rechtssuchenden die Kenntnisnahme der einem Verfahren zu Grunde liegenden Akten zu ermöglichen, um sich über die für das Verfahren massgeblichen Unterlagen und damit den Gang des Verfahrens ein Bild machen zu können. Nur so können die Grundlagen zur Verteidigung der eigenen Interessen und zur Geltendmachung des eigenen Standpunkts erarbeitet werden. Das Akteneinsichtsrecht ist Vorbedingung für eine wirksame und sachbezogene Ausübung des Äusserungsrechts und gilt daher als Bestandteil des in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) und Art. 15 VRP geregelten Anspruchs auf rechtliches Gehör. Es erstreckt sich grundsätzlich auf alle Akten, die



geeignet sind, Grundlage eines Entscheids zu bilden (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/I/6).

**3.2** Den Rekurrentinnen und Rekurrenten wurde vor Eintreffen der Vorakten bei der Rekursinstanz mit Schreiben vom 2. Juli 2024 mitgeteilt, dass die für die Rekursergänzung benötigten Vorakten bei der Vorinstanz einzusehen bzw. einzuholen sind. Mit Schreiben vom 26. September 2025 bestätigt der Rechtsvertreter der Rekurrentinnen und Rekurrenten, dass ihm die Akten – wenngleich später als erwartet – zugestellt wurden. Ein erneutes Gesuch um Akteneinsicht wurde in der Rekursergänzung vom 14. Oktober 2025 nicht gestellt. Damit hat sich das Akteneinsichtsgesuch erledigt.

#### **4.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beantragen die Durchführung eines Augenscheins.

**4.1** Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966; B.MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], in: Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRP], Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.; BUDE Nr. 29/2023 vom 2. März 2023 Erw. 3.1).

**4.2** Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal ([www.geoport.ch](http://www.geoport.ch)). Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_281/2015 vom 28. Juni 2016 Erw. 2 mit Hinweisen).



## **5.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Sie beanstanden, dass beim Augenschein vom 7. Mai 2024 kein Protokoll erstellt worden sei bzw. erstellte Notizen nicht auffindbar seien. Daher sei nicht gewährleistet, dass den nicht anwesenden Mitgliedern der Baukommission die Vorbringen der Rekurrentinnen und Rekurrenten richtig oder überhaupt übermittelt worden seien. Tatsächlich seien in der angefochtenen Verfügung wesentliche Aspekte, welche die Rekurrentinnen und Rekurrenten vorbrachten, überhaupt nicht erwähnt.

**5.1** Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Beteiligten dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 BV. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt auch die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat (BUDE Nr. 92/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 4.1). Nach der Rechtsprechung muss die Begründung des angefochtenen Entscheids so abgefasst sein, dass gegebenenfalls eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids ermöglicht wird. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.3 mit Hinweisen; BUDE Nr. 49/2024 vom 6. Juni 2024 Erw. 4.1).

**5.2** Die Ansprüche auf rechtliches Gehör sind nach der Rechtsprechung formeller Natur und führen bei ihrer Verletzung grundsätzlich zu einer Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann ein solcher Verfahrensmangel durch die Gewährung des rechtlichen Gehörs in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren nur geheilt werden, wenn der Rechtsmittelinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zusteht und sie von diesem Recht tatsächlich Gebrauch macht (BGE 126 I 72, 110 IA 82). Zurückhaltung ist jedoch am Platz, wenn es um die Beurteilung von Ermessensfragen geht und der Vorinstanz ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukommt. Wenn hingegen die unterbliebene Anhörung nachgeholt werden kann und die Rechtsmittelbehörde mit derselben Kognition entscheidet, wird eine Heilung zugelassen (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O. Rz. 990; GVP 2014 Nr. 45 mit weiteren Verweisen; BUDE Nr. 13/2022 vom 11. Februar 2022 Erw. 2.9.).

**5.3** In der angefochtenen Verfügung werden im Abschnitt unter Bst. F die in der schriftlichen Stellungnahme der Rekurrentinnen und



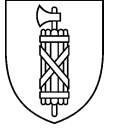
Rekurrenten vorgebrachten Rügen aufgeführt. Unter Bst. G wird zusammengefasst, welche Rügen der Rechtsvertreter der Rekurrentinnen und Rekurrenten beim Augenschein vorbrachte. Diese vorgebrachten Rügen hat die Vorinstanz in ihren Erwägungen ausführlich abgehandelt und insbesondere unter Erw. 2 ausgeführt, dass die Mauer aufgrund der Verletzung der Vorgaben des Baureglementes sowie des Strassenabstands nicht bewilligungsfähig sei. Daher sei – so weiter unter Erw. 3 – kein Vertrauensschutz gegeben. Entsprechend war es den Rekurrentinnen und Rekurrenten ohne weiteres möglich, den angefochtenen Beschluss sachgerecht anzufechten, was sie alsdann ja auch taten. Soweit die Rekurrenten mit der Gehörsrüge eine Verletzung der Begründungspflicht rügen wollen, ist ihnen nicht zu folgen.

**5.4** Soweit die Rekurrentinnen und Rekurrenten behaupten wollten, der Vorinstanz seien nicht alle vorgebrachten Rügen bei der Entscheidfindung bekannt gewesen, ist zu beachten, dass sie lediglich pauschal ausführen, es sei unklar, ob alle ihre Vorbringen der Entscheidbehörde übermittelt worden seien. Es ist gerade nicht dargetan, welches konkrete Vorbringen der Rekurrentinnen und Rekurrenten nicht Gegenstand der Entscheidfindung gewesen sein soll. Insoweit ist eine Gehörsverletzung nicht hinreichend substantiiert dargelegt. Sofern die Rekurrentinnen und Rekurrenten ferner hätten behaupten wollen, ihre «Idee des Deklassierens», welche sich aus den Vorakten nicht entnehmen lässt, sei bereits beim Augenschein vorgebracht worden, hätte dies entsprechend dargelegt werden müssen. Bereits aus diesem Grund ist eine Gehörsverletzung abzuweisen. Aber selbst wenn dies so behauptet worden wäre, bliebe zu berücksichtigen, dass sich die Vorinstanz während des Rekursverfahrens im Rahmen der bilateral geführten Einigungsverhandlungen mit dieser Rüge auseinandergesetzt hat und zum Ergebnis gelangte, dass gleichwohl am Bauabschlag festzuhalten sei. Eine Rückweisung zur Neu beurteilung würde daher den Rekurrentinnen und Rekurrenten keinen Vorteil bringen, sondern lediglich zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen. Hinzu kommt, dass die Rekurrentinnen und Rekurrenten im Rahmen des Rekursverfahrens erneut die Möglichkeit hatten, sich umfassend zu äussern und die Rekursinstanz vorliegend über volle Kognition verfügt (Art. 46 VRP). Unter diesen Umständen wäre ohnehin eine Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs und keine Rückweisung an die Vorinstanz angezeigt gewesen.

## **6.**

Unter Beachtung der Rügen der Rekurrentinnen und Rekurrenten ist daher vorliegend die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs vom 20. April 2021 zu prüfen.

**6.1** In formeller Hinsicht bedürfen die Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 136 PBG einer Bewilligung. Der Baugesuchsteller bestimmt mit dem Baugesuch den Umfang und den Verfahrensgegenstand, den die Baubewilligungsbehörde zu prüfen hat. (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen



2012/IV/6). Die zuständige Behörde hat danach das umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer, zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Baubewilligung zu erteilen oder diese zu verweigern (BUDE Nr. 87/2024 vom 5. November 2024 Erw. 5.1; BUDE Nr. 20/2022 vom 3. März 2022 Erw. 3.4). Gemäss den eingereichten Baugesuchsunterlagen war eine Stützmauer Bestandteil des Baugesuchs. Eine zusätzliche Einfriedung ist weder auf dem Eingabeplan noch im eingereichten Baugesuchsformular «G1» unter dem Kurzbeschrieb auf Seite 1 unten erfasst. Die Baubehörde hatte daher nur die Bewilligungsfähigkeit der Stützmauer und nicht darüber hinaus noch einer Einfriedung durch einen Zaun zu prüfen.

**6.2** Die Vorinstanz vertritt die Auffassung, die Stützmauer halte die Vorgaben gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR nicht ein, da gemäss Baugesuch die Steinreihen lediglich einen Versatz von 5 cm pro Lage aufweisen.

**6.2.1** Art. 37 Abs. 1 BauR verlangt, dass Böschungen und Stützmauern ohne Zustimmung des Nachbarn lediglich bis 0,3 m an die Grundstücksgrenze reichen dürfen. Nach Art. 37 Abs. 2 BauR müssen Stützmauern entlang von Grundstücken und Strassen in der Höhe alle 1,2 m um mindestens 1,0 m zurückversetzt und so abgestuft sein.

**6.2.2** Die Rekurrentinnen und Rekurrenten vertreten die Auffassung, Art. 37 Abs. 2 BauR sei insofern unbestimmt, als er den Verzicht auf einen Versatz nicht ausdrücklich regle. Systematisch und teleologisch sei davon auszugehen, dass – analog zu Abs. 1 – die ausdrückliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn genüge, damit auf einen Versatz verzichtet werden könne. Dies sei vorliegend auch tatsächlich der Fall, weil alle angrenzenden Nachbarn dem Baugesuch zugestimmt und damit auf einen Versatz verzichtet hätten.

**6.2.3** Massgebend für jede Normauslegung ist in erster Linie der Wortlaut der fraglichen Bestimmung. Ist der Text unklar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf die Entstehungsgeschichte, auf den Zweck der Norm, auf die ihr zugrundeliegenden Wertungen und auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Nach der Rechtsprechung darf die Auslegung vom klaren Wortlaut eines Rechtssatzes nur dann abweichen, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche triftigen Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte, aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift und aus dem Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen ergeben. Entscheidend ist danach nicht der vordergründig klare Wortlaut einer Norm, sondern der wahre Rechtssinn, welcher durch die anerkannten Regeln der Auslegung zu ermitteln ist (BGE 140 III 289 Erw. 2.1 m. H.).



**6.2.4** Der Wortlaut der Regelung in Art. 37 Abs. 2 BauR ist unmissverständlich: Während der normierte Abstand gemäss Absatz 1 nur dann einzuhalten ist, wenn keine Zustimmung des Nachbarn vorliegt, fehlt in Absatz 2 eine entsprechende Formulierung. In der Folge darf nach dem Wortlaut der Norm sowohl die maximale Böschungsneigung (2:3) als auch die maximale Mauerhöhe bzw. der Mindestversatz auch bei einer nachbarlichen Zustimmung nicht unterschritten werden. Es bleibt zu prüfen, ob die fehlende Zustimmung der Nachbarn zur stillschweigenden Tatbestandsvoraussetzung für die Bauweise der Stützmauer gemäss Absatz 2 zu erheben ist. Dies ist dann der Fall, wenn eine planwidrige Unvollständigkeit des Reglements anzunehmen wäre (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St.Gallen 2020 N 213). In systematischer Hinsicht kann festgestellt werden, dass nicht nur Absatz 1, sondern auch bereits Absatz 2 eine Ausnahmeregelung vorsehen; in Absatz 1 bei einer Zustimmung der Nachbarn, in Absatz 2 im Fall eines besonderen Terrainverlaufs («mehr als 30° steil» und «bei guter Gestaltung sowie geeigneter Materialwahl»). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die jeweiligen Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung bewusst gewählt worden sind und es in der Folge keine weiteren Ausnahmetatbestände geben sollte. Weder die systematische noch die teleologische Auslegung der Norm spricht daher dafür, dass hier eine planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzes vorliegt, sodass eine unechte Gesetzeslücke angenommen werden könnte. Die vorinstanzliche Beurteilung, wonach der Versatz der Mauer ab 1,20 m zu fordern ist und zwar auch dann, wenn alle Grundstücksnachbarn der Stützmauer ohne oder einem geringeren Versatz zugestimmt haben, ist daher nicht zu beanstanden.

**6.2.5** Ausweislich der Baugesuchsunterlagen ist eine Stapelung von maximal 5 Blocksteinen vorgesehen. Bei einem Versatz von 5 cm pro Lage, beträgt der Versatz maximal 25 cm. Da die projektierte Stützmauer über die gesamte Länge die Höhe von 1,20 m überschreitet, der Versatz sich aber maximal auf 0,25 m beläuft, hält die Stützmauer über die gesamte Länge die Vorgaben gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR nicht ein. Zu Recht hat daher die Vorinstanz einen Verstoß gegen Art. 37 Abs. 2 BauR angenommen.

**6.3** Die Vorinstanz stützt ihren Bauabschlag weiter darauf, dass der Strassenabstand gemäss Art. 15 Bst. c BauR nicht eingehalten sei. Die Rekurrentinnen und Rekurrenten wenden dagegen ein, es müsse vorliegend eine Ausnahme im Sinn des Art. 108 Abs. 2 Bst. a des kantonalen Strassengesetzes (nGS 39-62; abgekürzt StrG) gewährt werden.

**6.3.1** Art. 15 Abs. 1 Bst. c BauR verlangt, dass Einfriedungen, tote Hänge und Stützmauern bis 1,2 m einen Strassenabstand von 0,3 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe einzuhalten haben. Der mit dem Baugesuch eingereichte Plan sieht über die gesamte Länge der 14 m langen Mauer einen Rücksprung zum Stellriemen am Strassenrand von 0,3 m vor. Da gemäss Plan die Stützmauer mit einer Höhe im Westen



von 1,30 m und am östlichen Ende von 2,0 m vermasst ist, wird der Strassenabstand im Westen bereits um 0,1 m unterschritten. Diese Unterschreitung wächst bis zum Ende auf 0,8 m an. Die Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 1 Bst. c BauR sind damit (unstrittig) nicht eingehalten.

**6.3.2** Ist eine ordentliche Baubewilligung nicht möglich, ist weiter zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands bewilligt werden kann.

**6.3.2.1** Gemäss Art. 108 Abs. 2 StrG kann die zuständige Behörde Ausnahmen von den Strassenabstandsvorschriften bewilligen, wenn weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden (Bst. a), Schutzobjekte nach Art. 115 PBG zu erhalten sind (Bst. b) oder reduzierte Abstände für Lärmschutzanlagen der Einhaltung der Lärmschutzgesetzgebung dienen (Bst. c). Auf eine Ausnahmegewilligung besteht kein Rechtsanspruch. Ausnahmen nach Strassenrecht sind nur zurückhaltend und einzig bei Vorliegen besonderer Verhältnisse zu gewähren, auch wenn der Gesetzeswortlaut nicht zwingend nach einem Härtefall im Sinn von Art. 77 Abs. 1 Bst. a BauG bzw. Art. 108 Abs. 1 PBG verlangt und strassenrechtliche Ausnahmegewilligungen nicht nur bei Vorliegen einer eigentlichen Ausnahmesituation erteilt werden dürfen. Bei der Beurteilung, ob besondere Umstände die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen, ist auf die konkreten Verhältnisse abzustellen und die Raum- und Ortsplanung sind mitzuberücksichtigen. Dabei kommt den zuständigen Behörden ein erheblicher Spielraum zu (GVP 2006 Nr. 35). Gleichwohl heisst dies aber nicht, dass Ausnahmegewilligungen generell und ohne Vorliegen besonderer mit dem Einzelfall zusammenhängender Gründe oder gar nach Gutdünken erteilt werden können, ansonsten die Grundordnung aufgehoben würde (BUDE Nr. 87/2024 vom 5. November 2024 Erw. 7.1; BUDE Nr. 92/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 4.5; BDE Nr. 41/2021 vom 11. Mai 2021 Erw. 4.5 mit Hinweisen).

**6.3.2.2** Die Rekurrentinnen und Rekurrenten lassen vortragen, es gehe von der Stützmauer keine Gefährdung der Verkehrssicherheit aus. Im Gegenteil, diese werde durch die nun bestehende Mauer erhöht. Vor dem Bau sei die Übersichtlichkeit durch die über die Grenze wachsende Vegetation eingeschränkt gewesen, was zu Sichtbehinderungen geführt habe. Die neue Stützmauer schaffe klare Grenzen und verbessere die Übersichtlichkeit enorm.

**6.3.2.3** Mit dieser Begründung legen die Rekurrentinnen und Rekurrenten gerade nicht dar, inwiefern über die Voraussetzung des Art. 108 Abs. 2 Bst. a StrG hinaus besondere Umstände bestehen sollen. Auch aus den Akten sind sodann keine besonderen Verhältnisse erkennbar, welche eine Abweichung von der gesetzlichen Norm rechtfertigen würden. Weder die Eigenart der Stützmauer noch die Topografie, Form oder Lage des Baugrundstücks stehen einer regelkonformen Erstellung der Stützmauer entgegen. Den Rekurrentinnen und Rekurrenten wäre es ohne weiteres möglich gewesen, die Stützmauer



mit dem Strassenabstand gemäss Art. 15 Abs. 1 Bst. c BauR zu realisieren.

**6.4** Zusammenfassend ergibt sich, dass die mit dem streitgegenständlichen Baugesuch projektierte Stützmauer die Vorgaben gemäss Art. 37 Abs. 2 und Art. 15 Abs. 1 Bst. c BauR nicht einhält. Auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung sind nicht gegeben.

## **7.**

Weiter machen die Rekurrenten geltend, es sei nicht angebracht Strassenabstände durchzusetzen, wenn richtigerweise die Erschliessungsstrasse zu deklassieren sei. Die Klassierung der Zufahrt entlang der Grundstücke Nrn. 005 und 006 bzw. 001 und 002 sei nicht notwendig und unverhältnismässig.

**7.1** Die Rekurrentinnen und Rekurrenten führen zur Begründung aus, der letzte Streckenabschnitt der M.\_\_\_\_strasse sei eine Sackgasse und diene lediglich als Garagenzufahrt für die Reihenhausüberbauung. Eine öffentlich-rechtliche Erschliessung sei aufgrund der baulich-funktionalen Einheit der Reihenhäuser nicht nötig. Vielmehr könne durch die gegenseitige Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts die Erschliessung privatrechtlich ebenso wirksam erreicht werden.

**7.2** Die Vorinstanz vertritt demgegenüber die Auffassung, eine Deklassierung der Strasse würde an der rechtlichen Beurteilung der Stützmauer nichts ändern, da der gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR geforderte Versatz bei hohen Stützmauern sowohl entlang von Strassen als auch entlang von Grundstücken gelte.

**7.3** Gemeindestrassen werden nach der geplanten Zweckbestimmung in drei Klassen eingeteilt. Bereits in der «Botschaft und Entwürfe des Regierungsrates vom 28. Mai 1986 zu Strassengesetz und Grossratsbeschluss über den Strassenplan» (im Folgenden: Botschaft zum StrG) führte die Regierung aus, dass die früher noch häufig bestehenden Baulanderschliessungen mittels dienstbarkeitsrechtlich gesicherter Privatstrassen «ungeeignet» seien. Der Begriff der öffentlichen Strasse müsse deshalb so verstanden werden, dass sämtliche Erschliessungsstrassen als öffentlich gelten. So sollten selbst die Anlagen zur Feinerschliessung ausdrücklich öffentlich sein (Botschaft zum StrG, in: ABI 1986, S. 1585, 1619; s. dazu auch G. GERMANN, [Hrsg.], Kurzkomentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988 Art. 1.B. N 3, wonach Bauland künftig nicht mehr durch Privatstrassen erschlossen werden dürfe; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.1.3., BDE Nr. 27/2021 vom 22. April 2021 Erw. 7.1, BUDE Nr. 5/2025 vom 8. Januar 2025 Erw. 6.1 jeweils mit Hinweisen). Nur die Hauszugänge und -zufahrten auf dem Baugrundstück selbst zählen nicht mehr zur eben beschriebenen Feinerschliessung (Botschaft zum StrG, in: ABI 1986, S. 1619; GVP 2011 Nr. 21). Aufgrund der Tatsache, dass dort der Verkehr innerhalb eines einzigen Privatgrundstücks stattfindet, besteht in der Regel keine Notwendigkeit an einer



Öffentlicherklärung der internen Erschliessung (Hauszufahrt). Bei solchen Hauszufahrten handelt es sich um klassische Privatstrassen, die lediglich Einzelinteressen dienen und bei denen das Verfügungsrecht über sie ausschliesslich beim privaten Eigentümer liegt (Botschaft zum StrG, in: ABI 1986, S. 1619 f.).

**7.4** Entsprechend der geschilderten Praxis ist eine Zufahrt, die – wenn auch nur teilweise – über ein Drittgrundstück verläuft, um ein Baugrundstück strassenmässig zu erschliessen, keine bloss Hauszufahrt mehr. Bei einer solchen Strasse handelt es sich bereits um eine Feinerschliessungsanlage (BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.1.2 f., BDE Nr. 27/2021 vom 22. April 2021 Erw. 7.3 jeweils mit Hinweisen), womit ihr Bestand auch als im öffentlichen Interesse liegend zu betrachten ist. Eine solche Strasse ist nach der gültigen st.gallischen Regelung von Art. 8 Abs. 3 StrG zwingend zu klassieren, also öffentlich zu erklären (vgl. dazu auch VerwGE B 2022/173 vom 12. Juli 2023 Erw. 10, wonach in der Regel nur dann keine Notwendigkeit an einer Öffentlicherklärung der internen Hauszufahrt besteht, wenn der Verkehr innerhalb eines einzigen Privatgrundstücks stattfindet sowie VerwGE B 2021/45 vom 13. Februar 2022 Erw. 3.2.2, in welchem festgehalten wird, dass eine [private] Zufahrt als Gemeindestrasse dritter Klasse öffentlich zu erklären ist, wenn sie über ein Drittgrundstück führt).

**7.5** Die M.\_\_\_strasse dient der strassenmässigen Erschliessung der Grundstücke Nrn. 005, 006 und 007. Die strassenmässige Zufahrt zu den Liegenschaften auf den Grundstücken Nrn. 006 und 007 und damit die verkehrsmässige Erschliessung der Grundstücke erfolgt somit über mindestens ein Drittgrundstück (Nr. 005) und ist – wie vorliegend erfolgt – durch Klassierung sicherzustellen. Die Rekurrenten gehen daher mit ihrer Auffassung fehl, dass eine Klassierung der M.\_\_\_strasse entlang ihrer Grundstücke Nrn. 001 und 002 nicht erforderlich sei bzw. eine Deklassierung möglich wäre. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

## **8.**

Die Rekurrenten machen geltend, sie hätten lediglich eine frühere fast baugleiche Mauer ersetzt, nachdem sie die Mauer hätten zerstören müssen, um eine Wärmepumpe bzw. die notwendige Bohrung hierfür vorzunehmen. Damit hätten sie im Rahmen des Bestandesschutzes gehandelt.

**8.1** Die Bestandesgarantie ergibt sich aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV), wobei die Kantone berechtigt sind, den Bestandesschutz auch in einem weiteren Umfang zuzusichern (BGE 113 Ia 199, S. 122). Gemäss Art. 109 Abs. 1 PBG sind Bestand und Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen, gewährleistet. Als Erneuerungen gelten dabei bauliche Vorkehrungen, welche Bauten und Anlagen instandhalten, instandstellen



oder an die Erfordernisse der Zeit angleichen, ohne dass Umfang, Erscheinung oder Bestimmung des Werks verändert werden (VerwGE B 2013/257 vom 28. April 2015 Erw. 3 mit Hinweisen). Eine Baute ist formell rechtmässig, wenn sie nach Plänen ausgeführt wurde, die in einem Baubewilligungsverfahren bewilligt wurden. Die formelle Rechtmässigkeit besteht in diesem Fall sogar dann, wenn die Baubewilligung inhaltlich fehlerhaft ist (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2011/I/4 betreffend VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 [GVP 2011 Nr. 18]; BDE Nr. 58/2020 vom 9. Juli 2020 Erw. 8.1). Über die reine Bestandesgarantie hinaus kennt das kantonale Recht nach Art. 109 Abs. 2 erster Satz PBG auch eine Erweiterungs- und Zweckänderungsgarantie für formell rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen. Nach dieser Bestimmung sind sogar Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird (BDE Nr. 5/2021 vom 20. Januar 2021 Erw. 5.1). Zudem ist nach kantonalem Recht nach Art. 110 PBG selbst der Wiederaufbau einer formell rechtmässig erstellten Baute oder Anlage, die den geltenden Vorschriften und Plänen widerspricht, *im bisherigen Umfang* zulässig, wenn die künftige Nutzung dem Zweck der Nutzungszone entspricht (Bst. a), keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b) und das Baugesuch innert fünf Jahren seit Abbruch oder Zerstörung eingereicht wird (Bst. c). Auch das Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sieht unter Art. 105 unter dem Randtitel «Bestandes- und Erweiterungsgarantie» vor, dass auf Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen von Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Strassenabstand nicht einhalten, die Bestimmungen des PBG über die Bestandesgarantie sachgemäss angewendet werden.

**8.2** Aus dem von den Rekurrentinnen und Rekurrenten mit dem Baugesuch eingereichten Bildmaterial geht hervor, dass die bisherige Böschungssicherung mit Natursteinen entlang der südlichen Grundstücksgrenze komplett entfernt wurde. Eine Bestandesgarantie ist damit nicht unter dem Titel Umbauten und Erweiterungen gemäss Art. 109 Abs. 1 PBG, sondern unter dem Titel des Wiederaufbaus gemäss Art. 110 PBG zu prüfen. Ob vorliegend die früher bestandene Stützmauer sich in den Grenzen der Baubewilligung vom 30. April 1999 hält, kann hierfür dahingestellt bleiben. Ausweislich der Fotos zeichnete sich die frühere Stützmauer durch eine zwei- bis dreischichtige mörtellöse Bruchsteinmauer zur Verstärkung des Fusses der natürlichen Böschung aus, während die projektierte Blocksteinmauer mit einer Höhe von 1,3 m – 2 m die natürliche Böschung im Wesentlichen ersetzt. Die Einfriedung präsentiert sich damit völlig anders und ist als anderes, neues Bauvorhaben zu beurteilen.

Entsprechend scheidet vorliegend eine nachträgliche Baubewilligung gestützt auf die Wiederaufbaugarantie nach Art. 110 PBG von vornherein aus. Auch eine Bestandesgarantie nach dem Strassengesetz kommt nicht in Betracht, da das Strassengesetz, konkret Art. 105 StrG, keine Wiederaufbaugarantie im eigentlichen Sinn kennt (BDE



Nr. 5/2021 vom 20. Januar 2021 Erw. 5.7). Auch unter dem Titel der Bestandsgarantie erweist sich somit das Baugesuch als nicht bewilligungsfähig.

## **9.**

Die Rekurrentinnen und Rekurrenten berufen sich weiter auf den Grundsatz der Rechtsgleichheit. Wenn man in der Gemeinde herumfahre, sehe man sehr viele Einfriedungen, welche ebenfalls sehr nahe an (weit bedeutenderen) Strassen stünden. Die Rekurrentinnen und Rekurrenten stellen die Vermutung auf, dass auch diese die gesetzlichen Vorschriften nicht einhalten würden, die Vorinstanz dagegen aber nicht vorgehe. Es bestehe daher vermutlich eine Praxis, es bei solchen Einfriedungen nicht ganz so genau zu nehmen.

**9.1** Der Grundsatz der Rechtsgleichheit ist in Art. 8 BV verankert. Der Anspruch verlangt, dass die Rechte und Pflichten der Betroffenen nach gleichem Massstab festzusetzen sind. Hat eine Behörde in einem Fall oder in einigen wenigen Fällen eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen, stellt sich die Frage, ob Personen in der gleichen Lage einen Anspruch darauf haben, ebenfalls von der Norm abweichend behandelt zu werden. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Begründet wird dies damit, dass die Verwaltungstätigkeit nicht gegen das Gesetz verstossen darf. Das Gesetzmässigkeits- oder Legalitätsprinzip geht in der Regel dem Rechtsgleichheitsgebot vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet wurde, gibt dem Bürger also grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls gesetzeswidrig behandelt zu werden. Eine Ausnahme gilt lediglich dann, wenn die zu beurteilenden Sachverhalte identisch oder ähnlich sind, die Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und überdies zu erkennen gibt, auch in Zukunft gesetzeswidrig entscheiden zu wollen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O. N 599, VerwGE B 2011/63 vom 7. Dezember 2011 Erw. 4.4.3, Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2004/IV/35). Allerdings ist es den Behörden nicht verwehrt, eine bisher geübte Praxis zu ändern, wenn sie zur Einsicht gelangen, dass eine andere Rechtsanwendung oder Ermessensbetätigung dem Sinn des Gesetzes oder veränderten Verhältnissen besser entspricht. Eine solche Praxisänderung muss sich jedoch auf ernsthafte sachliche Gründe stützen können, die umso gewichtiger sein müssen, je länger die als nicht mehr richtig erkannte bisherige Praxis befolgt wurde (BGE 127 I 49 S. 52).

**9.2** Zur Begründung ihrer Rüge reichen die Rekurrentinnen und Rekurrenten diverse Fotos von Stützmauern ein, die sie in der Gemeinde aufgenommen haben.

**9.3** Im Verwaltungsverfahren gilt der Untersuchungsgrundsatz, wonach die Verwaltungs- und Justizbehörden den Sachverhalt grundsätzlich von Amtes wegen abzuklären haben (Art. 12 Abs. 1 VRP). An der Verteilung der materiellen Beweislast bzw. an der Regelung der Folgen der Beweislosigkeit ändert der Untersuchungsgrundsatz aber



nichts. Das Untersuchungsprinzip findet seine Grenzen in der Mitwirkungspflicht der Parteien. Im streitigen Verwaltungsverfahren wird der Untersuchungsgrundsatz noch weiter relativiert, indem die Behörden den Sachverhalt nicht weiter abklären, sondern sich damit begnügen können, die Stichhaltigkeit der Parteivorbringen zu überprüfen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O. N 988 ff.). Insofern besteht im Rekursverfahren eine Substanziierungslast bzw. eine gewisse Begründungspflicht (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O. Rz. 604 ff.; VerwGE B 2012/275 vom 8. November 2013 Erw. 1.2; BUDE Nr. 14/2022 vom 23. Februar 2022 Erw. 1.3.1; BUDE Nr. 55/2025 vom 12. August 2025 Erw. 8.1.1).

**9.4** Zunächst ist festzustellen, dass einige der von den Rekurrentinnen und Rekurrenten vorgelegten Fotos Stützmauern bei Garageneinfahrten abbilden und diese damit gerade nicht entlang der Grundstücksgrenze oder entlang einer Strasse verlaufen, sodass die streitgegenständlichen Regelungen des Baureglementes gar nicht zur Anwendung kommen können. Zudem fehlt bei allen Fotos eine Vermessung. Damit wird nicht konkret aufgezeigt, dass die fotografierten Mauern überhaupt die im Baureglement normierte Höhe von 1,20 überschreiten und den Strassenabstand von 0,3 m nicht einhalten. Schliesslich fehlen jegliche Darlegungen dazu, ob die fotografierten Mauern bewilligt wurden bzw. unter welchem geltenden Recht eine allfällige (Ausnahme-)Bewilligung erfolgte. Dagegen hätten die Rekurrentinnen und Rekurrenten in Bezug auf die geltend gemachte Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zumindest das tatsächliche Fundament ihrer Behauptungen selbst vorbringen und aufzeigen müssen. Es ist nicht Aufgabe der Rekursinstanz ohne hinreichend konkrete Anhaltspunkte ausserhalb des Rekursgegenstands irgendwelche Bauten und Anlagen auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen bzw. nachzuforschen, ob diesbezüglich fehlerhaft eine (Ausnahme-)Bewilligung erteilt wurde. Im Übrigen hätten die Rekurrentinnen und Rekurrenten selbst im Fall einer rechtsungleichen Behandlung keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, weil davon ausgegangen werden kann, dass der Vorinstanz spätestens mit diesem Verfahren bewusst ist, dass solche Anlagen nur mehr bei Vorliegen der einschlägigen Voraussetzungen bewilligt werden können.

**9.5** Damit erweist sich auch die Rüge der rechtsungleichen Behandlung der Rekurrentinnen und Rekurrenten als unbegründet. Auch hieraus ergibt sich kein Anspruch der Rekurrentinnen und Rekurrenten auf eine Bewilligung der beantragten Stützmauer.

## **10.**

Schliesslich rügen die Rekurrentinnen und Rekurrenten, die Vorinstanz habe die Fragen des Vertrauensschutzes falsch beurteilt. Sie seien berechtigterweise der Auffassung gewesen, dass ein Baugesuch für den Ersatzbau einer Stützmauer entweder ohnehin nicht notwendig gewesen wäre oder im Fall der Bewilligungspflicht zumindest zwingend hätte bewilligt werden müssen.



**10.1** Nach dem in Art. 9 BV verankerten Grundsatz von Treu und Glauben kann eine unrichtige Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen entfalten. Sie kann dazu führen, dass ein Rechtsverhältnis abweichend vom objektiven Recht zu regeln ist. Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass: a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörde handelt; b) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht; c) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, dafür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; d) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen können, e) der Bürger im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat. Vertrauensschutz setzt nicht zwingend eine unrichtige Auskunft oder Verfügung voraus; er lässt sich auch aus einer blossen behördlichen Zusicherung und einem sonstigen, bestimmte Erwartungen weckenden Verhalten der Behörden herleiten (vgl. VerwGE B 2017/75 vom 26. Februar 2019 Erw. 6.1, VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 Erw. 6.3, VerwGE B 2020/75 vom 25. Mai 2021 Erw. 8.1 je mit Hinweisen).

**10.2** Aus den Vorakten kann entnommen werden, dass bereits im März 2021 die Rekurrentinnen und Rekurrenten von der Bauverwaltung auf die Regelung des Art. 37 BauR hingewiesen und aufgefordert wurden, ein Baugesuch einzureichen. Die Rekurrentinnen und Rekurrenten haben hierauf auch ein Baugesuch eingereicht. Weshalb sie gleichwohl nicht den Abschluss des Baubewilligungsverfahrens und den Entscheid der Vorinstanz abwarteten, begründen die Rekurrentinnen und Rekurrenten nicht und ist auch nicht nachvollziehbar. Da keine unrichtige Auskunft, aber auch keine Zusicherung seitens der Vorinstanz erfolgte, erweist sich auch diese Rüge von vornherein als unbegründet.

## **11.**

Hinsichtlich Ziff. 1 des angefochtenen Beschlusses ist im Ergebnis festzuhalten, dass die Vorinstanz die mit Baugesuch Nr. 2021-0104 beantragte Baubewilligung für die Erstellung der Stützmauer zu Recht nicht erteilt hat. Der Rekurs erweist sich insoweit als unbegründet.

## **12.**

Der Vollständigkeit halber ist vorsorglich festzuhalten, dass auch bei einer beantragten und begründeten Anfechtung der Wiederherstellungsverfügung (Dispositiv Ziffn. 2-5) der Rekurs abgewiesen worden wäre:

**12.1** Die zuständigen Behörden haben gemäss dem Legalitätsprinzip bei einem unrechtmässigen Zustand einzuschreiten. Im Rahmen der Prüfung der Wiederherstellungspflicht sind die massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu berücksichtigen, insbesondere die in Art. 5 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens.



So kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr gutgläubig angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang (BGE 132 II 21 Erw. 6; Urteil des Bundesgerichtes 1P.74/2003 vom 14. Juli 2003 Erw. 4.1). Auch eine Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat, kann sich grundsätzlich gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Sie muss indessen in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_347/2017 vom 23. März 2018 Erw. 6.3; BGE 132 II 21 Erw. 6.4 S. 40; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichtes 1C\_179/2013 vom 15. August 2013 Erw. 5.3).

**12.2** Eine Berufung auf den guten Glauben ist vorliegend ausgeschlossen, da die Rekurrentinnen und Rekurrenten von Beginn an auf die Vorschriften des Baureglements hingewiesen wurden. Die Bauverwaltung hat auch nicht den Eindruck vermittelt, die Stützmauer sei nicht bewilligungspflichtig oder die Vorinstanz werde auf die Einhaltung der Vorschriften des Baureglements verzichten bzw. die Baubewilligung könnte (unter Erteilung einer Ausnahmbewilligung) erteilt werden. Die insoweit vorgetragenen Behauptungen der Rekurrentinnen und Rekurrenten erweisen sich als bereits in sich widersprüchlich und werden durch die Vorakten widerlegt. Im Übrigen kann insoweit auf vorstehende Ausführungen insb. unter Erw. 10 verwiesen werden.

**12.3** Insbesondere aufgrund der Verletzung mehrerer Bestimmungen des Baureglements ist die Einschätzung der Vorinstanz, es handle sich nicht um eine geringfügige Verletzung der für Stützmauern geltenden Vorschriften, nicht zu beanstanden. In der Folge ordnete die Vorinstanz zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit Ziff. 2 Bst. a des angefochtenen Beschlusses an, dass die oberste Steinreihe der Stützmauer allseitig um 1 m zurückzusetzen sei. Ausweislich der Baugesuchsunterlagen Nr. 2021-0104 sind die Blocksteine 0,4 m hoch. Da die erstellte Mauer an ihrem Anfang im Westen eine Höhe von 1,30 m misst und sich aufgrund des abfallenden Strassenverlaufs bis zum östlichen Ende auf 2,0 m erhöht, weist die Stützmauer nach Ausführung des angeordneten Rückbaus zur Strasse hin eine Höhe von 0,9 m bis 1,60 m auf. Wenngleich die Stützmauer damit an ihrem westlichen Anfang die zulässige Höhe und den Strassenabstand einhält, wird zunehmend und bis am östlichen Ende die gemäss Art. 37 Abs. 1 BauR erlaubte Höhe von 1,20 m (bei fehlender Abstufung) überschritten. Zudem wird hier auch der Strassenabstand gemäss Art. 15 BauR (0,3 m bis 1,20 m und darüber zusätzlich die Mehrhöhe) weiterhin, wenn auch in vermindertem Masse, nicht eingehalten.



Denn danach wäre am östlichen Ende der Stützmauer ein Strassenabstand von 0,7 m (0,3 m + 0,4 m) einzuhalten, wobei vorliegend neben dem Abstand zur Strasse von 0,3 m und einem Versatz von 5 cm pro Steinreihe, somit vorliegend 5x5cm, lediglich ein Strassenabstand von 0,55 m gegeben ist. Wenngleich die Vorinstanz somit im Osten auf eine vollständige Wiederherstellung verzichtet, erweist sich die Massnahme als praktikabel und im Vergleich zu einem Abbruch als kostengünstiger und damit insgesamt als verhältnismässig.

**13.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz das Baugesuch zu Recht abgewiesen hat. Aber auch die Wiederherstellungsverfügung sowie die weiteren Verfügungen wären, sofern hierauf einzutreten gewesen wäre, als rechtmässig zu beurteilen gewesen. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist im Sinn der Erwägungen abzuweisen, soweit auf diesen einzutreten ist.

**14.**

**14.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidunggebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrentinnen und Rekurrenten die amtlichen Kosten zu bezahlen (Art. 96<sup>bis</sup> VRP).

**14.2** Der von D.\_\_\_\_ am 15. Juli 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

**15.**

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

**15.1** Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie aufgrund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**15.2** Da die Rekurrentinnen und Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.



## Entscheid

### 1.

Der Rekurs von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ wird im Sinn der Erwägungen abgewiesen, soweit auf ihn einzutreten ist.

### 2.

a) A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ werden unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 15. Juli 2024 von D.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

### 3.

Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin