



Fall-Nr.:	24-467
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	07.03.2025
Entscheiddatum:	31.01.2025

BUDE 2025 Nr. 010

Baurecht, Art. 109 PBG. Gemäss dem Gesetzeswortlaut ist Art. 109 PBG nur auf Bauten und Anlagen anwendbar, welche formell rechtmässig erstellt worden sind. Die verfahrensgegenständliche Stützmauer wurde nie bewilligt, weshalb für die geplante Anpassung derselben von vornherein keine Bewilligung nach Art. 109 Abs. 2 PBG erteilt werden kann (Erw. 5.2). Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 10 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-467

Entscheid Nr. 10/2025 vom 31. Januar 2025

Rekurrentin

A.____,
vertreten durch MLaw Pascal Adrien Manhart, Rechtsanwalt,
Molkereistrasse 1, 8645 Jona

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 3. Januar 2024)

Rekursgegner

B.____,
vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt, Unterer
Graben 1, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Erweiterung Vorplatz, Abbruch und Erweiterung
Stützmauern, Ersatz Lebhag durch Sichtschutz)



Sachverhalt

A.

a) B.____, Z.____, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Y.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 27. Dezember 2018 in der Wohnzone niedriger Dichte (W 10.5). Es ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 überbaut.

b) Das Grundstück Nr. 001 wird von Westen her über die M.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) sowie eine private Zufahrtsstrasse, welche über die Grundstücke Nrn. 003 sowie 004 führt, erschlossen.

B.

a) Mit Baugesuch vom 14. Juni 2023 beantragten B.____ bei der Baukommission der Politischen Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Ersatz des Lebhags entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch einen Sichtschutz, die Errichtung eines neuen Vorplatzes mit sickerfähigem Verbundstein sowie die Anpassung einer Umgebungsmauer.

b) Innert der Auflagefrist vom 2. bis 15. August 2023 erhob unter anderem A.____, Z.____, vertreten durch MLaw Pascal Adrien Manhart, Rechtsanwalt, Jona, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie machte geltend, das massgebliche Terrain sei nicht korrekt ermittelt worden und widerspreche Angaben aus früheren Baugesuchsakten. Zudem sei die Stützmauer, welche angepasst werden soll, nie bewilligt worden und könne nicht gestützt auf die Bestandesgarantie angepasst werden.

c) Mit Beschluss vom 19. Dezember 2023 (Versanddatum 5. Januar 2024) wies die Baukommission Z.____ sämtliche Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung (datiert vom 3. Januar 2024) unter Bedingungen und Auflagen. Zur Begründung führte sie aus, das ursprünglich gewachsene Terrain sei anhand von Messungen in der benachbarten Umgebung durch die C.____ AG, X.____, interpoliert worden. Erfahrungsgemäss betrage die Unsicherheit bei interpolierten Höhenaufnahmen ca. 0,3 m. Die Grenzhöhenangaben in den Bauakten aus dem Jahr 1978 könnten aufgrund fehlender Angaben zum Höhenbezugspunkt nicht mehr verifiziert werden. Das vom Geometer aufgenommene Terrain werde deshalb gemäss den eingereichten Unterlagen akzeptiert. Hinsichtlich der Stützmauer sei höchstwahrscheinlich keine Baubewilligung erteilt worden und es könne nicht mehr mit Sicherheit ermittelt werden, ob diese vor oder nach dem Jahr 1993 erstellt worden sei. Jedoch ergebe sich aus den Unterlagen, dass nach dem Jahr 1993 wohl keine Veränderungen an der Umgebung mehr stattgefunden haben. Somit handle es sich bei der Stützmauer um eine



«altrechtliche» Anlage und eine Anpassung sei im Rahmen der Bestandes- und Erweiterungsgarantie möglich, da die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt werde.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 19. Januar 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 8. März 2024 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss gemäss Protokollauszug der Sitzung vom 19. Dezember 2023 (Geschäft 143/2023) und damit auch die Baubewilligung vom 3. Januar 2024 Nr. 2023-95, Erweiterung Vorplatz, Abbruch und Erweiterung Stützmauer, Ersatz Lebhag durch Sichtschutz, Baugrundstück Nr. 001, M.____strasse, Y.____ sei aufzuheben und die Einsprache gutzuheissen und die Baubewilligung nicht zu erteilen.
2. Eventualiter sei der Beschluss gemäss Protokollauszug der Sitzung vom 19. Dezember 2023 (Geschäft 143/2023) und damit auch die Baubewilligung vom 3. Januar 2024 Nr. 2023-95, Erweiterung Vorplatz, Abbruch und Erweiterung Stützmauer, Ersatz Lebhag durch Sichtschutz, Baugrundstück Nr. 001, M.____strasse 37, Y.____ aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt.) zulasten der Rekursgegner.

Zur Begründung wird in formeller Hinsicht geltend gemacht, die Vorinstanz habe es unterlassen, die konkrete Zusammensetzung der Baukommission im Beschluss resp. Protokoll aufzuführen. Dies sei im vorliegenden Fall deshalb von Relevanz, da D.____, Gemeinderat und Mitglied der Baukommission, kürzlich auf der Liegenschaft der Rekursgegner gegen Bezahlung habe Arbeiten durchführen können. Zwar werde sowohl im Einspracheentscheid vom 19. Dezember 2023 als auch der Baubewilligung vom 3. Januar 2024 festgehalten, dass D.____ im Ausstand gewesen sei. Dies lasse sich aufgrund der fehlenden Angaben zur konkreten Zusammensetzung der Baukommission jedoch nicht überprüfen. Bereits deshalb sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben. Weiter habe sich die Vorinstanz bei der Ermittlung des massgebenden Terrains lediglich auf die Berechnung des Geometers gestützt. Weder habe die Vorinstanz davon abweichende Niveauangaben aus früheren Baubewilligungsverfahren berücksichtigt noch frühere Fotoaufnahmen beachtet, welche die Rekurrentin im Einspracheverfahren eingereicht habe. Das massgebende Terrain wäre anhand der erwähnten Unterlagen zu ermitteln gewesen, wodurch dieses mindestens 0,5 m tiefer liegen würde als in den Unterlagen ausgewiesen. Zudem hätten auf dem Grundstück Nr. 001 diverse nicht



bewilligte Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen stattgefunden. Dies betreffe auch die Steinmauer, welche im vorliegenden Verfahren angepasst und erweitert werden soll. Diese sei entgegen der Annahme der Vorinstanz nicht vor dem Jahr 1993, sondern mutmasslich zwischen den Jahren 1998 und 2005 erstellt worden und geniesse per se keinen Bestandsschutz. Eine Anpassung der Mauer sei deshalb nicht möglich.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 28. März 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. D.____ sei für das vorliegende Geschäft in den Ausstand getreten. Zudem könne die Rekurrentin nicht nachweisen, dass die Stützmauer nicht bereits vor dem Jahr 1993 bestanden habe. Der Rekurs sei deshalb abzuweisen und von einer Rückweisung zur Sachverhaltsermittlung abzusehen.

b) Mit Vernehmlassung vom 1. Mai 2024 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Zusammensetzung der Vorinstanz ergebe sich ohne Weiteres aus der Website der Politischen Gemeinde Z.____ und sei somit klar gewesen. Weiter sei nicht zu beanstanden, dass der Geometer das massgebende Terrain mittels einer Interpolation bestimmt habe. Frühere Bauakten, Fotografien und Luftaufnahmen würden nur rudimentäre Hinweise auf frühere Terrainverläufe geben. Das massgebliche Terrain sei korrekt ermittelt worden. Die Blocksteinmauer, welche vorliegend angepasst werden soll, sei spätestens im Rahmen des Baugesuchs im Jahr 2005 bewilligt worden. Interessant sei hingegen, dass die Rekurrentin rund 20 Jahre später mit diesem Vorwurf komme, diesen Umstand aber zuvor nie vorgebracht habe. Einer isolierten Betrachtung des aktuellen Baugesuchs stehe nichts entgegen und die Baubewilligung sei zu Recht erteilt worden.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 1. Juli 2024 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 23. August 2024 lässt sich die Rekurrentin zum Augenscheinprotokoll sowie zu den Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten vernehmen. Erneut weist sie auf die fehlerhaften und unvollständigen Aufnahmen des Geometers hin. Zudem sei die Blocksteinmauer entgegen den Aussagen der Rekursgegner nicht im Jahr 2005 bewilligt worden. Gegenstand der damaligen Baubewilligung sei die Errichtung eines Biotops gewesen, nicht aber weitere Geländeänderungen oder Stützmauern. Dasselbe gelte auch in Bezug auf die Abbruchbewilligung des Biotops aus dem Jahr 2016. Die Mauer sei deshalb nie bewilligt worden, weshalb sich die Rekursgegner auch nicht auf die Bestandesgarantie berufen könnten. Ergänzend rügt die Rekurrentin erstmals die mangelhafte Erschliessung des Baugrundstücks. Das Grundstück Nr. 001 werde lediglich über eine (vermutlich)



privatrechtlich gesicherte Zufahrt erschlossen, womit keine hinreichende Erschliessung vorliege.

c) Am 9. September 2024 teilen die Rekursgegner mit, es treffe zu, dass das Grundstück der Rekursgegner – wie auch zahlreiche andere Liegenschaften in der näheren Umgebung – über eine Privatstrasse erschlossen werde. Die Rekurrentin lege jedoch nicht dar, inwiefern die bestehende Erschliessung in der vorliegenden Konstellation nicht genügen sollte. Im Übrigen gelte auch hier die Bestandesgarantie, weshalb der Einwand der mangelhaften Erschliessung unbegründet sei.

F.

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

Erwägungen

1.

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

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

2.

2.1 Die Rekurrentin macht in formeller Hinsicht geltend, die Vorinstanz habe es in ihren Beschlüssen vom 19. Dezember 2023 und 3. Januar 2024 unterlassen, die genaue Zusammensetzung der Baukommission bekannt zu geben. Es sei lediglich festgehalten worden, dass D.____ in den Ausstand getreten sei. Der Rekurrentin sei es deshalb nicht möglich gewesen zu überprüfen, ob D.____ auch tatsächlich nicht an den Beschlüssen beteiligt gewesen sei. Die beiden Beschlüsse seien deshalb aufzuheben.

2.2 Gemäss Art. 103 Abs. 1 Bst. b und d des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) muss das Gemeinderatsprotokoll den Namen des Vorsitzenden, der abwesenden Mitglieder sowie des Protokollführers und der sich im Ausstand befindenden Mitglieder enthalten. Die Zusammensetzung der Vorinstanz (Präsident, Sekretärin, zwei Mitglieder) lässt sich der Webseite der Politischen Gemeinde Z.____ (www.z.____.ch) entnehmen. Aus den erwähnten Beschlüssen ist ersichtlich, dass D.____ in den Ausstand trat. Unter diesen Umständen war die personelle Zusammensetzung der Vorinstanz für die beiden



Beschlüsse klar ersichtlich. Eine zusätzliche Nennung der anwesenden Mitglieder im Beschluss ist nicht erforderlich, zumal dies auch in Art. 103 Abs. 1 Bst. b und d GG nicht verlangt wird (vgl. VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 Erw. 2.3.2).

3.

Einer näheren Betrachtung bedürfen der Anfechtungs- und der Streitgegenstand. Der Baugesuchsteller bestimmt den Umfang des Baugesuchs mit seiner Eingabe an die Gemeinde (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen; BUDE Nr. 20/2022 vom 3. März 2022 Erw. 3.4; BUDE Nr. 87/2024 vom 5. November 2024 Erw. 5.1). Gegenstand der ersuchten Baubewilligung bilden die folgenden drei Bestandteile: Ersatz der bestehenden Thuja-Hecke durch einen Sichtschutz entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, Erstellung eines Vorplatzes mit sickerfähigem Verbundstein sowie die Anpassung einer Umgebungsmauer. Anfechtungsgegenstand ist stets die Verfügung, die ein bestimmtes Rechtsverhältnis regelt. Streitgegenstand (im Anfechtungsverfahren) ist das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, allerdings nur insoweit, als es im Verfahren noch umstritten ist (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 478 und 579; BDE Nr. 69/2015 vom 21. September 2015 Erw. 2.1). Anfechtungsgegenstand des vorliegenden Rekurses bilden der vorinstanzliche Einspracheentscheid vom 19. Dezember 2023 sowie die Baubewilligung vom 3. Januar 2024, welche die obengenannten Baugesuchsbestandteile umfassen. Der anfechtbare Streitgegenstand beschränkt sich somit auf die oben genannten Bestandteile des Baugesuchs, resp. die angefochtene Baubewilligung, weshalb die Rügen der Rekurrentin nachfolgend auch nur in Bezug auf die einzelnen Bestandteile des Baugesuchs geprüft werden können.

4.

Die Rekurrentin beanstandet, das massgebende Terrain sei nicht korrekt ermittelt worden. Die Vorinstanz habe sich zu Unrecht lediglich auf die Aufnahmen des Geometers gestützt und weder die früheren Baugesuchsakten noch die von der Rekurrentin eingereichten Fotoaufnahmen berücksichtigt. Eine Korrektur der Aufnahmen würde dazu führen, dass das massgebliche Terrain rund 0,5 m tiefer zu liegen komme, weshalb der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben sei.

4.1 Anstelle der heute bestehenden, leicht abschüssigen Kiesfläche soll zwischen den beiden Mauern ein begradigter und mit Verbundsteinen befestigter Vorplatz realisiert werden. Gemäss den eingereichten Unterlagen beträgt die Höhe der heutigen Kiesfläche zwischen 705 und 706 m.ü.M. Mit dem Vorhaben findet eine Abtragung von teilweise fast 1,0 m auf einheitlich rund 705 m.ü.M. statt.

4.2 Die verfahrensgegenständliche Vorplatzfläche zwischen den beiden Steinmauern war bereits im Jahr 2000 Gegenstand eines Baugesuchsverfahrens. Der damalige Grundeigentümer beabsichtigte das im Boden eingelassene Schwimmbad abzubauen, aufzufüllen und



darauf ein freistehendes Schwimmbad zu errichten. Aufgrund einer Einsprache der Rekurrentin wurde schliesslich gänzlich auf ein Aussenpool verzichtet und lediglich das Terrain auf derselben Höhe mit Verbundsteinen sowie Kies eingedeckt. Gegen die erteilte Baubewilligung vom 5. Dezember 2000 erhob die Rekurrentin ebenfalls Rekurs beim Baudepartement (Rekurs-Nr. 3/2001). Im Rahmen eines Vergleichs zwischen den Parteien wurde die Höhe des Verbundsteinplatzes mittels Auflage (vgl. Baubewilligung Nr. 30/01, dat. 5. Juni 2001) von 705,70 m.ü.M. auf 705,37 m.ü.M. reduziert. Im Gegenzug wurde der damalige Rekurs zurückgezogen. Die Höhe wurde im damaligen Verfahren somit rechtskräftig auf 705,37 m.ü.M. festgelegt. Der vorliegend zu beurteilende Vorplatz entspricht höhenmässig der im Jahr 2000 festgelegten Terrainhöhe, resp. liegt sogar geringfügig darunter, weshalb das natürlich gewachsene Terrain für die Beurteilung des Vorplatzes nicht mehr massgebend ist. Die Vorinstanz hat die Baubewilligung bezüglich des Vorplatzes somit zu Recht erteilt.

4.3 Hinsichtlich des geplanten Sichtschutzes auf der Mauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist das natürlich gewachsene Terrain ebenfalls unbeachtlich, bemisst sich die Höhe von nicht hinterfüllten Mauern und Einfriedung doch ab dem gestalteten und nicht dem gewachsenen Terrain (vgl. BDE Nr. 26/2019 vom 29. April 2019 Erw. 3.1.2). Ob das massgebliche Terrain korrekt ermittelt wurde, ist somit auch für die Beurteilung des Sichtschutzes aus öffentlich-rechtlicher Sicht irrelevant und die Baubewilligung wurde zu Recht erteilt. Inwiefern die Einfriedung hingegen den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1; abgekürzt EG-ZGB) entspricht, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

5.

Die Rekurrentin beanstandet zudem, die Anpassung der Stützmauer oberhalb des umstrittenen Vorplatzes sei von vorneherein nicht möglich, da diese in der heutigen Form gar nie bewilligt worden sei. Die Vorinstanz habe zu Unrecht angenommen, dass die Mauer vor dem Jahr 1993 erstellt worden sei und deshalb im Rahmen der Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 109 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) angepasst werden könnte.

5.1 Gemäss Art. 109 Abs. 1 PBG ist der Bestand und die Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, gewährleistet. Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung (Art. 109 Abs. 2 PBG). Gemäss den Gesetzgebungsmaterialien weicht Art. 109 PBG in den eben zitierten Absätzen im Wesentlichen nicht von der Bestandes- und Erweiterungsgarantie des früheren Baugesetzes ab (vgl. Art. 77^{bis}



BauG). Neu wird ergänzend ausdrücklich festgehalten, dass baurechtswidrige Bauten zusätzlich mit einer Wärme- und Schallisolation versehen werden können, auch wenn dies zu einer Verminderung der Abstände oder zur Überschreitung der Höhen-, Längen- oder Dichtevorschriften führen könne. Weitere Neuerungen werden nicht erwähnt (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, in: ABI 2015, S. 2497; BUDE Nr. 46/2024 vom 29. Mai 2024 Erw. 3.2). Die Bestandes- bzw. Besitzstandsgarantie nach Art. 109 f. PBG gründet auf der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Damit sollen Bauten und Anlagen, die unter dem dazumal geltenden Recht formell rechtmässig erstellt wurden, in ihrem Bestand geschützt werden, auch wenn sie nach neuem Recht unzulässig sind (M. LOOSER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 109 N 3).

5.2 Die Vorinstanz stellt in ihrem Entscheid vom 19. Dezember 2023 fest, dass für die Stützmauer höchstwahrscheinlich keine Baubewilligung erteilt worden sei. Jedoch sei die Stützmauer bereits vor dem Jahr 1993 errichtet worden, weshalb es sich um eine «altrechtliche» Baute handle, welche nach Art. 109 Abs. 1 und 2 PBG unterhalten und sogar angepasst werden könne. Dabei verkennt die Vorinstanz jedoch, dass Art. 109 PBG nach dem klaren Wortlaut nur auf Bauten und Anlagen Anwendung findet, welche formell rechtmässig erstellt worden sind. Dies trifft auf die vorliegende Stützmauer jedoch gerade nicht zu. So hält die Vorinstanz im Entscheid vom 19. Dezember 2023 selbst fest, dass es sich um eine unbewilligte Anlage handle, resp. im Archiv diesbezüglich keine Unterlagen vorhanden seien. Auch den eingereichten Akten der Rekurrentin sowie der Rekursgegner kann nicht entnommen werden, dass die Stützmauer je Bestandteil einer Baubewilligung gewesen ist. Die Rekursgegner verweisen mit Stellungnahme vom 1. Mai 2024 zwar auf eine Baubewilligung aus dem Jahr 2005 für den Neubau eines Biotops. Auf den damaligen Planunterlagen sind rudimentär Blocksteinmauern ersichtlich, diese wurden jedoch farblich eindeutig als «bestehend» gekennzeichnet. Somit war die vorliegende Stützmauer nicht Bestandteil der ersuchten Baubewilligung und wurde auch nicht «en passant» bewilligt (vgl. Erw. 3). Dasselbe gilt unter anderem auch für die Baugesuchsakten, welche im Jahr 2000 eingereicht worden sind und Basis für den damaligen Vergleich bildeten. Auf diesen wird die Steinmauer ebenfalls als «bestehend» aufgeführt, sie war jedoch nicht Bestandteil des Baugesuchs und dementsprechend auch nicht Gegenstand des Vergleichs. Es handelt sich bei der Stützmauer somit um eine nicht bewilligte Anlage, auf welche Art. 109 PBG per se nicht Anwendung findet. Die diesbezügliche Rüge der Rekurrentin ist somit begründet und die Baubewilligung für die Anpassung der Stützmauer wurde zu Unrecht erteilt. Nicht von Belang ist vorliegend der genaue Zeitpunkt der Errichtung der Mauer. Die Vorinstanz bezieht sich in ihrem Entscheid auf die 30-jährige Verjährungsfrist und geht von einer altrechtlichen Anlage aus. Dies ist jedoch lediglich bei der Verhältnismässigkeitsprüfung von Rückbaumassnahmen im Rahmen



eines Wiederherstellungsverfahrens relevant (C. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 160 N 20; vgl. auch BGE 136 I 359).

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die angefochtene Baubewilligung zu Unrecht erteilt worden ist. Zwar erweisen sich die Rügen betreffend den projektierten Vorplatz sowie den geplanten Sichtschutz als unbegründet. Bei der Stützmauer, welche angepasst werden soll, handelt es sich hingegen um eine unbewilligte Anlage, welche nicht gestützt auf Art. 109 PBG angepasst werden kann. Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Da das Baugesuch grundsätzlich eine nicht teilbare Einheit darstellt, sind die angefochtene Baubewilligung vom 3. Januar 2024 und der Einspracheentscheid der Baukommission Z.____ vom 19. Dezember 2023 deshalb gesamthaft aufzuheben (BDE Nr. 40/2016 vom 6. Juli 2016 Erw. 10.1 mit Hinweisen). Bei diesem Resultat kann offenbleiben, ob das Grundstück Nr. 001 als hinreichend erschlossen zu beurteilen ist. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes bei der Erstellung einer Anlage bzw. einer Baute betreffend die strassenmässige Erschliessung darauf abzustellen ist, ob das Vorhaben überhaupt einen Mehrverkehr zur Folge hat und ein erschliessungsrelevantes Bauvorhaben vorliegt (vgl. VerwGE B2021/12 vom 19. August 2021 Erw. 4.2; BUDE Nr. 48/2024 vom 29. Mai 2024 Erw. 4.3). Das vorliegende Bauvorhaben führt weder zu einem Mehrverkehr noch hat es einen Einfluss auf die Erschliessungssituation, weshalb eine mangelhafte Erschliessung vorliegend der Erteilung der Baubewilligung wohl nicht entgegenstehen würde.

7.

7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekursgegnern zu überbinden.

7.2 Der von der Rekurrentin am 8. Februar 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

8.

Rekurrentin und Rekursgegner stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

8.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen



Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

8.2 Die Rekurrentin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). 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. 3'250.– festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu bezahlen. 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.

8.3 Da die Rekursgegner mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Beschluss der Baukommission Z.____ vom 3. Januar 2024 und der Einspracheentscheid vom 19. Dezember 2023 werden aufgehoben.

2.

a) B.____, Z.____, wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 8. Februar 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. B.____ entschädigen A.____ ausseramtlich mit Fr. 3'250.–.

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



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin