



Fall-Nr.:	B 2019/215, B 2019/217
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	18.05.2021
Entscheiddatum:	25.03.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 25.03.2021

Baurecht. Baubewilligung Mehrfamilienhaus. Erschliessung. Art. 19 Abs. 1 RPG (SR 700) und Art. 49 Abs. 2 lit. a und b BauG (sGS 731.1). Art. 63 Abs. 2 StrG (sGS 732.1). Das Verwaltungsgericht kam hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung zum Schluss, mit einer Strassenbreite von gut 3.5 m im Bereich des Grundstücks Nr. 0003 bzw. 3.65 bis 4 m im Bereich des Grundstücks Nr. 0000 sei ein Befahren der gerade und übersichtlich verlaufenden M.__-strasse - ohne Gegenverkehr - auch mit Lastwagen (öffentliche Dienste und Zubringer mit einer maximalen Fahrzeugbreite von 2.6 m) und landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Breite 2.6 m) möglich. Aus dem streitigen Bauvorhaben mit vier zusätzlichen Wohneinheiten resultiere kein relevanter Mehrverkehr auf der rund 35 m langen Zu- und Wegfahrt. Die gegebene Breite schliesse zwar ein Kreuzen von zwei PW's und eine Begegnung PW/LKW bzw. landwirtschaftliches Fahrzeug aus. Ausweichstellen, welche ohne Beanspruchung von Privateigentum benützt werden könnten, bestünden ebenfalls nicht. Indes komme dem Kreuzen auf dem 35 m langen Strassenstück insofern keine hohe Bedeutung zu, als die Strecke vom Knoten O.__-strasse/P.__-strasse bis zum Landwirtschaftsbetrieb durchgehend sehr übersichtlich sei und entgegenkommende Fahrzeuge schon von Weitem gesehen werden könnten. Insbesondere erscheine auch ein Zurücksetzen auf das Baugrundstück Nr. 0000 als möglich, womit das Zurücksetzen mit einem PW oder LKW auf den Knoten O.__-strasse/P.__-strasse in aller Regel nicht erforderlich sein werde. Der Amtsbericht des Tiefbauamtes beurteile den Ausbaustand der Strasse aus technischer Sicht. Die Frage der hinreichenden Erschliessung bleibe indes eine Rechtsfrage, welche nicht vom TBA zu beurteilen sei. Die M.__-strasse entspreche zwar aufgrund der regelmässigen Zu- und Wegfahrt von schweren Motorfahrzeugen nicht dem Strassentyp "Zufahrtsweg" gemäss VSS-Norm SN 40 045 und weise die vom TBA geforderte (im Vergleich zur VSS-Norm von 5.1 m reduzierte) Mindestbreite von 4.4 m im Bereich zwischen Knoten und Baugrundstück



nicht auf. Aufgrund der guten Übersichtlichkeit der gesamten M.__-strasse, insbesondere des 35 m langen Teilstücks bis zum Baugrundstück, erscheine die vom TBA zur Diskussion gestellte Ausweichstelle auf dem Grundstück Nr. 0000 indes nicht notwendig. Der am Augenschein teilnehmende Vertreter der Verkehrspolizei habe festgehalten, dass aufgrund der Sichtverhältnisse und der fehlenden Widmung der M.__-strasse für den Langsamverkehr das Projekt genügend erschlossen sei. Zudem sei er - trotz gewerblichem LKW-Verkehr - von einem Zufahrtsweg ausgegangen. Gemäss den mit der Baubewilligung bewilligten Plänen erfolgte eine Verschiebung der Ein- und Ausfahrt auf dem Baugrundstück Nr. 0000 mit Verfügung einer entsprechenden Sichtzone, so dass auf beide Ausfahrtsseiten eine Sichtzone von 20 m auf dem Grundstück eingehalten werde. Gemäss VSS-Norm SN 40 273a, S. 8 Tabellen 1 und 2, betrage die minimale Knotensichtweite bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h 20-35 m. Die minimale Knotensichtweite auf leichte Zweiräder beträgt bei einer Strasse ohne Steigung 25 m und bei einer Längsneigung von 2% 35 m. Die Vorinstanz erachte eine Sichtweite von 20 m in Bezug auf die Sichtverhältnisse gegen Osten (flacher und übersichtlicher Verlauf der M.__-strasse) und Westen (leichter Anstieg der M.__-strasse) als genügend. Sie stelle zutreffend fest, dass über die M.__-strasse in absehbarer Zukunft einzig das Grundstück der Beschwerdegegner erschlossen werde und landwirtschaftliche Fahrzeuge und Lastwagen aufgrund der Bestockung auf dem Grundstück Nr. 0002 vorgängig gut erkennbar seien. Hinzu komme, dass bei der Beurteilung der Frage der zureichenden Erschliessung auch der haushälterische Umgang mit dem Boden bzw. das Erfordernis der inneren Verdichtung bestehender Quartiere nicht ausser Acht bleiben dürften. Die vorinstanzliche Bejahung der zureichenden Erschliessung lasse sich angesichts der dargelegten Verhältnisse nicht beanstanden. Bestätigung des angefochtenen Rekursentscheids auch hinsichtlich der Fragen der Einordnung der geplanten Baute in das Ortsbild (SR 451.12, VISOS) und des Niveaupunktes (Art. 60 BauG), (Verwaltungsgericht, B 2019/215, B 2019/217). Die gegen dieses Urteil erhobenen Beschwerden ans Bundesgericht wurden mit Urteil vom 8. April 2022 abgewiesen (Verfahren 1C_319/2021 und 1C_320/2021).

Entscheid vom 25. März 2021

Besetzung



St.Galler Gerichte

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.__ und B.__,

Beschwerdeführer B 2019/215

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Othmar Somm, senn somm bossart Anwälte,
Museumstrasse 47, 9000 St. Gallen,

und

K.__,

Beschwerdeführer B 2019/217,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Werner Ritter, Ritter Advokatur,
Im Forum, Bahnhofstrasse 24, Postfach 142, 9443 Widnau,

gegen

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

Vorinstanz,

sowie

R.__ und S.__,

Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Markus Möhr, GM Rechtsanwälte, St. Jakob-
Strasse 37, 9000 St. Gallen,



St.Galler Gerichte

und

Politische Gemeinde X.__, Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte B 2019/215 und 217,

und

K.__,

Beschwerdebeteiligter B 2019/215,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Werner Ritter, Ritter Advokatur,
Im Forum, Bahnhofstrasse 24, Postfach 142, 9443 Widnau,

und

A.__ und **B.**__,

Beschwerdebeteiligte B 2019/217

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Othmar Somm, senn somm bossart Anwälte,
Museumstrasse 47, 9000 St. Gallen,

Gegenstand

Baubewilligung (Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

R.__ und S.__ sind Eigentümer der Grundstücke Nrn. 0000__ (überbaut mit einem Einfamilienhaus [EFH]) und 0001__ (unüberbaut), Grundbuch X.__. Die durch die M.__-strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossenen Grundstücke liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde X.__ vom 19. Juni 1996/14. September 2015 in der Wohnzone W2a. Sie grenzen im Westen an das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück Nr. 0002__ (Eigentümer: K.__) und im Osten an das Grundstück Nr. 0003__ (Eigentümer: A.__ und B.__). Mit Baugesuch vom 28. März 2017 beantragten R.__ und S.__ die Bewilligung für den Abbruch des EFH auf Grundstück Nr. 0000__ und für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Nrn. 0000__ und 0001__. Die hiergegen von A.__ und B.__, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Othmar Somm, St. Gallen, sowie K.__, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Werner Ritter, Widnau, erhobenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Einsprachen gegen das Bauvorhaben wies der Gemeinderat X.__ mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 ab. Die Baubewilligung wurde unter Bedingungen und Auflagen erteilt (act. G 9.1 1/1 [B 2019/215]).

A.b.

Gegen diesen Beschluss erhob Rechtsanwalt Somm für A.__ und B.__ am 17. Januar 2018 Rekurs (act. G 9.1/1 [B 2019/215]; nachstehend: Rekurs 1). In der Rekursergänzung vom 16. Februar 2018 beanstandete er unter anderem eine nicht hinreichende Erschliessung der Grundstücke und eine ungenügende Einfügung des Bauvorhabens in die Landschaft. Das Bauvorhaben sei verunstaltend und verletze Vorschriften des Ortsbildschutzes sowie verschiedene Regelbauvorschriften (act. G 9.1/3 [B 2019/215]). In seinem gegen den Beschluss vom 19. Dezember 2017 für K.__ erhobenen Rekurs vom 18. Januar/16. Februar 2018 bemängelte Rechtsanwalt Ritter eine nicht hinreichende Erschliessung der Baugrundstücke. Sodann sei zweifelhaft, ob die Sicherheit während der Bauphase gewährleistet sei; es fehle ein detaillierter Baugrubenplan sowie ein Sicherheits- und Kontrollkonzept. Im Weiteren bestehe die Gefahr einer Schädigung der umliegenden Gebäude (act. G 8.1/1 und 4 [B 2019/217]; nachstehend: Rekurs 2). Nachdem das Baudepartement mit den Verfahrensbeteiligten und einem Vertreter des Tiefbauamtes (TBA) am 8. Juni 2018 einen Augenschein an Ort durchgeführt hatte (act. G 9.1/13 f. [B 2019/215]), reichten R.__ und S.__ aufgrund einer Neubeurteilung der Sichtzonen und des Attikageschosses der Bewilligungsbehörde ein



Korrekturgesuch zur nachträglichen Bewilligung ein (act. G 9.1/22 [B 2019/215]). Mit Beschluss vom 20. November 2018 bewilligte der Gemeinderat X.__ das Korrekturgesuch unter Bedingungen und Auflagen und wies die hiergegen von A.__ und B.__ sowie von K.__ erhobenen Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Auf Grundstück Nr. 0000__ verfügte er eine Sichtzone und führte aus, das Attikageschoss entspreche den Regelbauvorschriften; die Gebäudehöhe sei weiterhin eingehalten. Die Vorplatzgestaltung und Ausfahrtsituation könne mit entsprechenden Sichtzonen bewilligt werden (act. G 9.1/23 f. [B 2019/215]).

A.c.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.__ und B.__ mit Eingabe vom 10. Dezember 2018 (act. G 9.2/1 und 3 [B 2019/215]; nachstehend: Rekurs 3) und K.__ mit Eingabe vom 12. Dezember 2018 Rekurs (act. G 8.2/1 und 5 [B 2019/217]; nachstehend: Rekurs 4). Mit Entscheid vom 27. September 2019 (act. G 2) wies das Baudepartement die Rekurse 1 und 2 ab, soweit darauf eingetreten wurde und sie nicht gegenstandslos geworden waren. Die Rekurse 3 und 4 wies es ab (Dispositiv Ziffer 1). Der Beschluss des Gemeinderates X.__ vom 20./26. November 2018 (Korrekturgesuch/Nachtrag zur Baubewilligung vom 3. Januar 2018) werde mit folgender Auflage präzisiert: "Die Einhaltung der Sichtberme bei der Zufahrt auf die M.__-strasse ist mittels baulicher Massnahmen (wie Rabatte, Stellriemen usw.) sicherzustellen." (Dispositiv Ziffer 2). A.__ und B.__, K.__ sowie R.__ und S.__ wurden zur Zahlung einer Entscheidgebühr von je CHF 2'000 verpflichtet (Dispositiv Ziffer 3). R.__ und S.__ wurden verpflichtet, A.__ und B.__ im Rekurs 1 mit CHF 3'250 ausseramtlich zu entschädigen. Das Begehren von A.__ und B.__ um ausseramtliche Entschädigung im Rekurs 3 wurde abgewiesen. R.__ und S.__ wurden im Rekurs 2 verpflichtet, K.__ ausseramtlich mit CHF 3'250 zu entschädigen. Das Begehren von K.__ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekurs 4 wurde abgewiesen. A.__ und B.__ wurden verpflichtet, R.__ und S.__ im Rekurs 3 ausseramtlich mit CHF 1'430 zu entschädigen. Im Rekurs 4 wurde K.__ verpflichtet, R.__ und S.__ ausseramtlich mit CHF 1'430 zu entschädigen. Die Begehren der Gemeinde X.__ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in den Rekursen 1-4 wurden abgewiesen (Dispositiv Ziffer 4).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Somm für A.__ und B.__ mit Eingabe vom 11. Oktober 2019 Beschwerde (act. G 1 [B 2019/215]). In der Beschwerdeergänzung vom 18. November 2018 (act. G 5 [B 2019/215]) stellte er die Anträge, der Entscheid vom 27. September 2019 sowie die Baubewilligungen vom 3. Januar 2018 und



St.Galler Gerichte

26. November 2018 (Korrekturgesuch) seien aufzuheben (Ziffer 1). Die Baugesuche vom 29. März 2017 und 13. Juli 2018 seien abzuweisen (Ziffer 2). Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner (Ziffer 3).

Rechtsanwalt Ritter erhob für K.___ gegen den Rekursentscheid vom 27. September 2019 mit Eingabe vom 14. Oktober 2019 Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sei aufzuheben (Ziffer 1) und die Abbruch- und Baubewilligung sei zu verweigern (Ziffer 2). Eventualiter sei das Baugesuch unter der Auflage zu bewilligen, dass die dauerhafte Gewährleistung der Sichtzone auf dem Nachbargrundstück rechtlich sichergestellt und die Nutzung des Vorplatzes der Beschwerdegegner als Ausweichstelle für Fahrzeuge, welche vom und zum Grundstück des Beschwerdeführers fahren würden, dinglich gesichert werde (Ziffer 3). Subeventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz oder die Beschwerdebeteiligte B 2019/215 und 217 zurückzuweisen (Ziffer 4). Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner, eventualiter des Kantons St. Gallen (act. G 1 [B 2019/217]). In der Beschwerdeergänzung vom 18. November 2019 bestätigte und begründete Rechtsanwalt Ritter die gestellten Anträge (act. G 5 [B 2019/217]).

B.b.

In den Vernehmlassungen vom 26. November 2019 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerden. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid (act. G 8 [B 2019/215], G 7 [B 2019/217]). Rechtsanwalt Dr. Markus Möhr, St. Gallen, beantragte für die Beschwerdegegner in den Vernehmlassungen vom 13. Dezember 2019 Abweisung der Beschwerden, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (act. G 11 [B 2019/215], G 10 [B 2019/217]). In der Vernehmlassung vom 23. Dezember 2019 (act. G 13 [B 2019/215], G 11 [B 2019/217]) beantragte die Beschwerdebeteiligte B 2019/215 und 217 Abweisung der Beschwerden. Die Beschwerdebeteiligten B 2019/217 verzichteten auf eine Stellungnahme (act. G 12 [B 2019/217]). Rechtsanwalt Ritter beantragte für den Beschwerdebeteiligten B 2019/215 in der Eingabe vom 31. Januar 2020, die Beschwerde B 2019/215 sei zu schützen und der Rekursentscheid vom 27. September 2019 sei aufzuheben (Ziffer 1). Die Baugesuche der Beschwerdegegner vom 29. März und 13. Juli 2018 seien abzuweisen (Ziffer 2). Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner (act. G 16 [B 2019/215]).

B.c.

In der Eingabe vom 24. Februar 2020 äusserte sich Rechtsanwalt Somm im Verfahren



B 2019/215 zu den Vernehmlassungen der Beschwerdebeteiligten B 2019/215 und 217 und der Beschwerdegegner (act. G 18 [B 2019/215]). Mit Stellungnahme vom 19. März 2020 bestätigte Rechtsanwalt Ritter im Verfahren B 2019/217 seinen Standpunkt (act. G 16 [B 2019/217]). Die Beschwerdegegner verzichteten in den Verfahren B 2019/215 und 217 auf eine weitere Äusserung (act. G 18 [B 2019/217], G 23 [B 2019/215]). Rechtsanwalt Ritter nahm mit Eingabe vom 30. April 2020 im Verfahren B 2019/215 zur Eingabe der Beschwerdeführer B 2019/215 vom 24. Februar 2020 Stellung (act. G 24 [B 2019/215]).

B.d.

Am 26. November 2020 führte das Verwaltungsgericht mit den Beteiligten beider Verfahren einen Augenschein an Ort durch (act. G 37). Zu dem ihnen am 30. November 2020 zugestellten Augenschein-Protokoll äusserten sich Rechtsanwalt Möhr in beiden Verfahren am 8. Dezember 2020 (act. G 39 [B 2019/215]), die Vorinstanz in beiden Verfahren am 9. Dezember 2020 (act. G 40 [B 2019/215]), Rechtsanwalt Somm im Verfahren B 2019/215 am 4. Januar 2021 (act. G 41 [B 2019/215]) und Rechtsanwalt Ritter in beiden Verfahren am 25. Januar 2021 (act. G 44 [B 2019/215]). Mit Eingabe vom 12. Februar 2021 nahm Rechtsanwalt Ritter in beiden Verfahren zu den nach Zustellung des Augenschein-Protokolls ergangenen Eingaben Stellung (act. G 46 [B 2019/215]).

B.e.

Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben der vorliegenden Verfahren und am Augenschein vom 26. November 2020 wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die Beschwerdeverfahren B 2019/215 und B 2019/217 betreffen den gleichen Streitgegenstand und basieren auf denselben Akten. Die Verfahrensbeteiligten treten - in teilweise unterschiedlichen Parteirollen - in beiden Verfahren auf. Es rechtfertigt sich daher, die beiden Beschwerdeverfahren zu vereinigen und in einem einzigen Entscheid zu behandeln.

Das Verwaltungsgericht ist zum Sachentscheid zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer beider Verfahren sind zur Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerden wurden mit Eingaben vom 11. Oktober 2019 (act. G 1



[B 2019/215]) und vom 14. Oktober 2019 (act. G 1 [B 2019/217]) rechtzeitig erhoben und erfüllen zusammen mit den Ergänzungen vom 18. November 2019 (act. G 5 [B 2019/215]; act. G 5 [B 2019/217]) in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten. Soweit die Beschwerdeführer B 2019/215 auf ihre Darlegungen im Rekursverfahren verweisen (act. G 5 S. 10 [B 2019/215]), ist indes festzuhalten, dass ein pauschaler Verweis auf vorinstanzliche Eingaben zur Rechtsmittelbegründung nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts als ungenügend erachtet wird, weil aus ihm nicht hervorgeht, in welchen Punkten und weshalb der Entscheid der Vorinstanz angefochten wird (vgl. statt vieler VerwG B 2012/19 vom 29. August 2012 E. 2.3); diesbezüglich ist auf die Beschwerde B 2019/215 nicht einzutreten. Nicht eingetreten werden kann auch auf den Antrag, die Baubewilligungen vom 3. Januar und 26. November 2018 seien aufzuheben, da an deren Stelle der Rekursentscheid getreten ist ("Devolutiveffekt", BGE 134 II 142 E. 1.4; BGer 1C_166/2013 vom 27. Juni 2013 E. 1.1 und 2C_204/2015 vom 21. Juli 2015 E. 1.2).

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten B 2019/215 und 217 datiert vom 19. Dezember 2017 und erging damit nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Die Vorinstanz erachtet jedoch mit Hinweis auf das Kreisschreiben Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 8. März 2017, Baudepartement, Juristische Mitteilungen 2017/I/1 S. 3 f. grundsätzlich zu Recht das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) auf das vorliegende Verfahren anwendbar, da die kommunalen Rahmennutzungspläne der Beschwerdebeteiligten B 2019/215 und 217 noch nicht revidiert und in Kraft gesetzt sind (act. G 2 E. 2). Als Folge davon bleibt das BauG für das vorliegende Verfahren anwendbar, soweit das erwähnte Kreisschreiben nicht eine direkte Anwendbarkeit des PBG vorsieht (vgl. nachstehende E. 3.1).

2. Erschliessung

2.1.

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (SR 700, RPG) dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn das Land im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG (und Art. 49 Abs. 2 lit. a und b BauG) erschlossen ist. Nach Art. 63 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1, StrG) werden Zufahrten bewilligt, wenn weder die



Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird. Eine Zufahrt ist als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und geplanten Überbauung und Nutzung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten wie Feuerwehr, Sanität, Kehr- und Schneeräumung ungehindert benützt werden kann und - wenn sie über fremdes Grundeigentum führt - rechtlich gesichert ist. Nicht unbedingt erforderlich ist, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen genügen zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen. Zur hinreichenden Zufahrt gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 2 mit Hinweis auf B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508 ff. und Rz. 513 f.; GVP 1988 Nr. 97 E. 2a mit Hinweisen). Stets ist das gesamte Gebiet, welches von einer Strasse erschlossen wird, zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den planerischen Zweck ist eine Zufahrt nur dann als genügend zu betrachten, wenn sie auf die Baumöglichkeiten der geltenden Zonenordnung abgestimmt ist (VerwGE B 2014/18 vom 24. März 2015 E. 3.1 m.H.).

Für die Beurteilung der technischen Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt können die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Hilfsmittel bzw. als Richtwerte herangezogen werden, wobei ihre Anwendung im Einzelfall dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen muss und sie nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden dürfen. Die VSS-Normen enthalten mithin keine bindenden Anweisungen für jeden Einzelfall im Sinn einer gesetzlichen Norm (VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017, E. 11.1 und E. 11.3 f. mit Hinweisen; VerwGE B 2011/110 vom 20. März 2012, E. 4; GVP 1990 Nr. 99). Nach der VSS-Norm SN 40 045 "Projektierung, Grundlagen; Strassentyp Erschliessungsstrassen" vom März 2019 werden die Sicherheitsanforderungen an Erschliessungsstrassen allgemein durch geringe Verkehrsmengen und niedrige Geschwindigkeiten angestrebt. Die Belastbarkeit dieser Strassen ist begrenzt. Der Ausbaugrad ist entsprechend niedrig anzusetzen. Bei Erschliessungsstrassen in Gewerbegebieten ist den geometrischen Anforderungen der schweren Lastwagen Rechnung zu tragen. Erschliessungsstrassen stehen allen Verkehrsteilnehmern offen (VSS-Norm SN 40 045, Ziffer 5). Der Erschliessungsstrassentyp "Zufahrtsweg" dient der Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten. Er ist auf den Grundbegegnungsfall "PW/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit" und eine durchschnittliche stündliche Verkehrsbelastung von maximal 50 Fahrzeugen ausgerichtet. Für Zufahrtswege im dargelegten Sinn genügt ein Fahrstreifen. Sie müssen in der Regel



keinen Wendepunkt aufweisen und nicht durchgehend befahrbar sein. Es handelt sich um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und entsprechend befestigt sind. Für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden (VSS-Norm SN 40 045, Ziffer 8 und Tab. 1). Gemäss VSS-Norm SN 40 201 "Geometrisches Normalprofil" vom März 2019 beträgt das für einen Personenwagen erforderliche horizontale Lichtraumprofil 2 bis 2.1 m bei Geschwindigkeiten von 0 bis 40 km/h, für einen Lastwagen bzw. ein landwirtschaftliches Fahrzeug beträgt das horizontale Lichtraumprofil bei den erwähnten Geschwindigkeiten 2.7 bis 2.8 m und dasjenige eines Fahrradlenkers 0.9 bis 1.1 m. Bei stark reduzierter Geschwindigkeit (bis 30 km/h) ist beim Grundbegegnungsfall PW/Fahrrad eine Strassenbreite von mindestens 3.4 m (keine Steigungen), beim Begegnungsfall PW/PW eine Breite von mindestens 4.4 m und beim Begegnungsfall PW/LKW eine solche von 5.1 m erforderlich (vgl. VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 E. 11.1 sowie B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 2.1 und 2.3, wo das Kreuzen zwischen LKW bzw. landwirtschaftlichem Fahrzeug und PW bei Strassenbreiten zwischen 3.9 und 5.85 m lediglich auf den Streckenabschnitten mit weniger als 4.7 m Breite nicht möglich, im Übrigen aber nicht eingeschränkt war; vgl. auch VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 E. 5.4). Die VSS-Norm SN 40 273a (Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene), Ausgabe März 2019, legt unter anderem die Beobachtungsdistanz für Motorfahrzeuge und leichte Zweiräder (innerorts > 2.5 m) sowie die Anforderungen an das Sichtfeld fest. Letzteres ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten (VSS-Norm SN 40 273a Ziffer 10 f.).

2.2.

Die M.__-strasse erschliesst als Gemeindestrasse 3. Klasse in dem in der Bauzone gelegenen Teilbereich die Grundstücke Nrn. 0004__, 0003__, 0000__ sowie 0001__ und danach das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück Nr. 0002__ (Hof mit Obstbaubetrieb des Beschwerdebeteiligten B 2019/215 bzw. Beschwerdeführers B 2019/217). Durch das geplante Bauvorhaben auf den Grundstücken Nrn. 0000__ und 0001__ ergeben sich fünf Wohneinheiten, davon vier neue, für den Teilbereich in der Bauzone und damit eine Erschliessung von insgesamt sieben Wohneinheiten sowie des Landwirtschaftsbetriebs über die M.__-strasse. Im Amtsbericht vom 24. April 2018 stellte das TBA eine Breite der M.__-strasse im Bereich des Grundstücks Nr. 0003__ von 3.5 bis 3.65 m sowie im Bereich des Grundstücks Nr. 0000__ (Baugrundstück) von 3.65 bis 4 m fest. Es führte aus, die Ein- und Ausfahrt des geplanten Bauvorhabens befinde sich rund 35 m vom Knoten O.__-strasse/P.__-strasse entfernt. Der Verlauf der M.__-strasse sei in diesem Bereich gerade und übersichtlich. Da die M.__-strasse auch



dem Landwirtschaftsverkehr diene, könne sie indes nicht unter dem Aspekt einer Grundstückszufahrt betrachtet werden. Ausgehend von einem für den Begegnungsfall PW/PW erforderlichen Lichtraumprofil von 5.1 m (bzw. 4.4 m gemäss interner Richtlinie) kam das TBA zum Schluss, dass die vorhandenen Fahrbahnbreiten auch den (im Vergleich zur VSS-Norm) reduzierten Querschnitten gemäss interner Richtlinie des TBA nicht genügten. Eine hinreichende Erschliessung sei nicht gegeben. Durch Verlegen des Kehrrichtstandorts und geeignete Bepflanzung könnten die notwendigen Sichtbermen geschaffen werden. Die *Gewährleistung der Sichtzone über das Nachbargrundstück sei rechtlich sicherzustellen* (act. G 9.1/11 [B 2019/215]). Nach Bewilligung des Korrekturgesuchs bestätigte das TBA mit Amtsbericht vom 22. März 2019, dass der Kehrrichtabfuhrstandort mit dem Korrekturgesuch verlegt worden sei und nicht mehr im Sichtzonenbereich liege. Gemäss VSS Norm SN 640 273a (nunmehr: SN 40 273a) sei indessen für eine Erschliessungsstrasse mit 30 km/h eine Sichtweite für den motorisierten Verkehr von 20 bis 35 m notwendig. Auf der M.__-strasse sei auch mit landwirtschaftlichem Verkehr und Velofahrern zu rechnen. Es werde empfohlen, die Sichtweite auf mindestens 30 m zu setzen. Sollte die tatsächliche Gefällesituation unter -2% liegen, sei die Sichtweite sogar noch weiter zu erhöhen. Zudem müsse der Haltepunkt für Fahrzeuge baulich eingegrenzt werde. Eine hinreichende Erschliessung sei aufgrund der zu geringen Fahrbahnbreiten nicht gegeben. Die Sichtverhältnisse seien nicht ausreichend. Künftige Bepflanzungen in diesem Bereich dürften eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten. Die überarbeiteten Sichtzonen seien gegebenenfalls im Grundbuch auf den Nachbarparzellen einzutragen (act. G 9.2/8 [B 2019/215]). Auf Begehren der Beschwerdegegner beschloss die Beschwerdebeteiligte B 2019/215 und 217 am 9. Juli 2019 den Ausbau der M.__-strasse und sistierte das Verfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids im hier streitigen Baubewilligungsverfahren (act. G 6 [B 2019/215]).

2.3.

Im angefochtenen Entscheid legte die Vorinstanz unter anderem dar, die gerade und übersichtliche Strecke zwischen der geplanten Zu- und Wegfahrt des Baugrundstücks zum Knoten O.__-strasse/P.__-strasse betrage rund 35 m. Am Augenschein sei von der Fachstelle bestätigt worden, dass im Bereich des erwähnten Knotens ein Kreuzen von PW/PW bzw. PW/LKW möglich sei. In Übereinstimmung mit dem TBA sei der Begegnungsfall PW/PW einzubeziehen, wobei die dafür erforderliche Breite von 4.4 m nicht erreicht werde. Für den Begegnungsfall PW/PW bzw. PW/LKW müssten daher Ausweichstellen vorhanden sein. Eine solche befinde sich beim erwähnten Knoten und somit 35 m von den Baugrundstücken entfernt. Da eine direkte Sichtverbindung von der Zu- und Wegfahrt zum Knoten je nach baulicher Situation auf dem Grundstück Nr.



0003__ nicht in jedem Fall gegeben sei, müsste im Begegnungsfall ein ausfahrendes Fahrzeug auf den Vorplatz zurücksetzen, damit vom Knoten einfahrende Fahrzeuge ohne Inanspruchnahme von privaten Grundstücken abgewartet werden könnten. Unter dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit sei es vertretbar, dass im Schritttempo (vielfach mit Rückfahrhilfe) leicht zurückgesetzt werden müsse. Angesichts dieser Umstände und der am Augenschein festgestellten örtlichen Verhältnisse erweise sich die bestehende Erschliessung in Bezug auf die Fahrbahnbreite als genügend. Es sei Aufgabe der Rekursinstanz, aufgrund der korrekten fachlichen Überlegungen die Rechtsfrage der hinreichenden Erschliessung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände zu beantworten. Unter den dargelegten Umständen rechtfertige sich ausnahmsweise ein Abweichen von den Amtsberichten (act. G 2 S. 14 f.).

Im Weiteren ersetze das von den Beschwerdegegnern eingereichte Korrektorgesuch das ursprüngliche Baugesuch im Punkt der Sichtzonen und führe zu einer teilweisen Gegenstandslosigkeit der Rekurse 1 und 2. Gemäss den mit der Baubewilligung vom 20. November 2018 bewilligten Plänen hätten die Beschwerdegegner die Ein- und Ausfahrt derart verschoben, dass sowohl gegen Westen wie gegen Osten eine Sichtzone von je 20 m auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden könne. Zudem seien die Sichtbermen von jeglichen Hindernissen befreit und durch den Verzicht auf drei Besucherparkplätze ein grosszügiger Wende- bzw. Vorplatzbereich geschaffen worden. Zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse bei Ein- und Ausfahrten sei auf Grundstück Nr. 0000__ eine Sichtzone verfügt worden. Gemäss Amtsbericht vom 22. März 2019 genüge eine Sichtweite von 20 m nicht. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse seien jedoch auch diese grundsätzlich zutreffenden Aussagen zu relativieren. In Bezug auf die Sichtverhältnisse gegen Osten könne wohl davon ausgegangen werden, dass eine Sichtweite von 20 m ausreiche, da die M.__-strasse in diese Richtung flach oder leicht abfallend verlaufe und sehr übersichtlich sei. Auch wenn die M.__-strasse im Westen gegen die Landwirtschaftszone leicht ansteige, genüge diesbezüglich eine Sichtweite von 20 m. Da über die M.__-strasse in absehbarer Zukunft einzig das Grundstück der Beschwerdegegner erschlossen werde und gemäss Geoportal das Langsamverkehrsnetz weiter westlich über den Q.__-weg und ein anderes Teilstück der M.__-strasse in Richtung des Dorfzentrums führe, sei in diesem Bereich der M.__-strasse kaum mit Velofahrern zu rechnen. Darüber hinaus seien landwirtschaftliche Fahrzeuge und Lastwagen aufgrund der Bestockung auf dem Grundstück Nr. 0002__ vorgängig gut erkennbar. Aus Gründen der Verkehrssicherheit genüge somit in Abweichung zum Amtsbericht des TBA die minimale Sichtzone. Die Verfügung einer zusätzlichen Sichtzone auf den Grundstücken der Beschwerdegegner erweise sich als unverhältnismässig. Allerdings seien die vom TBA geforderten



baulichen Massnahmen zur Sicherstellung einer zentrierten Ausfahrt gerechtfertigt. Die von der Beschwerdebeteiligten B 2019/215 und 217 verfügte Markierung genüge diesbezüglich nicht, da sie ohne Weiteres missachtet werden könne. Die entsprechende Auflage im Beschluss vom 20. November 2018 sei daher anzupassen (act. G 2 S. 15 f.).

2.4.

Die Beschwerdeführer B 2019/215 wenden ein, nach Ansicht der Beschwerdebeteiligten B 2019/215 und 217 werde ein weiterer Landwirtschaftsbetrieb über die M.__-strasse erschlossen (act. G 6 [B 2019/215]), was den landwirtschaftlichen Verkehr auf dieser Strasse intensiviere. Auf einer Strasse, die landwirtschaftlichen Gewerbebetrieben und einer Mehrzahl von Wohnhäusern zu dienen habe und auf der mit regelmässigem Verkehr zu rechnen sei, müssten Kreuzungsmanöver ohne Gefahr möglich sein. Zudem sei Radfahrern und Fussgängern genügend Raum zu lassen. Das TBA habe als Fachstelle das Vorliegen einer blossen Grundstückszufahrt stets verneint, weil von regelmässigem landwirtschaftlichem LKW-Verkehr auszugehen sei. Die Vorinstanz lasse dies ausser Acht und setze sich über die Expertise des TBA hinweg. Da die minimale Strassenbreite von 4.4 m nicht gegeben sei, stelle die Vorinstanz auf die örtlichen Verhältnisse ab. Die Behauptung der Vorinstanz, der Knoten genüge auch für den Begegnungsfall PKW/LKW, sei nicht durch das TBA bestätigt worden. Sodann genüge die Inanspruchnahme des privaten Vorplatzes der Beschwerdegegner für das Zurücksetzen nicht für eine genügende Erschliessung, da damit die ungehinderte Benützung nicht gewährleistet und ein Zurücksetzen verkehrstechnisch ohnehin ein gefährliches Manöver sei. Die von der Vorinstanz unter dem Titel "konkrete Umstände" und "örtliche Verhältnisse" aufgeführten Überlegungen seien bereits vom TBA in seinen Amtsberichten berücksichtigt worden, was zu einer wesentlichen Reduktion der notwendigen Strassenbreite geführt habe. Zwingende Gründe für eine Abweichung von den tatsächlichen Feststellungen des TBA bestünden nicht; die Vorinstanz gehe vielmehr selber davon aus, dass die tatsächlichen Überlegungen des TBA korrekt seien. Im Weiteren würden trotz Korrekturgesuch die Sichtzonen bei der Ausfahrt des Baugrundstücks in die M.__-strasse nicht eingehalten. Das TBA habe zutreffend dargelegt, weshalb die im Korrekturgesuch eingezeichneten Sichtzonen unhaltbar seien. Die Vorinstanz weiche auch hiervon ohne zwingende Gründe ab. Bei richtiger Umsetzung der Sichtzonen auf mindestens 30 m müsste zudem das Nachbargrundstück in Anspruch genommen werden (act. G 5 [B 2019/215] Ziffer 13).

Der Beschwerdeführer B 2019/217 macht unter anderem geltend, vorliegend sei die



Zufahrtsstrasse sehr schmal und im Dunkeln unübersichtlich. Zudem bestünden keine genügenden Kreuzungs- und Manövriermöglichkeiten insbesondere für grössere Fahrzeuge. Die Vorinstanz setze sich über die beiden Amtsberichte mit einer Begründung hinweg, die einer Prüfung nicht standhalte. Die M.__-strasse weise wegen des Verkehrs von und zu seinem Landwirtschaftsbetrieb einen intensiveren und anders gearteten Verkehr als ein "Zufahrtsweg" gemäss der VSS-Norm SN 640 045 (nunmehr: SN 40 045) auf. Rechtlich gesicherte Ausweichstellen bestünden nicht. Der Knoten O.__-strasse/P.__-strasse stelle keine Kreuzungsstelle für die M.__-strasse dar. Somit würden die Ausführungen der Vorinstanz nichts daran ändern, dass keine genügende Erschliessung für das Bauvorhaben vorliege. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz seien die Sichtzonen gemäss den Amtsberichten des TBA massgebend. Die nicht fachkundige Vorinstanz könne nicht einfach Sichtzonen nach eigenem Gutdünken reduzieren. Es bestehe nach wie vor nicht genügend Raum, um ein sicheres Nebeneinander von Fussgängern/Radfahrern und dem motorisierten Verkehr zu gewährleisten. Die Änderungen, welche das Korrektorgesuch mit sich gebracht hätte, seien lediglich ein erster Schritt in die richtige Richtung (act. G 5 [B 2019/217]).

2.5.

2.5.1.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer B 2019/215, wonach ein weiterer Landwirtschaftsbetrieb über die M.__-strasse erschlossen werde (act. G 5 S. 6 [B 2019/215]), legt die Beschwerdebeteiligte B 2019/215 und 217 dar, dass diese Ansicht auf einen Irrtum zurückzuführen sei (act. G 13 [B 2019/215]). Von dieser unbestrittenen und belegten Feststellung bzw. davon, dass über die M.__-strasse lediglich der Betrieb des Beschwerdeführers B 2019/217 erschlossen wird, ist nachstehend auszugehen. Im Weiteren trifft der Hinweis der Vorinstanz, dass die M.__-strasse dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offenstehe (act. G 2 S. 14), insofern zu, als dies ein gesetzliches Merkmal von Gemeindestrassen dritter Klasse darstellt (Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 3 StrG). Indes besteht gemäss unbestritten gebliebener Feststellung des Beschwerdeführers B 2019/217 (act. G 5 S. 16 [B 2019/217]) für die M.__-strasse keinerlei verkehrsbeschränkende Anordnung (etwa in Form eines Fahrverbots für gewisse Fahrzeugkategorien). Dementsprechend können private Fahrzeuge aller Kategorien die Strasse befahren, auch wenn definitionsgemäss deren Gemeingebrauch beschränkt ist. Nicht in Frage gestellt wurde sodann das Vorbringen des Rechtsvertreters des Beschwerdebeteiligten B 2019/215 anlässlich des Rekursaugenscheins bzw. des Beschwerdeführers B 2019/217 im vorliegenden Verfahren, dass von und zu seinem Obstbetrieb mit ca. 40'000



Apfelbäumen nach dem Prinzip "just-in-time-delivery" das ganze Jahr über grosse Lastwagen verkehren würden (act. G 9.1/13 [B 2019/215]; act. G 5 S. 5 [B 2019/217]).

Mit einer Strassenbreite von gut 3.5 m im Bereich des Grundstücks Nr. 0003__ bzw. 3.65 bis 4 m im Bereich des Grundstücks Nr. 0000__ ist ein Befahren der gerade und übersichtlich verlaufenden M.__-strasse - ohne Gegenverkehr - auch mit Lastwagen (öffentliche Dienste und Zubringer mit einer maximalen Fahrzeugbreite von 2.6 m) und landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Breite 2.6 m; https://www.agrartechnik.ch/fileadmin/user_upload/leitfaeden/Strassengestaltung_D_2018.pdf) möglich. Aus dem streitigen Bauvorhaben mit vier zusätzlichen Wohneinheiten dürfte - ausgehend von durchschnittlich 16 Fahrten von Anwohnern und Besuchern dieser vier neuen Wohneinheiten (4 x 2 Hin- und 4 x 2 Rückfahrten) pro Tag - kein relevanter Mehrverkehr auf der rund 35 m langen Zu- und Wegfahrt im Vergleich zur heutigen Situation resultieren. Die gegebene Breite schliesst zwar ein Kreuzen von zwei PW's und eine Begegnung PW/LKW bzw. landwirtschaftliches Fahrzeug aus. Ausweichstellen, welche ohne Beanspruchung von Privateigentum benützt werden könnten, bestehen zwar ebenfalls nicht. Indes kommt dem Kreuzen auf dem 35 m langen Strassenstück insofern keine hohe Bedeutung zu, als die Strecke vom Knoten O.__-strasse/P.__-strasse bis zum Landwirtschaftsbetrieb durchgehend sehr übersichtlich ist und entgegenkommende Fahrzeuge schon von Weitem gesehen werden können. Insbesondere erscheint auch ein Zurücksetzen auf das Baugrundstück Nr. 0000__ - wie im angefochtenen Entscheid festgehalten - als möglich, womit das Zurücksetzen mit einem PW oder LKW auf den Knoten O.__-strasse/P.__-strasse in aller Regel nicht erforderlich sein wird.

Das TBA verneinte anlässlich des Rekursaugenscheins (act. G 9.1/13) die hinreichende Erschliessung für das Bauvorhaben mit der Feststellung, dass die gute Übersichtlichkeit zwar bei einer (reinen) *Grundstückszufahrt* berücksichtigt werden könnte, eine solche jedoch konkret nicht vorliege, da die Strasse auch den Obstbaubetrieb erschliesse. Eine mögliche Lösung könne eine Ausweichstelle auf dem Baugrundstück (Nr. 0000__) darstellen (act. G 9.1/13 f. [B 2019/215]). Auf letztere Möglichkeit/Notwendigkeit verweist sie erneut am Augenschein vom 26. November 2020 (act. G 37 [B 2019/215] S. 5). Die Vorinstanz stellte die Korrektheit der fachlichen Überlegungen des TBA inhaltlich explizit nicht in Frage (act. G 2 S. 15), bejahte aber "ausnahmsweise" (act. G 2 S. 15 E. 5.5 am Schluss) eine genügende Erschliessung. Hierzu ist festzuhalten, dass der Amtsbericht des TBA den Ausbaustand der Strasse aus technischer Sicht beurteilt. Die Frage der hinreichenden Erschliessung bleibt indes



eine Rechtsfrage, welche nicht vom TBA zu beurteilen ist. Die M.__-strasse entspricht zwar, wie das TBA zu Recht vermerkt, aufgrund der regelmässigen Zu- und Wegfahrt von schweren Motorfahrzeugen nicht dem Strassentyp "Zufahrtsweg" (vgl. dazu vorstehende E. 2.1 zweiter Absatz) gemäss VSS-Norm SN 40 045 und weist die vom TBA geforderte (im Vergleich zur VSS-Norm von 5.1 m reduzierte) Mindestbreite von 4.4 m im Bereich zwischen Knoten und Baugrundstück nicht auf. Aufgrund der dargelegten guten Übersichtlichkeit der gesamten M.__-strasse, insbesondere des 35 m langen Teilstücks bis zum Baugrundstück, erscheint die vom TBA zur Diskussion gestellte Ausweichstelle auf dem Grundstück Nr. 0000__ indes nicht notwendig. In diesem Zusammenhang ist auch der zutreffende Hinweis der Beschwerdegegner am Augenschein vom 26. November 2020 zu beachten, wonach die Zurückversetzung des geplanten Baus eine Verbesserung der Verkehrssituation ergeben habe (act. G 37 S. 4 und G 39 [B 2019/215]). Zum Hinweis der Beschwerdeführer B 2019/215, dass die gute Übersichtlichkeit und geringen Geschwindigkeiten vom TBA bereits mit der Abweichung von der Mindestbreite gemäss VSS-Norm von 5.1 m auf eine Strassenbreite von 4.4 m berücksichtigt worden seien und diese Argumente nicht nochmals zu einer weiteren Reduktion der notwendigen Breite verwendet werden könnten (act. G 5 [B 2019/215] Ziffer 13; act. G 41 [B 2019/215] S. 2), ist anzumerken, dass auch die internen Richtlinien, gleich wie die VSS-Normen, lediglich Richtwerte enthalten, deren Anwendung im Einzelfall zu klären ist. Der am Augenschein teilnehmende Vertreter der Verkehrspolizei hielt fest, dass aufgrund der Sichtverhältnisse und der fehlenden Widmung der M.__-strasse für den Langsamverkehr das Projekt genügend erschlossen sei. Zudem ging er - trotz gewerblichem LKW-Verkehr - von einem Zufahrtsweg aus (act. G 37 S. 5). Der an sich zutreffende Hinweis der Beschwerdeführer B 2019/217 (act. G 44 S. 5 oben), wonach die fehlende Widmung für den Langsamverkehr insofern nicht massgebend erscheine, als das tatsächlich in Aussicht stehende Langsamverkehrsaufkommen (vgl. dazu nachstehende E. 2.5.2) zugrunde zu legen sei, vermag hieran nichts zu ändern.

2.5.2.

Gemäss den mit der Baubewilligung vom 20. November 2018 bewilligten Plänen erfolgte eine Verschiebung der Ein- und Ausfahrt auf dem Baugrundstück Nr. 0000__ mit Verfügung einer entsprechenden *Sichtzone*, so dass gemäss den vorinstanzlichen Darlegungen auf beide Ausfahrtsseiten eine Sichtzone von 20 m auf dem Grundstück eingehalten wird. Gemäss VSS-Norm SN 40 273a, S. 8 Tabellen 1 und 2, beträgt die minimale Knotensichtweite bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h 20-35 m. Die minimale Knotensichtweite auf leichte Zweiräder beträgt bei einer Strasse ohne



Steigung 25 m und bei einer Längsneigung von 2% 35 m. Hierauf stützt sich der im Amtsbericht vom 22. März 2019 vertretene Standpunkt, wonach eine Sichtweite von 20 m nicht genüge. Die Vorinstanz relativiert jedoch die Aussagen des TBA und erachtet eine Sichtweite von 20 m in Bezug auf die Sichtverhältnisse gegen Osten (flacher und übersichtlicher Verlauf der M.__-strasse) und Westen (leichter Anstieg der M.__-strasse) als genügend. Sie stellt zutreffend fest, dass über die M.__-strasse in absehbarer Zukunft einzig das Grundstück der Beschwerdegegner erschlossen werde und landwirtschaftliche Fahrzeuge und Lastwagen aufgrund der Bestockung auf dem Grundstück Nr. 0002__ vorgängig gut erkennbar seien. Auch weist sie zu Recht darauf hin, dass das Langsamverkehrsnetz weiter westlich über den Q.__-weg und ein anderes Teilstück der M.__-strasse in Richtung des Dorfzentrums führe und daher in diesem Bereich der M.__-strasse kaum mit Velofahrern zu rechnen sei.

Die vorinstanzlichen Feststellungen stehen im Einklang mit den am Augenschein vom 26. November 2020 von Seiten der Verkehrspolizei sowie von der Beschwerdebeteiligten B 2019/215 und 217 (Gemeindepräsident) abgegebenen Stellungnahmen (act. G 37 S. 5). Hinzu kommt, dass bei der Beurteilung der Frage der zureichenden Erschliessung auch der haushälterische Umgang mit dem Boden (vgl. BGer 1C_273/2014 E. 4.3.4 m.H. auf BGer 1C_237/2007 E. 4.3) bzw. das Erfordernis der inneren Verdichtung bestehender Quartiere (vgl. dazu Leitfaden des AREG "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen", Leitfaden_Siedlungsentwicklung_sg.ch) nicht ausser Acht bleiben dürfen. Die vorinstanzliche Bejahung der zureichenden Erschliessung lässt sich angesichts der dargelegten Verhältnisse nicht beanstanden. Im Punkt Erschliessung sind die Beschwerden somit abzuweisen.

3. Einordnung

3.1.

Das geplante zweigeschossige MFH mit Attikageschoss weist eine Länge von rund 25 m und eine Breite von rund 22 m auf. Nach Regelbauweise (Art. 6 Baureglement der Gemeinde X.__ vom 13. Oktober 1998/20. August 2013 [BauR]) wäre eine maximale Gebäudelänge von 30 m möglich. Die beiden Baugrundstücke grenzen an die Landwirtschaftszone. Gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S31 vom November 2017) und nach dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Inventarblatt vom Juni 1992; vgl. Verordnung zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, SR 451.12, VISOS) besteht in X.__ ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Die Baugrundstücke befinden sich in ca. 300 m Entfernung vom Ortsbildschutzgebiet (Schutzverordnung [SchutzV] der Gemeinde X.__ vom 6. Juli



1998) und in rund 150 m Entfernung von den Einzelschutzobjekten Nr. 0005__ (Wohnhaus M.__-hof) und Nr. 0006__ (Bildstock M.__). Nach Art. 4 Abs. 1 SchutzV dürfen Bauten und Anlagen in der Umgebung von Schutzgegenständen deren schutzwürdige Substanz nicht beeinträchtigen. Im Weiteren verbietet der gemäss Anhang zum Kreisschreiben Übergangsrecht PBG a.a.O. direkt anwendbare Art. 99 PBG die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten. Im Unterschied zu positiven Bauästhetikvorschriften (Gestaltungs- oder Einfügun gsvorschriften) verbietet ein Verunstaltungsverbot nur erheblich störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in dem Sinn, dass nur etwas qualifiziert Unschönes verhindert werden soll (B. Heer, a.a.O., Rz. 1025; B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklausel des kantonalen Rechts, St. Gallen 2001, S. 29; vgl. im Weiteren auch VerwGE B 2012/238 vom 8. November 2013 E. 3 und 4 sowie B 2013/252 vom 28. Mai 2015). Dabei ist nicht das Bauvorhaben isoliert zu betrachten, sondern in Bezug zu seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung zu setzen (Zumstein, a.a.O., S. 105). Das Amt für Kultur, Denkmalpflege, legte im Amtsbericht vom 5. Juni 2019 dar, die Baugrundstücke seien aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der grossen räumlichen Distanz zum historischen Zentrum (Ortsbildschutzgebiet) für das schützenswerte Ortsbild von X.__ nicht relevant. Sowohl das Ortsbild von X.__ als auch die Einzelschutzobjekte würden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sei nicht notwendig (act. G 9.2/16 [B 2019/215]; vgl. Art. 122 PBG).

3.2.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid mit Hinweis auf die einschlägige Rechtsprechung (VerwGE B 2013/48 vom 8. November 2013 E. 4.3 und BGer 1C_455/2015 vom 24. August 2015 E. 4.5.5) aus, dass das ISOS im Baubewilligungsverfahren nicht direkt anwendbar sei, soweit keine umfassende Interessenabwägung erforderlich sei. Dies gelte zumindest dann, wenn die kommunale Nutzungsplanung die ISOS-Schutzziele und Schutzmassnahmen bereits umgesetzt habe und die konkrete Planung die Schutzziele nicht geradezu missachte. Da die geltende Schutzverordnung das Inventarblatt zum ISOS mutmasslich berücksichtigt habe, sei in Übereinstimmung mit der Denkmalpflege davon auszugehen, dass die kommunale Nutzungsplanung die ISOS-Schutzziele und die Vorgaben des kantonalen Richtplans in Bezug auf das in Frage stehende Gebiet nicht missachte. Darüber hinaus werde das Bauvorhaben in Regelbauweise ohne Ausnahm ebewilligungen erstellt, weshalb keine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen sei. Eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte auf dem Grundstück des Beschwerdebeteiligten B 2019/215 durch das Bauvorhaben sei nicht ersichtlich, zumal sich dazwischen (wie



am Augenschein festgestellt) die mit einem auffälligen Hagelschutz versehenen Obstkulturen des Beschwerdebeteiligten B 2019/215 befänden. Im Weiteren sei Art. 5 Abs. 2 SchutzV zum vornherein nicht anwendbar, da kein geschütztes Ortsbild vorliege. Das geplante zweigeschossige MFH mit Attikageschoss hebe sich hinsichtlich Massstäblichkeit von den bestehenden Bauten der Umgebung ab. Am Augenschein habe sich gezeigt, dass Einfamilienhäuser vorherrschen würden, welche hinsichtlich Art, Grösse, Dachgestaltung sowie Farbgebung und Architektur ein sehr heterogenes Bild abgeben würden. Zudem befänden sich in westlicher Richtung der Hof, die Hallen und das Lagergebäude des Obstbaubetriebes des Beschwerdebeteiligten B 2019/215. Die Regelbauvorschriften würden ein Gebäude der geplanten Grösse ohne Weiteres zulassen. Aufgrund der Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 RPG) solle vermehrt verdichtet gebaut werden, weshalb künftig auch in EFH-Quartieren mit Mehrfamilienhäusern zu rechnen sei. Allerdings finde bei der geplanten Baute keine eigentliche Verdichtung statt, da es in Regelbauweise geplant und diese noch nicht an das revidierte RPG angepasst worden sei. Die heterogene Umgebung sei teilweise geprägt von weitläufigen Obstkulturen, welche mit auffälligen Hagelschutznetzen versehen seien. Insgesamt sei das Landschaftsbild nicht von besonderer Qualität und eine Beeinträchtigung desselben sowie von Schutzobjekten durch das Bauvorhaben könne ausgeschlossen werden. Auch ein Verstoss gegen das Verunstaltungsverbot liege nicht vor. Trotz in Revision befindlicher Schutzgrundlagen (Art. 176 Abs. 2 lit. b PBG) bestehe keine Veranlassung für nähere Abklärungen (act. G 2 S. 18-21).

3.3.

Die Beschwerdeführer B 2019/215 vertreten den Standpunkt, dass das Bauprojekt ungenügend in Erscheinung trete, verunstaltend wirke und die ortsbildschützenden Vorgaben verletze. Die Denkmalpflege habe sich mit der Einordnung und Gestaltung des Neubauprojekts nicht auseinandergesetzt. Die Vorinstanz erachte den Ersatzneubau zu Unrecht als unerheblich für das schützenswerte Ortsbild der Gemeinde. Das streitbetroffene Gebiet befinde sich in einem charakteristischen, ästhetisch und architektonisch weitgehend kohärenten Gebiet mit Einfamilienhäusern aus dem 20. Jahrhundert. Es liege in einer landschaftlich sensiblen Lage, angrenzend zum Landwirtschaftsgebiet. Nicht umsonst sei dieser Bereich bei der Erhebung für das ISOS im Jahr 1992 als erhaltenswerte "Umgebungsrichtung" mit dem Erhaltungsziel b aufgenommen worden. Das Projekt eines wuchtigen Fünffamilienhauses mit Tiefgarage missachte aufgrund seiner quartierfremden Dimensionierung das Orts- und Landschaftsbild. Die Vorinstanz verweise lediglich auf die "heterogene" Überbauung im Quartier. Für die Interessenabwägung fehle demnach eine fachliche Beurteilung



hinsichtlich der Einordnung des Bauprojektes (Expertise Stiftung Landschaftsschutz). Die geplante Baute würde nicht nur mit dem Charakter des EFH-Quartiers brechen, sondern auch die landwirtschaftlich geprägte Landschaft stören und verunstalten. Auch vom Standort des Bauernhofs "Wohnhaus zur M.__" und von dem durch Landwirtschaftsgebiet führenden Wanderweg träte der Neubau aufgrund seiner Dimension und Wuchtigkeit störend in Erscheinung (act. G 5).

3.4.

Der von den Bundesinventaren ausgehende Schutz ist im Grundsatz an eine Interessenabwägung geknüpft; diese fällt umso strenger aus, als Eingriffe in Schutzobjekte einer qualifizierten Rechtfertigung im Sinne von gleich- oder höherwertigen Interessen von nationaler Bedeutung bedürfen (BGE 135 II 209 E. 2.1). Die von den Beschwerdeführern B 2019/215 vertretene Auffassung, dass mit Blick auf die in Überarbeitung befindliche gesamte Ortsplanung bei Bauprojekten eine umfassende Interessenabwägung unter Bezugnahme auf die geltenden Schutzziele des ISOS und den Richtplan notwendig sei (act. G 5 S. 11 [B 2019/215]), entbehrt der gesetzlichen Grundlage für eine solche Interessenabwägung im Baubewilligungsverfahren. Hinzu kommt, dass gemäss Bestätigung der Fachstelle sowohl das Ortsbild als auch die Einzelschutzobjekte durch das Bauvorhaben überhaupt *nicht* beeinträchtigt sind (act. G 9.2/16 [B 2019/215]) und es damit an einem Eingriff im Sinn der erwähnten Rechtsprechung bzw. an einer Anwendbarkeit des ISOS im konkreten Fall von vornherein fehlt. Das Gebiet, in welchem sich die Grundstücke Nrn. 0000__ und 0001__ befinden, gehört mithin, wie auch die Beschwerdeführer bestätigen (act. G 5 Ziff. 14.3), nicht zum ISOS-geschützten historischen Zentrum von X.__. Es ist zudem auch explizit nicht vorgesehen, das betreffende Gebiet in die in Arbeit befindliche SchutzV aufzunehmen (act. G 9.1/26 [B 2019/215]). Für das betreffende Gebiet besteht sodann kein Sondernutzungsplan. Zum Erscheinungsbild ist festzuhalten, dass die geplante Baute zweifelsfrei keine Verunstaltung im Sinn von etwas "qualifiziert Unschönem" bewirkt. Wie viele andere Bauten beeinträchtigt sie das Landschaftsbild zwar in einem gewissen Umfang. Indes stört sie weder die beiden Schutzgegenstände, noch lässt sich am vorgesehenen Standort sonst eine unzulässige Unvereinbarkeit mit der Erhaltung des Ortsbildes bzw. mit den bestehenden Bauten finden. Die Vorinstanz hat das ihr zustehende Ermessen nicht überschritten, wenn sie mit ihrem berechtigten Hinweis auf die Heterogenität des EFH-Quartiers und das im Wesentlichen durch praktische Erfordernisse (Hagelschutz) geprägte Erscheinungsbild der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Fotos in act. G 9.1/14 29-34 [B 2019/215]) das Vorliegen einer Verunstaltung oder einer Beeinträchtigung der Umgebung durch die geplante Baute verneinte. Für die Einholung einer Expertise der



Stiftung Landschaftsschutz besteht keine gesetzliche Grundlage; auch vermöchte eine solche aller Voraussicht nach kein anderes Ergebnis zu begründen. Der entsprechende Beweisantrag (act. G 5 S. 12 [B 2019/215]) ist daher abzulehnen.

4. Niveaupunkt

4.1.

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte (Art. 60 Abs. 1 BauG). Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Für die Festlegung des natürlich gewachsenen Terrains ist in erster Linie auf das letzte bekannte Terrain abzustellen. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Veränderungen in Gründen liegen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers bzw. seines Rechtsvorgängers liegen und wenn diese nicht wiederhergestellt werden können, ohne dass dies zu stossenden Ergebnissen führen würde. Dies trifft regelmässig bei grossflächigen Geländeänderungen zu, die beispielsweise im Zusammenhang mit einem Strassenprojekt realisiert wurden (VerwGE B 2011/77 vom 20. März 2012 E. 4.4.2-4.4.4; zum Begriff des "gewachsenen Bodens" vgl. auch VerwGE B 2008/143 und 149 vom 14. Mai 2009).

Im angefochtenen Entscheid legte die Vorinstanz unter anderem dar, der Niveaupunkt liege auf Grundstück Nr. 0000__, weshalb allfällige Aufschüttungen oder Geländeänderungen auf Grundstück Nr. 0001__ nicht massgeblich seien. Allfällige Geländeänderungen seien aufgrund der Akten (auch zu früheren Bauprojekten auf den fraglichen Grundstücken), der Höhenkurven gemäss Geoportal sowie der Feststellungen am Augenschein auch nicht ersichtlich. Das Gelände falle von Südwesten her ab, weshalb ein gut sichtbarer Höhenunterschied zum westlich gelegenen Landwirtschaftsland sowie zum östlich gelegenen Grundstück (Nr. 0003__) der Beschwerdeführer B 2019/215 bestehe. Es gebe keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Messung der Fachleute der Z.__ AG. Da der Niveaupunkt korrekt festgelegt worden sei, gelte das den Niveaupunkt (bis Oberkante Decke gemessen) um 1.13 m überschreitende Geschoss als Untergeschoss und nicht als Vollgeschoss. Auch die am ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante an der Fassadenmitte zu messende Gebäudehöhe (Art. 60 Abs. 1 BauG) sei demnach gemäss den Plänen mit einer Höhe von 6.83 m eingehalten (möglich wären 7 m gemäss Tabelle 1 zu Art. 6 BauR). Bei korrekt festgelegtem Niveaupunkt liege auch keine Verletzung von Art. 13 Abs. 1 BauR und der Gebäudehöhe vor (act. G 2 S. 21 f.).



4.2.

Die Beschwerdeführer beanstanden weiterhin die Festsetzung des Niveaupunktes für den geplanten Bau. Tatsache sei, dass das Terrain auf Parzelle Nr. 0001__ in der Vergangenheit aufgeschüttet worden sei. Ein wesentlicher Gebäudeteil des geplanten Baus komme auf das Grundstück Nr. 0001__ zu liegen, weshalb auch das ursprüngliche Terrain dieser Parzelle für die Festlegung des Niveaupunktes massgebend sei. Es wäre Sache der Vorinstanz gewesen, den Verlauf des ursprünglichen Terrains abzuklären, wobei die Behauptung der Beschwerdebeteiligten B 2019/215 und 217, es seien keine Pläne für die Feststellung des ursprünglichen Terrains auf Parzelle Nr. 0001__ vorhanden, nicht genüge und unglaublich erscheine. Aus den Baugesuchsunterlagen zum bestehenden Haus auf Grundstück Nr. 0000__ sei die Traufhöhe mit 5 m und die Firsthöhe mit 6.5 m ersichtlich. Da dieses Gebäude noch stehe, könne auch der Niveaupunkt hierfür ermittelt werden, da bereits seinerzeit die Trauf- bzw. Firsthöhe ab Niveaupunkt gemessen worden seien. Von der korrekten Festsetzung des Niveaupunktes hänge die Frage ab, ob die Gebäudehöhe eingehalten sei und ob das durch Abgrabungen offengelegte Untergeschoss als Vollgeschoss zu gelten habe (act. G 5).

4.3.

Die Beschwerdeführer stellen nicht in Frage, dass der Niveaupunkt für den geplanten Bau auf Grundstück Nr. 0000__ liegt bzw. führen keine konkreten Gegebenheiten an, aufgrund derer die entsprechende Festlegung des Niveaupunktes gemäss Situationsplan 1:500 (act. G 8.1/6/9 [B 2019/217]) in Zweifel zu ziehen wäre (act. G 5 S. 13 Ziff. 15.2). Nachdem auch keine Anhaltspunkte für fehlerhafte Annahmen der Vorinstanz ersichtlich sind, besteht kein Anlass, das ursprüngliche Terrain des Grundstücks Nr. 0001__ zu untersuchen. Zu Recht weist die Vorinstanz sodann darauf hin, dass der Niveaupunkt des bestehenden Wohnhauses (auf Grundstück Nr. 0000__) aufgrund des weiter südlich liegenden Niveaupunktes des geplanten Gebäudes keine massgebliche Aussagekraft in Bezug auf allfällige Geländeänderungen hätte (act. G 2 [B 2019/215] S. 21 f.). Der vorinstanzliche Entscheid lässt sich dementsprechend auch in diesem Punkt nicht beanstanden.

5.

5.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen sind die Beschwerden B 2019/215 und 217 unter Bestätigung des Rekursentscheids vom 27. September 2019 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten der Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdeführer (Art. 95 Abs. 1 VRP).



St.Galler Gerichte

Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von je CHF 3'000 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Die geleisteten Kostenvorschüsse von je CHF 4'000 sind anzurechnen und die verbleibenden Beträge von je CHF 1'000 den Beschwerdeführern B 2019/215 und dem Beschwerdeführer B 2019/217 zurückzuerstatten.

5.2.

Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdegegner Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung für das Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Das Verwaltungsgericht spricht bei Fehlen einer Kostennote praxismässig Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6, 19, 22 Abs. 1 lit. b und Art. 28^{bis} der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ist vorliegend eine Entschädigung der Beschwerdegegner für die beiden Beschwerdeverfahren mit je CHF 4'000 zuzüglich 4% Barauslagen (= CHF 160) angemessen. Die Mehrwertsteuer wird in beiden Verfahren B 2019/217 dazu gerechnet (Art. 29 HonO). Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti, Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP); beide stellten auch keinen Antrag.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerdeverfahren B 2019/215 und B 2019/217 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerden B 2019/215 und 217 werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Beschwerdeführer B 2019/215 und der Beschwerdeführer B 2019/217 bezahlen amtliche Kosten der Beschwerdeverfahren von je CHF 3'000. Die für die Beschwerdeverfahren geleisteten Kostenvorschüsse von je CHF 4'000 werden angerechnet und die verbleibenden Beträge von je CHF 1'000 den Beschwerdeführern B 2019/215 und dem Beschwerdeführer B 2019/217 zurückerstattet.

4.

Die Beschwerdeführer B 2019/215 und der Beschwerdeführer B 2019/217



entschädigen die Beschwerdegegner für die Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit je CHF 4'000 zuzüglich Barauslagen von je CHF 160 und Mehrwertsteuer.