



Fall-Nr.:	24-5931
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	17.12.2025
Entscheiddatum:	09.10.2025

BUDE 2025 Nr. 070

Baurecht, Art. 91 Abs. 1 Bst. c PBG, Art. 63 StrG Vorliegend war die nach der massgeblichen VSS-Norm notwendige Sichtzone für die drei Parkplätze der geplanten drei Ferienhäuser nicht eingehalten. Der Entscheid schützt jedoch die Auffassung der Vorinstanz, dass ein zur Erweiterung der Sichtzone denkbarer Eingriff – die Abtragung einer Hügelkuppe – im Berggebiet weder verhältnismässig noch notwendig ist und die geplante Ein- und Ausfahrt in Berücksichtigung der konkreten Umstände auch bei unzureichender Sichtzone weder die Strasse beeinträchtigt noch den Verkehr gefährdet (Erw. 3.2.5). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 70 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-5931

Entscheid Nr. 70/2025 vom 9. Oktober 2025

Rekurrentin

A.____

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 6. August 2024)

Rekursgegnerin

B.____ GmbH

Betreff

Baubewilligung (Neubau drei Ferien-Einfamilienhäuser mit Luft-/
Wasser-Wärmepumpen)



Sachverhalt

A.

a) A.____, Y.____, ist Eigentümerin einer Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses auf dem im Ortsteil N.____ auf rund 1'100 m ü.M. oberhalb bzw. südlich von Z.____ am Hang liegenden Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____. Erschlossen ist das Gebiet N.____ ab Z.____ einerseits durch die Mittelstation der Luftseilbahn X.____ sowie andererseits durch die G.____strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse, sowie im unteren Teil durch den H.____weg, eine Gemeindestrasse 3. Klasse. Der Ortsteil N.____ ist gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 12. Mai 1997/19. Juli 2019 zu einem grossen Teil der Wohnzone WEb (Wohnzone mit zwei Vollgeschossen) und daneben der Kurzone II, einer Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände sowie dem Übrigen Gemeindegebiet UeG zugeordnet. Innerhalb der Überbauung finden sich zudem einige Teilflächen Wald.

b) Das rund 763 m² grosse Grundstück Nr. 001 liegt innerhalb der Wohnzone WEb und ist mit dem erwähnten Mehrfamilienhaus bebaut. Im Norden grenzt es an die von Osten herführende G.____strasse, welche weiter westlich in einer grossen Schlaufe den Hang hochführt. Im Südwesten und Süden schliessen die noch unbebauten Grundstücke Nrn. 002 und 003 und im Osten das Grundstück Nr. 004 an, das im Eigentum von C.____ und D.____, Z.____, steht. Das rund 11'732 m² grosse Grundstück Nr. 004 grenzt sowohl im Norden als auch im Süden an je zwei Stellen direkt an die G.____strasse. Mit Ausnahme eines ehemaligen Maiensässes im oberen südwestlichen Teil ist es unbebaut. Der westliche Grundstücksbereich ist der Wohnzone WEb, der nördliche der Kurzone II und die südöstliche Hälfte dem UeG zugeordnet. In der Mitte des Grundstücks sowie im Südosten ist sodann je ein Stück Wald ausgeschieden; das Grundstück wird zudem von einer Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände gequert.

c) Mit Baugesuch Nr. 2021/98 vom 25. August 2021 beantragte die B.____GmbH, Spreitenbach, bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Neubau dreier Ferien-Einfamilienhäuser auf Grundstück Nr. 004. Die drei Häuser sollen entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstellt und von Norden her über eine gemeinsame Treppe ab der G.____strasse erschlossen werden. Neben der Treppe ist ein Parkplatz mit Senkrechtparkplätzen vorgesehen.

d) Innert der Auflagefrist vom 12. bis 25. Oktober 2021 erhob A.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie verlangte insbesondere zum einen die Prüfung der Einhaltung der Vorschriften betreffend der zulässigen Geschosshöhe gemäss Art. 2 des Baureglementes der Gemeinde Z.____ vom 12. Mai 1997/19. Juli 2019 (abgekürzt BauR) und stellte zum andern unter Verweis auf Art. 28 BauR in Frage, ob die Häuser sich ausreichend in die Umgebung einfügten. Die Firstlinien sämtlicher Gebäude sollten parallelisiert werden, und es sei fraglich, ob die vorgesehene Parkierung rechtskonform sei. Schliesslich sei von



unverhältnismässigen bzw. verunstaltenden und damit unzulässigen Terrainveränderungen und Abgrabungen auszugehen.

e) Die Bauherrschaft reichte nach einer Stellungnahme vom 11. November 2021 am 3. Januar 2022 revidierte Pläne ein. Die Anzahl der Parkplätze wurde von sechs auf drei reduziert und die Erschliessungstreppe, ebenso wie die Kanalisations- und Werkleitungen, neu von der Grundstücksgrenze weg nahe an die Häuser verlegt; anstelle einer Stützmauer sind neu Böschungen vorgesehen. Mit Schreiben vom 19. Januar 2022 begrüsst A.____ die vorgesehenen Anpassungen, ersuchte jedoch um eine Beurteilung des Gemeinderates bezüglich der weiteren Einsprachepunkte.

f) Am 4. Januar 2022 eröffnete der Gemeinderat Z.____ das Mitwirkungsverfahren zur Festlegung des Gewässerraums des N.____bachs mittels Sondernutzungsplan, dessen Perimeter sich auf das Gebiet nördlich bzw. unterhalb der G.____strasse beschränkte. Während der vom 5. Januar bis 3. Februar 2022 dauernden Mitwirkungsfrist reichte A.____ eine Stellungnahme ein, in welcher sie unter Bezugnahme auf die im Geoportal einsehbare Karte "Gewässernetz 1:10'000 GN10 Kt" (im Folgenden: Karte Gewässernetz) unter anderem vorbrachte, dass der Bach, anders als im Sondernutzungsplan dargestellt, bereits von weiter oben offen in das südlich der G.____strasse auf Grundstück Nr. 004 liegende Einlaufbauwerk fliesse. Mit Schreiben vom 14. Februar 2022 hielt der Gemeinderat Z.____ hierzu fest, dass Verlauf und Ursprung des N.____bachs durch das kantonale Amt für Wasser und Energie (AWE) geprüft worden seien. Dabei habe die Prüfung ergeben, dass der in der Karte Gewässernetz verzeichnete Verlauf beziehungsweise Beginn des Bachs nicht korrekt gewesen sei; die Karte sei deshalb angepasst worden. Der im Sondernutzungsplan ausgeschiedene Gewässerraum basiere auf diesen neuen Erkenntnissen.

g) Mit Beschluss vom 15. Februar 2022 (versandt am 2. März 2022) erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ ab. In der Begründung bejahte der Gemeinderat insbesondere die Einhaltung der Vorschriften zur Geschossigkeit, verneinte jedoch die Anwendbarkeit von Art. 28 BauR sowie auch das Vorliegen einer stattdessen zu prüfenden Verunstaltung. Eingehalten seien sodann die Vorschriften zur Parkierung wie auch die Voraussetzungen von Art. 27 BauR betreffend Abgrabungen.

h) Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 15. Februar 2022 erhob A.____ mit Schreiben vom 14. März 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Verfahren Nr. 22-1645). Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht, dass sich das Bauvorhaben nicht genügend in die Landschaft einpasse. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz komme Art. 28 Abs. 1 BauR vorliegend zur Anwendung und seien die darin festgelegten erhöhten Gestaltungs- und Einfügungsvorschriften nicht einfach mit einem Verunstaltungsverbot gleichzusetzen. Die Vorinstanz habe sich mit den entsprechenden



Einwendungen nicht auseinandergesetzt und keine Interessenabwägung vorgenommen. Weiterhin werde beanstandet, dass die an der Stirnseite der drei Häuser vorgesehenen hohen Fenster die Anforderungen an die Einpassung im Berggebiet nicht erfüllten. Auch sei nochmals darauf hinzuweisen, dass die Firstlinien aller drei Gebäude parallelisiert werden sollten. Überdies werde nach wie vor davon ausgegangen, dass das Bauprojekt zu unverhältnismässigen bzw. gar verunstaltenden Terrainveränderungen und Abgrabungen führe, die nach Art. 27 BauR nicht zulässig seien. Schliesslich sei im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt worden, dass der N.____bach über das Grundstück Nr. 004 führe und der entsprechende Gewässerraum nach wie vor nicht festgelegt worden sei. Insbesondere das unterste, möglicherweise aber auch das darüberliegende mittlere Haus würden den Gewässerraum bzw. die Abstandsvorschriften verletzen. Es sei insbesondere unzutreffend, dass der Bach erst unterhalb bzw. nördlich der G.____strasse beginne.

i) Im Nachgang zu einem in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie eines Vertreters des AWE, Abteilung Wasserbau, am 26. September 2022 durchgeführten Augenscheins aufgenommene Vergleichsgespräche blieben ohne Ergebnis. In der Folge wies das Bau- und Umweltdepartement den Rekurs von A.____ mit Entscheid Nr. 25/2023 vom 21. Februar 2023 ab, soweit darauf eingetreten wurde.

j) Gegen diesen Entscheid erhob A.____ mit Eingabe vom 9. März 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (Verfahren B 2023/50). Mit Entscheid vom 26. Oktober 2023 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde teilweise gut, soweit darauf eingetreten wurde, hob den angefochtenen Entscheid auf und wies die Sache im Sinn der Erwägungen zu neuer Entscheidung an den Gemeinderat Z.____ zurück. Der Beschwerde wurde nicht gefolgt, soweit die Klärung des Verlaufs des N.____bachs beantragt und eine mangelnde Einfügung bzw. eine Verunstaltung sowie eine unzureichende Abwassererschliessung geltend gemacht wurden. Hingegen erwog das Verwaltungsgericht – unter Bezugnahme auf die erstmals mit der Beschwerde vorgebrachte Rüge, die Sichtwinkel der Parkplatzausfahrt seien nicht eingehalten –, dass es an einer strassenpolizeilichen Bewilligung in Sinn von Art. 63 Abs. 1 Bst. a sowie Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) fehle, weshalb die Angelegenheit zu entsprechender Prüfung und neuem Entscheid an den Gemeinderat Z.____ zurückgewiesen wurde. Sodann wies das Verwaltungsgericht aus prozessökonomischen Gründen in Bezug auf das weitere Vorbringen von A.____, der Baugrund liege teilweise im Naturgefahrengebiet und sei für eine Überbauung ohne flankierende Massnahmen nicht geeignet, darauf hin, dass zumindest die geplanten Parkplätze tatsächlich in einem Gebiet mittlerer Hochwassergefahr lägen und kein Nachweis über allenfalls notwendige Massnahmen bei den Akten sei. Schliesslich sei im Rahmen der Rückweisung die in der Baubewilligung vom 22. Februar 2022 enthaltene Ungereimtheit in Bezug auf die Anzahl der erforderlichen Parkplätze zu klären.



k) In der Folge übermittelte der Gemeinderat Z.____ A.____ mit Schreiben vom 16. Mai 2024 einen von der Bauherrschaft nachgereichten Objektschutznachweis vom 2. April 2024 samt der dazugehörigen Pläne zur Stellungnahme. Mit Schreiben vom 30. Mai 2024 erklärte A.____, der Nachweis erscheine plausibel; in Bezug auf die beiden anderen Punkte, welche gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichtes zu klären seien, ersuche sie um einen Entscheid. Am 6. August 2024 erliess der Gemeinderat Z.____ folgenden Beschluss:

1. Die Einsprache von A.____ wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Bewilligung

Die baupolizeiliche Bewilligung wird für vorstehend erwähntes Bauvorhaben gestützt auf Art. 146 PBG und Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. a sowie Abs. 2 StrG erteilt. Vorbehalten bleibt die Einhaltung/Erfüllung der nachgenannten Auflagen.

Für die Abweichung von Art. 32 BauR wird eine Ausnahmebewilligung nach Art. 108 PBG erteilt.

3. (...)

4. (...)

5. Auflagen im Zusammenhang der Verlegung der bestehenden Gemeindekanalisation

Die Verlegung der Gemeindekanalisation muss im Zusammenhang mit den übrigen Erschliessungsarbeiten für die drei Einfamilienhäuser erfolgen.

Der Gemeinde ist ein Ausführungsprojekt für die Verlegung der Kanalisation zur Genehmigung vorzulegen; Situation, Längenprofil, typische Querprofile, Rohmaterial/Konstruktion.

Für die Kostenermittlung der Baumeisterarbeiten für die Verlegung der Gemeindekanalisation sind die Baumeisterarbeiten in die Submission für die 3 Einfamilienhäuser aufzunehmen, damit ein Konkurrenzpreis entsteht.

Vor Baubeginn ist der Kostenanteil für die Gemeinde (inkl. Anteil Planungskosten für das Ausführungsprojekt) festzulegen.

Die Unternehmung, welche die privaten Erschliessungsarbeiten erstellt, kann auch die Verlegung der Gemeindekanalisation erstellen.

Die gesamte Planung, Ausführung und Kontrolle hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem GEP Ingenieur S.____ zu erfolgen.



6. (...)

7. Vorbehalt betreffend Autoabstellplätze

Für den Neubau der drei Ferien-Einfamilienhäuser sind 3 Autoabstellplätze notwendig. Für die Winternutzung kann die Bauherrschaft für die notwendigen Autoabstellplätze einen Ersatzbeitrag von Fr. 15'000.00 (3 Parkplätze à Fr. 5'000.00, Art. 33 Abs. 6 BauR) leisten oder in angemessener Nähe (max. 200 Meter) zur Talstation der X.____bahn Ersatzparkplätze beschaffen. Die Ersatzparkplätze sind dem Gemeinderat mit einer Dienstbarkeit oder einem Baurecht vor Baubeginn nachzuweisen. Eine allfällige Ersatzbeitragsleistung wird nach Bauvollendung mit einer separaten Verfügung durch den Gemeinderat festgelegt.

8.-10. (...)

B.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ mit Schreiben vom 26. August 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement mit dem Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung betreffend das Baugesuch Nr. 2021/98 bzw. Verweigerung der Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Politischen Gemeinde Z.____, eventualiter zu Lasten der Rekursbeteiligten.

In der Begründung wird geltend gemacht, die Voraussetzungen für die gewährte Ausnahmbewilligung seien nicht gegeben. Die vorgesehene Linienführung der zu verlegenden Gemeindeganalisierung verlaufe sodann im Waldabstand und sei damit unzulässig, zumal es an der erforderlichen Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) mangle. In diesem Zusammenhang werde zudem gerügt, dass die drei Häuser unmittelbar an die Waldabstandsgrenze von 15 m geplant seien. Die Erstellung der Baugrube insbesondere für Haus B sei nicht ohne Verletzung des Waldabstands möglich. Unzureichend und nicht der Berechnung gemäss Art. 33 BauR entsprechend seien schliesslich die drei Autoabstellplätze.

C.

a) Mit Vernehmlassung vom 10. Oktober 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

b) Mit technischem Bericht vom 4. Dezember 2024 hält das kantonale Tiefbauamt (TBA) zusammenfassend fest, der Sichtweitenachweis sei ungenügend.

c) Mit Amtsbericht vom 9. Januar 2025 bejaht das Hochbauamt (HBA), dass die Baugrube bzw. die Abgrabungen mit den entsprechenden baulichen Massnahmen grundsätzlich ausserhalb des Waldabstands ausgeführt werden können.



d) Die Vernehmlassungen und die Stellungnahmen der kantonalen Stellen wurden den Beteiligten mit Schreiben vom 31. Januar 2025 zugestellt und der Entscheid angekündigt.

D.

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 6. August 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 Baureglement vom 12. Mai 1997/19. Juli 2019 zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentin rügt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Abweichung von Art. 32 BauR.

3.1 Die Rekurrentin bringt vor, dass mit der Argumentation und insbesondere dem Verweis auf besondere Verhältnisse, mit welcher die Vorinstanz ihre Ausnahmegewilligung für die Sichtzone begründet habe, im gesamten Ortsteil N.____ eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsste. Dies entspreche aber nicht dem Sinn einer solchen Bewilligung, welche Ausnahmen für Härtefälle bezwecke und von welcher nur zurückhaltend Gebrauch zu machen sei. Wolle die Gemeinde aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Ortsteil N.____ auf die Einhaltung einer Sichtzone verzichten, so hätte sie das Gebiet N.____ von der Regelung in Art. 32 BauR ausnehmen müssen. Dies sei aber nicht erfolgt und könne deshalb nicht über den Weg von Ausnahmegewilligungen umgangen werden.



3.2 Die umstrittene Ausnahmegewilligung wurde von der Vorinstanz im Zusammenhang mit der gemäss VerwGE B 2023/50 vom 26. Oktober 2023 Erw. 7.2 vorzunehmenden Prüfung einer strassenpolizeilichen Bewilligung nach Art. 63 StrG erteilt. Nach Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG bedürfen Bau und Änderung von Zufahrten einer Bewilligung. Diese wird nach Abs. 2 erteilt, wenn weder die Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird. Beides ist nach Ansicht der Vorinstanz nicht der Fall, weshalb sie die Bewilligung erteilte. Dabei stellte sie ihre Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung von Strasse oder Verkehr vorliegt, inhaltlich auf die Vorgaben von Art. 32 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauR («Garage- und Hofzufahrten») ab, dies verbunden mit dem Hinweis, dass auch die Normen (SN) der Vereinigung des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Hilfsmittel bzw. Richtwerte beigezogen werden könnten. Die von der Rekurrentin gerügte Ausnahmegewilligung hingegen erteilte sie nur insoweit, als Art. 32 BauR (auch) als baurechtliche Vorschrift und nicht nur als inhaltliche Präzisierung von Art. 63 StrG zu verstehen sei (vgl. Erw. 4/S. 6 des angefochtenen Entscheids sowie Vernehmlassung der Vorinstanz vom 10. Oktober 2024). Die Rekurrentin rügt nun zwar lediglich die Erteilung der Ausnahmegewilligung, beruft sich dabei aber auf die (ihrer Ansicht nach unzulässige) vorinstanzliche Begründung der strassenrechtlichen Bewilligung nach Art. 63 StrG. Im Folgenden wird deshalb auch diese zu überprüfen sein.

3.2.1 Gemäss Art. 32 Abs. 1 Satz 3 BauR muss «die freie Sicht (...) auf die Strasse wenigstens 3,00 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45 Grad gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3,00 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1,50 m». Das Baureglement enthält dazu folgende (mitgenehmigte) Illustration:

3.2.2 Wie sich vorliegend aus dem «Umgebungsplan Objektschutznachweis» vom 2. August 2021/28. Februar 2024 ergibt, sind zum einen die in Art. 32 Abs. 1 BauR vorgeschriebene freie Sicht bzw. die hierfür erforderlichen Radien beidseits des vorgesehenen Parkplatzes eingehalten. Insofern ist fraglich, ob eine auf Art. 108 PBG gestützte Ausnahmegewilligung überhaupt notwendig ist. Ebenfalls im «Umgebungsplan Objektschutznachweis» sind zum andern Knotensichtweiten von je 35 m ausgewiesen. Diese erweisen sich gemäss Technischem Bericht des TBA vom 4. Dezember 2024, unter Verweis auf die VSS-Normen SN 40 090b «Projektierung, Grundlagen – Sichtweiten» und 40 273a «Knoten – Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene», als ungenügend. Zudem würden sich parkierte Fahrzeuge gegenseitig in der Sicht behindern und seien Rückwärtsfahrten möglich, womit eine erhöhte Beobachtungsdistanz nötig wäre. Die Sichtzone gehe sodann durch die Treppe zu Haus A, weshalb aufgrund des Geländeverlaufs ohnehin fraglich sei, ob die Sichtweite korrekt eingehalten werden könne.



3.2.3 Die VSS-Normen bilden ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Abklärung der Frage, ob eine Strassenanlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten und im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen muss. Sie dürfen deshalb nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden, wobei den zuständigen Behörden ein erheblicher Spielraum zusteht (u.a. Urteile des Bundesgerichtes 1C_330/2017 vom 7. März 2018 Erw. 5.2 und 1C_319/2021 vom 8. April 2022 Erw. 2.1; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 2.3; GVP 1990 Nr. 99; M. NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 67 N 21). Wie auch im Technischen Bericht des TBA vom 4. Dezember 2024 festgehalten, sind Abweichungen von der Norm möglich; diese müssen aber sorgfältig begründet sein.

3.2.4 Die Vorinstanz verweist in ihren Erwägungen zur Erteilung der strassenrechtlichen Bewilligung nach Art. 63 StrG zwar nur allgemein auf die VSS-Normen, stellt aber immerhin fest, dass aufgrund der Topographie und der Hanglage des Baugebiets die Einhaltung der erforderlichen Knotensichtweite gar nicht möglich sei (Erw. 4/S. 6 des angefochtenen Entscheids). Die Zufahrtsbewilligung könne dennoch erteilt werden, weil die Ein- und Ausfahrt weder die G.____strasse beeinträchtigt noch den Verkehr gefährde. So handle es sich beim Ortsteil N.____ um ein Ferienhausgebiet und auch bei den geplanten Häusern um Ferienhäuser, weshalb nicht von einer täglichen Belegung der Parkplätze auszugehen sei. Auch die übrigen Liegenschaften im Ortsteil N.____ sowie im noch höher gelegenen Ortsteil M.____ würden nahezu ausschliesslich zu Ferienzwecken genutzt. Das Gebiet N.____ sei im Winter zudem hauptsächlich durch die Gondelbahn der X.____AG erschlossen. Während der Wintersaison bestehe auf der ganzen G.____strasse gestützt auf den Regierungsratsentscheid vom 20. Dezember 1994 ein Fahrverbot. Für die Befahrung sei eine Ausnahmebewilligung notwendig. Auf der Strasse werde deshalb kein Winterdienst ausgeführt. Wenn die Skipiste bis zur Mittelstation oder die Schlittelbahn präpariert seien, könne die Strasse gar nicht befahren werden. Dann seien die Liegenschaften ausschliesslich über die Gondelbahn erschlossen. Aufgrund dieser besonderen Verhältnisse sei das Verkehrsaufkommen auf der G.____strasse sehr gering, und bei den Verkehrsteilnehmern und -teilnehmerinnen handle es sich zur Hauptsache um Personen, welche mit den Örtlichkeiten gut vertraut seien. Die Ein- und Ausfahrt bei den drei Parkplätzen sei übersichtlich und unter Berücksichtigung des sehr geringen Verkehrsaufkommens sicher. Das Baugrundstück Nr. 004 befinde sich unmittelbar vor einer leichten Kurve, womit der gesamte Hang des Nachbargrundstücks Nr. 001 abgetragen werden müsste; dies sei aber auf keinen Fall verhältnismässig, zumal die G.____strasse in diesem Bereich eine Breite



von 3,50 m bis 4,50 m aufweise und sowohl im Bereich der Parkplatzausfahrt als auch im gesamten Gebiet durchwegs deutlich langsamer gefahren werde als die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

3.2.5 Das Vorbringen der Rekurrentin, wonach die Argumentation der Vorinstanz allgemein gültig sei und entsprechend für den ganzen Orts- teil N.____ eine Ausnahmesituation bejaht werden müsste, verfängt in- sofern nicht, als – wie auch die Vorinstanz in der Vernehmlassung vom 10. Oktober 2024 festhält – mit der Hügelkuppe im Grenzbereich zum Nachbargrundstück Nr. 001 durchaus nur auf das Grundstück Nr. 004 bezogene besondere topographische Verhältnisse vorliegen. Ein Ab- tragen des Hügels zur Sicherstellung einer längeren Sichtzone wäre zweifellos mit hohem Aufwand und Kosten verbunden und würde über- dies einen grösseren, im Berggebiet wenn möglich grundsätzlich zu vermeidenden landschaftlichen Eingriff darstellen. Die Vorinstanz ver- neint jedoch zu Recht nicht nur die Verhältnismässigkeit eines solchen Eingriffs, sondern implizit auch dessen Notwendigkeit, indem sie trotz unzureichender Sichtzone weder die Strasse noch den Verkehr für ge- fährdet hält. Den von ihr vorgebrachten Argumenten kann gefolgt wer- den. So ist zum einen zu berücksichtigen, dass bereits das Ausmass der Verkehrsbewegungen im Gebiet N.____ gegenüber einer Wohnz- one im Talgebiet wesentlich reduziert ist. Die betroffene G.____strasse erschliesst fast ausschliesslich zu Ferienzwecken genutzte Liegen- schaften, deren Belegung keinen täglichen Alltagsverkehr generiert. Wie von der Vorinstanz vorgebracht, werden umgekehrt auch auf den vorliegend umstrittenen Parkplätzen der drei Ferienhäuser nicht durchgehend und nicht immer gleichzeitig drei Fahrzeuge abgestellt. Die Nutzung der Strasse und der Parkplätze beschränkt sich sodann auf das Sommerhalbjahr; während der Wintersaison ist die Strasse gänzlich gesperrt und nur mit einer Ausnahmewilligung befahrbar. Zu berücksichtigen ist zum andern, dass zwar eine Geschwindigkeit von 50 km/h erlaubt ist, aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse aber viel langsamer gefahren wird. So weist die Vorinstanz darauf hin, dass die G.____strasse im fraglichen Abschnitt eine Breite von lediglich 3,50 m bis 4,50 m aufweist. Der Strassenausbau bzw. die Fahrbahn ist dabei schmaler als die Klassierung (vgl. Geoportal) und das talseitige Gelände steil abfallend. Es ergibt sich ohne Weiteres, dass bei einer Fahrzeugbreite von mindestens 2,4 m (Personenwagen zuzüg- lich einseitigem Bewegungs- und Sicherheitszuschlag von insgesamt 0,6 m gemäss VSS-Norm SN 40 201) Autofahrerinnen und -fahrer demzufolge in Erwartung von Gegenverkehr bereits heute und unab- hängig der Erstellung der umstrittenen Parkplätze insbesondere tal- wärts mit entsprechend reduzierter Geschwindigkeit und mit erhöhter Aufmerksamkeit fahren müssen, dies auch mit Rücksicht auf allfällige Fussgängerinnen und Fussgänger, welche in Ermangelung eines Trot- toirs ebenfalls die Fahrbahn benützen. Die drei umstrittenen Park- plätze folgen sodann nicht unmittelbar nach der leichten Kurve, son- dern liegen weiter unten neben der Zufahrt zum östlich anschlies- senden Nachbargrundstück. Für bergwärts fahrende Fahrzeuglenkerin- nen und -lenker schliesslich sind aus den drei Parkplätzen ausfah- rende Fahrzeuge bereits von weit unten her sichtbar. Insgesamt ist der



Schluss der Vorinstanz somit nachvollziehbar, wonach die Ein- und Ausfahrt der drei geplanten Parkplätze weder die G.____strasse beeinträchtigt noch den Verkehr gefährdet und die Bewilligung nach Art. 63 StrG folglich erteilt werden kann.

4.

Die Rekurrentin bezieht sich sodann auf Dispositivziffer 5 des angefochtenen Entscheids, in welcher eine Verlegung der bestehenden Gemeindekanalisation erwähnt wird, und bringt vor, es sei davon auszugehen, dass die künftige Linienführung dem sistierten Baugesuch Nr. 2022/65 entsprechen werde. Diese verlaufe jedoch innerhalb des Waldabstands. Eine Bewilligung des AREG liege nicht vor. Die vorgesehene Verlegung der Leitung sei daher rechtswidrig und die darauf basierenden Anordnungen seien aufzuheben.

4.1 Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 10. Oktober 2024 ausführt, bezieht sich die Rekurrentin auf das öffentlich aufgelegene Baugesuch Nr. 2022/65, welches tatsächlich eine alternative Führung der Gemeindekanalisation im östlichen Teil des Baugrundstücks Nr. 004 und dort teilweise innerhalb des Waldabstands vorsah; das Baugesuch wurde jedoch wieder zurückgezogen – und ist somit entgegen der Angabe der Rekurrentin nicht mehr sistiert –, nachdem die Rekurrentin dagegen Einsprache erhoben hatte. Für die Beurteilung des bewilligten und vorliegend umstrittenen Bauvorhabens ist das Baugesuch Nr. 2022/65 jedoch nicht massgeblich. Auch das Verwaltungsgericht hatte bereits im Entscheid B 2023/50 vom 26. Oktober 2023 Erw. 6 bestätigt, dass die Erschliessung der projektierten Bauten gemäss den Plänen «Werkleitungen Grundriss» und «Werkleitungen Schnitt+PP Entwässerung» (Plan-Nrn. A-100-010/011) je vom 2. August/23. Dezember 2021 über die westlich derselben verlaufende, bestehende Kanalisationsleitung der Gemeinde und nicht über die von der Rekurrentin ins Feld geführte, neu zu erstellende Leitung östlich der Ferienhäuser vorgesehen ist. Die Auflage in Dispositivziffer 5 bezieht sich denn auch auf die bereits in der ersten Baubewilligung vom 22. Februar 2022 ausdrücklich als verbindlich erklärten Werkleitungspläne und nicht auf die wieder verworfene alternative Linienführung der Kanalisation. Die Auflage liegt darin begründet, dass – wie aus dem Plan «Werkleitungen Grundriss» vom 2. August/23. Dezember 2021 hervorgeht – der genaue Verlauf der auf dem Baugrundstück Nr. 004 bereits bestehenden Gemeindekanalisation weitgehend unbekannt ist, sie gemäss Leitungskataster aber jedenfalls im Bereich der geplanten Ferienhäuser liegt. Die Gemeindekanalisation ist demzufolge zu verschieben und kommt, ebenso wie die Hausanschlüsse, westlich der Bauten unter den vorgesehenen Treppenzugang zu liegen. Hierfür ist ein Ausführungsprojekt mit Kostenschätzung und -verteiler notwendig, zu dessen Erstellung und Inhalt sich die – gleichlautend bereits in der Baubewilligung vom 22. Februar 2022 enthaltene – Auflage in Dispositivziffer 5 äussert. Sie soll, wie die Vorinstanz in der Vernehmlassung festhält, sicherstellen, dass das Ausführungsprojekt mit der Gemeindekanalisation bzw. mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde abgestimmt wird.



4.2 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die vorgesehene Kanalisationsleitung den Waldabstand nicht verletzt. Der Einwand der Rekurrentin ist unbegründet.

5.

Die Rekurrentin rügt weiter, dass die drei Einfamilienhäuser unmittelbar an die Waldabstandsgrenze von 15 m geplant seien. Die Erstellung der Baugrube insbesondere für das mittlere Haus B sei nicht ohne die Verletzung des Waldabstands möglich.

5.1 Gemäss Art. 91 Abs. 1 Bst. c PBG haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern ab der Stockgrenze einen Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Mit dem Waldabstand soll der Wald erhalten und vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung bewahrt werden. Gleichzeitig soll der Waldabstand die Bewohnerinnen und Bewohner von Bauten vor Schatten und Windwurf schützen und den Waldrand als Teil des Landschaftsbilds erhalten. Schliesslich soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Walds ermöglichen, Waldbrände verhüten und die ökologisch wertvollen Waldränder erhalten. Der Wald wird immer dann beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der im Gesetz genannten Schutzfunktionen des Walds ernsthaft gefährdet erscheinen und eine solche Beeinträchtigung wahrscheinlich zu erwarten ist. Eine aktuelle und konkrete Gefährdung muss nicht vorliegen. Dieser Grundsatz ist insbesondere bei der Erteilung genereller Ausnahmegewilligungen in Nutzungsplänen oder bei der Bewilligung individueller Ausnahmen zu beachten (W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 91 N 3 f.). Eine Ausnahmegewilligung im Einzelfall gestützt auf Art. 108 Abs. 1 PBG bedarf der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle, d.h. gemäss Art. 8 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11) des AREG.

5.2 Vorliegend wird eine Verletzung des Waldabstands durch eine Baugrube geltend gemacht. Die Rekurrentin beruft sich dabei auf den Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes Nr. 68/2023 vom 15. August 2023 Erw. 1.2.2, gemäss welchem im Fall, da Bauten exakt auf die Abstandslinie geplant werden, sodass Baugruben für Anlagen oder Bauten im Waldabstand abgegraben werden müssen, Baumwurzeln und der empfindliche Wald- und Krautsaum zerstört werden könnten. Einer Bewilligung, dass ausnahmsweise innerhalb des Waldabstands Terrain abgegraben und dieses nach Bauvollendung wiederhergestellt werden könne, habe das AREG zuzustimmen. Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 10. Oktober 2024 unter Verweis auf die bewilligten Grundrisspläne betont, hält Haus B zur Waldabstandslinie jedoch einen Abstand von 25-30 cm ein. Es sei technisch ohne Weiteres machbar, dass der Aushub bzw. die Abgrabung nicht im Waldabstand erfolge. Eine Ausnahmegewilligung mit Zustimmung des AREG sei folglich nicht notwendig.



5.3 In Bezug auf die Frage, ob die projektierten Gebäude tatsächlich erstellt werden können, ohne dass der Aushub bzw. die Abgrabungen innerhalb des Waldabstands erfolgen, hält das HBA im Amtsbericht vom 9. Januar 2025 Haus B für massgebend, da es die geringsten Waldabstände aufweise. Der Gebäudeabstand zur Waldabstandslinie betrage an der Nordostecke rund 25 cm und an der Südostecke rund 115 cm. Die entsprechenden Aushubtiefen ab dem gewachsenen Terrain beliefen sich an der Nordostecke auf rund 90 cm (Frostriegel) und an der Südostecke auf rund 260 cm. Die grösste Aushubtiefe mit rund 330 cm befinde sich bei einem Gebäudeabstand zur Waldabstandslinie von rund 90 cm. Das HBA weist darauf hin, dass ihm die örtlichen Baugrundverhältnisse nicht bekannt seien. Es kommt aber dennoch zum Schluss, dass es mit den entsprechenden baulichen Massnahmen grundsätzlich möglich sei, die Baugrube bzw. die Abgrabungen ausserhalb des Waldabstands auszuführen. Ergänzend hält es fest, dass der erdstatische Nachweis mit Systemskizzen und Massangaben – unter Einhaltung der relevanten Verordnungen, Normen und Richtlinien – von Seiten der Rekursgegnerin zu erbringen sei.

5.4 Es sind keine Gründe ersichtlich, welche gegen ein Abstellen auf die Einschätzung des HBA sprechen würden. Mit der Vorinstanz kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass eine Erstellung der drei Häuser ohne Beanspruchung des Waldabstandsereichs bautechnisch möglich ist, wobei die Rekursgegnerin im Fall, da entgegen der heutigen Einschätzung wider Erwarten eine in den Waldabstand erweiterte Baugrube notwendig sein sollte, selbstverständlich gehalten wäre, der Vorinstanz ein entsprechendes Gesuch um Bewilligung einzureichen. Nach dem Gesagten erweist sich die Rüge der Rekurrentin als unbegründet.

6.

Die Rekurrentin bringt schliesslich vor, dass die drei Autoabstellplätze unzureichend seien. Art. 33 BauR schreibe vor, dass je 80 m² anrechenbare Geschossfläche ein Abstellplatz zu erstellen sei. Bruchteile über 30 Prozent würden aufgerundet. Damit drei Abstellplätze ausreichen, dürften die drei Häuser über maximal 240 m² anrechenbare Geschossfläche verfügen. Dies sei jedoch mit total 419 m² anrechenbare Geschossfläche bei weitem überschritten. Im Entscheid B 2023/50 des Verwaltungsgerichtes vom 26. Oktober 2023 Erw. 7.2 sei dies ebenfalls festgestellt worden.

6.1 Gemäss Art. 33 Abs. 1 BauR ist ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen je 80 m² anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber je Wohnung, je 30 m² anrechenbare Geschossfläche für Läden, je 40 m² anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe und je zwei Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben. Bruchteile über 30 Prozent sind aufzurunden. Bei den übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze, wobei er sich an den Normen des VSS orientiert. Sofern gemäss Art. 72^{ter} BauG Ersatzabgaben zu leisten sind, betragen



diese gemäss Art. 33 Abs. 6 BauR Fr. 5'000.– in den ein- bis zweigeschossigen Wohn-, Wohn-Gewerbe-Zonen und Arbeitszonen sowie in den Kurzonen und Fr. 7'000.– in den übrigen Bauzonen.

6.2 In VerwGE B 2023/50 vom 26. Oktober 2023 Erw. 7.2 wird darauf hingewiesen, dass mit Dispositivziffer 6 der Baubewilligung vom 22. Februar 2022 für den Neubau der drei Ferienhäuser fünf Autoabstellplätze notwendig seien, wobei im Winter dafür Ersatzabgaben geleistet werden könnten. In den Auflagen zur Baubewilligung (Anhang 1, S. 4) hingegen würden (mindestens) drei Abstellplätze verlangt und nur drei seien im Umgebungsplan vom 2. August/23. Dezember 2021 ausgewiesen. Diese Ungereimtheit sei im Rahmen der angeordneten Rückweisung zu klären. In Dispositivziffer 7 der Baubewilligung vom 6. August 2024 wird nun neu festgehalten, dass drei Autoabstellplätze notwendig sind (s. den ganzen Wortlaut unter Bst. A.k vorstehend). In den Auflagen zur Baubewilligung (Anhang 1, S. 4) werden weiterhin «mindestens drei Abstellplätze» verlangt und im Plan «Objektschutz-nachweis Umgebungsplan» vom 2. August 2021/28. Februar 2024 sind ebenfalls drei Parkplätze eingezeichnet.

6.3 Wird auf die Wohngeschossfläche abgestellt, so ergibt sich wie von der Rekurrentin vorgebracht eine anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 419,40 m² und demzufolge ein Bedarf von fünf Parkplätzen. Die Vorinstanz weist in ihrer Vernehmlassung vom 10. Oktober 2024 jedoch darauf hin, dass der Ortsteil N. ___ in der Hauptsache zu Ferienzwecken genutzt werde und im Winter auf der G. ___ strasse ein Fahrverbot gelte; das Gebiet werde dann hauptsächlich durch die Gondelbahn der X. ___ AG erschlossen. Aufgrund der beschränkten Platz-, Zufahrts- und Nutzungsverhältnisse verlange der Gemeinderat in langjähriger Praxis im Berggebiet in Anwendung von Art. 33 Abs. 1 BauR je Wohneinheit einen Abstellplatz für Motorfahrzeuge. Auch bei der Liegenschaft der Rekurrentin mit vier Wohnungen seien im Baubewilligungsverfahren vier Autoabstellplätze verlangt worden.

6.4 Die Vorinstanz qualifiziert Bauten und Anlagen im Berggebiet offensichtlich als «übrige Bauten und Anlagen», für welche gemäss Art. 33 Abs. 1 BauR nicht in erster Linie die Wohngeschossfläche ausschlaggebend ist, sondern – unter Beachtung der VSS-Normen – der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze bestimmt. Dabei sind die von der Vorinstanz angeführten Argumente für eine differenzierte Bedarfsberechnung im Berggebiet bzw. im Ortsteil N. ___ nachvollziehbar und überzeugend. Wie auch für sonstige Bauten wird sodann mindestens ein Abstellplatz je Wohnung bzw. vorliegend je Ferienhaus verlangt und für die Winternutzung werden Ersatzparkplätze im Tal oder ein Ersatzbeitrag eingefordert. Dies lässt sich auch mit der VSS-Norm SN 40 281 Ziff. 9.1 vereinbaren, welche für Wohnnutzungen «im Normalfall» ein Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche oder ein Parkfeld pro Wohnung (sowie zusätzlich für Besucher 10 Prozent der Bewohner-Parkfelder) verlangt, für Spezialfälle oder bei speziellen örtlichen Verhältnissen aber ausdrücklich auch tiefere Richtwerte zulässt. Damit



erscheint zum einen die im Verwaltungsgerichtsentscheid angesprochene Klärung gegeben. Zum andern ist von einer ausreichenden Anzahl an Abstellflächen auszugehen und das Vorbringen der Rekurrentin unbegründet.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die strassenrechtliche Zufahrtbewilligung zu Recht erteilt wurde, der Waldabstand sowohl in Bezug auf die Erstellung als auch die kanalisationstechnische Erschliessung der geplanten Häuser eingehalten wird und die Anzahl der Abstellflächen ausreichend ist. Der Rekurs erweist sich damit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

8.

8.1 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). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin zu überbinden.

8.2 Der von der Rekurrentin am 13. September 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

9.

Die Rekurrentin stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

9.1 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; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP i.V.m. Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Bau- und Umweltdepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff. und 5 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6).



9.2 Da die Rekurrentin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung bzw. eine Umtriebsentschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____ wird abgewiesen.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 13. September 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin