



Fall-Nr.: B 2016/8
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 22.11.2017
Entscheiddatum: 22.11.2017

Entscheid Verwaltungsgericht, 22.11.2017

Art. 31 Abs. 2 BauG (sGS 731.1), Art. 8 Abs. 1 lit. VKoG (sGS 731.2). Durch die Mitwirkung des Baudepartements am Verfahren wurde eine Rekurszuständigkeit der Regierung begründet. Art. 4 und 5 WaG (SR 921.0). Rodungsbewilligung für strassenmässige Erschliessung. Das Interesse am Erhalt des Waldstücks wurde angesichts der gegen die Erschliessungsvariante sprechenden gewichtigen öffentlichen Interessen - auch von den beteiligten Fachstellen (AREG; BAFU) - als nicht sehr erheblich eingestuft. Das Verwaltungsgericht erachtete im Weiteren den Standpunkt der Bewilligungsbehörde, wonach bei der Planung und Umsetzung eines Überbauungskonzepts auf einem grossen Areal ein etappenweises Vorgehen mit verschiedenen, aufeinander abgestimmten Sondernutzungsplänen grundsätzlich zulässig und zweckmässig sei, als begründet (Verwaltungsgericht, B 2016/8).

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn, Präsident Eugster, Verwaltungsrichterinnen Zindel und Reiter, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

K.M.,

Beschwerdeführer,



St.Galler Gerichte

gegen

Regierung des Kantons St. Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

Q. AG,

Immobilien-gesellschaft Y. AG,

Beschwerdegegnerinnen,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, Advokaturbüro Pfister,
Museumstrasse 35, 9000 St. Gallen,

Politische Gemeinde X.,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Überbauungsplan "Sporthalle Q.", Genehmigungsverfügung und
Rodungsbewilligung**

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.



a. Die Immobiliengesellschaft Y. AG (Q.) ist Eigentümerin der ca. 22'700 m² grossen Parzelle Nr. W0000 in X., welche der Wohnzone W3 (dreigeschossig) zugeteilt ist. Auf der Parzelle befinden sich zwei Schulgebäude sowie eine offene Sport- und Freizeitfläche. Im Osten grenzen die Liegenschaften A.-weg 02 und 02a sowie die unüberbaute, ca 16'400 m² grosse Parzelle Nr. W0001 an, welche sich ebenfalls im Eigentum der Immobiliengesellschaft Y. AG befindet. Im Beschluss vom 22. Januar 2013 leitete der Stadtrat X. das Verfahren für den Überbauungsplan „Sporthalle Q.“ (nachstehend: Überbauungsplan) sowie den Teilstrassenplan „Erschliessungsstrasse Parzelle W0001“ (nachstehend: Teilstrassenplan) mit Rodungsgesuch ein (act. G 9/I 23/8). Nachdem im Auflageverfahren gegen den Überbauungs- und den Teilstrassenplan sowie das Rodungsgesuch durch K.M. Einsprache erhoben worden war, einigten sich die Beteiligten darauf, dass auf die Weiterführung des Strassenplanverfahrens bzw. auf den Erlass eines Teilstrassenplans verzichtet und der Überbauungsplan dahingehend abgeändert werde, dass der im Überbauungsplan enthaltene Hinweis „Erschliessungsstrasse Parzelle W0001“ aus dem Plan herausgenommen und diese Fläche dem Umgebungsbereich zugeordnet werde. Die besonderen Vorschriften des Überbauungsplans wurden mit einem Passus ergänzt, wonach „der im Plan bezeichnete Bereich Erschliessungsstrasse Parzelle W0001 von Bauten und Anlagen freizuhalten sei. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass damit die künftige Strasse und Linienführung zur Erschliessung der erwähnten Parzelle in keiner Weise präjudiziert werde. Im Beschluss vom 22. Oktober 2013 stimmte der Stadtrat X. dem (geänderten) Überbauungsplan und dem Verzicht auf Erlass eines Teilstrassenplans zu. Die Einsprache von K.M. wurde teilweise gutgeheissen (act. G 9/I 23/6). Dieser Beschluss erwuchs in Rechtskraft.

b. Am 14. Januar 2014 stimmte das Kantonsforstamt dem Rodungsgesuch betreffend 2'094 m² Waldareal (davon 1'139 m² definitiv) auf Parzelle Nr. W0000 für die Erschliessung der Parzelle Nr. W0001 unter Auflagen zu und wies die Einsprache von K.M. ab mit dem Hinweis, die Voraussetzungen nach Art. 5 ff. des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0; WaG) seien erfüllt. Die ökologischen Aufwertungsmassnahmen im verbleibenden Wald auf der Parzelle Nr. W0000 hätten nach Weisung des zuständigen Revierförsters zu erfolgen. Die Ersatzmassnahmen auf Parzelle Nr. W0001 (1'000 m² einheimische Gehölzstrukturen) seien im Sondernutzungsplan „Masterplanung Q.“ festzulegen und vom Kantonsforstamt zu



genehmigen. Die Ausgleichszahlung betrage CHF 56'380.-- (act. G 9/I 23/3). Mit Verfügung vom 3. Februar 2014 genehmigte das Baudepartement (Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, AREG) den Überbauungsplan im Sinn der Erwägungen (act. G 9/I 23/2). Am 30. April 2014 eröffnete die Direktion Bau und Planung der Stadt X. die Verfügung des Kantonsforstamtes vom 14. Januar 2014 sowie diejenige des Baudepartements vom 3. Februar 2014 koordiniert als Gesamtentscheid. Hierbei wies sie darauf hin, dass eine spätere Erschliessung der Parzelle Nr. W0001 nur ab der B.-strasse und damit über das Waldareal bei der geplanten Sporthalle möglich sei; eine Erschliessung von Süden her sei ausgeschlossen. Die bestehenden Strassen seien für eine Neuerschliessung eines Wohnquartiers nicht genügend. Für die Erfüllung der minimalen Erschliessungsanforderungen müssten die C.-strasse und der A.-weg auf mindestens sechs Meter ausgebaut werden, was mit massiven, nicht vertretbaren Eingriffen in ein geschütztes Quartier, in Grünräume, Parkanlagen und Vorgärten verbunden wäre. Es bestehe daher keine Alternative zur Erschliessung von Norden her und damit zur Waldrodung (act. G 9/I 23/1).

c. In dem gegen diese Verfügung erhobenen Rekurs (act. G 9/I 1 und 8) machte K.M. geltend, die Rodungsbewilligung erfülle die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Rodungsverbot nicht. Bei der Genehmigung des Überbauungsplans sei das Baudepartement von einer erteilten Rodungsbewilligung ausgegangen. Werde das Rodungsgesuch abgelehnt, könne der Überbauungsplan wegen Verletzung der Waldabstandsvorschriften von Art. 58 des Baugesetzes (sGS 731.1; BauG, in Kraft gewesen bis 30. September 2017) und Art. 61 der Bauordnung der Stadt X. (sRS 731.1; Bauordnung) nicht genehmigt werden. Die Regierung des Kantons St. Gallen trat mit Entscheid vom 8. Dezember 2015 auf den Rekurs betreffend die Genehmigungsverfügung des Baudepartements vom 3. Februar 2014 nicht ein; im Übrigen (d.h. mit Bezug auf die Rodungsbewilligung) wies sie den Rekurs ab (act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob K.M. mit Eingabe vom 14. Januar 2016 Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sei aufzuheben. Ebenfalls sei der Gesamtentscheid vom 30. April 2014 - samt Rodungsbewilligung vom 14. Januar 2014 und Genehmigung des Überbauungsplans vom 3. Februar 2014 - aufzuheben, unter



Kosten- und Entschädigungsfolge (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 22. Februar 2016 bestätigte und begründete der Beschwerdeführer die gestellten Anträge (act. G 5).

b. In der Vernehmlassung vom 2. März 2016 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Darlegungen im angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zur Beschwerde (act. G 8). Die Beschwerdebeteiligte stellte in ihrer Vernehmlassung vom 14. März 2016 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde (act. G 11). Die Beschwerdegegnerinnen, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, St. Gallen, beantragten in der Vernehmlassung vom 6. April 2016 Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zu Lasten des Beschwerdeführers (act. G 12).

c. Mit Stellungnahme vom 25. April 2016 bestätigte der Beschwerdeführer seine Anträge und Ausführungen (act. G 14). Hierzu äusserte sich der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen mit Eingabe vom 27. Mai 2016 (act. G 20).

d. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben dieses Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

1.1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Entscheids und Eigentümer des an das Überbauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks B.-strasse 03 zur Anfechtung des Rekursentscheids legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Rechtsprechung erfolgt in Fünferbesetzung, weil die Regierung als



Vorinstanz entschieden hat (Art. 18 Abs. 3 lit. b Ziff. 2 des Gerichtsgesetzes [GerG], sGS 941.1).

1.2. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts stellt ein Verweis, mit welchem anstelle einer Begründung pauschal auf vor- oder erstinstanzliche Eingaben verwiesen wird, für sich allein keine genügende Begründung dar, da aus ihm nicht hervorgeht, in welchen Punkten und weshalb der Entscheid der Vorinstanz angefochten wird. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, in vorinstanzlichen Eingaben nach Gründen zu suchen, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein könnte (VerwGE B 2014/38 vom 19. Februar 2015, E. 1.1). Der Beschwerdeführer erklärte zwar die bisherigen Eingaben (Verwaltungsverfahren, Rekurs) zum integrierenden Bestandteil der Beschwerde (act. G 5), was die Beschwerdegegnerinnen zu Recht als ungenügend rügen (act. G 12 S. 3). Er liess es jedoch nicht dabei bewenden, sondern setzte sich mit dem angefochtenen Entscheid im Detail auseinander. Insoweit liegt auch eine zureichende Beschwerdebegründung vor. Seine Beschwerdeerklärung und -begründung entsprechen somit zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist - abgesehen von den nachstehend (E. 4) darzulegenden Eintretens-Einschränkungen - einzutreten.

1.3. Die Beschwerdegegnerinnen halten fest, dass der Beschwerdeführer neue Gründe gegen die angefochtenen Erlasse und Verfügungen vorbringe, die nicht Gegenstand des bisherigen Verfahrens gewesen seien (act. G 12 S. 5 und S. 9 f.). Nach Art. 61 Abs. 1 VRP können mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht Rechtsverletzungen geltend gemacht werden. Der Beschwerdeführer kann sich nach Art. 61 Abs. 2 VRP auch darauf berufen, der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt. Art. 61 Abs. 3 VRP regelt das sogenannte Novenverbot. Dieses besagt, dass im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht grundsätzlich keine neuen Begehren gestellt werden können. Neu ist ein Begehren, wenn im Verfahren vor Verwaltungsgericht eine gegenüber dem vorangegangenen Verfahren andere oder weitergehende Rechtsfolgebehauptung erhoben wird (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl 2003, Rz. 919). Ausdruck des Novenverbots ist ausserdem, dass das Verwaltungsgericht Tatsachen, die nach Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens eingetreten sind (echte Noven),



grundsätzlich nicht mehr berücksichtigt (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 642).

Demgegenüber dürfen neue Tatsachen, die sich vor Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens verwirklicht haben, die der Vorinstanz aber nicht bekannt waren oder von ihr nicht berücksichtigt wurden (unechte Noven), im Verfahren vor Verwaltungsgericht vorgebracht werden und sind zu würdigen (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 643). Eine Schranke bei der Berücksichtigung unechter Noven besteht dann, wenn der dem vorinstanzlichen Entscheid zugrunde liegende Sachverhalt nicht ergänzt oder neu gewürdigt wird, sondern wenn dem Rechtsbegehren ein neues tatsächliches Fundament unterstellt wird. Eine solche Änderung des Klagefundaments ist nach der Praxis gestützt auf Art. 61 Abs. 3 VRP nicht zulässig. Eine Einschränkung ergibt sich aber aus Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (SR 0.101, EMRK). Soweit die Vorinstanz des Verwaltungsgerichts keine richterliche Behörde ist, garantiert Art. 6 Ziff. 1 EMRK in ihrem Anwendungsbereich eine richterliche Überprüfung mit voller Kognition. Eine solche steht dem Verwaltungsgericht grundsätzlich zu (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 645 mit Hinweis). Der Beschwerdeführer untermauert in der Eingabe vom 22. Februar 2016 (vgl. act. G 5 IV./Ziff. 1 und 2.3) seinen Standpunkt mit weiteren Argumenten. Eine gegenüber dem bisherigen Verfahren andere oder weitergehende „Rechtsfolgebehauptung“ im oben erwähnten Sinn erhebt er damit nicht; auch wird dadurch dem Rechtsbegehren kein neues tatsächliches Fundament unterstellt. Seine Argumentation stellt vielmehr im Wesentlichen eine Reaktion auf die Darlegungen im angefochtenen Entscheid dar. Hinzu kommt, dass es sich bei der Vorinstanz um keine richterliche Behörde im Sinn der EMRK handelt. Die Vorbringen sind somit im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen.

2.

2.1.

2.1.1. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet der angefochtene Rekursentscheid vom 8. Dezember 2015, mit welchem der Gesamtentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 30. April 2014 einschliesslich der in Anwendung des (bis 30. September 2017 in Kraft gewesenen) Gesetzes über die Verfahrenskoordination in Bausachen (sGS 731.2; VKoG) gleichzeitig eröffneten Rodungsbewilligung vom 14. Januar 2014 und der Genehmigungsverfügung vom 3. Februar 2014 (betreffend



den vom 28. Januar bis 27. Februar 2013 aufgelegten Überbauungsplan) bestätigt wurden.

2.1.2. Nach Art. 31 Abs. 2 BauG können Verfügungen des zuständigen Departements mit Rekurs bei der Regierung angefochten werden. Ein Entscheid kann bei der Regierung angefochten werden, wenn das Departement als Schiedsstelle entschieden oder am Verfahren mitgewirkt hat (Art. 8 Abs. 1 lit. b VKoG). Der Beschwerdeführer bezweifelt die Zuständigkeit der Regierung zur Behandlung des Rekurses, weil kein Departement als Schiedsstelle entschieden oder am Verfahren mitgewirkt habe. Zur Rekursbeurteilung zuständig sei das Baudepartement. Der angefochtene Entscheid sei wegen Unzuständigkeit aufzuheben (act. G 14 S. 3 f.).

Hierzu ist festzuhalten, dass das Baudepartement mit der Genehmigungsverfügung vom 3. Februar 2014 am Verfahren im Sinn von Art. 8 Abs. 1 lit. b VKoG mitwirkte, weshalb kein Anlass besteht, die Zuständigkeit der Regierung in Frage zu stellen. Der Umstand allein, dass die Vorinstanz in der Folge auf den Rekurs gegen die Genehmigungsverfahren nicht eintrat, vermag an der Tatsache, dass das Baudepartement am Verfahren mitwirkte und hierdurch eine Rekurszuständigkeit der Regierung begründet wurde, offensichtlich nichts zu ändern. Offen bleiben kann unter diesen Umständen, ob die Unzuständigkeitsrüge zudem - wie die Beschwerdegegnerinnen geltend machen (act. G 20 S. 5) - als verspätet erhoben zu gelten hätte.

2.2.

2.2.1. Nach Art. 45 Abs. 1 VRP setzt die Rechtsmittellegitimation ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Aktes voraus. Die Rechtsmittelbefugnis ist nicht nur zu bejahen, wenn die betroffene Person rechtlich geschützte Interessen geltend macht, sondern auch dann, wenn eine Verfügung oder ein Entscheid sie in ihrer tatsächlichen Interessenstellung mehr berührt als einen beliebigen Dritten oder die Allgemeinheit. Die Beeinträchtigung ihrer Interessen muss insofern objektivierbar sein, als die Beschwerdeführerin in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen muss. Das Rechtsschutzinteresse muss einen praktischen Nutzen beinhalten, d.h. eine



erfolgreiche Beschwerde muss zur Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile führen, die der angefochtene Akt mit sich bringen würde. Der Zugang zum Rekursverfahren wird also durch den Nachweis eines aktuellen materiellen oder ideellen Nachteils eröffnet (vgl. GVP 2006 Nr. 77 E. 1; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 389 ff.; BGE 139 II 499 E. 2.2, 141 II 50 E. 2.1). Das Anfechtungsinteresse muss zudem aktuell sein. Dies erfordert, dass die rechtliche oder tatsächliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst wird (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 400 ff.).

2.2.2. Planungserlasse bedürfen - wie der vorliegend in Frage stehende Überbauungsplan - nach Art. 31 Abs. 1 BauG beziehungsweise Art. 26 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, RPG) der Genehmigung des zuständigen Departementes. Zur Genehmigung der Ortsplanungserlasse ist nach Art. 25 Bst. a^{bis} des Geschäftsreglements der Regierung und der Staatskanzlei (sGS 141.3) das Baudepartement zuständig. Die Genehmigungsverfügung wird in Anwendung von Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) durch den Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation im Namen des Baudepartementes erlassen. Ausschliesslicher Adressat dieser Genehmigungsverfügung ist der Gemeinderat. Private sind nicht Adressaten der Genehmigungsverfügung. Ihnen steht das ordentliche Rechtsmittelverfahren nach Art. 29 ff. BauG zur Verfügung (vgl. dazu VerwGE B 2013/232 und 267 vom 16. April 2014, E. 1.4, sowie B 2015/189 vom 26. Oktober 2016, E. 1.3., www.gerichte.sg.ch).

Der Einspracheentscheid vom 22. Oktober 2013, mit welchem die Einsprache des Beschwerdeführers teilweise geschützt und der Überbauungsplan bestätigt wurde (act. G 9/I 23/6), erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Vor dem geschilderten Hintergrund (vorstehende E. 2.2.1) ging die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht davon aus, dass dem Beschwerdeführer als Privatperson ein eigenes schutzwürdiges Interesse im Sinn von Art. 45 Abs. 1 VRP an der Erhebung eines Rekurses gegen die Genehmigung des Überbauungsplans fehlte und deshalb diesbezüglich auf den Rekurs nicht einzutreten war (act. G 2 S. 10; vgl. überdies E. 4.2).

2.2.3. Hinsichtlich der Legitimation zur Erhebung des Rekurses gegen die Rodungsbewilligung vom 14. Januar 2014 hielt die Vorinstanz im angefochtenen



Entscheid fest, der Beschwerdeführer sei Eigentümer der Parzelle B.-strasse 03, welche unmittelbar nordöstlich an die grosse freistehende Parzelle Nr. W0001 angrenze. Der im angefochtenen Überbauungsplan vorgesehene Bereich für die Erschliessungstrasse zur Parzelle Nr. W0001 bzw. dadurch bedingte Rodung von Wald auf Parzelle Nr. W0000 lege die Art der Erschliessung - nämlich von der B.-strasse her - in den Grundzügen fest. In direktem Zusammenhang mit dieser Grundsatzentscheidung stehe die Rodung von Wald im Bereich der vorgesehenen Erschliessungsstrasse. Für den Rekurrenten als Eigentümer einer Parzelle an der B.-strasse und als direkter Anstösser an die zu erschliessende Parzelle Nr. W0001 mache es einen Unterschied, ob die Erschliessung von Norden her über die B.-strasse oder von Süden her über den A.-weg bzw. die C.-strasse erfolge. Er sei damit mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit betroffen. Er sei somit zum Rekurs, soweit dieser die Rodungsbewilligung vom 3. Februar 2014 betreffe, legitimiert. Offen bleiben könne daher, ob eine Sichtverbindung von der Parzelle des Beschwerdeführers zur zu rodenden Waldfläche bestehe; ein Augenschein erübrige sich daher (act. G 2 S. 11).

Ein schutzwürdiges Interesse zur Erhebung des Rekurses liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 133 II 409 E. 1.3 S. 413 mit Hinweisen). Auch wenn - wie die Beschwerdegegnerinnen geltend machen (act. G 12 S. 14) - die Liegenschaft des Beschwerdeführers rund 150 m von der Rodungsfläche entfernt liegt und sich zwischen der Rodungsfläche und seinem Grundstück sieben überbaute Parzellen sowie der B.-weg befinden, vermag dies an dem von der Vorinstanz zutreffend angeführten Umstand, dass die Erschliessung von Norden (über die B.-strasse) oder von Süden her für den Beschwerdeführer einen Unterschied mache und seine Legitimation von daher zu bejahen ist, nichts zu ändern. In diesem Rahmen war der Beschwerdeführer auch berechtigt, die rechtlichen Voraussetzungen einer Rodungsbewilligung als nicht erfüllt zu rügen, ohne dass ihm - wie die Beschwerdegegnerinnen geltend machen (act. G 12 S. 14) - unterstellt werden könnte, nur öffentliche Interessen zu verfolgen.

2.3. Der Beschwerdeführer beantragt auch in diesem Verfahren die Durchführung eines Augenscheins. Ob ein solcher durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der entscheidenden Instanz (Cavelti/Vögeli, a.a.O, Rz. 966). Im konkreten Fall stellen



sich primär planerische Fragen, die sich anhand der in den Akten liegenden Pläne sowie dem Geoportal (www.geoportal.ch) beantworten lassen. Am 15. Mai 2013 hatte die Beschwerdebeteiligte sodann bereits eine Augenscheinsverhandlung in Anwesenheit des Beschwerdeführers, der weiteren Verfahrensbeteiligten und eines Vertreters des Kantonsforstamtes durchgeführt (vgl. act. G 9/I 23/7 S. 6, G 9/II 10/14). Soweit der Beschwerdeführer die Notwendigkeit eines weiteren Augenscheins mit Gegebenheiten betreffend den in Rechtskraft erwachsenen Überbauungsplan (vorstehende E. 2.2.2) begründet (vgl. act. G 5 S. 5), fehlt es ebenfalls an einem Anlass, einen solchen durchzuführen. Das Gericht verzichtet deshalb in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung auf einen Augenschein.

3.

3.1. Zu klären ist vorliegend in erster Linie, ob die Rodungsbewilligung vom 14. Januar 2014 im vorinstanzlichen Entscheid zu Recht bestätigt wurde. Als Rodung gilt die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 WaG). Rodungen sind verboten (Art. 5 Abs. 1 WaG). Eine Ausnahmegewilligung darf nach Art. 5 Abs. 2 WaG erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein (lit. a); das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen (lit. b); die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen (lit. c). Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen (Art. 5 Abs. 3 WaG). Dem Natur- und Heimatschutz ist Rechnung zu tragen (Art. 5 Abs. 4 WaG). Nach Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) sind besonders zu schützen Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

Bei der Prüfung der Frage, ob wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die weiteren Bedingungen gemäss Art. 5 Abs. 2 WaG erfüllt sind (vgl. [BGE 119 Ib 397 E. 5](#)), gilt die gesetzliche Vermutung, dass das



Interesse an der Walderhaltung grundsätzlich höher zu werten ist als das gegenüberstehende Interesse an der Rodung. Das Walderhaltungsinteresse hat folglich nur zurückzutreten, wenn ein überwiegendes Rodungsinteresse dargetan werden kann. Dieser Nachweis obliegt nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut dem Gesuchsteller. Dabei können die von ihm vorgebrachten Interessen sowohl öffentlicher als auch privater Natur sein. Ferner bedeutet Standortgebundenheit im Sinn von Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG, dass der Standort im Wald im Vergleich zu anderen Standorten aus höherwertigen Gründen zwingend sein muss. Die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und die überwiegenden Interessen nach Art. 5 Abs. 2 WaG stehen hierbei in engem Zusammenhang (BGer 1A.32/2004 vom 30. September 2004, E. 4.1 mit Hinweisen).

3.2. Mit Schreiben vom 10. Juli 2014 wies das Bundesamt für Umwelt (BAFU) darauf hin, dass seine Abteilung Wald im erstinstanzlichen Verfahren involviert gewesen sei und am 21. März 2014 eine Begehung mit der Beschwerdebeteiligten und dem Kantonsforstamt vor Ort stattgefunden habe (act. G 9/10). In der Stellungnahme vom 15. Juli 2014 führte das Kantonsforstamt unter anderem aus, die Beschwerdebeteiligte habe die Erschliessungsvarianten der Parzelle Nr. W0001 geprüft und eingehend erläutert, dass die einzig sinnvolle Erschliessungsvariante jene über die B.-strasse (Parzelle Nr. W0000) sei. Damit sei Standortgebundenheit gegeben. Aus raumplanerischer Sicht bestehe ein erhebliches Interesse daran, dass die Parzelle Nr. W0001 überbaubar bleibe. Die innere Verdichtung schaffe zusätzlichen Wohnraum, ohne die Bauzone nach aussen zu erweitern. Dieses Interesse überwiege jenes an der Erhaltung des Walds im Bereich der künftigen Erschliessung (act. G 9/11). In der Stellungnahme vom 23. Juli 2014 hielt das AREG fest, zu den Aufgaben der Beschwerdebeteiligten gehöre die zweckmässige Erschliessung von Bauland. Dem Entscheid der Beschwerdebeteiligten, dass der Korridor für eine allfällige spätere Erschliessung der Parzelle Nr. W0001 mit dem Überbauungsplan planerisch zu sichern sei, sei beizupflichten. Eine Erschliessung der rund 1.6 ha grossen Parzelle über den 3.5 m breiten A.-weg sei wenig zweckmässig (act. G 9/14).

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, die Beschwerdebeteiligte habe durch die Z. AG verschiedene Erschliessungsvarianten prüfen lassen. Sie habe die über die B.-strasse führende Erschliessung (Variante Nord) als die sinnvollste erachtet. Die



Variante Süd (Erschliessung über C.-strasse/A.-weg) hätte einen Strassenausbau im bestehenden Wohngebiet zur Folge. Auch aus verkehrsplanerischer Sicht erweise es sich als falsch, anstelle der Variante Nord mit direkter Verbindung zum übergeordneten Strassennetz eine neue Verkehrserschliessung mit langen und komplizierten Fahrwegen über Quartierstrassen zu führen. Ausserdem wären von der Variante Süd zahlreiche schützenswerte bzw. geschützte Gebäude betroffen. Das Kantonsforstamt habe diese Evaluation in der Verfügung vom 14. Januar 2014 gewürdigt und für richtig befunden; eine eigene Standortevaluation des Kantonsforstamtes sei nicht nötig. Die Darlegungen der Beschwerdebeteiligten seien nachvollziehbar und vermöchten eine relative Standortgebundenheit zu begründen. Die Sicherstellung der Erschliessung eines grossen Baugrundstücks im Zusammenhang mit der Erstellung der Sporthalle und dem damit verbundenen Überbauungsplan werde zu Recht als ein wichtiger Grund, der das Interesse an der Walderhaltung zu überwiegen vermöge, beurteilt. Indem die Beschwerdebeteiligte die Fläche für die künftige Erschliessung der Parzelle Nr. W0001 freihalte, komme sie ihrer Erschliessungspflicht nach. Inwiefern sich dazu ein Widerspruch zur Aussage in der Rodungsbewilligung vom 14. Januar 2014, wonach die Erschliessung „eher zu spät als zu früh“ komme, ergeben sollte, sei nicht ersichtlich. Soweit der Beschwerdeführer die gesamthafte Würdigung der Plangebiete Überbauungsplan „Sporthalle Q.“ und Überbauungsplan „Q.“ beantrage, sei festzustellen, dass Verfahrensgegenstand nur Fragen betreffend den erstgenannten Überbauungsplan sein könnten. Im Auflageverfahren betreffend den Überbauungsplan „Q.“ (Auflagefrist vom 10. August bis 9. September 2015; act. G 6/1 f.) habe der Beschwerdeführer die Möglichkeit gehabt, entsprechende Rechtsmittel zu ergreifen (act. G 2 S. 14 f.).

3.3. Der Beschwerdeführer beanstandet, dass die Anliegen der Beschwerdegegnerinnen (Erschliessung und Überbauung Parzelle Nr. W0001) auf Kosten des Waldes, der Landschaft und der Anlieger verfolgt würden. Es sei „rätselhaft“, wie die Beschwerdegegnerin 1 als Nichteigentümerin des Grundstücks die im Rahmen der Rodungsbewilligung verfügten Ersatzmassnahmen realisieren solle. Das Verfahren erscheine materiell nicht koordiniert, was zur Aufhebung des Gesamtentscheids vom 30. April 2014 führen müsse. Der Überbauungsplan „Q.“ umschliesse auf drei Seiten den Perimeter des Überbauungsplans „Sporthalle Q.“. Beide Pläne würden auf der nördlichen Seite von der B.-strasse begrenzt. Die



Plangebiete seien nicht durch tatsächliche Kriterien auseinandergelassen, sondern allein durch den subjektiven Willen der Bauherrschaft. Erschliessungsvarianten des BAFU datierten aus dem Jahr 2009, während der Überbauungsplan am 28. Januar 2013 aufgelegt worden sei. Die zeitliche Differenz von zweieinhalb Jahren erscheine als Vorwand, um die Planung auseinander zu reissen und subjektiv bedeutsame Fakten zu schaffen. Die Meinung des angefochtenen Entscheids, nur der Überbauungsplan „Sporthalle Q.“ sei Gegenstand des Verfahrens, widerspreche der Rechtsprechung (VerwGE B 2013/197 vom 25. August 2015). Der vorgesehene Ort der Ersatzbepflanzung im zweiten Überbauungsplan („Q.“) zeige den inhaltlichen Zusammenhang der beiden mit verschiedenen Auflageverfahren auseinandergerissenen Pläne. Im Überbauungsplan „Q.“ würden Zufahrten ab A.-weg nicht aufgehoben, sondern ausgebaut. Die Erschliessung ab C.-strasse bleibe bestehen. Diese planerischen Massnahmen stünden im Widerspruch zu den Behauptungen der Beschwerdebeteiligten im jetzigen Verfahren, die genannten Quartierstrassen würden keine zusätzliche Belastung ertragen. Die behauptete zeitliche Dringlichkeit, damit der Bau einer Sporthalle vorgezogen werden könne, erscheine als Vorwand, um „zwei Fliegen auf einen Streich“ (Erschliessung und Sporthalle) zu erschlagen. Die Plangebiete „Sporthalle Q.“ und „Q.“ seien daher zusammen zu beurteilen. In diesem Sinn sei der Gesamtentscheid vom 30. April 2014 aufzuheben. Auch die Zuständigkeitsregeln der Beschwerdebeteiligten für den Erlass von Sonderbauvorschriften (Art. 2 Bauordnung) führten dazu, dass die beiden Pläne zusammenzulegen seien. Mit der Eröffnung der Rodungsbewilligung vom 14. Januar 2015 sei eine neue Situation entstanden. Ohne Rodung sei der Überbauungsplan wegen Verletzung der Waldabstandsvorschriften nicht genehmigungsfähig gewesen. Darauf habe vertraut werden dürfen. Mit Eröffnung des Gesamtentscheids vom 30. April 2014 sei nicht nur der Überbauungsplan genehmigt, sondern auch die Rodung bewilligt worden. Angefochten sei ohnehin der Gesamtentscheid, der einer Koordination bedürfe. Es erscheine wenig sachgerecht, auf die Anfechtung der Genehmigungsverfügung nicht einzutreten, wenn der Gesamtentscheid angefochten sei, dessen Bestandteil wiederum die Genehmigungsverfügung sei. Im Weiteren treffe es nicht zu, dass das Grundstück Nr. W0001 nicht hinreichend erschlossen sei. Im Rahmen einer Interessenabwägung für eine Rodung bedürfe es einer endgültigen Planung. An einer solchen fehle es. Eine umfassende sorgfältige Abklärung, namentlich



auch der Alternativen wie einer Erschliessung über die C.-strasse, hätten weder das Kantonsforstamt noch die Vorinstanz vorgenommen. Eine Erschliessung via B.-strasse sei nicht auf den Bereich „Erschliessungsstrasse Parzelle W0001“ im Überbauungsplan angewiesen. Vielmehr könnte eine Strasse über die nicht bestockte Wiese führen, auf der die Sporthalle vorgesehen sei. Der Bereich für eine allfällige Erschliessung Nord sei nicht standortgebunden, noch abgesehen von Erschliessungsvarianten Süd. Mit dem Antrag auf Nichtgenehmigung des Sondernutzungsplans werde kein ordentliches Rechtsmittel nachgeholt, sondern eine widersprüchliche Situation verhindert. Die Rodungsvoraussetzungen für die Erschliessung von Parzelle Nr. W0001 lägen nämlich nicht vor und ohne Rodungsbewilligung könne der Überbauungsplan „Sporthalle Q.“ nicht genehmigt werden (act. G 5).

4.

4.1.

4.1.1. Zum Einwand des Beschwerdeführers, wonach es für die Interessenabwägung im Rahmen der Rodungsbewilligung an einer endgültigen Planung fehle, ist festzuhalten, dass der Überbauungsplan „Sporthalle Q.“ eine definitive Planung beinhaltet, weshalb auch die Genehmigung des Überbauungsplans mit der Eröffnung des Rodungsentscheids zu koordinieren war. Derzeit besteht keine zureichende strassenmässige Erschliessung des Grundstücks Nr. W0001. Die vorausschauende Planung und Sicherung der Erschliessung von bereits eingezontem Bauland - im Hinblick auf eine Überbauung und nicht erst beim Vorhandensein eines konkreten Bauprojektes) - stellt ein gewichtiges öffentliches Interesse im Sinn von Art. 5 WaG dar. In diesem Sinn ist auch die Aussage des Kantonsforstamtes in der Rodungsbewilligung zu verstehen, dass die Erschliessungspläne der Beschwerdebeteiligten eher zu spät als zu früh kämen. Soll für die Erschliessung Wald in Anspruch genommen werden, setzt die Bejahung der relativen Standortgebundenheit als Voraussetzung für eine Rodungsbewilligung voraus, dass eine umfassende Abklärung von Alternativstandorten stattgefunden hat. Es wird aus Gründen des gesetzlich verankerten Waldschutzes eine stichhaltige Begründung verlangt, weshalb für das Werk ein Standort im Wald besser als andere Standorte ausserhalb des Waldes geeignet ist. Bei dieser Begründung darf der Perimeter nicht zu eng gezogen werden. Je grösser das Interesse an der



Walderhaltung ist, desto höher sind die Anforderungen an die Sorgfalt der Standortevaluation (VLP-ASPAN, Rechtsgutachten Siedlungsentwicklung und Rodung, Bern 2012, S. 18). Das überwiegende Interesse an einer Rodung kann dabei wie erwähnt privater oder öffentlicher Natur sein (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a und b RPG).

4.1.2. Zutreffend ist, dass die Z. AG im Jahr 2009 Erschliessungsvarianten von Norden mit und ohne Rodung aufgezeichnet hatte. Die Varianten 1A, 1B und 1C benötigten keine Rodung. Die Varianten 1B und 1C fielen jedoch aufgrund des zu steilen Gefälles und der Notwendigkeit von grossen Stützmauern ausser Betracht. Die Variante 1D stellte die Optimierung der Varianten Nord in Bezug auf den Bau der Sporthalle dar, bot einen angemessenen Umgang mit der städtebaulichen Situation und dem Wald sowie ein für den Ort angemessenes Strassenprofil (Geometrien, Gefälle). Eine direkte Erschliessung der Parzelle Nr. W0001 mit Anschluss an die Sporthalle und den vorhandenen Parkplatz auf Parzelle Nr. W0000 war mit dieser Variante gewährleistet (vgl. act. G 9/II 11 Beilage 3 [Akttenotiz S. 4 f.]), G 9/II 11 Beilage 5). Die abschliessende Standortevaluation bezog die beiden Varianten Nord (1D; über die B.-strasse) und Süd (über C.-strasse und A.-weg) ein. Die Variante Süd hätte dabei unbestritten einen erheblichen und für die Beteiligten einschneidenden Strassenausbau im bestehenden Wohngebiet (Verbreiterung beider Strassen um 2 bis 2.5 m sowie Ausbau der Kurven und Einlenker) sowie lange Anfahrtswege über Quartierstrassen zur Folge. Ebenfalls unbestritten blieb für diese Variante die Notwendigkeit von hohen und langen Stützmauern sowie weiteren Eingriffen in das Quartier mit Grünräumen und Parkanlagen. Weitere Folge wäre eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung. Überdies wären von einem Strassenausbau im erwähnten Sinn - im Gegensatz zu dem von der Variante Nord betroffenen Areal - zahlreiche historische Gebäude betroffen, welche aufgrund kommunalen und kantonalen Rechts als Ortsbild geschützt und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten sind (vgl. dazu die Darlegungen in der Rekursvernehmlassung; act. G 9/23; vgl. auch act. G 21/2). Die Variante Nord gewährleistet überdies eine direkte Verbindung zum übergeordneten Strassennetz, ohne weite Umwege über Quartierstrassen. Das Interesse am Erhalt des Waldstücks wurde angesichts der gegen die Erschliessungsvariante Süd sprechenden gewichtigen öffentlichen Interessen - auch von den beteiligten Fachstellen (AREG; BAFU) - zu Recht als nicht sehr erheblich



eingestuft. Unzutreffend ist dabei der Hinweis des Beschwerdeführers, dass es an einer Würdigung der forstlichen Belange durch die Forstbehörde fehle (act. G 5 S. 8).

Vielmehr äusserte sich das Kantonsforstamt im Verlauf des Verfahrens mehrfach einlässlich zu den Gegebenheiten (vgl. act. G 9/II 9 und 10, mit Beilagen). Konkrete weitere Anhaltspunkte, aufgrund welcher die Interessenabwägung in Frage zu stellen wäre, sind nicht ersichtlich.

4.2. Nicht Gegenstand dieses Verfahrens bildet der Überbauungsplan „Q.“, weshalb auch der beantragte Beizug von Einsprachen gegen diesen Überbauungsplan (act. G 5 S. 5) für die vorliegend streitigen Fragen aller Voraussicht nach keine zusätzlichen Erkenntnisse zu liefern vermöchte. Auf materielle Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend den Überbauungsplan „Q.“ (vgl. act. G 5 S. 5 f.) ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten.

4.3. Zu dem mit Hinweis auf VerwGE B 2013/197 vom 25. August 2015 erfolgten Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Abgrenzung der Plangebiete nicht nach dem subjektiven Willen der Grundeigentümer vorgenommen werden dürfe (act. G 5 S. 4), ist vorab festzuhalten, dass der vorliegend zur Diskussion stehende Überbauungsplan „Sporthalle Q.“ wie dargelegt (vorstehende E. 2.2.2) in Rechtskraft erwuchs. Der Gesamtentscheid vom 30. April 2014 (act. G 9/I 23/1) stellt inhaltlich im Wesentlichen einen Begleitbrief der Direktion Bau und Planung der Beschwerdebeteiligten für die Eröffnung der Rodungsbewilligung und der Genehmigung des Überbauungsplans (vgl. Art. 26 Abs. 3 RPG) dar. Der Gesamtentscheid eröffnet somit keine erneute Rechtsmittelmöglichkeit gegen den Überbauungsplan als solchen, zumal er den rechtskräftigen Stadtratsentscheid vom 22. Oktober 2013 zum vornherein nicht nachträglich abändern bzw. ergänzen oder erneut eröffnen kann. Die - in VerwGE B 2013/197 streitige - Abgrenzung des Plangebiets bzw. die Frage, ob weitere Grundstücksflächen in den Planperimeter des (rechtskräftigen) Überbauungsplans einzubeziehen gewesen wären, fällt somit als Thema des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ausser Betracht. Mit Bezug auf die Frage der Rechtmässigkeit der Rodungsbewilligung lässt sich dementsprechend aus dem erwähnten VerwGE 2013/197 nichts zugunsten des Standpunktes des Beschwerdeführers ableiten. Im Übrigen bestätigte das Verwaltungsgericht in jenem Entscheid, dass sich die Abgrenzung des Plangebiets zum einen nach den



tatsächlichen Gegebenheiten wie Topographie, Flussufer, Waldränder, Zonengrenzen, bestehende oder projektierte Verkehrsachsen, Baugrund, Besonnung richte, dessen räumliche Ausdehnung sich aber auch aus seiner Zweckbestimmung ergebe: Der Perimeter sei so weit zulässig, als der Zweck, der mit dem Gestaltungsplan verfolgt wird, diesen zulasse bzw. erheische und als verhältnismässig erscheine (VerwGE B 2013/197, a.a.O., E. 3.2.3 mit Hinweisen). Vor diesem Hintergrund erweist sich der Standpunkt der Beschwerdebeteiligten als nachvollziehbar begründet, wonach bei der Planung und Umsetzung eines Überbauungskonzepts auf einem grossen Areal ein etappenweises Vorgehen mit verschiedenen, aufeinander abgestimmten Sondernutzungsplänen grundsätzlich zulässig und zweckmässig sei. Es spreche nichts dagegen, zum einen ein zeitlich dringenderes Projekt auf einem Teil des Geländes (Sporthalle) vorzuziehen und zum anderen für einen weiteren Teil des Areals (Parzelle Nr. W0001), welches eine Reservezone bilde und dessen spätere Nutzung (Schulbetrieb, Wohnen) zur Zeit noch offen sei, eine spezielle Regelung (Ausscheidung als eigener Baubereich K mit Gestaltungsplanpflicht) zu treffen (act. G 11 S. 2). Dementsprechend ist die Aufteilung des Verfahrens auf die beiden Pläne als rechtmässig zu erachten, zumal sich die Pläne im Sinn eines stufengerechten Vorgehens inhaltlich und örtlich ergänzen (act. G 9/23 S. 2).

Was den Hinweis des Beschwerdeführers auf Art. 2 der Bauordnung betrifft (act. G 5 S. 6), ist festzuhalten, dass diese Bestimmung lediglich die Zuständigkeit im Rahmen des politischen Entscheidungsprozesses festlegt, im Übrigen jedoch das Verfahren bei Erlass von Überbauungsplänen (Verwaltungs- und Rechtsmittelverfahren) nicht regelt. Einsprachen gegen Sondernutzungspläne sind dabei in jedem Fall vom Stadtrat zu entscheiden; gegen dessen Entscheid steht der Rechtsmittelweg (Rekurs, Beschwerde) zur Verfügung. Eine diesbezügliche verfahrensmässige Unkorrektheit ist vorliegend nicht ersichtlich, zumal sich aufgrund von Art. 2 Abs. 1 der Bauordnung keine Notwendigkeit der Zusammenlegung beider Überbauungspläne ableiten lässt.

4.4. Nach Art. 7 Abs. 1 WaG ist für jede Rodung in derselben Gegend mit vorwiegend standortgerechten Arten Realersatz zu leisten. Anstelle von Realersatz können nach Art. 7 Abs. 2 WaG gleichwertige Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden: in Gebieten mit zunehmender Waldfläche (lit. a); in den übrigen Gebieten ausnahmsweise zur Schonung von landwirtschaftlichem



Kulturland sowie ökologisch oder landschaftlich wertvoller Gebiete (lit. b). Auf den Rodungsersatz kann lediglich bei den - hier nicht zur Diskussion stehenden - Sachverhalten gemäss Art. 7 Abs. 3 WaG verzichtet werden.

Die Beschwerdegegnerin 1 wurde mit der der Rodungsbewilligung zu Ersatzmassnahmen auf Grundstück Nr. W0001 sowie zu Kautions- und Ausgleichszahlungen verpflichtet (act. G 9/I 23/3). Eigentümerin des Grundstücks Nr. W0001 ist die Beschwerdegegnerin 2. Der Beschwerdeführer rügt wie dargelegt eine mangelnde Verfahrenskoordination und erachtet es als „rätselhaft“, wie die Beschwerdegegnerin 1 als Nichteigentümerin des Grundstücks die im Rahmen der Rodungsbewilligung verfügten Ersatzmassnahmen realisieren solle (act. G 5 S. 4). Die Rechtsmittellegitimation werde ihm (dem Beschwerdeführer) vorschnell abgesprochen, bei der Bezeichnung der Rechtsmittelgegner herrsche formelle Beliebigkeit (act. G 14 S. 2). Hierzu ist mit der Beschwerdebeteiligten (act. G 11 S. 2) festzuhalten, dass der Umstand, wonach der Realersatz im Rahmen des Überbauungsplans „Q.“ im Bereich der Parzelle Nr. W0001 (und nicht im Zusammenhang mit dem hier in Frage stehenden Überbauungsplan) festzulegen ist, kein verfahrensrechtlich unzulässiges Vorgehen darstellt, soweit beide Sondernutzungspläne planerisch koordiniert und aufeinander abgestimmt sind. Letzteres ist vorliegend insofern sichergestellt, als die Rodungsarbeiten nur in Absprache mit den Forstbehörden erfolgen können. Hinzu kommt, dass - wie die Beschwerdegegnerinnen zu Recht festhalten (act. G 12 S. 9) - Bewilligungen, Bedingungen und Auflagen nicht mit der Person der Gesuchstellerin verknüpft sind, sondern sich auf ein bestimmtes Gesuch beziehen. Beiden Beschwerdegegnerinnen ist sodann die Rodungsbewilligung bekannt. Für die Ausführung der Ersatzmassnahmen war zudem eine Kautions hinterlegen. Sodann gibt es - entgegen der offenbaren Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 5 S. 5 Ziff. 2.3) - ohnehin keine Pflicht, Ersatzmassnahmen auf demselben Grundstück zu realisieren, für welches eine Rodung bewilligt worden war. Es besteht vor diesem Hintergrund kein Anlass, die Realisierung der Ersatzmassnahmen in Zweifel zu ziehen. Im Übrigen unterliegt die konkrete Umsetzung der Ersatzmassnahmen als solche (insbesondere die materielle Rechtmässigkeit des Grünstreifens) wiederum der Rechtsmittelüberprüfung. Offen bleiben kann damit, ob bzw. inwiefern der Beschwerdeführer - wie die Beschwerdegegnerinnen vorbringen (act. G 12 S. 5



[Popularbeschwerde] und S. 10 f.) - in diesem Zusammenhang öffentliche Interessen geltend macht und inwiefern ihm hierfür die Legitimation fehlen würde.

5.

5.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens gehen somit vollständig zulasten des Beschwerdeführers. Eine Entscheidungsbüher von CHF 3'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss ist zu verrechnen.

5.2. Die Beschwerdegegnerinnen haben Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung zulasten des Beschwerdeführers (Art. 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Folglich ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Eine Entschädigung von insgesamt CHF 3'000 (zuzüglich Barauslagen von CHF 120 [4%]) für das Beschwerdeverfahren erscheint als angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, HonO). Die Mehrwertsteuer wird grundsätzlich dazu gerechnet (Art. 29 HonO). Da die Beschwerdegegnerin 1 aber selber mehrwertsteuerpflichtig ist, kann sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer als Vorsteuer in Abzug bringen. Daher muss die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung - auf dem auf die Beschwerdeführerin 1 entfallenden Anteil (CHF 1'500) - nicht zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. statt vieler VerwGE B 2013/206 vom 3. Dezember 2013, E. 3). Auf dem die Beschwerdeführerin 2 betreffenden Anteil (CHF 1'500) ist die Mehrwertsteuer zu berücksichtigen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.



2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000, unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3. Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegnerin 1 mit CHF 1'500, zuzüglich Barauslagen von CHF 60, ohne Mehrwertsteuer, und die Beschwerdegegnerin 2 mit CHF 1'500, zuzüglich Barauslagen von CHF 60 und Mehrwertsteuer.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Zürn

Schmid