



Fall-Nr.:	22-1626, 22-1628
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	22.11.2022
Entscheiddatum:	10.10.2022

BUDE 2022 Nr. 095

Baurecht, Strassenrecht, Art. 101 Abs. 1 und 102 StrG. Beim Erlass einer Sichtzone für eine private Grundstückszufahrt ist regelmässig zu beurteilen, ob die geplante Ein- und Ausfahrt nicht auch so erstellt werden kann, dass die Sichtzonen ganz auf dem Grundstück der Bauherrschaft zu liegen kommen. Im konkreten Fall weist das Baugrundstück einen völlig ebenen Terrainverlauf bei einer Länge und einer Breite von jeweils rund 40 m auf; zudem grenzt es an zwei öffentliche und an eine private Strasse. Aufgrund dieser örtlichen Verhältnisse war nicht nachvollziehbar, warum die umstrittene Tiefgaragenausfahrt nur gerade rund 1,5 m neben dem Nachbargrundstück platziert werden musste. Die geplante Anordnung einer Sichtzone für das Nachbargrundstück war unter diesen Umständen unverhältnismässig und die Sichtzonenverfügung sowie die Baubewilligung waren aufzuheben (Erw. 4). Gutheissung der Rekurse. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2022 Nr. 95 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-1626/22-1628

Entscheid Nr. 95/2022 vom 10. Oktober 2022

Rekurrentin

A.____

vertreten durch lic.iur. Sascha M. Duff , Rechtsanwalt, Via dil Parc 2b,
7018 Flims Waldhaus

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheide vom 15. Februar 2022)

Rekursgegnerin

B.____

vertreten durch Dr.iur. Bettina Deillon, Rechtsanwältin, Teufener
Strasse 11, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung und Erlass einer Sichtzone



Sachverhalt

A.

a) Die C.____, Y.____, ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 9. April 2001 liegt das Grundstück in der Wohnzone W2a. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit angebautem Garagentrakt überbaut und liegt zwischen N.____weg (Gemeindestrasse dritter Klasse), M.____strasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse) und O.____weg (Privatstrasse). Die strassenmässige Erschliessung erfolgt heute über den N.____weg. Dieser weist eine Strassenbreite von rund 3,3 m und eine Länge von etwa 90 m auf. Er erschliesst als Stichstrasse (ohne Wendeanlage) sechs Grundstücke.

b) Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung von Grundstück Nr. 001 wurde durch die kommunale Baubehörde festgestellt, dass der N.____weg derzeit in mehrfacher Hinsicht nicht den Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung entspricht. Im Weiteren wurde der bauliche Zustand des N.____wegs als erneuerungsbedürftig eingestuft. In der Folge liess der Gemeinderat Z.____ ein Strassenbauprojekt ausarbeiten. Am 12. August 2019 wurden die Planunterlagen für das Strassenbauprojekt "Sanierung N.____weg" der zuständigen Stelle des kantonalen Tiefbauamtes (TBA) zur Vorprüfung zugestellt. Anschliessend erliess der Gemeinderat am 8. Dezember 2020 das Strassenbauprojekt "Ausbau und Korrektion N.____weg" mit Teilstrassenplan, Baulinienplan, Landerwerbsplan sowie Beitragsplan (im Folgenden Teilstrassenplan).

c) Bereits mit Schreiben vom 2. Juni 2020 war den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke Nrn. 001, 002 und 003 das rechtliche Gehör für die vorgesehene Verfügung von Sichtzonen auf den jeweiligen Grundstücken im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt und dem geplanten privaten Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 001 eingeräumt worden.

d) Innerhalb der gesetzten Frist bezog die Eigentümerin des nordwestlich des Baugrundstücks gelegenen Grundstücks Nr. 002, A.____, X.____, Stellung zum Verfügungsentwurf. In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die geplante öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf ihrem Grundstück Nr. 002 ihr Eigentum unverhältnismässig stark beschränke. Namentlich stehe der deshalb erforderliche Rückbau eines Hochbeets und der Verlust eines Baums sowie eines Parkplatzes in keinem Verhältnis zu den Interessen der Bauherrschaft, die Grundstückszufahrt unmittelbar an ihrer Grundstücksgrenze zu platzieren.

B.



a) Mit Baugesuch vom 3. März 2021 beantragte die B.____, W.____, beim Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für den Rückbau der Gebäude auf Grundstück Nr. 001, den Wiederaufbau des Wohnhauses sowie für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage samt Wärmepumpe mit Grundwassernutzung.

b) Das Baugesuch und der Teilstrassenplan wurden gemeinsam vom 23. März bis 21. April 2021 öffentlich aufgelegt.

c) Bereits am 11. März 2021 hatte der Gemeinderat Z.____ auf den Grundstücken Nrn. 003 und 001 sowie auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 drei Sichtzonen verfügt, die erste und die zweite im Bereich der Einmündung von N.____weg und O.____weg in die M.____strasse, die dritte im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002.

d) Innert der Auflagefrist vom 23. März bis 21. April 2021 erhob A.____, vertreten durch lic.iur. Sascha M. Duff, Rechtsanwalt, Flims Waldhaus, Einsprachen gegen das Bauvorhaben und gegen den Teilstrassenplan. Sie rügte, das Bauvorhaben sei mangels hinreichender Erschliessung nicht bewilligungsfähig. Im Weiteren läge kein öffentliches Interesse für den Strassenbau vor; dieser diene lediglich dem privaten Interesse der Bauherrschaft.

e) Am 26. März 2021 erhob A.____ durch ihren Rechtsvertreter gegen die dritte Sichtzonenverfügung vom 11. März 2021 betreffend die Grundstücke Nrn. 001 und 002 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltsdepartement; Verfahren Nr. 21-3134). Sie rügte, die Verfügung sei nicht verhältnismässig und verstosse gegen das Koordinationsgebot, da sie Teil des Strassenbauprojekts hätte sein müssen.

f) Am 8. Juni 2021 widerrief der Gemeinderat Z.____ die (dritte) Sichtzonenverfügung betreffend die Grundstücke Nrn. 001 und 002, woraufhin der Rekurs (Verfahren Nr. 21-3134) am 30. Juni 2021 als gegenstandslos von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben wurde.

g) Mit Beschluss vom 15. Februar 2022 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen von A.____ gegen das Bauvorhaben und gegen den Teilstrassenplan ab. Ferner verfügte er nochmals neu die (am 8. Juni 2021 widerrufen) Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 (im Folgenden Sichtzonenverfügung).

C.

a) Gegen die Abweisung der Einsprache gegen das Baugesuch erhob A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 11. März 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement (Verfahren Nr. 22-1626). Es werden folgende Anträge gestellt:



1. Es sei der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid Nr. 10/2022 der Gemeinde Z.____ vom 15. Februar 2022 vollumfänglich aufzuheben.
2. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zulasten der Rekursgegnerin.

b) A.____ erhob durch ihren Rechtsvertreter mit separatem Schreiben vom 11. März 2022 auch gegen den Erlass der Sichtzonenverfügung Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement (Verfahren Nr. 22-1628). Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei die angefochtene Verfügung der Gemeinde Z.____ vom 15. Februar 2022 betreffend Erlass einer Sichtzone auf Grundstück Nr. 002, Z.____, vollumfänglich aufzuheben.
2. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zulasten der Rekursgegnerin.

Zur Begründung der beiden Rekurse wird geltend gemacht, beim Erlass des Teilstrassenplans sei die Koordinationspflicht verletzt worden, weil die Sichtzone im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage auf Grundstück Nr. 001 mit einer separaten Verfügung und nicht koordiniert mit dem Teilstrassenplan erlassen worden sei. Im Sinn der Koordinationspflicht hätte die Sichtzone im Rahmen des Strassenbauprojekts für den Ausbau des N.____wegs erlassen werden müssen. Eine separate Verfügung sei nicht zulässig. Nachdem der Teilstrassenplan unrechtmässig und deshalb aufzuheben sei, sei auch das Baugrundstück nicht hinreichend erschlossen und damit die Baubewilligung zu Unrecht erteilt worden. Zudem sei nicht nachvollziehbar, weshalb keine anderen Erschliessungsvarianten für das vorgesehene Bauvorhaben geprüft worden seien. Das Baugrundstück könne auch über die M.____strasse oder den O.____weg erschlossen werden. Jedenfalls sei es unnötig, die Tiefgaragenzufahrt unmittelbar an der Grenze zu Grundstück Nr. 002 zu platzieren. Würde diese verschoben, hätte ein Eingriff in das Eigentum der Rekurrentin vermieden werden können. Damit sei der Eigentumseingriff unverhältnismässig und unzulässig.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 19. April 2022 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. Bettina Deillon, Rechtsanwältin, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Koordinationspflicht sei nicht verletzt worden, da der Plan, welcher die zu Lasten des Grundstücks Nr. 002 vorgesehene Sichtzone darstelle, ebenfalls als Bestandteil des Strassenbauprojekts mit den anderen zugehörigen Planunterlagen öffentlich aufgelegt habe. Ferner sei es ohne weiteres gesetzlich zulässig,



eine Sichtzone mit einer separaten Verfügung zu erlassen. Im Weiteren werde durch die Sichtzonenverfügung die Eigentumsгарantie der Rekurrentin nicht unverhältnismässig verletzt. Vor Erlass der Sichtzonenverfügung seien auch andere Erschliessungsvarianten geprüft worden. Eine Erschliessungsvariante für das Baugrundstück Nr. 001, welche das Grundstück Nr. 002 nicht belasten würde, gebe es nicht. Die ausgewählte Grundstückszufahrt stelle für die Rekurrentin die Bestvariante dar. Die das Grundstück Nr. 002 belastende Sichtzone liege praktisch ausschliesslich innerhalb des baureglementarisch festgelegten Strassenabstands von 3 m, wo ohnehin keine Bauten und Anlagen erstellt werden könnten.

b) Mit Vernehmlassung vom 21. April 2022 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht der Teilstrassenplan sei gleichzeitig und koordiniert mit dem Baugesuch auf Grundstück Nr. 001 aufgelegt. Zudem sei mit den Entscheiden vom 15. Februar 2022 koordiniert über die Einsprachen gegen das Baugesuch sowie gegen den Teilstrassenplan entschieden worden. Die Sichtzone für die geplante Tiefgaragenausfahrt in den N.____weg sei ebenfalls am 15. Februar 2022 verfügt worden. Damit habe eine hinreichende Koordination gemäss den Anforderungen von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) stattgefunden. Die Sichtzone für die Einmündung des N.____wegs in die M.____strasse (auf den Grundstücken Nrn. 001 und 003) sei Bestandteil des Strassenbauprojekts gewesen. Die Sichtzone für die Grundstückszufahrt des geplanten Neubaus auf Grundstück Nr. 001 sei demgegenüber mit separater Verfügung vom 15. Februar 2022 festgelegt worden. Die geplante Tiefgaragenausfahrt werde im Rahmen der umstrittenen Neubauten auf Grundstück Nr. 001 realisiert. Da weder klar sei, ob die Baubewilligung für erwähntes Bauvorhaben rechtskräftig werde, noch ob die Rekursgegnerin von der Baubewilligung je Gebrauch mache, sei es nicht sinnvoll, die Sichtzone für die geplante Tiefgaragenausfahrt in das Strassenbauprojekt aufzunehmen. Im Weiteren seien neben der im Bauprojekt enthaltenen Zufahrt noch vier weitere Erschliessungsmöglichkeiten für das Baugrundstück Nr. 001 geprüft worden. Diese seien aber u.a. aus Verkehrssicherheitsgründen wieder verworfen worden. Im Übrigen gehöre die Strassenfläche des N.____wegs zum Baugrundstück Nr. 001, weshalb es der Rekursgegnerin nicht verwehrt werden könne, ihr Grundstück über den N.____weg zu erschliessen.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 12. Juli 2022 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie eines Vertreters des TBA einen Augenschein durch.

b) Mit Eingaben vom 20. Juli 2022 (Vorinstanz), 2. August 2022 (Rekursgegnerin) und 12. August 2022 (Rekurrentin) lassen sich die Verfahrensbeteiligten zum Augenscheinprotokoll vernehmen.



c) Mit Schreiben vom 8. September 2022 reicht der Vertreter der Rekurrentin eine weitere Eingabe ein.

F.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren (Nrn. 22-1626 und 22-1628) 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 Umweltdepartementes 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). Auf die Rekurse ist 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 15. Februar 2022. 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/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

2.2 Auf die angefochtene Sichtzonenverfügung vom 15. Februar 2022 gelangen demgegenüber die strassengesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentin macht geltend, beim Erlass der Sichtzonenverfügung sei die Koordinationspflicht verletzt worden, weil die Sichtzone in einer separaten Verfügung und nicht koordiniert mit dem Teilstrassenplan erlassen worden sei.



3.1 Art. 25a Abs. 1 bis 3 RPG enthalten die Grundsätze der Koordination. Sie wurden für Verfügungen und für projektbezogene Pläne, die Verfügungscharakter haben (Sondernutzungspläne) entwickelt (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 117). Sind für die Verwirklichung eines Bauprojekts verschiedene materiell-rechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden können, muss die Rechtsanwendung materiell gleichzeitig und widerspruchsfrei koordiniert erfolgen. Dies gilt insbesondere, wenn die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert (Art. 25a Abs. 2 Bst. d sowie Abs. 3 und 4 RPG). Im Hinblick auf die anzustrebende inhaltliche Widerspruchsfreiheit mehrerer Verfügungen (Art. 25a Abs. 3 RPG) legt Art. 25a Abs. 2 RPG verschiedene Koordinationsgrundsätze fest, die auch auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar sind (Art. 25a Abs. 4 RPG und Art. 132 Abs. 5 Bst. a PBG). Die Koordinationspflicht kann allerdings nur soweit reichen, als tatsächlich ein Koordinationsbedürfnis besteht. Der Umstand, dass verschiedene Verfahren ein und dieselbe Anlage betreffen, genügt für sich allein jedenfalls noch nicht für die Bejahung der Koordinationspflicht (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 25a N 25). Art. 25a RPG kommt auch dann zur Anwendung, wenn für die verschiedenen Bewilligungen (Verfügungen) nur eine Behörde zuständig ist. Das Koordinationsgebot gilt in verfahrensmässiger Hinsicht in dem Sinn, dass ein Bauvorhaben als Ganzes in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können muss (GVP 2000 Nr. 79 S. 202 mit Hinweisen; BDE Nr. 41/2012 vom 6. September 2012 Erw. 3.1; VerwGE B 2021/88 vom 21. Juni 2022 Erw. 2.1).

Die Koordinationsgrundsätze finden auf Sondernutzungspläne und damit auch auf Strassenpläne und Strassenbauprojekte nach dem Strassengesetz sachgemäss Anwendung. Bilden die massgeblichen Fragen Gegenstand verschiedener Verfahren, sind diese zeitlich zu koordinieren, wenn wegen des Erfordernisses einer inhaltlich abgestimmten Anwendung des materiellen Rechts keine Möglichkeit besteht, eines davon vorzuziehen (VerwGE B 2019/77; B 2019/78 vom 11. Februar 2020 Erw. 4.1 und VerwGE B 2013/232; B 2013/267 vom 16. April 2014 Erw. 2.1 ff.; VerwGE B 2019/244 vom 3. Mai 2020 Erw. 5.1). Eine einheitliche umfassende Prüfung durch Erlass eines projektbezogenen Sondernutzungsplans ist nur dort erforderlich, wo bei der Planung so stark ins Detail gegangen wird, dass die Baubewilligung weitgehend vorweggenommen wird, und vom bereits konkretisierten Projekt erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, die schon früh abgeschätzt werden können und müssen (HEER, a.a.O., Rz. 119 mit Hinweisen). Im Weiteren ergibt sich eine Pflicht zur materiellen Koordination aus verschiedenen bundesrechtlichen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen, welche die Behörden zu einer umfassenden Interessenabwägung verpflichten (BDE Nr. 28/2021 vom 8. April 2021 Erw. 5.1 mit Hinweisen).



3.2 Der Bestand von Strassen und die Sicherheit der Benützer dürfen nicht beeinträchtigt werden (Art. 100 Abs. 1 des Strassengesetzes [sGS 732.1; abgekürzt StrG]). Unzulässig sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Bauten und Anlagen (Art. 100 Abs. 2 Ingress und Bst. a StrG). 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 oder in Knotenbereichen von Strassen 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.], Kurzkomentar zum st.gallischen Strassengesetz, St. Gallen 1989, N 5 zu Art. 101; VerwGE B 2019/244 vom 3. Mai 2020 Erw. 5.1 mit Hinweisen; VerwGE B 2021/88 vom 21. Juni 2022 Erw. 3.1.2). Auf ihnen dürfen aber auch keine bewilligungsfreien Anlagen, wie beispielsweise Terrainveränderungen, Einfriedungen oder Mauern erstellt oder Bepflanzungen vorgenommen werden, welche die freie Sicht einschränken.

3.3 Sichtzonen sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Nebst der gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 der Bundesverfassung [SR 101; abgekürzt BV]) muss für Sichtzonen somit ein ausreichendes öffentliches Interesse namhaft gemacht werden können (Art. 36 Abs. 2 BV). Dieses muss zudem gegenüber den ihm entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen, sonst ist die Eigentumsbeschränkung unverhältnismässig (Art. 36 Abs. 3 BV; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/IV/4; BDE Nr. 44/2018 vom 28. September 2018 Erw. 5.8; BDE Nr. 28/2021 vom 8. April 2021 Erw. 6.2.4).

3.4 Für Gemeindestrassen werden Sichtzonen gemäss Art. 102 Abs. 1 StrG in der Regel durch Sondernutzungspläne und Strassenprojektpläne (Bst. d) oder durch Verfügung (Bst. e) festgelegt. Die Rechtsgrundlagen für den Erlass von Sichtzonen sind damit ohne Weiteres gegeben (BDE Nr. 28/2021 vom 8. April 2021 Erw. 6.2.3). Nachdem die politische Gemeinde die Hoheit (Art. 11 Abs. 1 StrG) und die Aufsicht (Art. 16 Abs. 2 StrG) über die Gemeindestrassen hat, werden Sichtzonen beim Bau von Strassen von ihr regelmässig in den Strassenprojektplänen, die Teil des Teilstrassenplans bilden, festgelegt. Wenn kein Strassenbauprojekt vorliegt, weil etwa lediglich eine Privatstrasse in eine öffentliche Strasse umklassiert werden soll, sind die für die Verkehrssicherheit notwendigen Sichtzonen ebenfalls zwingend beim Erlass des Teilstrassenplans, der diesfalls dann eben nur die Einteilung als Gemeindestrasse (Klassierung) beinhaltet, aber trotzdem als Sondernutzungsplan im Sinn von Art. 14 ff. RPG gilt, festzulegen (VerwGE B 2019/244 vom 3. Mai 2020 Erw. 5.1 mit Hinwei-



sen; VerwGE B 2021/88 vom 21. Juni 2022 Erw. 3.1.2). Dass die erforderlichen Sichtzonen immer zusammen mit dem Teilstrassenplan erlassen werden müssen, ergibt sich aus Art. 25a RPG. Ist nämlich ein Nutzungsplan derart detailliert, dass künftige Verkehrsprobleme erkennbar sind, muss nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung die hinreichende Erschliessung im Sinn der raumplanerischen Koordination bereits beim Erlass jenes Plans geregelt werden (VerwGE B 2019/244 vom 3. Mai 2020 Erw. 5.1 mit Hinweisen; BDE Nr. 28/2021 vom 8. April 2021 Erw. 6.2.5; vgl. VerwGE B 2021/88 vom 21. Juni 2022 Erw. 3.3). Umso mehr muss ein Strassenbauprojekt (das selbst einen projektbezogenen Sondernutzungsplan darstellt) in der Lage sein, die Verkehrssicherheit auf dem Strassenabschnitt künftig zu gewährleisten. Aus diesem Grund müssen mit dem Sondernutzungsplan u.a. auch die erforderlichen Sichtzonen festgelegt und gesichert werden.

3.5 Die Vorinstanz hat vorliegend drei Sichtzonen erlassen bzw. verfügt:

3.5.1 Im Rahmen des ebenfalls rekursgegenständlichen Strassenbauprojekts (Verfahren Nr. 22-1631) hat die Vorinstanz bei den Einmündungen des N.____wegs und des O.____wegs in die M.____strasse zwei Sichtzonen erlassen. Gemäss den Vorakten (Protokollauszug der Vorinstanz vom 8. Dezember 2020) lag der entsprechende Sichtzonenplan (Sichtzonen, Situation 1:200, Plan Nr. 5383-23) als Bestandteil des Strassenbauprojekts öffentlich auf. Diese zwei Sichtzonen wurden folglich im Rahmen des Strassenplanverfahrens korrekt und gesetzeskonform als planerische Massnahmen (Art. 102 Abs. 1 Bst. d StrG) erlassen, wobei die zusätzlich dazu erfolgte, die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 003 und 001 belastende Sichtzonenverfügung der Vorinstanz vom 11. März 2021 offenbar lediglich zum Zweck der späteren Durchsetzung der (plane-risch gesicherten) Sichtzonen erlassen wurde.

Im Übrigen umschreibt das Strassengesetz zwar den Begriff der Sichtzone in Art. 101 Abs. 2 StrG; es enthält aber keine weiteren konkretisierenden Vorgaben. Das kantonale Recht ermöglicht vielmehr ausdrücklich die Festlegung von Sichtzonen in kommunalen Reglementen (Art. 102 Abs. 1 Bst. b StrG), in Sondernutzungsplänen und Strassenprojektplänen (Art. 102 Abs. 1 Bst. d StrG) oder mittels Verfügung (Art. 102 Abs. 1 Bst. e StrG). Die kantonale Vorschrift belässt folglich den Gemeinden einen erheblichen Beurteilungsspielraum bei der Art und Weise der Festlegung von Sichtzonen für die in ihrer Hoheit liegenden Strassen (VerwGE B 2021/6 vom 23. November 2021 Erw. 1.2.1). Es obliegt daher den Gemeinden, ob sie Sichtzonen mittels Einzelverfügung anordnen oder im Rahmen eines Planverfahrens festlegen wollen. Dabei ist lediglich – aber immerhin – das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG zu beachten und diesem Genüge zu tun. Unter diesen Umständen hätte es der Vorinstanz vorliegend auch freigestanden, die zwei Sichtzonen auf den Grundstücken Nrn. 001 und 003 mittels Einzelverfügungen anzuordnen anstatt diese plane-risch mit dem Strassenbauprojekt festzulegen.



3.5.2 Nicht im Strassenbauprojekt – und damit auch nicht im Planverfahren – festgelegt wurde die dritte (vorliegend im Rahmen des Rekursverfahrens Nr. 22-1628 zu beurteilende) Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002. Diese Sichtzone wurde mittels separater Einzelverfügung vom 15. Februar 2022 angeordnet. Der Erlass einer solchen Einzelverfügung ist – entgegen der Auffassung der Rekurrentin – nach dem oben Ausgeführten nicht zu beanstanden, sondern liegt grundsätzlich im pflichtgemässen Ermessen der Gemeinde. Bei der das Baugrundstück Nr. 001 betreffenden Sichtzone liegt die Situation allerdings noch einmal anders. Diese Sichtzonenverfügung steht im Zusammenhang mit einem geplanten Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 001. Im Zeitpunkt der Ausarbeitung des Strassenbauprojekts war zwar das Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 001 bekannt. Ob dieses Projekt jedoch letztlich bewilligungsfähig sein bzw. ob ein einmal bewilligtes Bauvorhaben später auch tatsächlich realisiert würde, war zum Zeitpunkt des Erlasses des Strassenbauprojekts noch unbekannt. Unter diesen Umständen hätte es keinen Sinn gemacht, die für das Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 001 notwendige Sichtzone ebenfalls planerisch im Rahmen des Strassenbauprojekts festzulegen. Diese Sichtzone stützt sich zwar ebenfalls auf das Strassen-gesetz, sie ist aber offenkundig auf die gemäss ebenfalls angefochtenem Baugesuch (Rekursverfahren Nr. 22-1626) geplante neue Zufahrt abgestimmt. Aus diesem Grund ist das Vorgehen der Vorinstanz, diese Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 mit Einzelverfügung anzuordnen, recht- und zweckmässig. Deren planerische Festlegung im Strassenbauprojekt wäre demgegenüber einer Sichtzone "auf Vorrat" gleichgekommen (VerwGE B 2021/6 vom 23. November 2021 Erw. 1.2.3), was zwar rechtlich nicht unzulässig wäre, allerdings nicht der Praxis der Bau- und Planungsbehörden im Regelfall entspricht.

3.6 Im Weiteren rügt die Rekurrentin, die Sichtzonenverfügung für die Grundstücke Nrn. 001 und 002 sei nicht genügend mit dem Bau- und dem Strassenbauprojekt koordiniert worden, da sie erst im Nachgang zur öffentlichen Auflage des Bauprojekts und des Teilstrassenplans eröffnet worden sei.

3.6.1 Bereits mit Schreiben vom 2. Juni 2020 wurde der Rekurrentin von der Vorinstanz das rechtliche Gehör für die vorgesehene Verfügung der Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 eingeräumt. Innerhalb der gesetzten Frist bezog die Rekurrentin Stellung zum Verfügungsentwurf. Das Baugesuch und der Teilstrassenplan wurden in der Folge gemeinsam vom 23. März bis 21. April 2021 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist erhob die Rekurrentin Einsprache gegen das Bauvorhaben und gegen den Teilstrassenplan. Ferner erhob sie am 26. März 2021 gegen die vorzeitig erlassene Sichtzonenverfügung vom 11. März 2021 betreffend die Grundstücke Nrn. 001 und 002 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 21-3134). Am 8. Juni 2021 widerrief die Vorinstanz die Sichtzonenverfügung betreffend die Grundstücke Nrn. 001 und 002 wegen der zu



früh erfolgten und deshalb nicht koordinierten Beschlussfassung, woraufhin der Rekurs (Verfahren Nr. 21-3134) am 30. Juni 2021 als gegenstandslos von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben wurde. Erst mit Beschluss vom 15. Februar 2022 erteilte die Vorinstanz dann die Baubewilligung für das Baugesuch auf Grundstück Nr. 001 und wies gleichzeitig die Einsprachen der Rekurrentin gegen das Bauvorhaben und gegen den Teilstrassenplan ab. Gleichzeitig verfügte sie am 15. Februar 2022 auch nochmals neu die (am 8. Juni 2021 widerrufenen) Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002.

3.6.2 Nach dem oben Ausgeführten sind die das Bauvorhaben betreffende Sichtzonenverfügung, das Baubewilligungsverfahren für die geplanten Neubauten sowie das Planverfahren für das Strassenbauprojekt miteinander zu koordinieren; die Entscheide sind also inhaltlich aufeinander abzustimmen. Zudem ist zu gewährleisten, dass die verschiedenen koordinationspflichtigen Entscheide in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können (Urteil des Bundesgerichtes 1C_236/2013 vom 4. Februar 2014 Erw. 3.1). Die Sichtzone, welche die Grundstücke Nrn. 001 und 002 betrifft, wurde von der Vorinstanz am 15. Februar 2022 erneut verfügt. Gleichzeitig wurden die Baubewilligung erteilt sowie die Einspracheentscheide betreffend Baubewilligung und Teilstrassenplan eröffnet. Die Entscheide der Vorinstanz erfolgten damit zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt. Im Weiteren können sie nun in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden. Somit wurde dem Koordinationsgebot von der Vorinstanz Genüge getan.

3.7 Damit ergibt sich in formeller Hinsicht zusammenfassend, dass das Vorgehen der Vorinstanz, die Sichtzone auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 mit Einzelverfügung anzuordnen, rechtlich zulässig war und auch koordinationsrechtlich nicht zu beanstanden ist.

4.

Die Rekurrentin beanstandet weiter in materieller Hinsicht, dass für das Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 001 keine anderen Erschliessungsvarianten geprüft worden seien. Sie vertritt die Ansicht, die geplante Tiefgaragenausfahrt müsse soweit von ihrem Grundstück Nr. 002 entfernt platziert werden, dass dieses nicht mehr von der dafür erforderlichen Sichtzone betroffen werde.

4.1 Die Verfügung von Sichtzonen auf Drittgrundstücken zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist grundsätzlich notwendig und zulässig, wenn ein öffentliches Interesse an der Erschliessung besteht. Dabei gilt, dass auch eine bloss private Erschliessung (Grundstückszufahrt) nicht nur privaten Interessen, sondern auch dem öffentlichen Interesse dient, die in der Bauzone gelegenen Grundstücke zonenkonform zu nutzen bzw. zu überbauen. Der mit der Sichtzone verbundene Eigentumseingriff in die anstossenden Nachbargrundstücke darf dabei allerdings nicht gravierend sein und er muss sich stets als



zumutbar erweisen. Im Rahmen der vorzunehmenden Verhältnismässigkeitsprüfung ist regelmässig auch zu beurteilen, ob die geplante Ein- und Ausfahrt nicht auch so erstellt werden kann, dass die Sichtzonen ganz auf dem Grundstück der Bauherrschaft zu liegen kommen. Nur wenn die vorgesehene Erschliessungsvariante im Ergebnis die einzig sinnvolle Lösung für die Erschliessung eines Baugrundstücks ist, rechtfertigt es sich, dafür Nachbargrundstücke mit Sichtzonen zu belegen (BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 5.7.1; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/IV/4).

4.2 Aus der angefochtenen Sichtzonenverfügung vom 15. Februar 2022 ergibt sich, dass im Rahmen der Erschliessungsplanung – entgegen der Auffassung der Rekurrentin – sehr wohl alternative Erschliessungsvarianten für die private Wohnüberbauung auf Grundstück Nr. 001 geprüft worden waren. Es wurden gemäss Vorinstanz insgesamt fünf Varianten überprüft: Eine Erschliessung des Baugrundstücks direkt ab der M.___strasse, zwei Erschliessungsvarianten via O.___weg, wovon eine davon etwa in der Mitte des Baugrundstücks sowie eine im Bereich der westlichen Grundstücksecke und letztlich die Erschliessung via N.___weg, wobei wiederum eine Variante etwa in der Mitte des Baugrundstücks sowie eine im Bereich der nördlichen Grundstücksecke geprüft wurden. Gemäss Vorinstanz wurde die Erschliessung über die M.___strasse ausgeschlossen, da nach den Vorgaben der massgebenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) Überbauungen regelmässig über die untergeordneten Strassenzüge zu erschliessen seien. Ferner habe die Prüfung der Erschliessung über den O.___weg ergeben, dass die Eigentümerin des Baugrundstücks Nr. 001 kein Fahr- und Fusswegrecht auf dieser Privatstrasse gehabt habe. Die Erschliessung über den O.___weg hätte folglich ebenfalls ein Strassenplanverfahren mit Ausbau und Neuklassierung zur Folge gehabt und die Tiefgaragenausfahrt hätte sich diesfalls aus ortsbaulicher Sicht untypisch im Süden des Grundstücks befunden. Zudem wären die Eingriffe in das Eigentum der Rekurrentin vergleichbar mit der Variante der Erschliessung über den N.___weg ausgefallen. Im Weiteren habe sich eine Anordnung der Tiefgaragenzufahrt via N.___weg, etwa in der Mitte des Baugrundstücks Nr. 001, als unzweckmässig erwiesen, weil dort das Rampegefälle von maximal 12 % (Art. 33 Abs. 1 des Baureglements Z.___ vom 28. Januar 2008 [BauR]) nicht hätte eingehalten werden können. Als Ergebnis dieser Prüfungen habe sich deshalb die Tiefgaragenerschliessung im Bereich der nördlichen Ecke des Baugrundstücks als einzig mögliche und rechtskonforme Lösung herausgestellt. In der Rekursvernehmlassung vom 21. April 2022 ging die Vorinstanz nochmals eingehend auf die möglichen Erschliessungsvarianten ein und führte ergänzend aus, dass der N.___weg zum Grundstück Nr. 001 gehöre und das Baugrundstück bereits heute über den N.___weg erschlossen sei. Würde die Tiefgaragenzufahrt in der Mitte des Grundstücks Nr. 001 über den N.___weg erfolgen, hätte dies zur Konsequenz, dass aufgrund des grossen Platzbedarfs der Zufahrtsrampe innerhalb des Gebäudes und der erforderlichen Fahrgassen, das ganze Untergeschoss für die Parkierung verwendet werden



müsste und kein Platz mehr für Keller- und Technikräume vorhanden wäre. Zur von den Rekurrentin geforderten Erschliessung ab der M.___strasse wurde erklärt, dass auch bei dieser Variante die Tiefgaragenrampe in der Mitte des Baugrundstücks Nr. 001 platziert werden müsste und somit ebenfalls kein Platz mehr für Keller- und Technikräume im Untergeschoss zur Verfügung stehen würde. Im Weiteren habe diese Art der Erschliessung zum Nachteil, dass die private Tiefgaragenausfahrt dann direkt gegenüber dem Verkehrsknoten M.___strasse/P.___weg (Gemeindestrassen zweiter und dritter Klasse) zu liegen käme, was aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht optimal gewesen wäre. Gegen eine Erschliessung über den O.___weg spreche, dass dieser schon heute keine an der nordöstlichen Strassenseite gelegenen Grundstücke erschliesse. Aufgrund des zusätzlich notwendigen Ausbaus des O.___wegs mit Wendehammer wäre die Belastung für das Grundstück der Rekurrentin zudem grösser ausgefallen als bei einer Erschliessung des Baugrundstücks Nr. 001 über den N.___weg.

4.3 Das Baugrundstück Nr. 001 hat eine Länge und eine Breite von jeweils rund 40 m und grenzt an zwei öffentliche und an eine private Strasse. Folglich könnte das Grundstück grundsätzlich über drei Strassen erschlossen werden. Daran vermag weder der Umstand etwas Entscheidendes zu ändern, dass der N.___weg Teil der Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist und bereits die heute bestehende Überbauung auf dem Baugrundstück strassenmässig über den N.___weg erschlossen ist, noch die Tatsache, dass der drei Grundstücke strassenmässig erschliessende O.___weg bislang noch nicht als Gemeindestrasse dritter Klasse eingeteilt ist (Art. 8 Abs. 3 StrG; vgl. dazu BDE Nr. 27/2021 vom 22. April 2022 Erw. 7.3).

4.4 Am Rekursaugenschein wurde festgestellt, dass an der M.___strasse, im Bereich des Grundstücks Nr. 001, bereits mehrere Verkehrsknoten und private Ein- und Ausfahrten bestehen. Daher hielt der Vertreter des TBA fest, dass die Erschliessung des Baugrundstücks über die M.___strasse seines Erachtens nicht optimal wäre. Zudem würde an der M.___strasse Rechtsvortritt gelten, daher sei die Wahrnehm- und Unterscheidbarkeit von (nicht vortrittsberechtigten) privaten Einfahrten und (vortrittsberechtigten) öffentlichen Strassenknoten für die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer bereits heute sehr schwierig. Aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse und der Ausführungen des Sachverständigen ist folglich nachvollziehbar, dass die Erschliessung des Baugrundstücks über die M.___strasse nicht weiterverfolgt wurde.

4.5 Somit verbleiben als mögliche Erschliessungsvarianten des Baugrundstücks der O.___- und der N.___weg. Beide Strassen sind heute unbestrittenermassen nur ungenügend ausgebaut, weshalb sie (mit oder ohne Erschliessung des Grundstücks Nr. 001) im Rahmen eines Strassenplanverfahrens (Art. 39 ff. StrG) baulich angepasst werden müssen. Am Rekursaugenschein wurde seitens des Vertreters



des TBA ausgeführt, dass eine private Ein- und Ausfahrt vom Baugrundstück Nr. 001 in den O.____- oder in den N.____weg ab einer Entfernung von 10 m nach deren Einmündung in die M.____strasse verkehrstechnisch und sicherheitspolizeilich problemlos realisiert werden könnte. Vor dem Hintergrund, dass das Baurundstück Nr. 001 eine Länge und eine Breite von jeweils rund 40 m aufweist, völlig eben ist und der N.____weg bzw. der O.____weg ganz geradlinig nordöstlich bzw. südwestlich neben dem Grundstück Nr. 001 verlaufen, ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine mögliche Tiefgaragenzufahrt jeweils nur etwa in der Mitte des Baugrundstücks (also erst etwa 20 m nach der Einmündung von O.____- oder N.____weg in die M.____strasse) geprüft wurde. Erschliessungstechnisch hätte die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt bereits ab 10 m nach dem Knotenbereich geprüft werden können.

4.6 Auch der Einwand von Vorinstanz und Rekursgegnerin, das von Art. 33 Abs. 1 BauR vorgegebene maximale Rampengefälle von 12 % verunmögliche eine andere Situierung der Tiefgaragenzufahrt, ist nicht überzeugend. Sie übersehen bei ihrer Argumentation einerseits, dass das Baugrundstück vollständig neu überbaut werden soll, weshalb – auch unter Berücksichtigung der völlig unproblematischen topographischen Verhältnisse – keinerlei Sachzwänge für die Rekursgegnerin bestanden, die Erschliessung des grossen, quadratischen Grundstücks zu planen. Andererseits gehen Vorinstanz und Rekursgegnerin zu Unrecht davon aus, es bestehe ein baurechtlicher Anspruch auf Realisierung eines Untergeschosses im vorgesehenen Ausmass. Wenn die Rekursgegnerin schon eine derart ausgedehnte Untergeschossvariante verwirklichen will, ist es an ihr, eine dafür mögliche Zufahrt zu suchen, ohne dabei Nachbarinteressen zu beeinträchtigen. Selbst wenn dabei aus nachvollziehbaren Gründen die Erschliessung des Baugrundstücks von der weniger attraktiven Nordostseite her, also über den N.____weg, bevorzugt würde, wären der Rekursgegnerin nach dem oben Ausgeführten rund 25 m Anstosslänge entlang des N.____wegs zur Verfügung gestanden, um die gewünschte Tiefgaragenrampe zu platzieren. Entgegen den Ausführungen von Vorinstanz und Rekursgegnerin ist es auch keineswegs zwingend, diese Rampe senkrecht (im rechten Winkel) zum N.____weg anzulegen. Es wäre vielmehr erforderlich gewesen zu prüfen, ob eine Erschliessung des Baugrundstücks nicht auch mittels einer parallel zum N.____weg (oder O.____weg) angelegten Zufahrt in die Tiefgarage möglich gewesen wäre. Auch eine solche, innerhalb des Strassen- oder Grenzabstands um das eigene Bauvorhaben herumgeführte Erschliessungsvariante könnte den baureglementarisch vorgegebenen Gefällsanforderungen gerecht werden und hätte zur Folge, dass die Sichtzone nur auf dem Baugrundstück selbst verfügt werden müsste.

4.7 Zusammenfassend ergibt sich somit, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht nachvollziehbar ist, warum die umstrittene Tiefgaragenausfahrt nur gerade rund 1,5 m neben Grundstück Nr. 002 platziert werden muss. Die geplante Anordnung der Sichtzone für das Grundstück Nrn. 002, ist unter diesen Umständen unverhältnismässig.



Daran vermag der Umstand, dass die angefochtene Sichtzone in erster Linie eine Fläche beschlägt, die innerhalb des Strassenabstands liegt, nichts zu ändern. Tatsache ist, dass sie dazu führt, dass die Rekurrentin in diesem Bereich einen Baum sowie ein Hochbeet zu entfernen hätte und einen Abstellplatz künftig nicht mehr nutzen könnte. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsgebots hätten andere Erschliessungsvarianten in Betracht gezogen werden müssen. Die Anordnung der Sichtzone für das Grundstück Nr. 002 ist unter diesen Umständen unverhältnismässig, weshalb die Sichtzonenverfügung der Vorinstanz vom 15. Februar 2022 aufzuheben ist. Erweist sich aber die Sichtzonenverfügung als rechtswidrig und ist diese aufzuheben, muss gleiches auch für die angefochtene Baubewilligung und den Einspracheentscheid, ebenfalls vom 15. Februar 2022, gelten, weil die Tiefgarage nicht ab der geplanten Stelle vom N.____weg her erschlossen werden kann.

5.

Weiter rügt die Rekurrentin, das Bauvorhaben sei nicht hinreichend erschlossen, da der Teilstrassenplan nicht rechtmässig erlassen worden sei.

Hinsichtlich der Rechtmässigkeit des Teilstrassenplans ist auf die Ausführungen im Entscheid im parallel geführten Verfahren Nr. 22-1631 zu verweisen. Weil sich dort im Ergebnis der angefochtene Teilstrassenplan als mangelhaft erweist, ist er aufzuheben. Daraus resultiert, dass das Baugrundstück Nr. 001 derzeit über den N.____weg auch nicht hinreichend erschlossen ist und Baubewilligung und Einspracheentscheid vom 15. Februar 2022 auch aus diesem Grund aufzuheben sind.

6.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass das Baugrundstück Nr. 001 nicht baureif und die verfügte Sichtzone vom 15. Februar 2022 unverhältnismässig ist. Die Rekurse (Verfahren Nrn. 22-1626 und 22-1628) erweisen sich deshalb als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 15. Februar 2022 sind daher aufzuheben. Gleichzeitig ist auch die Sichtzonenverfügung der Vorinstanz vom 15. Februar 2022 für die Grundstücke Nrn. 001 und 002 aufzuheben.

7.

7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt – weil der Rekursaugenschein zusammen mit dem Rekursverfahren Nr. 22-1631 durchgeführt wurde – Fr. 2'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang der Verfahren entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.



7.2 Die von E.____, V.____, am 30. März 2022 geleisteten Kostenvorschüsse von jeweils Fr. 1'500.– (insgesamt Fr. 3000.–) sind zurückzuerstatten.

8.

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

8.1 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) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

8.2 Die Rekurrentin obsiegt mit ihren Anträgen in beiden Verfahren. 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). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) für die beiden Rekursverfahren zusammen ermessensweise auf Fr. 3'000.– festzulegen, weil sich in beiden Verfahren dieselben Rechtsfragen stellten und der Rekursaugenschein zudem zusammen mit dem Rekursverfahren Nr. 22-1631 durchgeführt wurde; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Da keine begründeten Anträge um Zuspreehung der Mehrwertsteuer gestellt wurden, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

8.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihre Begehren sind deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 22-1626 von A.____, X.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Rekurs Nr. 22-1628 von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

c) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 15. Februar 2022 werden aufgehoben.



d) Die Sichtzonenverfügung auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 des Gemeinderates Z.____ vom 15. Februar 2022 wird aufgehoben.

2.

a) Die B.____, W.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 2500.-.

b) Die am 30. März 2022 von E.____, V.____, geleisteten Kostenvorschüsse von jeweils Fr. 1'500.- (insgesamt Fr. 3'000.-) werden zurückerstattet.

3.

a) Die Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden gutgeheissen. Die B.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'000.-.

b) Die Begehren der B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin