



Fall-Nr.:	19-9365, 21-10299
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	22.02.2023
Entscheiddatum:	10.01.2023

BUDE 2023 Nr. 003

Baurecht, Strassenrecht, Art. 56 Abs. 4, Art. 57 BauG, Art. 101 Abs. 2 StrG. Das gesamte Bauvorhaben soll ausschliesslich auf einem Grundstück realisiert werden. Entsprechend entfällt auch die Pflicht eines Gesamtprojekts. Diese Pflicht besteht gemäss kommunalem Baureglement nur, wenn über Grundstücksgrenzen hinaus zusammengebaut wird (Erw. 7). Weil aber der im kleinen Grenzabstand liegende Teil der Einstellhalle nicht wie im Baureglement vorgesehen, vollständig überdeckt ist, besteht keine Abstandsprivilegierung. Die Baute verletzt demnach den kleinen Grenzabstand und hätte nicht bewilligt werden dürfen (Erw. 8). Weiter zeigt sich, dass zwischen dem bestehendem Gebäude und dem Neubau im 1. und 2. OG der Gebäudeabstand einzuhalten ist und zwar unabhängig davon, dass die Gebäude im darunterliegenden Geschoss zusammengebaut sind. Eine derartige Verbindung zweier Hauptgebäude eliminiert die Messung des Gebäudeabstands im oberen Bereich nicht (Erw. 9). Schliesslich erweist sich der auf das Bauvorhaben zugeschnittene Teilstrassenplan als nicht genehmigungsfähig, da die Sichtweiten nicht normgerecht sind und sie korrespondierenden Landerwerbs- und Enteignungsplan auch nicht vermerkt sind (Erw. 11). Gutheissung der Rekurse.

BUDE 2023 Nr. 3 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



19-9365/21-10299

Entscheid Nr. 3/2023 vom 10. Januar 2023

Rekurrent

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

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheide vom 29. Oktober 2019 und
26. Oktober 2021)

Rekursgegnerin

B.____ **AG**
vertreten durch lic.iur.HSG Adrian Gmür, Rechtsanwalt, Obere
Bahnhofstrasse 11, 9501 Wil

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus) sowie Teilstrassenplan
"Sanierung E.____strasse"



Sachverhalt

A.

a) Das Grundstück Nr. 001 befindet sich im Stockwerkeigentum. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus C.____ und D.____, und der B.____ AG. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 31. März 2005 in der Wohn-Gewerbezone für dreigeschossige Bauten (WG3). Es ist mit den zusammengebauten Wohnhäusern Vers.-Nrn. 010 und 011 überbaut. Das Grundstück stösst nordwestlich direkt an die E.____strasse an. Die E.____strasse führt als Gemeindestrasse zweiter Klasse ab der F.____strasse (Gemeindestrasse erster Klasse) einerseits als Sackgasse in das Gebiet E.____ und anderseits in die G.____strasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse), welche unter anderem zurück zur F.____strasse führt.

b) Der damalige Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 plante im Jahr 2014 den Abbruch des Gebäudes Ver.-Nr. 010 sowie die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen. Zur Erschliessung des Vorhabens sollte die E.____strasse im Bereich des Grundstücks verbreitert werden. Hierzu erliess der Gemeinderat Z.____ am 12. Mai 2014 das Strassenbauprojekt und den Teilstrassenplan "E.____strasse, Verbreiterung". Wesentliche Voraussetzung für die Verbreiterung der E.____strasse bildete der Abbruch des Wohnhauses E.____strasse 2 (Vers.-Nr. 010) auf der Liegenschaft Nr. 001, welches mit der nordwestlichen Gebäudeecke und der davor liegenden Stützmauer an die bestehende Fahrbahn der E.____strasse grenzt. Der Teilstrassenplan "E.____strasse, Verbreiterung" wurde am 6. November 2014 durch das Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltsdepartement) genehmigt.

c) Der Teilstrassenplan "E.____strasse, Verbreiterung" wurde jedoch nie umgesetzt, da sich die Bebauungspläne der zwischenzeitlich neuen Eigentümerschaft geändert haben. Namentlich soll das Gebäude Vers.-Nr. 010 nicht mehr abgebrochen, sondern um einen Neubau ergänzt werden.

B.

a) Mit Baugesuch vom 12. Oktober 2018 beantragte die B.____ AG bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Umbau der bestehenden Gebäude sowie für die Erstellung eines Neubaus. Im Wesentlichen ist vorgesehen, das eine bestehende Wohnhaus (Vers.-Nr. 010) im Inneren umzubauen und östlich an das andere bestehende Wohnhaus (Vers.-Nr. 011) ein zusätzliches Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten anzubauen. Im Neubau ist eine Einstellhalle für insgesamt elf Fahrzeuge geplant.

b) Innert der Auflagefrist vom 26. Oktober bis 8. November 2018 erhob der Eigentümer des nordöstlich angrenzenden Grundstücks Nr. 002, A.____, vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Er rügte unter anderem den Grenzabstand, den Gebäudeabstand, die Firsthöhe, die Geschossigkeit sowie die Erschliessung.

c) Im drauffolgenden Einspracheverfahren wurde die B.____ AG durch lic.iur. HSG Adrian Gmür, Rechtsanwalt, Wil, vertreten. Nach mehreren Schriftenwechseln, Besprechungen und Plananpassungen erteilte der Gemeinderat Z.____ mit Beschluss vom 29. Oktober 2019 die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ ab. Der Gemeinderat machte hinsichtlich der Erschliessung unter anderem folgende Auflage:

1. Auflagen

- a) Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn das Strassenbauprojekt genehmigt und mindestens die Fahrbahnverbreiterungen der E.____strasse



nach dem Strassenprojekt „Sanierung E.____strasse“ (ohne Deckbelag) fertiggestellt wurden.

b) [...]

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 2. Dezember 2019 Rekurs beim Baudepartement (Rekurs Nr. 19-9365). Mit Rekursergänzung vom 6. Dezember 2019 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einsprache- und Bauentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 20. November 2019 (29. Oktober 2019) sei aufzuheben.
2. Die brandschutztechnische Bewilligung der Bauverwaltung Z.____ vom 20. November 2019 sei aufzuheben.
3. Die Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz vom 2. September 2019 sei aufzuheben.
4. Die Baubewilligung sei nicht zu erteilen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. Mwst.) zulasten der Rekursgegnerin und/oder Vorinstanz.

Es wird unter anderem eine Gehörsverletzung, die Unvollständigkeit der Baugesuchsunterlagen, die Überschreitung der Ausnützungsziffer, die Anzahl der Parkplätze, die Einhaltung von Grenzabstand und Gebäudeabstand, die Festlegung des Niveaupunkts, die Geschossigkeit und eine ungenügende Erschliessung gerügt.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 24. Januar 2020 beantragt die B.____ AG durch ihren Rechtsvertreter den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Auf den Rekurs gegen die brandschutztechnische Bewilligung vom 20. November 2019 sowie gegen die Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz vom 2. September 2019 betreffend Schutzraumbaupflicht sei mangels Legitimation nicht einzutreten.

b) Mit Schreiben vom 11. Februar 2020 wurde der Schriftenwechsel abgeschlossen und der Rekursentscheid in Aussicht gestellt.

c) Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 reichte A.____ eine Kostennote über Fr. 3'360.25 ein.

d) Auf Antrag der B.____ AG wurde das Rekursverfahren sistiert, da das für die hinreichende Erschliessung notwendige und in Auflage Ziff. 5 Bst. a der Baubewilligung erwähnte Strassenbauprojekt demnächst ergehen würde.

E.

a) Der Gemeinderat Z.____ verabschiedete am 25. Februar 2020 das Strassenbauprojekt zur Sanierung der E.____strasse. Im Wesentlichen soll die E.____strasse südwestlich der Gebäudeecke des Wohnhauses E.____strasse 2 auf 3,5 m und nordöstlich auf 5 m verbreitert werden.

b) Das Strassenbauprojekt wurde vom 25. März bis 23. April 2020 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter Einsprache gegen das Strassenbauprojekt, den Teilstrassenplan sowie den Landerwerbs- und Enteignungsplan.



c) Mit Beschluss vom 26. Oktober 2021 hob der Gemeinderat das damalige Strassenbauprojekt vom 12. Mai 2014 betreffend Verbreiterung der E.____strasse auf und wies die Einsprache von A.____ gegen das Strassenbauprojekt ab.

F.

a) Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 11. November 2021 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Rekurs Nr. 21-10299). Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 27. Oktober 2021 sei aufzuheben.
2. Das Strassenbauprojekt „E.____strasse“ sei nicht zu bewilligen.
3. Der Teilstrassenplan E.____strasse sei nicht zu bewilligen.
4. Der Landerwerbs- und Enteignungsplan „Sanierung E.____strasse“ sei nicht zu bewilligen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. Mwst.) zulasten der Vorinstanz.

Der Rekurrent macht zusammenfassend und sinngemäss geltend, der Teilstrassenplan diene primär der Erschliessung des Bauvorhabens und somit werde lediglich den privaten Interessen der Rekursgegnerin Rechnung getragen. Sodann sei der nicht umgesetzte Teilstrassenplan aus dem Jahr 2014 vorgängig nicht aufgehoben worden. Damit ein Plan aber aufgehoben werden könne, müsse zuerst das Planverfahren durchgeführt werden. Weiter seien die notwendigen Sichtzonen nicht sichergestellt.

b) Mit Vernehmlassung vom 20. Januar 2022 beantragt die Rekursgegnerin den Rekurs unter Kostenfolgen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Es liege auf der Hand, dass mit dem vorliegend strittigen Strassenprojekt dasjenige aus dem Jahr 2014 abgelöst werden soll. Eine separate Aufhebung des genehmigten Strassenprojekts sei daher auch nicht nötig. Weiter lasse der Rekurrent unerwähnt, dass auch er vom Strassenprojekt massiv profitiere, da doch eine rund 20 m² umfassende, auf seinem Grundstück liegende Strassenfläche entwidmet werde.

c) Mit Mitbericht vom 22. Februar 2022 führt das Strasseninspektorat (SI) des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) aus, dass die notwendigen Breiten nicht auf ganzer Länge sichergestellt werden könnten. Im Knotenbereich zur F.____strasse sei sodann ohne erkennbaren Grund auf Ausrundungsradien verzichtet worden. Sodann stellte das SI fest, dass sich die Angaben vom Strassenbauprojekt nicht mit den Angaben im Umgebungsplan des Bauprojekts decken. Der Sichtweitennachweis entspreche nicht den Anforderungen der Norm. Darüber hinaus fehle auch der Sichtweitennachweis für die übrigen Ausfahrten.

d) Mit Schreiben vom 3. März 2022 teilt das TBA mit, dass der strittige Teilstrassenplan nicht genehmigungsfähig sei. Zur technischen Begründung werde auf den beigelegten Mitbericht des SI verwiesen. Aus dem Bericht gehe unter anderem hervor, dass der Sichtweitennachweis nicht normgerecht sei und es am Sichtweitennachweis für die übrigen Ausfahrten fehle. Die Sichtzone sei nur im Situationsplan eingezeichnet. Die Sichtzone strahle auf das Nachbargrundstück aus, weshalb es sich um einen Eingriff in die Eigentumsrechte des betroffenen Grundeigentümers handle. Dieser Eigentumseingriff müsste im korrespondierenden Landerwerbs- und Enteignungsplan entsprechend deklariert werden. Es fehle aber an einer vollständigen planerischen Darstellung der notwendigen Sichtzone. Eine nachträgliche Verfügung der Sichtzone sei aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs zwischen dem Strassenprojekt und dem Bauprojekt als nicht zulässig zu erachten, weil bei einem erfolgreichen Widerstand gegen die nachträgliche Verfügung



ein Teilstrassenplan resultieren würde, welcher die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet. In der Folge sei damit die Koordinationspflicht verletzt und in der Konsequenz fehle es an der rechtlichen Sicherstellung der Sichtzone.

G.

a) Mit Eingabe vom 13. Mai 2022 lässt sich der Rekurrent in den Rekursverfahren Nrn. 19-9365 und 21-10299 vernehmen.

b) Mit Eingabe vom 20. Juni 2022 nimmt die Vorinstanz zur technischen Beurteilung Stellung und reicht zusätzliche Planunterlagen ein.

c) Mit Stellungnahme vom 12. September 2022 nimmt die Rekursgegnerin in den Verfahren Nrn. 19-9365 und 21-10299 Stellung.

d) Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 reicht der Rekurrent in den Rekursverfahren Nrn. 19-9365 und 21-10299 eine gemeinsame Kostennote ein.

H.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

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

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Soweit die Rekursgegnerin ein Nichteintreten hinsichtlich der Rügen gegen die brandschutztechnische Bewilligung sowie gegen die Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz verlangt, kann ihr nicht gefolgt werden. Die erwähnten Teilverfügungen bilden integrierenden Bestandteil der Baubewilligung (II. 2 und VI. Ziff. 4 der Baubewilligung). Auf den Rekurs ist daher ohne Einschränkungen einzutreten.

2.

2.1 Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 29. Oktober 2019. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.



2.2 Bei der Beurteilung von Teilstrassenplänen gelangen in erster Linie ohnehin hauptsächlich die spezialgesetzlichen Regelungen des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) zur Anwendung.

3.

Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.). Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und -plänen, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal (www.geoportal.ch). Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins ist deshalb abzulehnen.

4.

Der Rekurrent rügt mit Rekurschrift vom 2. Dezember 2019 eine Gehörsverletzung, da ihm lediglich der Bau- und Einspracheentscheid vom 29. Oktober 2019, nicht aber die Beilagen eröffnet worden sei. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 eröffnete die Vorinstanz dem Rekurrenten nachträglich die fraglichen Beilagen (Brandschutztechnische Bewilligung, Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz sowie Bericht Sichtweiten vom 29. August 2019). Mit Schreiben vom 6. Dezember 2019 ergänzte der Rekurrent den Rekurs hinsichtlich der nachträglich erhaltenen Beilagen.

4.1 Die erwähnten Teilverfügungen bilden Bestandteil der Baubewilligung (vgl. oben Ziff. 1.3). Der Rekurrent hat ein schutzwürdiges Interesse an der Kenntnisnahme der darin enthaltenen Ausführungen und Ergebnisse. Entsprechend hätten die Teilverfügungen auch dem Rekurrenten zugestellt bzw. eröffnet werden müssen. Die nicht vollständige Eröffnung des Baubewilligungsentscheids stellt eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar (BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 4.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Rechtsprechung formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zur Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Da dem Bau- und Umweltsdepartement volle Überprüfungsbefugnis zusteht (Art. 46 Abs. 1 und Art. 56 Abs. 1 VRP) und es von dieser Befugnis auch Gebrauch macht, kann die Gehörsverletzung mit der nachträglichen Eröffnung sowie der Rekursergänzung vom 6. Dezember 2019 als geheilt betrachtet werden. Sie ist indessen bei der Kostenverlegung zu beachten (vgl. BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 5.1.3).

5.

In Zusammenhang mit der Ermittlung des Niveaupunkts macht der Rekurrent eine weitere Gehörsverletzung geltend. Die Gehörsverletzung begründet der Rekurrent damit, dass er keine Einsicht in die Unterlagen gehabt hätte, auf welche sich die Vorinstanz bei der Ermittlung des Niveaupunkts abstützte.

Im angefochtenen Einspracheentscheid handelt die Vorinstanz den bereits im Einspracheverfahren gerügten Niveaupunkt wie folgt ab:

"[...] Weil auf dem überbauten Grundstück der nicht mehr vorhandene gewachsene Boden nicht ausgemessen werden kann, muss der Niveaupunkt gestützt auf die vorhandenen Unterlagen zum gewachsenen Boden berechnet und auf 640.24 m.ü.M. festgelegt werden. Laut den eingereichten Schnittplänen werden die



zulässige Firsthöhe [sic] (6.39 m) und die zulässige Firsthöhe (10.60 m) erheblich unterschritten.

Auch wenn die Vorinstanz im Einspracheentscheid nicht konkret ausführt, auf welche Unterlagen sie sich bei der Festlegung des Niveaupunkts abgestützt hat, dürfte allen Beteiligten klar gewesen sein, welche Unterlagen gemeint gewesen waren. Mit Schreiben vom 12. Juli 2019 teilte die Rekursgegnerin der Vorinstanz mit, dass bei der H.____ AG eine Verifizierung der Niveaupunktbe-rechnung in Auftrag gegeben worden sei und diese die ursprüngliche Berechnung bestätigt habe. Damit liege der Niveaupunkt auf 640,24 m.ü.M. Diese Eingabe der Rekursgegnerin wurde dem Rekurrenten samt Beilagen zugestellt. Mit Schreiben vom 2. August 2019 nahm der Rekurrent zu den Unterlagen der Niveaupunktbe-rechnung Stellung. Vor diesem Hintergrund kann eine Gehörs-verletzung verneint werden.

6.

Der Rekurrent rügt, dass der notwendige Ausnützungstransfer erst im Verlauf des Einsprache-verfahrens erfolgt sei.

Es ist dem Rekurrenten zuzustimmen, dass der Ausnützungstransfer zu Lasten des südlich an-grenzenden und unüberbauten Grundstücks Nr. 274 erst am 25. Februar 2019 – und somit nach Auflage und Einsprache – erfolgt ist. Zumal aber der Sachverhalt im Beschlusszeitpunkt massge-bend ist und im erstinstanzlichen Verfahren auch kein Novenverbot herrscht (M.E. LOOSER/M. LOOSER-HERZOG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Ver-waltungsrechtspflege [VRP], Zürich/St.Gallen 2020, Art. 19 N 7), ist nicht ersichtlich, was der Re-kurrent aus der erst nachträglichen Einräumung eines Ausnützungstransfers zu seinen Gunsten ableiten möchte. Der Einwand erweist sich als unbegründet.

7.

Der Rekurrent beanstandet die Nichteinhaltung der kommunalen Bauvorschriften über die offene Bauweise.

7.1 Der Rekurrent stützt sich in seinen Vorbringen auf Art. 15 Abs. 2 des geltenden Bauregle-ments der Gemeinde Z.____ vom 31. März 2005 (abgekürzt BauR). Gemäss Abs. 1 der Bestim-mung gilt ausserhalb der Kernzonen grundsätzlich die offene Bauweise. Bauten sind daher im Sinn der offenen Bauweise allseitig freistehend zu erstellen. Nach Art. 15 Abs. 2 erster Satz BauR sind jedoch auch in Gebieten mit offener Bauweise Häuserreihen über die Grenze zulässig. In diesen Fällen darf die Häuserreihe aber die jeweils maximal erlaubte Gebäudelänge nicht über-steigen (Art. 15 Abs. 2 zweiter Satz BauR). Sodann sind die Häuserreihen in einem Gesamtpro-jekt zu erstellen (Art. 15 Abs. 2 dritter Satz BauR).

7.2 Der Rekurrent stellt sich auf den Standpunkt, das vorliegende Vorhaben stelle kein Ge-samtprojekt im Sinn von Art. 15 Abs. 2 BauR dar. Dies aufgrund der Tatsache, dass eine beste-hende Überbauung um ein Mehrfamilienhaus erweitert werden soll. Ungeachtet dessen entstehe auch keine Häuserreihe, sondern ein eigentlicher "Häuserblock". Denn das geplante Mehrfamili-enhaus soll nach Südosten hin zurückversetzt erstellt werden.

7.3 Der Titel von Art. 15 BauR lautet "Offene Bauweise/geschlossene Bauweise". Die offene Bauweise unterscheidet sich von der geschlossenen dadurch, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen sind (GVP 2002 Nr. 12). Ausschlaggebend für die Anwendung von Art. 15 BauR ist also, ob über Grundstücksgrenzen hinaus zusammengebaut wird oder nicht. Dies zeigt sich auch deutlich in den technischen Erläuterungen zu Art. 15 BauR im Anhang des Reglements. Eine Häuserreihe im Sinn von Art. 15 Abs. 2 BauR entsteht demnach auch nur, wenn "einzelne Bauten [...] über die Grenze [...] zusammengebaut werden". Aufgrund



des klaren Wortlauts kommt Art. 15 Abs. 2 BauR vorliegend nicht zur Anwendung, da keine Überbauung über die Grundstücksgrenze hinaus geplant ist. Das gesamte Bauvorhaben soll ausschliesslich auf Grundstück Nr. 001 realisiert werden. Entsprechend entfällt auch die Pflicht eines Gesamtprojekts. Die Rüge des Rekurrenten erweist sich demnach als unbegründet.

8.

Der Rekurrent rügt, dass der geplante Neubau gemäss Situationsplan gegenüber den östlichen Grundstücken Nrn. 002 und 003 den geforderten Grenzabstand von 5 m nicht auf der ganzen Länge einhalte.

8.1 Art. 16 Abs. 1 BauR statuiert einen kleinen (kGA) und einen grossen Grenzstand (gGA). Der gGA ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kGA auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichlangen Süd- und Westfassaden – so in Abs. 2 – kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des gGA und des kGA je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten. Das Mass der Abstände ist in Art. 9 BauR für die einzelnen Zonen festgelegt. In der WG3 beträgt der kGA 5 m, der gGA 10 m.

8.2 Es ist unbestritten, dass die Längsfassaden des geplanten Gebäudes nach Osten und Westen ausgerichtet sind und der gGA von 10 m deshalb gegenüber der Westfassade einzuhalten ist. Gegenüber der Nord-, Süd- und Ostfassade ist deshalb der kGA von 5 m einzuhalten. Der Rekurrent moniert, dass der kGA auf der Ostfassade nicht durchgängig eingehalten sei. Im Situationsplan (Abb. 3 oben) ist der Wohntrakt des Neubaus – sprich der Grundriss des ersten, zweiten Obergeschosses sowie des Attikageschosses – rot eingefärbt. Der Wohntrakt hält den kGA von 5 m, welcher ebenfalls im Situationsplan eingezeichnet ist, ein. Hellrot eingefärbt ist das Geschoss der Autoeinstellhalle, welches deutlich in den kGA hineinragt. Das Geschoss der Einstellhalle soll unter dem gewachsenen Terrain zu liegen kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz die Autoeinstellhalle – ohne es explizit auszuführen – als unterirdische und damit abstandsprivilegierte Baute beurteilt hat.

8.3 Gemäss Art. 95 Abs. 1 PBG bestehen für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile keine Abstandsvorschriften, soweit der Nutzungsplan nichts anderes bestimmt. Gemäss Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/1/1) bedarf die Bestimmung jedoch der Umsetzung im kommunalen Recht und ist deshalb nicht direkt anwendbar. Das Gleiche gilt für die in Art. 76a PBG enthaltene Legaldefinition der unterirdischen Baute, welche mit dem II. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz – in Kraft seit 1. Oktober 2022 (nGS 2022-045) – Eingang ins Gesetz gefunden hat. Da das BauR der Gemeinde Z.____ noch nicht ans PBG angepasst worden ist und sich Art. 95 Abs. 1 bzw. Art. 76a PBG als nicht direkt anwendbar erweisen, ist auf die bisherige Regelung im BauG und im gültigen BauR abzustellen.

8.4 Nach dem bisherigen Art. 56 Abs. 4 BauG können unterirdische Bauten ebenfalls bis zur Grenze gestellt werden. Eine Legaldefinition der unterirdischen Baute enthält das BauG jedoch nicht. Der Begriff der unterirdischen Bauten wird aber in Art. 25 BauR näher umschrieben.

1. Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn ihr Niveaupunkt in der Decke oder darüber liegt.
2. Unterirdische Bauten können bis zur Grenze gestellt werden, wenn der anstossende Bauteil innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes vollständig im gewachsenen Terrain liegt und überdeckt ist. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Strassenwesen.



8.4.1 Zuerst ist zu prüfen, ob die Autoeinstellhalle überhaupt als unterirdisch im Sinn von Art. 25 Abs. 1 BauR zu beurteilen ist. Hierzu ist erforderlich, dass sich der Niveaupunkt in der Decke oder darüber befindet. Gemäss den Planunterlagen wird für den Wohntrakt und die Einstellhalle je ein separater Niveaupunkt ausgewiesen. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Der Annahme, bei der Autoeinstellhalle handle es sich um einen separaten Gebäudeteil mit separatem Niveaupunkt, kann jedoch nicht gefolgt werden. Wie ein Blick auf den Grundriss des fraglichen Geschosses zeigt, handelt es sich bei der Autoeinstellhalle um ein zusammenhängendes Geschoss. Die Parkplätze erstrecken sich auf die gesamte Geschossfläche, so dass – entgegen der Niveaupunktberechnung – keine funktionelle oder bauliche Trennung zwischen den beiden vermeintlichen Bauteilen ersichtlich ist. Anhand der vorhandenen Unterlagen kann nicht festgestellt werden, wo der Schwerpunkt des eigentlichen Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden liegt (Art. 60 Abs. 2 BauG). Bereits aus diesem Grund erweist sich die Rüge grundsätzlich als begründet. Aber selbst wenn der noch zu berechnende Niveaupunkt in der Decke oder darüber liegen würde, ist fraglich, ob die Bauteile – so wie sie gestaltet ist – bis zur Grenze gestellt werden könnte.

Unterirdische Bauten können gemäss Art. 25 Abs. 2 BauR nur dann bis zur Grenze gestellt werden, wenn der anstossende Bauteil innerhalb des ordentlichen kGA vollständig im gewachsenen Terrain liegt und überdeckt ist. Als problematisch erweist sich insbesondere der nordwestliche Bereich der Autoeinstellhalle, welcher deutlich in den kGA hineinragt. Es fragt sich, ob der anstossende Bauteil innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstands vollständig im gewachsenen Terrain liegt. Für die Beurteilung wäre eine Darstellung im Schnitt (Richtung Ost-West) des entsprechenden Bereichs samt Darstellung des gewachsenen Terrains notwendig. Der Schnitt A zeigt zwar den Gebäude- und Terrainschnitt in Ost-West Richtung an, jedoch nur im Bereich des Wohntrakts, nicht aber der im Grenzabstand liegenden Einstellhalle. Die Frage kann aber letztlich offengelassen werden. Denn selbst, wenn der Gebäudeteil im fraglichen Bereich vollständig im gewachsenen Terrain liegen würde, so muss dieser Gebäudeteil zusätzlich auch noch vollständig überdeckt sein. Gemäss Umgebungsplan soll der Bereich der Autoeinstellhalle, für welche ein separater Niveaupunkt ausgewiesen worden ist, mit Rasen überdeckt werden. Weiter ist darauf eine Feuerstelle vorgesehen. Östlich des Rasenbereichs, nicht mehr auf der Einstellhalle liegend, ist ein rund 2 m breiter Streifen mit Betonverbundsteinen geplant. Die Betonverbundsteine dienen dem Zugang zur Rasenfläche von der Ostseite des Wohntrakts her. Weiter befindet sich entlang der Nordfassade der Autoeinstellhalle eine Treppe, welche den Zugang zur Rasenfläche auch von der Garageneinfahrt her ermöglicht. Es ist sehr zu bezweifeln, dass das die vorliegende marginale Überdeckung der Garage mit Rasen den Anforderungen einer vollständigen Überdeckung im Sinn von Art. 25 Abs. 2 BauR genügt. Unabhängig davon tritt aber auch die nordseitige Fassade der Autoeinstelle, welche sich im kGA befindet, deutlich in Erscheinung. Dies zeigt sich insbesondere in der Fassadenansicht. Es ist daher offenkundig, dass die Einstellhalle nicht vollständig überdeckt ist. Weil der im kGA liegende Teil der Einstellhalle nicht wie in Art. 25 Abs. 2 BauR vorgesehen, vollständig überdeckt ist, besteht auch keine Abstandsprivilegierung. Die Bauteile verletzen demnach den kGA von 5 m und hätte nicht bewilligt werden dürfen.

8.5 Die Rüge der Grenzabstandsverletzung erweist sich somit als begründet und die Baubewilligung ist entsprechend aufzuheben.

9.

Weiter rügt der Rekurrent eine Verletzung des Gebäudeabstands. Vorliegend werde zwischen der bestehenden Bauteile und dem geplanten Neubau lediglich ein Gebäudeabstand zwischen 0 m und 4,2 m, statt von mindestens 10 m eingehalten. Die Rekursgegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass der Gebäudeabstand bei einem An- bzw. Zusammenbau von mehreren Gebäuden auf demselben Grundstück nicht zum Tragen komme.



9.1 Art. 93 PBG, welcher im PBG den Gebäudeabstand regelt, ist ebenfalls nicht direkt anwendbar. Daher ist grundsätzlich auf Art. 57 BauG zurückzugreifen, wobei aber anzumerken ist, dass die Regelung des PBG weitgehend derjenigen des BauG entspricht (Handbuch der Rechtsabteilung des Bau- und Umweltdepartementes zum neuen Planungs- und Baugesetz, S. 106, Stand 8. Februar 2021, abrufbar unter www.sg.ch, "Recht", "Planungs-, Bau- und Umweltrecht", "Planungs- und Baugesetz", "Handbuch PBG der Rechtsabteilung"). Demnach gilt als Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Das Mass des Grenzabstands wird in Art. 16 Abs. 3 BauR festgelegt. Demnach beträgt der Gebäudeabstand die Summe der zonen gemässen Grenzabstände. In der WG3 beträgt der gGA 10 m, der kGA 5 m, so dass der Gebäudeabstand mindestens 10 m beträgt.

9.2 Es ist der Rekursgegnerin zuzustimmen, dass dort kein Gebäudeabstand einzuhalten ist, wo die Fassaden direkt zusammengebaut sind. Mit dem strittigen Projekt erfolgt jedoch kein gewöhnlicher Zusammenbau in einer Linie, wie er etwa in den technischen Erläuterungen zu Art. 15 BauR skizziert ist oder bei Mehrfamilienhäusern oft zu sehen ist. Durch den schräg nach Südosten zurückversetzten Neubau, der sich zudem in seiner Geschossigkeit von den bestehenden Bauten deutlich unterscheidet, entsteht ein dichtes Gemenge von separaten Baukörpern. So sind etwa alle drei Gebäude in der Ebene "Einstellhalle" (vgl. Grundrisse) zusammengebaut, ein Teil der Einstellhalle kommt aber gegenüber dem Gebäude Vers.-Nr. 010 mit einem Abstand von 4,2 m zu liegen. In den darüber liegenden Ebenen "1. Obergeschoss" und "2. Obergeschoss" (vgl. Grundrisse) sind das Gebäude Vers.-Nr. 010 und der Neubau dagegen nicht zusammengebaut. Der Abstand zwischen den Fassaden beträgt dabei nur 5,04 m. Es fragt sich daher, wie es sich mit dem Gebäudeabstand verhält, wenn Gebäude teilweise bzw. punktuell zusammengebaut sind.

9.3 Ob zwei Gebäude als zusammengebaut gelten, hängt u.a. vom Erscheinungsbild der beiden Gebäude und von ihrer Einheitlichkeit als gesamtem Baukörper ab. Nach konstanter Praxis kann von einem Zusammenbau nur die Rede sein, wenn die einzelnen Gebäude, handle es sich um zwei- oder mehrgeschossige Bauten, unmittelbar mit je einer der Hauptfronten und ohne Zwischentrakt aneinandergesetzt sind (BDE Nr. 31/2016 vom 30. Mai 2016 Erw. 3.2, RRB 1995/756, 1996/64, Erw. 3b; BDE Nr. 9/2010 vom 2. Februar 2010 Erw. 4.1.2). Der Abstand zwischen blossen Teilen desselben Gebäudes wird grundsätzlich nicht gemessen. Als solche Gebäudeteile kommen Aussenkamine, Lift- und Treppenhausanbauten, Balkone usw. in Frage. Nicht mehr als Gebäudeteil dürfen klarerweise ganze Gebäudetrakte qualifiziert werden. Zwischen ihnen sind Abstände zu messen. Werden zwei Gebäude oder Gebäudeteile mit einem Zwischendach verbunden, so besteht unter diesem ein "Zusammenbau" und ein Gebäudeabstand ist nicht einzuhalten. Voraussetzung ist, dass diese Verbindung selbst Gebäudecharakter aufweist. Eine derartige Verbindung zweier Hauptgebäude eliminiert die Messung des Gebäudeabstands im oberen Bereich aber nicht, könnten doch sonst die Gebäudeabstände überall und ohne Probleme mit Schöpfen, überdachten Sitzplätzen, Windfängen usw. umgangen werden. Ferner würde dies meist auch dem Sinn des Gebäudeabstands, lockere Überbauungen mit wohngygienisch und feuerpolizeilich einwandfreien Verhältnissen zu erreichen, zuwiderlaufen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Bau- und Planungsrecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Band 2, S. 1104).

9.4 Vor diesem Hintergrund zeigt sich eindeutig, dass zwischen dem Gebäude Vers.-Nr. 010 und dem Neubau im 1. und 2. OG der Gebäudeabstand einzuhalten ist und zwar unabhängig davon, dass die Gebäude im darunterliegenden Geschoss zusammengebaut sind. Der erforderliche Gebäudeabstand von 10 m ist mit 5,04 m deutlich unterschritten. Die Rüge erweist sich als begründet.

9.5 Der Gebäudeabstand zwischen dem Gebäude Vers.-Nr. 010 und der Autoeinstellhalle ist mit 4,2 m ebenfalls deutlich unterschritten. Zu prüfen ist aber, ob die Einstellhalle aufgrund ihrer



Ausgestaltung abstandsprivilegiert ist. Denn gemäss Art. 23 Abs. 2 Bst. c BauR gelten für An- und Nebenbauten folgende Sonderbauvorschriften:

[...]

- c) Der Gebäudeabstand von Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss - vorbehältlich der Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung - mindestens 4,0 m betragen. Befinden sich in der der Nebenbaute gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute für die Belichtung notwendige Fenster (gemäss Art. 33), so ist ein Gebäudeabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten;

Diese Privilegierung hinsichtlich Gebäudeabstand gilt nur für Nebenbauten. Die vorliegende Einstellhalle stellt jedoch keine Nebenbaute dar, da sie mit der Hauptbaute verbunden ist. Da die Privilegierung gemäss klarem Wortlaut von Bst. c nur für Nebenbauten gilt, ist grundsätzlich nicht weiter zu prüfen, ob es sich bei der Einstellhalle gegebenenfalls um eine Anbaute handelt. Aber selbst wenn der reduzierte Gebäudeabstand auch für Anbauten gelten würde, hilft dies nicht weiter. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden könnten, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss (CH. BERNET, in: Breuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 73-89 N 44). Die Einstellhalle lehnt nicht an die Fassade des Hauptgebäudes an, sondern ist ein Teil des zum Hauptgebäude gehörigen Geschosses "Einstellhalle".

9.6 Damit erweist sich auch die Rüge des verletzten Gebäudeabstands als begründet. Auch deshalb ist die Baubewilligung aufzuheben.

10.

Weiter rügt der Rekurrent, die Erschliessung des Bauvorhabens sei in mehreren Punkten nicht gegeben. Diese Rügen betreffen namentlich auch den angefochtenen Teilstrassenplan, welcher die Erschliessung sicherstellen soll.

10.1 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Land erschlossen ist. Nach Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) ist Land insbesondere dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Diese Bestimmung des PBG ist unmittelbar anwendbar, entspricht jedoch inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG, weshalb auf die bisherige Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden kann. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrtafelabfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 513). Weitergehende Konkretisierungen, insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Erschliessungsstrassen, hat das st.gallische Recht nicht getroffen (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3 mit weiteren Hinweisen; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.3 mit Hinweisen; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.1 mit Hinweisen).

10.2 Nach Art. 32 StrG werden Strassen gebaut bzw. ausgebaut, wenn u.a. die Zweckbestimmung (Bst. a), die Verkehrssicherheit (Bst. b), das Verkehrsaufkommen (Bst. c) oder der Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Fussgängern, Radfahrern und Behinderten (Bst. d) es erfordert. Nach Art. 33 StrG sind beim Strassenbau besonderes folgende



Grundsätze zu beachten: Schutz des Menschen und seiner natürlichen Umwelt (Bst. a); Verkehrssicherheit (Bst. b); Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Fussgängern, Radfahrern und Behinderten (Bst. c); Ortsbild- und Heimatschutz (Bst. d); Natur- und Landschaftsschutz (Bst. e); die anerkannten Grundsätze eines umwelt- und siedlungsgerechten Strassenbaus (Bst. f); sparsamer Verbrauch des Bodens (Bst. g).

10.3 Für die Beurteilung der technischen Anforderungen einer Erschliessungsanlage werden zwar in der Regel die Normblätter der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) beigezogen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt die VSS-Normen in ständiger Rechtsprechung aber nicht als Ersatz für eine gesetzliche Grundlage, sondern lediglich als Hilfsmittel für die Prüfung der sich bei der Abklärung des öffentlichen Interesses stellenden Frage, ob eine bestimmte Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Weil es sich dabei nur um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten muss, dürfen diese nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden. Zu kommunalem Recht, und folglich zu öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, werden die VSS-Normen nur durch direkten Verweis im kommunalen Baureglement (VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.2 mit Hinweisen; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.5 mit Hinweisen; BDE Nr. 124/2020 vom 10. Dezember 2020 Erw. 9.3).

11.

Der Rekurrent rügt, dass in der Baubewilligung wie auch im TSP die notwendigen Sichtzonen nicht sichergestellt seien.

11.1 Die Sichtzone bezeichnet den Bereich, der aus Gründen der Verkehrssicherheit für die freie Sicht offen zu halten ist (Art. 101 Abs. 2 StrG). Sichtzonen dürfen nicht als durchgehende Sichtstreifen entlang von Strassen gelegt werden; sie sind auf jene Bereiche zu beschränken, in denen die freie Sicht aus Gründen der Verkehrssicherheit geboten ist. Sie drängen sich unter anderem im unmittelbaren Bereich von Zufahrten auf (vgl. dazu auch Art. 65 Abs. 2 StrG). In den Sichtzonen ist alles untersagt, was die freie Sicht behindert. Die innerhalb der Sichtzone liegenden Flächen dürfen insbesondere nicht als Park- und Abstellplätze verwendet werden (vgl. D. GMÜR, Strassenpolizeiliche Bestimmungen, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st.gallischen Strassengesetz, St. Gallen 1989, N 5 zu Art. 101). Die politische Gemeinde hat die Hoheit (Art. 11 Abs. 1 StrG) und die Aufsicht (Art. 16 Abs. 2 StrG) über die Gemeindestrassen. Dementsprechend werden Sichtzonen für Gemeindestrassen von ihr durch Sondernutzungs- und Strassenprojektpläne oder durch Verfügung (inkl. Plan über die genaue Lage und Ausdehnung) festgelegt (Art. 102 Abs. 1 Ingress und Bst. d und e StrG sowie GMÜR, a.a.O., N 6 zu Art. 102).

11.2 Das TBA hielt im Amtsbericht fest, dass der Teilstrassenplan nicht genehmigungsfähig sei, da gemäss dem beigezogenen Strasseninspektorat (SI) die Sichtweiten nicht normgerecht seien und es am Sichtweitennachweis fehle. Weiter sei die Sichtzone nur im Situationsplan eingezeichnet. Die Sichtzone strahle aber auf das Nachbargrundstück aus, weshalb es sich um einen Eingriff in die Eigentumsrechte des betroffenen Grundeigentümers handle, welcher im korrespondierenden Landerwerbs- und Enteignungsplan als Einschränkung auf dem Grundstück entsprechend zu deklarieren wäre. Demnach fehle es an der rechtlichen Sicherstellung der notwendigen Sichtzone.

11.3 Mit Eingabe vom 20. Juni 2022 ergänzte die Vorinstanz den Landerwerbsplan um die strittige Sichtzone des Baugrundstücks und fügte auch noch die Sichtzonen der Grundstücke Nrn. 004 und 005 hinzu. Mit ihrem Vorgehen verkennt die Vorinstanz aber, dass es sich bei der nachträglichen Ergänzung der Sichtzone um eine Planänderung handelt, für welche zumindest gegenüber den Betroffenen eine Einsprachefrist zu eröffnen ist (Art. 47 Abs. 2 StrG). Da dies nicht erfolgt ist, sind die notwendigen Sichtzonen rechtlich weiterhin nicht sichergestellt. Wie das TBA im Amtsbericht zu Recht ausführt, ist eine nachträgliche rechtliche Sicherstellung der Sichtzonen



per Verfügung aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs zwischen dem Strassenprojekt und dem Bauprojekt als nicht zulässig zu erachten. Bei einem erfolgreichen Widerstand gegen die nachträgliche Verfügung würde ein Teilstrassenplan resultieren, welcher die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet. In der Folge ist damit die Koordinationspflicht verletzt und in der Konsequenz fehlt es an der rechtlichen Sicherstellung der Sichtzone (vgl. VerwGE B 2019/244 vom 3. Mai 2020 Erw. 5.1. ff.).

11.4 Die Rüge der fehlenden Sichtweiten ist damit begründet und der Teilstrassenplan ist entsprechend aufzuheben. Aus gleichem Grund ist auch die Baubewilligung aufzuheben. Zumal der Teilstrassenplan auf das Baugesuch abgestimmt war, macht es aus koordinationsrechtlichen Überlegungen ohnehin Sinn den Teilstrassenplan aufzuheben, um ihn wiederum auf ein allfälliges neues Baugesuch abzustimmen und koordiniert auflegen zu können. An dieser Stelle ist noch darauf hinzuweisen, dass das ursprüngliche Vorgehen der Vorinstanz, einen Bau zu bewilligen mit der Auflage, die fehlende Erschliessung müsse vor Baubeginn geregelt sein (vgl. oben im Sachverhalt Bst. B.c), rechtlich nicht zulässig ist (vgl. VerwGE B 2022/132 vom 17. November 2022 Erw. 4.1).

12.

Zusammenfassend ergibt sich, dass aufgrund der Grenzabstandsverletzung, der Nichteinhaltung des Gebäudeabstands sowie der nicht sichergestellten Sichtzonen Baubewilligung und Teilstrassenplan aufzuheben sind. Die beiden Rekurse erweisen sich demnach als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

13.

13.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt je Rekursverfahren Fr. 2'500.–, insgesamt also Fr. 5'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

13.2 Der vom Rekurrenten am 6. Dezember 2019 im Verfahren Nr. 19-9365 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten. Das Gleiche gilt für den am 18. November 2021 im Verfahren Nr. 21-10299 geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'800.–.

14.

Rekurrent und Rekursgegnerin stellen in beiden Verfahren je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

14.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

14.2 Der Rekurrent obsiegt in beiden Verfahren mit seinen Anträgen. Da die Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– bis Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen



der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 2'750.–, zuzüglich Mehrwertsteuer festgesetzt, sofern ein begründeter Antrag auf Entschädigung der Mehrwertsteuer gestellt wurde.

14.3 Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 beantragt der Rekurrent in den beiden Rekursverfahren die Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung von insgesamt Fr. 6'000.– zuzüglich 4 % Barauslagenpauschale und 7,7 % Mehrwertsteuer. Warum im vorliegenden Fall Gründe für ein Abweichen von der praxisgemässen Pauschale bestehen sollen, ist nicht ersichtlich und wird vom Rekurrenten auch nicht geltend gemacht. Die ausseramtliche Entschädigung ist in den beiden Rekursverfahren demnach jeweils auf Fr. 2'750.– zuzüglich der beantragten 4 % Barauslagen (Fr. 110.–); insgesamt also Fr. 2'860.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

14.4 Da die Rekursgegnerin in beiden Rekursen mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihre Begehren sein deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

- a) Der Rekurs Nr. 19-9365 von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- b) Einspracheentscheid und Baubewilligung des Gemeinderates Z.____ vom 29. Oktober 2019 werden aufgehoben.

2.

- a) Der Rekurs Nr. 21-10299 von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- b) Der am 25. Februar 2020 vom Gemeinderat Z.____ erlassene Teilstrassenplan "Sanierung E.____strasse" und der Einspracheentscheid vom 26. Oktober 2021 werden aufgehoben.

3.

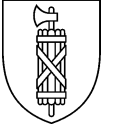
- a) Der B.____ AG wird im Rekurs Nr. 19-9365 eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.– auferlegt.
- b) Der am 6. Dezember 2019 von A.____ im Rekurs Nr. 19-9365 geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

4.

- a) Der B.____ AG wird im Rekurs Nr. 21-10299 eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.– auferlegt.
- b) Der am 18. November 2021 von Werner Rechsteiner im Rekurs Nr. 21-10299 geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

5.

- a) Das Begehren von A.____ im Rekurs Nr. 19-9365 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.____ AG entschädigt A.____ im Rekurs Nr. 19-9365 ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.
- b) Das Begehren der B.____ AG im Rekurs Nr. 19-9365 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



6.

a) Das Begehren von A.____ im Rekurs Nr. 21-10299 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.____ AG entschädigt A.____ im Rekurs Nr. 21-10299 ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren der B.____ AG im Rekurs Nr. 21-10299 um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin