



Fall-Nr.: B 2010/235
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 12.04.2011
Entscheiddatum: 12.04.2011

Urteil Verwaltungsgericht, 12. 04. 2011

Bau- und Planungsrecht, Baubewilligung für einen Parkplatz mit 30 Abstellflächen: Anforderungen an das Baugesuch (Art. 80 Abs. 2 BauG, sGS 731.1); Legitimation des Nachbarn zur Anfechtung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstands; Auswirkungen des Parkplatzes mit 30 Abstellflächen auf die strassenmässige Erschliessung (Art. 28 octies BauG, Art. 14 bis Abs. 1 BauR Thal); strassenmässige Erschliessung des Geländes bzw. hinreichende Zu- und Wegfahrt (Art. 49 Abs. 1 und 2 BauG); Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (Art. 77 Abs. 1 lit. C BauG) Verwaltungsgericht, B 2010/235.

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

X. Z., Rheinhofstrasse 00, 9003 Altenrhein,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. A., Oberer Graben 00, 9000 St. Gallen,

gegen



Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde Thal, vertreten durch den Gemeinderat, 9005 Thal,

Beschwerdebeteiligte,

sowie

Ortsgemeinde Altenrhein, vertreten durch den Verwaltungsrat, Dorfstrasse 49a,
9003 Altenrhein,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Baubewilligung für Parkplatz mit 30 Abstellflächen

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die Ortsgemeinde Altenrhein ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 446, Grundbuch Thal. Ein Teil der Parzelle liegt zwischen dem Alten Rhein und der Rheinhofstrasse und ist nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde Thal vom 22. Dezember 1998 grösstenteils der Intensiverholungszone Tourismus aber auch der Grünzone Freihaltung



zugeordnet. Dort befindet sich eine unbefestigte, eingekieste Parkierfläche für rund 30 Motorfahrzeuge, die früher hauptsächlich den Besuchern des Restaurants "Paradiesli" zur Verfügung stand. Die Fläche wird mit Motorfahrzeugen vom bestehenden Kreisel an der Rheinhofstrasse aus angefahren. Abstellplätze sind nicht markiert. Es wird üblicherweise in zwei Reihen parkiert. Die Parkplatzreihe entlang dem Alten Rhein befindet sich mehrheitlich innerhalb des Gewässerabstands und liegt teils in der Grünzone Freihaltung.

B./ Am 27. August 2008 reichte die Ortsgemeinde Altenrhein dem Gemeinderat Thal ein Baugesuch für die Neuordnung und Neuerschliessung der Parkplätze ein. Nach den Planunterlagen ist vorgesehen, neu alle 30 Parkplätze entlang der Rheinhofstrasse (ausserhalb des Gewässerabstands) anzuordnen. Sodann sollen sie nicht direkt ab dem Kreisel an der Rheinhofstrasse, sondern erst hinter der nordwestlich des Kreisels gelegenen Abschränkung über das Grundstück Nr. 99, das sich im Eigentum des Rheinunternehmens befindet, erschlossen werden.

Innert der Auflagefrist, am 18. September 2008, erhob X. Z., vertreten durch Rechtsanwalt B. A., St. Gallen, gegen das Baugesuch Einsprache mit dem Begehren, es sei ihm nicht zu entsprechen. Am 21. September 2009 - Versand 8. Februar 2010 - erteilte der Gemeinderat Thal die Baubewilligung für das Erstellen von 30 Parkplätzen mit Bedingungen und Auflagen (Ziff. 1) und erklärte die Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 6. Januar 2010 (Zustimmung zur Ausnahmegewilligung betreffend Unterschreitung des Gewässerabstands) zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung (Ziff. 2). Sodann wies er die Einsprache von X. Z. im Sinn der Erwägungen ab (Ziff. 3). Das AREG hatte die Zustimmung zur Ausnahmegewilligung betreffend Unterschreitung des gesetzlichen Gewässerabstands der Parkplatzzufahrt im Sinn der Erwägungen und unter Vorbehalt der Ausführung des durchgehenden Hochwasserschutzes erteilt und angeordnet, die bestehenden Parkplätze im Gewässerabstand und in der Grünzone Freihaltung seien aufzuheben.

C./ Am 22. Februar 2010 erhob X. Z., wiederum vertreten durch Rechtsanwalt B. A., St. Gallen, gegen den Entscheid des Gemeinderats Thal Rekurs beim Baudepartment. Sie beantragten, der angefochtene Entscheid vom 21. September 2009 und die Verfügung des AREG vom 6. Januar 2010 seien aufzuheben und dem Baugesuch sei



St.Galler Gerichte

nicht zu entsprechen. In der Folge nahmen der Gemeinderat Thal, der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Altenrhein, das kantonale Tiefbauamt (TBA), Abteilung Rheinunternehmen, und das AREG Stellung und beantragten ausdrücklich oder sinngemäss, der Rekurs sei abzuweisen. Am 10. September 2010 wies das Baudepartement den Rekurs von X. Z. ab, soweit es darauf eintrat. Das Baudepartement trat auf den Rekurs nicht ein, soweit X. Z. Ausführungen zur Recht bzw. Unrechtmässigkeit des seit rund 35 Jahren bestehenden Autoabstellplatzes gemacht hatten. Sodann wurde der Rekurs zufolge Fehlens der engen räumlichen Beziehung des Grundstücks des Rekurrenten zur Parkierungsanlage nicht an die Hand genommen, soweit damit die Verletzung von Gewässer, Strassen und Waldabstandsvorschriften gerügt worden war. Im weiteren wurde der Rekurs abgewiesen, soweit damit geltend gemacht worden war, die Planunterlagen seien mangelhaft, das Bauvorhaben hätte eine Visierung erfordert und es führe zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Rheinhofstrasse. Schliesslich erachtete das Baudepartement den Rekurs als unbegründet, soweit X. Z. gerügt hatte, die Rheinhofstrasse sei keine hinreichende strassenmässige Erschliessung für das stark frequentierte Naherholungsgebiet Rheinspitz.

D./ Am 28. September 2010 erhob X. Z., wiederum vertreten durch Rechtsanwalt B. A., St. Gallen, gegen den Rekursentscheid des Baudepartements vom 10. September 2010 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellten die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Baugesuch sei nicht zu entsprechen. Mit der Beschwerde wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe die Rekurslegitimation bezüglich der Verletzung von Gewässer und Waldabstandsvorschriften zu Unrecht verneint und sie habe den Sachverhalt unrichtig bzw. unvollständig festgestellt und kantonales Recht verletzt. Die Beschwerde wird damit begründet, das Baugesuch sei mangelhaft, Visiere und Querschnittpläne seien nicht vorhanden, der Gewässer und der Waldabstand seien verletzt, der Baulinienplan lasse eine weitere Unterschreitung des Gewässerabstands nicht zu, die 30 neuen Parkplätze führten zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Rheinhofstrasse und das gesamte Gebiet sei nicht hinreichend erschlossen und dürfe nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Das Baudepartement nahm am 18. November 2010 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Gemeinderat Thal hielt am 2. Dezember 2010 ebenfalls dafür, der Beschwerde sei keine Folge zu geben und schloss sich der



St.Galler Gerichte

Argumentation des Baudepartementes an. Auch der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Altenrhein verwies gleichentags auf die Stellungnahme des Baudepartements und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. X. Z. machte am 6. Januar 2011 von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu äussern.

Das Verwaltungsgericht hat einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Sodann ist X. Z. zur Beschwerde legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Im weiteren wurden die Beschwerdeeingabe vom 28. September 2010 und ihre Ergänzung vom 5. November 2010 innert Frist eingereicht und sie entsprechen den gesetzlichen Anforderungen auch in sachlicher und inhaltlicher Hinsicht (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer beantragt, das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis rechtskräftig feststehe, ob und wenn ja in welchem Umfang das Restaurant "Paradiesli" in Zukunft betrieben werden könne. Er begründet den Antrag damit, das Bauvorhaben diene dazu, sicherzustellen, dass Parkplätze für die Besucher dieses gastgewerblichen Betriebs vorhanden seien. Je nachdem ob und wenn ja wie er weitergeführt werde, gehe der Bedarf nach zusätzlichen Parkplätzen zurück oder entfalle gänzlich.

Die Sistierung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Fortführung und Erledigung des Verfahrens. Sie bedarf daher einer Rechtfertigung. Eine Sistierung des Verfahrens ist anzuordnen, wenn sie gesetzlich



St.Galler Gerichte

vorgeschrieben ist oder wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 1093 mit Hinweis).

Das Verwaltungsgericht hat am 16. November 2010 (B 2010/21) eine Beschwerde der W. AG abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte. Danach geniessen der Kiosk, die Gartenwirtschaft innerhalb des Gewässerabstands, der Wintergarten und die Getränkebox des Restaurants "Paradiesli" keinen Bestandesschutz und sind nicht bewilligungsfähig. Sodann erweist sich die Pflicht zum Rückbau als verhältnismässig. Soweit der Kiosk Streitgegenstand war, ist das Urteil des Verwaltungsgerichts Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens vor Bundesgericht. Fest steht sodann, dass die W. AG das Baugesuch Nr. 2009.0026, das im Wesentlichen die Umplazierung eines Teils der Gartenwirtschaft des Restaurants "Paradiesli" und der zugehörigen Bauten und Anlagen zum Gegenstand hatte, zurückgezogen hat. Nicht in Frage gestellt wird, dass die Beschwerdegegnerin die als Parkplatz genutzte Fläche bis anhin der Betreiberin des Restaurants "Paradiesli" vermietet hatte. Geplant ist aber, dass auch die 30 Parkplätze, die Gegenstand dieses Verfahrens sind, über das Barriersystem bewirtschaftet werden. Sie sind nicht mehr nur einer bestimmten Besuchergruppe, den Gästen des Restaurants "Paradiesli", vorbehalten bzw. sie sind allen Personen zugänglich, die gewillt sind, ihr Motorfahrzeug gegen Entgelt im Bereich des Rheinspitzes abzustellen. Es besteht deshalb kein Anlass, das Beschwerdeverfahren entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführer zu sistieren.

3. Der Beschwerdeführer beantragt, es seien Expertisen zu erstellen und es sei eine Amtsauskunft der Beschwerdebeteiligten einzuholen.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gebietet, dass rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweismittel abzunehmen sind, es sei denn, diese betreffen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen (BGE 124 I 200 E. 2; 117 Ia 268 E. 4b).

Im vorliegenden Fall ergeben sich die rechtserheblichen Tatsachen aufgrund des Augenscheins und aufgrund der Akten, weshalb auf die Abnahme der beantragten Beweise verzichtet werden kann.



4. Der Beschwerdeführer rügt, die Planunterlagen, die dem Verfahren zugrunde liegen würden, seien mangelhaft, weshalb eine Verletzung von Art. 80 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) vorliege. Sodann wären die erheblichen Terrainveränderungen, die mit dem Projekt verbunden seien, gemäss Art. 50 des Baureglements der Politischen Gemeinde Thal (abgekürzt BauR) im Schnitt aufzuzeichnen gewesen, mit Angabe der Höhe des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs von Grenze zu Grenze, einschliesslich der Übergänge zu den Nachbargrundstücken sowie des kotierten Niveaupunktes, dies alles unter Berücksichtigung des notwendigen Hochwasserschutzes und der Entwässerung der Parkplätze.

4.1. Nach Art. 80 Abs. 2 BauG muss das Baugesuch die für die baupolizeiliche Beurteilung notwendigen Unterlagen, wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne, enthalten. Die zuständige Gemeindebehörde ist berechtigt, in besonderen Fällen ergänzende Unterlagen zu verlangen (Art. 80 Abs. 3 BauG). Nach Art. 50 Abs. 1 lit. d BauR hat das Baugesuch Schnitt und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs von Grenze zu Grenze einschliesslich der Übergänge zu den Nachbargrundstücken sowie des kotierten Niveaupunktes zu enthalten.

4.2. Das Baugesuch wurde auf dem Baugesuchsformular (G1) eingereicht. Beigelegt wurde ein Projektbeschrieb, aus dem hervorgeht, dass der Parkplatz Teil eines Gesamtkonzeptes ist. Wie die anderen Parkplätze am Rheinspitz soll er bewirtschaftet werden und es sollen keine zusätzlichen Parkplätze entstehen. Sodann geht aus dem Beschrieb hervor, dass die Fläche, die bisher zum Abstellen von Motorfahrzeugen genutzt wurde, um rund 200 m² verringert werden soll. Zum Gesuch gehört auch ein Situationsplan 1:500, der vom Gemeinderat Thal am 21. September 2009 genehmigt worden ist. Daraus ist folgendes ersichtlich: Verlauf der Zonengrenze, Gewässerabstandslinie "gem. Wälli", Anordnung und Anzahl der Parkplätze, Rangierfläche, Lage der Zufahrt, zurückzubauende Parkierflächen, bestehende, zu fällende und neu zu pflanzende Bäume. Sodann zeigt der Situationsplan genau auf, welcher Teil der Erschliessung der Abstellplätze innerhalb des Gewässerabstands zu liegen kommen soll. Schliesslich ist nicht ersichtlich, inwiefern mit dem Projekt erhebliche Terrainveränderungen verbunden sein sollten. Das Gesuch mit seinen



Beilagen enthält somit alle notwendigen Angaben, die aus Sicht der Beschwerdeführer erforderlich waren, um das Projekt in Frage zu stellen. Der Einwand der Beschwerdeführer, die Gesuchsunterlagen seien unvollständig, erweist sich somit als unbegründet.

5. Der Beschwerdeführer rügt, das Bauvorhaben hätte visiert werden müssen bzw. es liege eine Verletzung von Art. 81 BauG vor.

Vor Einreichung des Baugesuches sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen (Art. 81 Abs. 1 BauG). Somit besteht grundsätzlich die Pflicht, Visiere aufzustellen, auch dann wenn, wie im vorliegenden Fall, ein Parkplatz mit Abstellflächen zur Diskussion steht. Insofern erweist sich die Rüge als begründet. Die Beschwerdeführer haben indessen darauf verzichtet, näher darzulegen, inwieweit ihnen dadurch, dass auf die Veranschaulichung der Pläne mit Pflöcken verzichtet worden ist, ein Nachteil erwachsen sein soll. Ein solcher ist zudem nicht ersichtlich, zumal am fraglichen Standort seit Jahren eine weit ausgedehntere Parkierungsfläche bestand und die neue Anlage ohne ins Gewicht fallende bauliche Massnahmen verwirklicht werden kann. In Betracht fällt weiter, dass das Gesuch mit seinen Beilagen, wie ausgeführt, (vgl. Ziff. 4. hievor), aussagekräftig genug ist, um den Beschwerdeführern zu ermöglichen, das Projekt unter dem Gesichtspunkt eigener schutzwürdiger Interessen in Frage zu stellen.

6. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Rekursinstanz habe ihnen zu Unrecht die Legitimation abgesprochen, Rügen im Zusammenhang damit zu erheben, dass das Bauvorhaben den Gewässerabstand verletze. Sodann halten sie dafür, die Vorinstanz hätte auf ihre Rüge eintreten müssen, das Vorhaben sei nicht bewilligungsfähig, weil der umstrittene Parkplatz den gesetzlichen Waldabstand von 15 m verletze (vgl. Art. 17 Waldgesetz, SR 921.0, Art. 58 BauG), und weil sich auf dem Grundstück Nr. 446 Bäume in einer Waldschutzzone befinden würden. Die Beschwerdeführer beantragen, diese Rügen seien im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zu prüfen.

Was die Unterschreitung des Gewässerabstands anbetrifft, verweisen die Beschwerdeführer darauf, nach gefestigter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts



sei die Legitimation des Nachbarn zur Anfechtung von Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen auf benachbarten Grundstücken ohne weiteres gegeben, unabhängig davon, worauf sich die Ausnahmegewilligung materiell beziehe. Daran vermöge nichts zu ändern, dass der Parkplatz möglicherweise auch ohne Unterschreitung des Gewässerabstands erschlossen werden könnte, zumal die Parkfläche wesentlich kleiner sei, wenn der Gewässerabstand eingehalten werde.

6.1. Im angefochtenen Entscheid wird dem Beschwerdeführer die Legitimation bezüglich Rügen im Zusammenhang mit dem Gewässerabstand zum einen mit der Begründung abgesprochen, der Parkplatz könnte ohne Unterschreitung des Gewässerabstands direkt vom Kreisel aus erschlossen werden bzw. die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstands sei für die Erteilung der angefochtenen Baubewilligung nicht notwendig. Zum anderen führt die Vorinstanz aus, beim Beschwerdeführer handle es sich nicht um einen "Nachbarn", weil sein Grundstück knapp 170 m südlich der Stelle liege, an der die geplante neue Zufahrt zum Parkplatz der Beschwerdegegnerin liege. Im Sinn einer Alternativbegründung wird im angefochtenen Entscheid ausgeführt, die Anordnung der umstrittenen Zufahrt, die teilweise innerhalb des Gewässerabstands erstellt werden solle, liege im öffentlichen Interesse, weil es nur so möglich sei, den geplanten Parkplatz in das bestehende Parkleitsystem einzubinden und auch diese Parkplätze zu bewirtschaften. Eine zusätzliche Schrankenanlage für den umstrittenen Parkplatz bzw. die direkte Anbindung der Anlage an den Kreisel sei auch aus Sicht des TBA wenig zweckmässig und aus Gründen der Verkehrssicherheit abzulehnen. Sodann hat die Vorinstanz argumentiert, auch bezüglich der Rüge, es würden Waldabstands und Baumschutzvorschriften verletzt, fehle es dem Beschwerdeführer an der engen räumlichen Beziehung zum Grundstück Nr. 446, abgesehen davon, dass nicht ersichtlich sei, inwieweit sie damit eigene schutzwürdige Interessen verfolgen würden.

6.2. Die Beschwerdebefugnis des Nachbarn wird bejaht, wenn räumlich eine enge Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und der Nachbar durch die umstrittene Baute oder Anlage unmittelbar und in höherem Mass als die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt wird. Das schutzwürdige Interesse besteht dabei im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt bzw. in der Abwendung



materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, die ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (vgl. BGE 133 II 252 E. 1.3.1, VerwGE vom 11. Mai 2010 i.S. Erbgemeinschaft G. sel., in: www.gerichte.sg.ch mit Hinweis auf GVP 1996 Nr. 59, 1993 Nr. 49, Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 386 ff. und VerwGE vom 3. Dezember 2009 i.S. H.). Dabei muss der Einsprecher im Einzelnen dartun, inwieweit die allfällige Erteilung der Baubewilligung konkrete eigene rechtliche oder tatsächliche Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen irgendwelcher Dritter (vgl. dazu BGE 133 II 251 E. 1.1). Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist die Legitimation des Nachbarn zur Anfechtung von Ausnahmewilligungen für Bauten und Anlagen auf benachbarten Grundstücken ohne weiteres gegeben, unabhängig davon, worauf sich die Ausnahmewilligung materiell bezieht (VerwGE vom 14. Mai 2009 i.S. Politische Gemeinde St. Gallen, in: www.gerichte.sg.ch mit Hinweis auf GVP 1998 Nr. 27 mit Hinweisen; vgl. auch B. Heer, St. Gallisches Bau und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 900).

6.3. Unbestritten geblieben ist, dass sich das mit einem Einfamilienhaus überbaute Grundstück des Beschwerdeführers, das an der Rheinhofstrasse liegt, nicht in unmittelbarer Nachbarschaft der Parzelle Nr. 466 befindet. Abgesehen davon, dass keine direkte Sichtverbindung besteht, beträgt die Distanz zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und dem südlichen Ende des geplanten Parkplatzes rund 80 m. Dazwischen liegen drei andere, ebenfalls überbaute Parzellen. Nicht in Frage gestellt wird weiter, dass das Grundstück der Beschwerdeführer knapp 170 m südlich der Stelle liegt, an der die geplante neue Zufahrt zum Parkplatz den Gewässerabstand von 25 m (Art. 59 Abs. 1 und 3 BauG) unterschreitet. Sodann steht fest, dass der umstrittene Parkplatz ohne Unterschreitung des Gewässerabstands vom bestehenden Kreisel aus oder direkt ab der Rheinhofstrasse erschlossen werden könnte. Möglich ist deshalb, dass die Tatsache, dass die Erschliessung des Parkplatzes im Bereich des Gewässerabstands erfolgen soll, zur Folge hat, dass zusätzliche Abstellplätze erstellt werden können, die letztlich zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Rheinhofstrasse führen. Auch die Verletzung von Waldabstands oder Baumschutzvorschriften kann bewirken, dass mehr Parkierungsfläche zur Verfügung steht, die den Ausschlag dafür gibt, dass eine wesentliche Mehrbelastung der Erschliessungsstrasse entsteht. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz hätte ihnen die Legitimation, Rügen im Zusammenhang damit zu erheben, dass das Projekt auch im Bereich des



Gewässerabstands zu liegen komme und Waldabstands bzw. Baumschutzvorschriften verletze, nicht absprechen dürfen, erweist sich somit als berechtigt. Entsprechend dem Antrag des Beschwerdeführers sind die Einwände im Rahmen des Beschwerdeverfahrens materiell zu prüfen.

6.4. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, auf dem Situationsplan 1:500, Beilage des Baugesuchs, sei die Gewässerabstandslinie falsch eingezeichnet worden. Bei korrekter Ermittlung des Gewässerabstands von 25 m zeige sich, dass die gesamte Rangierfläche und die sechs im östlichen Bereich der Parkierfläche liegenden Abstellplätze im Bereich des Gewässerabstands liegen würden, weshalb diese Anlageteile nicht bewilligungsfähig seien. Dies gelte umso mehr, als die strittige Fläche im hochwassergefährdeten Gebiet liege und nicht feststehe, wie der Hochwasserschutz gewährleistet werden solle. Die Beschwerdeführer berufen sich auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. November 2010 i.S. W. AG betreffend Baubewilligungen für das Restaurant "Paradiesli" und die Anordnung von Rückbaumassnahmen (B 2010/21) und halten fest, daraus ergebe sich zweifelsfrei, dass der Gewässerabstand von 25 m in etwa mit dem Verlauf der Ostfassade der Liegenschaft "Paradiesli" übereinstimme. Der Plan, den sie ins Recht legen würden, zeige auf, in welcher gravierenden Weise die geplante Parkieranlage den Gewässerabstand verletze.

Zutreffend ist, dass das Verwaltungsgericht im erwähnten Urteil festgestellt hat, nach den Ausführungen im angefochtenen Entscheid stimme der Gewässerabstand von 25 m auf dem Grundstück Nr. 2035 nahezu mit dem Verlauf der Ostfassade des Gebäudes "Paradiesli" überein und diese Aussage, die nicht in Frage gestellt worden sei, entspreche einem Umgebungsplan vom 20. April 2009 (Gewässerabstand "gem. Wälli"). Der am 21. September 2009 vom Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten genehmigte Situationsplan 1:500, der Grundlage des Baugesuchs für den Parkplatz ist, bestätigt diese Annahme. Daraus kann indessen nicht geschlossen werden, die Gewässerabstandslinie "gem. Wälli" sei auf diesem Plan im Bereich des strittigen Parkplatzes falsch eingezeichnet worden bzw. in Tat und Wahrheit würden zusätzliche Teile der Anlage den Gewässerabstand unterschreiten. Aus der Stellungnahme der Vorinstanz vom 18. November 2010 ergibt sich, dass die Gewässerabstandslinie von 25 m vom TBA, Abteilung Gewässer, Sektion Wasserbau, der Beschwerdegegnerin



vorgegeben worden ist, wobei das TBA auf den neuen, seit der Renaturierung des Alten Rheins bestehenden Uferverlauf abgestellt habe. Sodann wird festgehalten, anlässlich der Zustimmung des AREG zur Ausnahmegewilligung habe das TBA den Verlauf der Gewässerabstandslinie von 25 m noch einmal überprüft und für richtig befunden. Dementsprechend ergibt sich aus den Erwägungen zur Verfügung des AREG vom 6. Januar 2010, dass das TBA, Sektion Wasserbau, keine Einwendungen gegen das Vorhaben hat, vorausgesetzt der Hochwasserschutz des Parkplatzes ist gewährleistet. Die Zustimmung zur Ausnahmegewilligung betreffend Unterschreitung des gesetzlichen Gewässerabstandes wurde demzufolge unter dem Vorbehalt erteilt, dass der Hochwasserschutz durchgehend gewährleistet wird und dass die heute bestehenden Abstellplätze im Bereich des Gewässerabstands und der Grünzone Freihaltung aufgehoben werden, wobei der Situationsplan 1:500 vom 6. Juli 2009 massgebend erklärt worden ist. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer nicht näher begründen, warum die von ihnen am 5. November 2010 und am 6. Januar 2011 eingereichten Pläne im Gegensatz zum am 21. September 2009 genehmigten Situationsplan 1:500 den "korrekten" Gewässerabstand wiedergeben sollen, bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass die Gewässerabstandslinie falsch eingezeichnet worden sein könnte. Die Rüge, nicht nur die Zufahrt, sondern weitere Teile des Vorhabens, so auch Abstellplätze für Motorfahrzeuge, würden den Gewässerabstand nicht respektieren, erweist sich deshalb als unbegründet.

6.5. Unbestritten geblieben ist, dass das im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchgeführte Waldfeststellungsverfahren ergeben hat, dass es sich bei den Bäumen auf dem Grundstück Nr. 446 nicht um Wald im Rechtssinn handelt. Sodann haben die Beschwerdeführer im Rahmen des Beschwerdeverfahrens darauf verzichtet, näher zu begründen, warum und wo ein besonderer Baumschutz bestehen sollte, der dem Vorhaben entgegenstehen könnte. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Baubewilligung für den Parkplatz könne nicht erteilt werden, weil ein Waldabstand nicht eingehalten bzw. einer Baumschutzzone nicht Rechnung getragen werde, erweist sich die Beschwerde somit ebenfalls als unbegründet.

7. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, das Bauvorhaben sei mit Art. 14bis BauR nicht vereinbar, weil es zu einer erheblichen Mehrbelastung der Rheinhofstrasse führe. Er begründet dies damit, auf dem Marinagelände würden sich heute bereits 354



Parkplätze befinden, die gemäss Campingverordnung um weitere 150 Parkplätze erweitert werden könnten. Mit Ausnahme von 70 Parkplätzen, die den Besuchern des Restaurants Rheinspitz dienen würden, seien diese Parkplätze Besuchern von nicht öffentlich zugänglichen Anlagen vorbehalten. Bis zum Jahr 1998 seien in diesem Gebiet gemäss Schutzzonenplan rund 70 bis 80 Parkplätze vorhanden gewesen, die gemäss Auskunft der Beschwerdebeteiligten aber nie bewilligt worden seien. Im Zusammenhang mit dem Baugesuch Nr. 2007.0056 (Neubau Hafengebäude mit Restaurant Rheinspitz/Projektänderung Parkierungsanlage auf dem Grundstück Nr. 764) seien die erwähnten 354 Parkplätze bewilligt worden, was einer erheblichen Erweiterung der nicht bewilligten Anlage mit 70 bis 80 Abstellflächen gleichkomme. Die Frage, ob durch die neue Nutzung eine wesentliche Mehrbelastung der bestehenden Erschliessung entstehe, sei deshalb nicht anhand der 354 Parkplätze zu beurteilen, sondern anhand der 70 bis 80 ursprünglich geduldeten Abstellflächen. Dies ergebe eine Zunahme an Parkplätzen von 37 Prozent, was mit Sicherheit zu einer wesentlichen Mehrbelastung der bestehenden Erschliessung führe. Selbst wenn man die 354 Parkplätze als Massstab nehme, müsse die Zunahme an Abstellfeldern angesichts der gesamten aktuellen Verkehrssituation als erheblich bezeichnet werden. Hinzu komme, dass das Parkleitsystem, dessen Erstellung im Rahmen des Rekursverfahrens vereinbart worden sei, nicht geeignet sei, Mehrverkehr zu verhindern, weil jedermann hoffe, bis er am Rheinspitz sei, sei wieder ein Parkplatz frei. Die Verkehrssituation auf der Rheinhofstrasse sei an Spizentagen unerträglich. Im Zusammenhang mit einer Mehrbelastung sei zum einen zu berücksichtigen, dass mit zusätzlichen Parkplätzen zusätzliche Verkehrsimmissionen entstehen würden, und zum andern, dass der Betrieb des Restaurants "Paradiesli" zusätzliche Immissionen generieren werde.

7.1. Nach Art. 14bis Abs. 1 BauR ist in der Intensiverholungszone Tourismus die Nutzung im Sinn von Art. 28octies BauG auf Betriebe im Zusammenhang mit touristischen Nutzungen beschränkt. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für Hotels und Restaurants, Rad, Wander und Wassersport, Freizeitvergnügungen und dergleichen. Dabei darf aus neuen Nutzungen keine wesentliche Mehrbelastung der bestehenden Erschliessung entstehen.

7.2. Das Naherholungsgebiet Rheinspitz mit dem Marina Hafen, dem Hafen am Rheinspitz, dem Restaurant Rheinspitz und dem Marina Rheinof Camping wird durch



St.Galler Gerichte

die Rheinhofstrasse erschlossen. Es handelt sich um eine rund 900 m lange Gemeindestrasse zweiter Klasse, die beim Restaurant "Schiffli" von der Dorfstrasse in Altenrhein abzweigt. Die Strasse dient zudem einem Landwirtschaftsbetrieb sowie einigen Wohn und Ferienhäusern am Alten Rhein.

Der Verein Marina Rheinhof und das Rheinunternehmen hatten beim Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten ein Gesuch um Erteilung einer Baubewilligung für den Abbruch des damals noch vorhandenen Selbstbedienungsrestaurants, den Neubau eines Hafengebäudes mit Restaurant und die Neuordnung der bestehenden Parkplätze gestellt (Baugesuch Nr. 2007.0056). Mit Beschluss des Gemeinderats der Beschwerdebeteiligten vom 2. Juli 2007, ergänzt durch den Beschluss vom 11. Februar 2008, der einen Teil der im Rahmen des von den Beschwerdeführern eingeleiteten Rekursverfahrens ausgehandelten Verständigung beinhaltete, wurde die Baubewilligung dafür erteilt. Was die "Parkierung" anbetrifft, hat der Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten am 11. Februar 2008 folgendes angeordnet: die der Marina Rheinhof zur Verfügung stehenden 226 Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 764 sind ab Inbetriebnahme des Restaurants Rheinspitz über eine Schranke (mit manuellem oder elektronischem Schlüsselsystem) so zu bewirtschaften, dass diese Plätze ausschliesslich den Vereinsmitgliedern der Marina Rheinhof zur Verfügung stehen. Diese 226 Parkplätze dürfen nie für den Restaurantbetrieb im Hafengebäude (Restaurant Rheinspitz) öffentlich zugänglich gemacht werden (Ziff. 1 lit. a). Die Marina Rheinhof hat mit der Inbetriebnahme des Restaurants Rheinspitz auf eigene Kosten im Bereich der Strassenkreuzung beim Restaurant "Schiffli", Dorfstrasse 33, Altenrhein, ein Parkleitsystem anzubringen, das jederzeit und ausschliesslich über den Belegungsstand der 70 Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 764 Auskunft gibt, die dem Restaurant Rheinspitz zur Verfügung stehen. In dieses Parkleitsystem dürfen zu einem späteren Zeitpunkt höchstens die Parkplätze der Ortsgemeinde Altenrhein einbezogen werden, die heute auf dem südöstlich der bewilligten Wendeanlage liegenden Grundstück Nr. 446 bereits bestehen (Ziff. 1 lit. b). Der Marina Rheinhof ist es nicht gestattet, die Nutzung auch nur einzelner ihrer Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 764 für den Betrieb des Restaurants "Paradiesli" abzutreten (Ziff. 1 lit. c). Dieser Beschluss ist auch dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer mit eingeschriebener Post zugestellt worden und in Rechtskraft erwachsen. Zählt man zu den 296 Parkplätzen die 58 Abstellfelder, die sich auf dem Parkplatz des Rheinunternehmens (für den Hafen



Rheinspitz) befinden, hinzu, stehen insgesamt 354 bewirtschaftete Parkplätze zur Verfügung.

7.3. Es ergibt sich somit, dass die 354 bewirtschafteten und über die Rheinhofstrasse erschlossenen Parkplätze ordnungsgemäss und rechtskräftig bewilligt worden sind, nachdem die Vorinstanz den in diesem Zusammenhang erhobenen Rekurs des Beschwerdeführers am 14. Februar 2008 abgeschrieben hatte. Demzufolge ist es sachgerecht, davon auszugehen, die neuerliche Bewilligung eines Parkplatzes mit 30 Parkfeldern, die ebenfalls bewirtschaftet und dem Parkleitsystem angeschlossen werden, bewirke keine wesentliche Mehrbelastung der Rheinhofstrasse, zumal diese nicht nur das Naherholungsgebiet, sondern auch die Parkplätze von Wohn und Ferienhäusern erschliesst. Sodann hat der Gemeinderat der Beschwerdebetteiligten dem Verein Marina Rheinhof mit dem erwähnten Beschluss vom 11. Februar 2008 bezüglich des gastgewerblichen Betriebs "Restaurant Rheinspitz" verschiedene Auflagen gemacht, die geeignet sind, das Verkehrsaufkommen zu verringern. So ist ab 23.00 Uhr jegliche Aussenbewirtschaftung für Restaurant und Kiosk untersagt und es ist dem Verein Marina Rheinhof nicht gestattet, im Restaurant Rheinspitz einen Nachtclub oder eine Discothek einzurichten oder dort einzelne Discothekenanlässe durchzuführen. Sodann sind je Jahr nur sechs Sonntagskonzerte im Freien zulässig.

In Betracht fällt weiter, dass der heute vorhandene Parkplatz, der sich zum Teil im Bereich des Gewässerabstands befindet, unbestrittenermassen seit rund 35 Jahren besteht. Weil die Erschliessung seit jeher über die Rheinhofstrasse erfolgt ist, liegt keine "neue Nutzung" im Sinn von Art. 14bis Abs. 1 BauR vor, auch wenn die Parkierungsfläche nie bewilligt worden ist und der Beschwerdeführer geltend macht, sie sei illegal betrieben worden und genieße keine Bestandesgarantie. Bei dieser Sachlage kann offen bleiben, ob die Vorinstanz mit Recht davon ausgeht, der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei verwirkt, weil die Frist von 30 Jahren verstrichen sei (vgl. BGE 136 II 359 f. E. 7.1, 100II 21 f. E. 6.3 je mit Hinweisen; vgl. auch VerwGE vom 16. November 2010 i.S. Würth Immobilien AG E. 6.2. mit Hinweisen).

Hinzu kommt, dass die neue Situierung, vor allem aber die Bewirtschaftung des Parkplatzes und sein Anschluss an das Parkleitsystem bezüglich der Belastung der



Erschliessung über die Rheinhofstrasse wenn überhaupt, nur zu einer geringfügigen Mehrbelastung der Rheinhofstrasse führt. Der Beschwerdeführer stellt zwar in Abrede, dass das Verkehrsleitsystem als Ganzes, dessen Anordnung im Rahmen des erwähnten, von ihnen anhängig gemachten Rekursverfahrens ihrem Antrag entsprechend erstellt worden ist und das sie unter anderem zum Rückzug des Rekurses bewogen hat, seinen Zweck zu erfüllen vermöge und unnötige Suchfahrten verhindere. Er bezeichnet es als "ungenügend". Diese Annahme widerspricht den Ausführungen des AREG vom 6. Januar 2010, wonach mit dem Parkleitsystem mittels Anzeige im Dorf Altenrhein unnötige Zufahrten und Suchverkehr am Rheinspitz vermieden oder zumindest stark reduziert werden können. Das AREG hat die Zustimmung zur Ausnahmegewilligung betreffend Unterschreitung des Gewässerabstands erteilt, weil mit dem Verkehrskonzept und den damit verbundenen Massnahmen eine Verbesserung bezüglich der Anforderungen der Energiepolitik und des Verkehrs erzielt werden kann. Auch wenn keine Studien bezüglich der Effizienz des Verkehrsleitsystems in Bezug auf die Parkplätze im Bereich des Naherholungsgebiets Rheinspitz vorliegen, ist somit davon anzugehen, dass es dazu beiträgt, Verkehrsimmissionen, die je nach Jahreszeit und Witterung stark variieren, zu verringern.

Zu bedenken ist sodann, dass der Beschwerdeführer der Neuordnung des Parkplatzes mit insgesamt 354 Parkplätzen im Jahr 2008 im Rahmen des von ihnen eingeleiteten Rekursverfahrens zustimmte, obschon die Anlage über die Rheinhofstrasse erschlossen wird, und obschon der Beschwerdeführer heute behaupten, das Baugesuch Nr. 2007.0056 habe nicht nur eine Neuordnung bestehender Parkplätze, sondern eine massive und erhebliche Erhöhung der Zahl der Parkfelder von 70 bis 80 nicht bewilligten Parkplätzen auf 354 Parkplätze beinhaltet. Soweit ersichtlich, hat der Beschwerdeführer damals darauf verzichtet, geltend zu machen, das Bauvorhaben führe zu einer wesentlichen Mehrbelastung der bestehenden Erschliessung bzw. es sei mit Art. 14bis Abs. 1 BauR nicht vereinbar. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der heute umstrittene Parkplatz insofern Gegenstand des im Rahmen des Rekursverfahrens ergangenen und in Rechtskraft erwachsenen Beschlusses des Gemeinderats der Beschwerdebeteiligten vom 11. Februar 2008 ist, als dort festgehalten wird, in das vom Verein Marina Rheinhof zu erstellende Parkleitsystem dürften zu einem späteren Zeitpunkt höchstens die Parkplätze der Ortsgemeinde



St.Galler Gerichte

Altenrhein einbezogen werden, die heute auf dem südöstlich der bewilligten Wendeanlage liegenden Grundstück Nr. 446 bestehen würden.

7.4. Die Rüge, das Bauvorhaben sei mit Art. 14bis Abs. 1 BauR unvereinbar, erweist sich somit als unbegründet.

8. Der Beschwerdeführer rügt auch, das Projekt verletze Art. 49 Abs. 1 BauG, weil die Erschliessung mangelhaft sei. Er begründet dies damit, die Rheinhofstrasse sei ursprünglich gebaut worden, um Wohnhäuser zu erschliessen. In der Folge sei eine ganze Reihe verkehrsauslösender Objekte erstellt worden, ohne dass die Erschliessung angepasst worden wäre, weshalb sie heute absolut ungenügend sei. Die neue Verkehrsregelung, der Kreisel und der Fussweg entlang des alten Rheins, welcher in eine Sackgasse münde, würden die Verkehrsproblematik nicht lösen. Sodann werde die signalisierte Höchstgeschwindigkeit "Tempo 30" nicht eingehalten und das "wilde Parkieren", auch auf Einfahrten von Privathäusern, könne nicht unterbunden werden. Weiter sei die Zufahrt von Feuerwehr, Polizei und Sanität während der Hochsaison, zu stark frequentierten Zeiten, nicht gewährleistet. Eine korrekte Erschliessung des Naherholungsgebiets setze eine Verbreiterung der Rheinhofstrasse und die Erstellung eines Trottoirs voraus. Andernfalls sei der Verkehr an Tagen mit hohen Frequenzen wirksam zu beschränken, beispielsweise dadurch, dass beim Restaurant "Schiffli" in Thal eine Schranke erstellt werde. Schliesslich sei der Lastwagen und Carverkehr sowie der Verkehr von mehrtonnenschweren Schiffstransportern auf nicht strassenzugelassenen Anhängern, der im Frühling und im Herbst stattfindet, zu beschränken.

8.1. Nach Art. 49 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen nur auf erschlossenem Land errichtet und geändert werden. Nach Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG ist Land u.a. erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrtafelfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann. In Betracht zu ziehen sind die



örtlichen Gegebenheiten sowie die Anlage und die Zweckbestimmung der Gebäude, denen die Zufahrt zu dienen hat (Heer, a.a.O., Rz. 513 mit zahlreichen Hinweisen).

8.2. Strittig ist, ob die 30 Parkplätze auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin mit der Rheinhofstrasse über eine hinreichende Zu und Wegfahrt verfügen. Wie ausgeführt, führen 30 bewirtschaftete Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 446 der Beschwerdegegnerin, die dem Parkleitsystem angeschlossen sind, nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Rheinhofstrasse, zumal in diesem Bereich seit über 30 Jahren parkiert wird und zumal am Rheinspitz vor kurzem eine Anlage mit 354 bewirtschafteten und dem Parkleitsystem angeschlossenen Parkplätzen bewilligt worden ist (Ziff. 7.3. hievor). Wenn überhaupt, resultiert aus dem Vorhaben deshalb nur eine geringfügige Mehrbelastung der Erschliessungsstrasse, die kaum wahrnehmbar ist und nicht zur Folge hat, dass die Zufahrt von Sanität und Feuerwehr an Tagen mit Hochbetrieb im Naherholungsgebiet nicht mehr gewährleistet ist. Wie sich anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts bestätigt hat, weist die Rheinhofstrasse zwar keinen hohen Ausbaustandard auf und die Fahrbahnbreite beträgt teilweise nur 3 m. Unbestritten geblieben ist indessen, dass sie seit Jahrzehnten unverändert dasselbe Baugebiet erschliesst, wo sich gemäss Angaben des Beschwerdeführers der Privathafen und der Campingplatz des Vereines Marina Rheinhof, der Hafen der Rheinunternehmung, das Restaurant, das Verwaltungs- bzw. Werkgebäude des Vereines Marina Rheinhof und die 354 Parkplätze befinden. Nicht in Frage gestellt wird ebenfalls, dass im Gebiet Rheinspitz keine zusätzlichen verkehrsgenerierenden Baumöglichkeiten mehr bestehen. Wie ausgeführt, ist im Jahr 2008 ein Verkehrsregime errichtet worden, indem die Parkplätze neu zugeordnet, bewirtschaftet und einem Parkleitsystem unterstellt worden sind, in das die 30 umstrittenen Parkplätze integriert werden sollen. Obschon der Beschwerdeführer mit der Rekurseingabe vom 6. August 2007 die Einrichtung eines Verkehrsleitsystems beantragt hatten, stellt er nun in Abrede, dass damit eine Verringerung des Such und Parkverkehrs erzielt werden konnte. Wie unter Ziff. 7.3 ausgeführt, ist aber davon auszugehen, dass diese und andere Massnahmen zu einer Verringerung der je nach Jahreszeit und Witterung stark schwankenden Verkehrsbelastung geführt haben. Fest steht sodann, dass die Verkehrssicherheit, insbesondere auch diejenige der schwächeren Verkehrsteilnehmer, auf der Rheinhofstrasse dadurch verbessert worden ist, dass "Tempo 30" gilt. Auch wenn die Behauptung des Beschwerdeführers zutreffen sollte, die



Geschwindigkeitsbeschränkung werde vielfach nicht respektiert und es werde "wild parkiert", wäre dies kein Grund, anzunehmen, die 30 Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 446 der Beschwerdegegnerin seien strassenmässig nicht hinreichend erschlossen. Nach den Ausführungen im angefochtenen Entscheid ist die Beschwerdebeteiligte sodann seit Jahren bemüht, die entlang des Alten Rheins spazierenden Fussgänger von der Rheinhofstrasse auf den in diesem Abschnitt noch zu erstellenden Hochwasserdamm umzuleiten, was von den Anrainern aber abgelehnt werde, weil sie keinen Fussgängerverkehr zwischen ihren Grundstücken und dem Alten Rhein wünschten. Anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts ist diese Aussage von Seiten des Beschwerdeführers zwar insofern bestritten worden, als er sich auf den Standpunkt stellte, gemäss Richtplan solle der Fuss und Wanderweg entlang der Rheinhofstrasse verlaufen. Aus der Richtplankarte "Revision Verkehrsrichtplan Altenrhein" vom 8. Januar 2007, die von der Vorinstanz am 24. Juni 2008 zur Kenntnis genommen worden ist, ergibt sich indessen zweifelsfrei, dass der Fuss und Wanderweg entlang des Alten Rheins verlaufen soll. In Betracht fällt schliesslich auch in diesem Zusammenhang, dass der Beschwerdeführer den Rekurs betreffend die Neuordnung des Parkplatzes mit 354 Parkfeldern, der ebenfalls über die Rheinhofstrasse erschlossen wird, im Jahr 2008 zurückgezogen hat, nachdem gewisse von ihm geforderte Auflagen erfüllt worden waren. Dieses Vorgehen des Beschwerdeführers steht mit seiner Argumentation nicht in Einklang, die Erschliessung des Parkplatzes, der seit Jahren illegal betrieben werde, über die Rheinhofstrasse genüge nicht mehr, weil er neu gestaltet, bewirtschaftet und dem Parkleitsystem angeschlossen werden solle.

8.3. Zusammenfassend ergibt sich, dass dem Beschwerdeführer auch nicht gefolgt werden kann, soweit er argumentiert, das Vorhaben könne nicht bewilligt werden, weil es an einer hinreichenden Zu und Wegfahrt fehle. Somit ist die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen.

9. Der Beschwerdeführer stellt weiter in Abrede, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 77 Abs. 1 lit. c BauG erfüllt seien. Seiner Meinung nach liegen zusätzliche Parkplätze nicht im öffentlichen, sondern lediglich im privaten Interesse des Betreibers des Restaurants "Paradiesli".



9.1. Nach Art. 77 Abs. 1 lit. c BauG mit der Marginalie "Ausnahmebewilligungen" kann die zuständige Gemeindebehörde von den Vorschriften dieses Gesetzes, des Baureglementes sowie von Zonen, Überbauungs- und Gestaltungsplänen abweichende Bewilligungen erteilen, wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen der Energiepolitik, des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplanerischen Gestaltung besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann. Baubewilligungen, durch die eine Abweichung von den Vorschriften dieses Gesetzes bewilligt wird, bedürfen der Zustimmung der zuständigen Stelle des Staates (Art. 77 Abs. 2 BauG). Eine Ausnahmebewilligung darf nicht erteilt werden, wenn die gestützt darauf bewilligten Bauten und Anlagen mit dem öffentlichen Wohl nicht vereinbar wären oder wesentliche Interessen von Nachbarn beeinträchtigt würden. Der Zweck der Zone darf weder vereitelt noch gefährdet werden.

9.2. Wie ausgeführt (vgl. Ziff. 7.3 hievor) wird mit der Bewilligung des Parkplatzes mit 30 Abstellplätzen keine "neue Nutzung" im Sinn von Art. 14bis Abs. 1 BauR ermöglicht, abgesehen davon, dass die Neugestaltung und Bewirtschaftung der seit über 30 Jahren bestehenden Anlage zu keiner wesentlichen Mehrbelastung, sondern zu einer Entlastung der Rheinhofstrasse führt. Sodann verfügt die Parkierungsanlage über eine hinreichende Zu- und Wegfahrt (Ziff. 8 hievor). Die Tatsache, dass möglicherweise zusätzlich einige wenige Parkfelder erstellt werden können, weil die Erschliessung des Parkplatzes im Bereich des Gewässerabstands erfolgen soll, führt deshalb nicht dazu, dass die Erschliessung der Anlage über die Rheinhofstrasse den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr entspricht. Das dadurch generierte Verkehrsaufkommen ist nicht spürbar. Hinzu kommt, dass die Unterschreitung des Gewässerabstands zu diesem Zweck nicht nur aus Sicht der Vorinstanz, sondern insbesondere auch aus Sicht des AREG und des TBA im öffentlichen Interesse liegt, namentlich in demjenigen der Energiepolitik und des Verkehrs. Wie ausgeführt (vgl. Ziff. 7.3. hievor) ermöglicht die vorgesehene Erschliessung, dass der Parkplatz an das Bewirtschaftungs- und Parkleitsystem angeschlossen werden kann, wodurch unnötige Zufahrten zum Naherholungsgebiet Rheinspitz verhindert werden können. Dies wiederum hat zur Folge, dass die Beeinträchtigung von Anwohnern, Fussgängern und Velofahrern durch derartige Fahrten nicht mehr besteht oder doch verringert wird. Aus der Stellungnahme des AREG vom 6. Mai 2010 geht zudem hervor, dass die geplante Anbindung des Parkplatzes an den bestehenden Kreisel aus Sicht des TBA aus Gründen der



Verkehrssicherheit anzustreben ist bzw. dass bei einer zusätzlichen Ein und Ausfahrt die Begreifbarkeit der Verkehrsanlage nicht mehr gegeben wäre, weshalb das richtige Verhalten aller Verkehrsteilnehmer nicht mehr unterstützt würde. Nach den wörtlich wiedergegebenen Ausführungen des TBA würden die Konfliktpunkte im Fall einer zusätzlichen Ein und Ausfahrt im Bereich des Kreisels viel zu nahe beieinander liegen und der Vorteil des Kreiserverkehrs würde aufgehoben. In Betracht fällt weiter, dass die Beschwerdegegnerin die als Parkplatz genutzte Fläche bis anhin der Betreiberin des "Paradiesli" vermietet hatte und dass die 30 Parkplätze, die Gegenstand des Verfahrens sind, aber nicht mehr den Gästen dieses gastgewerblichen Betriebs vorbehalten sein sollen.

9.3. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Rüge des Beschwerdeführers, es liege nicht im öffentlichen Interesse, die Zufahrt zum Parkplatz im Bereich des Gewässerabstands zu verwirklichen, unbegründet ist.

10. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise bezüglich der Legitimation gutzuheissen ist, im übrigen ist sie abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt der Beschwerdeführer zu einem Fünftel. Entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführern zu vier Fünfteln und der Beschwerdegegnerin zu einem Fünftel aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 5'000.-- ist angemessen (Art. 7, Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird an die Entscheidegebühr von Fr. 4'000.-- angerechnet, die auf den Beschwerdeführer entfällt. Der Rest von Fr. 1'000.--, wird bei X. Z., Altenrhein, erhoben.

Was die Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'500.-- anbetrifft, hat der Beschwerdeführer ebenfalls vier Fünftel bzw. Fr. 2'000.-- und die Beschwerdegegnerin Fr. 500.-- zu tragen.

Weil der Beschwerdeführer nicht mehrheitlich obsiegt, hat er keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP; vgl.



auch R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 182 f.).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Das Gesuch um Sistierung des Beschwerdeverfahrens wird abgewiesen.

1./ Die Beschwerde wird teilweise bezüglich der Legitimation gutgeheissen, im übrigen wird sie abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer zu vier Fünfteln und der Beschwerdegegnerin zu einem Fünftel auferlegt. Somit hat der Beschwerdeführer Fr. 4'000.-- und die Beschwerdegegnerin Fr. 1'000.-- zu tragen. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird an den Kostenanteil des Beschwerdeführers angerechnet. Der Restbetrag von Fr. 1'000.-- wird gesamthaft bei X. Z., Altenrhein, erhoben.

3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 2'500.-- werden dem Beschwerdeführer zu vier Fünfteln und der Beschwerdegegnerin zu einem Fünftel auferlegt. Der Beschwerdeführer bezahlt Fr. 2'000.-- und die Beschwerdegegnerin Fr. 500.--.

4./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.



Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. B. A., 9000 St. Gallen)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte
- die Beschwerdegegnerin

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.