



**Fall-Nr.:** II/3-2009/7  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd  
**Publikationsdatum:** 02.08.2019  
**Entscheiddatum:** 12.11.2010

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 12.11.2010**

**Art. 78 Abs. 1 StrG (sGS 732.1). Führt der Strassenausbau zu einer erheblichen Verbesserung der Erschliessung eines Grundstücks, so entsteht für dessen Eigentümer auch dann ein Sondervorteil, wenn mit einer - der Höherklassierung der Strasse entsprechenden - Zunahme der Verkehrsimmissionen zu rechnen ist (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/3, 12. November 2010, II/3-2009/7).**

Präsident Ralph Steppacher, Fachrichter Paul Bühler und Ernst Leuener;  
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

In Sachen

A und B X, Rekurrenten,

vertreten durch lic.iur. Titus Marty, Rechtsanwalt, Postfach 253, 9501 Wil,

gegen

Gemeinderat Y, Vorinstanz,

betreffend

Bauperimeter E-/I-Strasse, Y

#### **Sachverhalt:**

A.- Am 24. September 2004 genehmigte der Gemeinderat Y die Basiserschliessung I-E in Y. Das Projekt sieht vor, den westlichen Teil der neu als Gemeindestrasse 1. Klasse



## St.Galler Gerichte

einzuteilenden E-Strasse zu verbreitern und mit der I-Strasse zu verbinden. Die Einmündung der E-Strasse in die N-Strasse soll vergrössert und gegen Westen verschoben werden. Zudem soll die H-Strasse um ca. 30 m verlängert und an die E-Strasse angeschlossen werden. Im östlichen Teil wird die E-Strasse streckenweise parallel zur neuen, ebenfalls als Gemeindestrasse 1. Klasse einzuteilenden Verlängerung der I-Strasse geführt. Die E-Strasse wird im Projektabschnitt – mit Ausnahme des Abschnitts von der zwischen dem K-Weg und der Einmündung in die I-Strasse, der als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilt wird – in einen als Fuss- und Radweg genutzten Gemeindeweg 1. Klasse umgeteilt. Die neue Strasse soll den Anwohnern der E-Strasse, H-Strasse, G-Strasse sowie teilweise der N-Strasse als Verbindung zur Umfahrungsstrasse Y dienen. Zudem soll die Strasse künftig auch die nordwestlich der Abzweigung N-Strasse/E-Strasse liegenden Baulandreserven groberschliessen.

Gegen das Projekt erhobene Rekurse wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen am 26. Oktober 2007 ab, soweit es auf sie eintrat. Die Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerden durch das Verwaltungsgericht am 19. Juni 2008 wurde unangefochten rechtskräftig.

B.- Ebenfalls am 24. September 2004 erliess der Gemeinderat einen Beitragsplan. Mit persönlicher Anzeige wurden die betroffenen Grundeigentümer, darunter auch A und B X als je hälftige Miteigentümer des Grundstücks Nr. 1, von der öffentlichen Auflage des Projekts und vom Beitragsplan "Verlängerung I-Strasse/Ausbau E-Strasse" in Kenntnis gesetzt. Die dagegen erhobene Einsprache hiess der Gemeinderat am 20. Oktober 2009, soweit er darauf eintrat, teilweise gut, indem er einerseits die Kosten der Bachöffnung und der Retentionsmassnahmen aus dem Kostenvoranschlag herausnahm und andererseits das Gebiet H-Strasse in den Beitrags- und Umgrenzungsplan einbezog. Das Grundstück Nr. 1 mit einer Fläche von 1'114 m<sup>2</sup> (davon 166 m<sup>2</sup> Strasse) und dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 1 wurde im Beitragsplan mit 103 von insgesamt 16'506 Punkten bzw. mit 0,62 % erfasst (Anteil von Fr. 3'226.-- an den Beiträgen der Grundeigentümer von Fr. 519'000.-- gemäss Kostenvoranschlag nach Abzug eines Gemeindeanteils von 75% von den Gesamtkosten des Strassenprojekts von Fr. 2'076'000.--).



## St.Galler Gerichte

C.- Gegen diesen Einsprache-Entscheid erhoben A und B X durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 13. November 2009 und Ergänzung vom 14. Dezember 2009 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei der angefochtene Entscheid in Bezug auf dessen Ziff. 1b), insoweit damit die Einsprache der Rekurrenten teilweise abgewiesen bzw. darauf nicht eingetreten worden sei, sowie in Bezug auf dessen Ziff. 2 aufzuheben. Das Grundstück der Rekurrenten sei als nicht beitragspflichtig aus dem angefochtenen Beitragsplan zu entlassen und dementsprechend die Streitsache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Vernehmlassung vom 18. Januar 2010 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses.

D.- Die Verwaltungsrekurskommission führte am 12. November 2010 im Beisein des Rekurrenten und seines Vertreters einerseits und des Gemeindepräsidenten, des Gemeinderatsschreibers und des Grundbuchverwalters der politischen Gemeinde Y andererseits einen Augenschein im Perimetergebiet durch.

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung der Anträge und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

### **Erwägungen:**

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekurshebung ist gegeben. Der Rekurs vom 13. November 2009 ist rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 14. Dezember 2009 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 81 Abs. 3 des Strassengesetzes, sGS 732.1, abgekürzt: StrG; Art. 41 lit. e Ziff. 1 sowie 45, 47 und 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Der angefochtene Perimeter und das vorinstanzliche Verfahren sind vorab von Amtes wegen auf ihre formelle Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Der Gemeinderat Y hat im Rahmen der Basiserschliessung I-E am 24. September 2004 die Verlängerung



der I-Strasse und den Ausbau der E-Strasse beschlossen. Mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Juni 2008, der unangefochten blieb, wurde das Projekt rechtskräftig. Der Gemeinderat hat unter Festsetzung eines Gemeindebeitrags von 75% an die Ausbaukosten ebenfalls am 24. September 2004 einen Beitragsplan erstellt. Dazu ist er zuständig (vgl. Art. 43 und 79 Abs. 1 StrG; Art. 136 lit. k des bis zum 31. Dezember 2009 gültig gewesenen Gemeindegesetzes, nGS 36-29; P. Schönenberger, in: Kurzkomentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 3 zu Art. 43 StrG; A. Weder, in: Kurzkomentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 9 und 10 zu Art. 79 StrG). Der Beitragsplan enthält einen Kostenvoranschlag, die beitragspflichtigen Grundstücke und Gebäude sowie neben dem Anteil der politischen Gemeinde von 75% den Anteil der Grundeigentümer an die Kosten (Art. 78 Abs. 2 StrG). Der Beitragsplan wurde den Rekurrenten mit persönlicher Anzeige eröffnet (Art. 80 StrG). Die von den Rekurrenten dagegen mit Eingabe vom 21. November 2004 und Ergänzung vom 8. Dezember 2009 erhobene Einsprache wurde von der dafür zuständigen Vorinstanz nach Eintritt der Rechtskraft des Projekts behandelt und am 20. Oktober 2009, soweit darauf eingetreten wurde, teilweise gutgeheissen (Art. 81 StrG). Erstellung und Eröffnung des Beitragsplans sowie das Einspracheverfahren entsprechen damit den gesetzlichen Vorschriften.

3.- In materieller Hinsicht werden im Rekurs zu Recht weder die Höhe des Gemeindeanteils von 75% an den Gesamtkosten des Strassenprojekts (vgl. dazu nachfolgend E. 3a) noch die Umgrenzung des Perimetergebiets (vgl. dazu nachfolgend E. 3b) und die Umsetzung der Perimetergrundsätze im umstrittenen Beitragsplan im Grundsatz (vgl. dazu nachfolgend E. 3c) beanstandet.

a) Die E-Strasse, die zurzeit im westlichen Projektabschnitt als Gemeindestrasse 2. Klasse und im östlichen Projektabschnitt als Gemeindestrasse 3. Klasse geführt wird, wird nach der Realisation des Projektes im westlichen Teil ebenso wie die neu erstellte Verlängerung der I-Strasse als Gemeindestrasse 1. Klasse eingeteilt werden. Im östlichen Teil soll sie zwischen der Einmündung des K-Wegs und der Einmündung in die I-Strasse als Gemeindestrasse 3. Klasse und im restlichen Projektabschnitt als Gemeindeweg 1. Klasse geführt werden. Der auf die Grundeigentümer verlegte Anteil der Baukosten von 25% bewegt sich im Rahmen von Art. 72 Abs. 2 lit. a StrG, wonach



die Grundeigentümer Beiträge bis 50% an die Baukosten von Gemeindestrassen 1. Klasse leisten. Einerseits trägt der Gemeindeanteil von 75% der – im Vordergrund des Projekts stehenden – übergeordneten Erschliessungsfunktion der Verbindung zur Umfahrungsstrasse des Dorfes Y Rechnung. Andererseits berücksichtigt der auf die Grundeigentümer verlegte Anteil von 25% den Umstand, dass die Strasse gleichzeitig für die im Beitragsplan erfassten Grundstücke eine Basiserschliessung bildet, in angemessener Weise.

b) Im Perimetergebiet sind sodann nach Art. 78 Abs. 1 StrG die Eigentümer jener Grundstücke zu erfassen, denen ein Sondervorteil entsteht. Das Strassenprojekt dient – wie bereits festgestellt – auch der Basiserschliessung des im Perimeter erfassten grösseren Baugebietes. Für die innerhalb der Umgrenzung des Perimeters liegenden Grundstücke bewirkt der Ausbau der E-Strasse und die Verlängerung der I-Strasse eine hinreichende Erschliessung oder leistet dazu zumindest einen wesentlichen Beitrag, indem die Grundstücke über untergeordnete Erschliessungsstrassen direkt an die Basiserschliessung angebunden sind. Dass weitere Quartiere – wie beispielsweise jenes an der G- und der M-Strasse – von der übergeordneten Erschliessungsfunktion der E- und der I-Strasse profitieren, indem sie indirekt insbesondere über die ebenfalls als Gemeindestrasse 1. Klasse eingeteilte und eine untergeordnete Verbindungsfunktion erfüllende N-Strasse mit der Basiserschliessung E/I verbunden sind, wurde mit dem Gemeindeanteil von 75% berücksichtigt.

c) Der Perimeter baut schliesslich auf der für die Bewertung des Sondervorteils nach dem Flächen- und Vorteilsprinzip herausgebildeten Formel **Fläche x Vorteilsfaktor x Interessenprozente = Perimeterpunkte** auf. Die Umsetzung der einzelnen Faktoren bewegt sich im Rahmen der Autonomie und damit des weiten Ermessensspielraums, welcher der politischen Gemeinde bei der Verlegung der Kosten zukommt. Im Bereich der Autonomie kann sich der Rekurrent vor der kantonalen Rekursinstanz nicht auf die Unangemessenheit der Verfügung oder des Entscheids berufen (Art. 46 Abs. 2 VRP).

4.- In materieller Hinsicht ist im Rekurs einzig die Bestimmung des Sondervorteils des Grundstücks Nr. 1 umstritten. Zu prüfen ist unter Berücksichtigung der Vorbringen der Rekurrenten und der Vorinstanz (vgl. dazu nachfolgend E. 4a), inwieweit die neue Basiserschliessung für die im Perimeter erfassten Grundstücke im Allgemeinen eine



Erhöhung des Sondervorteils nach sich zieht (vgl. dazu nachfolgend E. 4b), inwieweit dem Grundstück des Rekurrenten über diese allgemeine Erhöhung des Sondervorteils hinaus weitere besondere Vorteile hinzukommen und ob der gesamten Erhöhung des Sondervorteils überwiegende Nachteile gegenüber stehen (vgl. dazu nachfolgend E. 4c).

a) Die Rekurrenten machen geltend, die als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilte E-Strasse wirke sich in keiner Weise nachteilig auf sein Grundstück aus und genüge im bisherigen Zustand seit vielen Jahrzehnten zur Erschliessung. Insbesondere bringe sie auch keine neue Verkehrsverbindung zur W-Strasse. Durch die "Basiserschliessung I-E" werde sie zu einer übergeordneten nördlichen Hauptverbindung zwischen der N-Strasse und der Umfahrung Y umfunktioniert und entlaste Strassen im näheren Dorfgebiet von Y, so dass sich darüber künftig in erheblichem Mass allgemeiner und insbesondere auch quartierfremder Verkehr, namentlich uneingeschränkt Schwerverkehr, abwickeln werde. Ein Strassenbau vermöge die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks zwar zu verbessern, könne aber auch mit erheblichen Beeinträchtigungen und Immissionen verbunden sein, wenn er weit über die Bedürfnisse und den Nutzen einer Grundstückerschliessung hinausgehe. Sein Grundstück erfahre durch den Strassenbau keinerlei Steigerung von Wert und Nutzungsmöglichkeit, sondern eine den Sondervorteil überwiegende Benachteiligung für das bisher sehr ruhige Wohngebiet. Die Gemeinde habe deshalb in einer Projektänderung den Verlauf der Strasse, der weiter westlich geplant gewesen sei, korrigiert. Unmittelbar beim rekurrentischen Grundstück auf dessen Südseite entstehe die Einmündung der H-Strasse, was zusätzliche verstärkte Immissionen durch anfahrende und abbremsende Fahrzeuge ergebe. Die Rekurrenten seien wegen der zu erwartenden Belastungen mittlerweile ausgezogen und zögen einen Verkauf des Grundstücks, auf dem zurzeit der Sohn lebe, in Erwägung. Mit der neuen Strasse werde der Preis des Grundstückes, das bisher durch eine sehr ruhige, in erster Linie wertbestimmende Mikrolage geprägt gewesen sei, sicher sinken.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, die bisherige Strasse stelle keine hinreichende Erschliessung im Sinn des Baurechts dar. Eine intensivere Überbauung des Grundstückes sei nach der Realisation des Projektes möglich. Der wirtschaftliche Sondervorteil beim Grundstück des Rekurrenten sei sicher geringer, da aufgrund der



tatsächlichen Verhältnisse mit einem höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden müsse. Diesem Umstand sei mit der Änderung der Klassierung und dem Grundeigentümerbeitrag von nur 25% an den Baukosten Rechnung getragen worden. Der Verkehr im Rahmen der zonenüblichen Frequenzen bewirke keinen Nachteil, welcher bei der Beurteilung des Sondervorteils zu berücksichtigen wäre. Eine starke Zunahme des effektiven Durchgangsverkehrs sei nicht zu erwarten. Die N-Strasse in Richtung Dorfzentrum sei in den letzten Jahren ausgebaut worden, womit sich diese Strasse auch weiterhin als Zubringer zum Dorf und in den südlichen Teil anbiete. Ein Mehrverkehr könne nicht in Abrede gestellt werden, sei aber durch den minimalen Anteil an den Baukosten zulasten der Grundeigentümer abgegolten. Der provisorisch berechnete Kostenanteil ergebe für das Grundstück des Rekurrenten eine Belastung von Fr. 3.40/m<sup>2</sup>.

b) aa) Der Bau bzw. Ausbau einer Strasse gehört zu den typischen Vorkehren, welche einen wirtschaftlichen Sondervorteil bewirken, der zur Erhebung eines Beitrages bzw. zur Auferlegung einer Vorzugslast berechtigt (K. Vallender, Grundzüge des Kausalabgabenrechts, Bern 1976, S. 102 f.). Ein Grundstück, dessen Zugänglichkeit für Personen und/oder Fahrzeuge durch den Bau oder Ausbau einer Gemeindestrasse verbessert wird, steigt im Wert. Der Sondervorteil liegt darin, dass die auf diese Weise verbesserte strassenmässige Erschliessung den wirtschaftlichen Nutzen der Grundstücke steigert. Der Wert eines Grundstückes hängt in erster Linie vom Ausmass der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten ab (GVP 1978 Nr. 5). Tritt eine Wertvermehrung von vornherein nicht ein oder wird sie durch Nachteile ökonomischer Art neutralisiert, so fällt ein Sondervorteil ausser Betracht. Nicht von Bedeutung ist hingegen, ob der Vorteil realisiert wird. Sodann begründen nur erhebliche Vorteile die Beitragspflicht. Keine Wertsteigerung bewirkt in der Regel der Ausbau einer Erschliessungsanlage, soweit die Grundstücke bereits durch die vorhandene Anlage erschlossen sind. Ein Sondervorteil kann hingegen entstehen, wenn durch den Ausbau einer Anlage die Erschliessung einzelner Grundstücke wesentlich verbessert wird (vgl. BGE vom 7. Februar 2002, 2P.278/2001, E. 2.2 mit Hinweisen auf A. Ruch, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, in: ZBI 97/1996 S. 532 f.; P.J. Blumer, Abgaben für Erschliessungsanlagen nach dem Thurgauer Baugesetz, Zürich 1989, S. 33 und 68 f.; B. Staehelin, Erschliessungsbeiträge, Diessenhofen 1979, S. 137). Ein Sondervorteil im Sinn eines Erschliessungsmehrwertes



kann auch dadurch bewirkt werden, dass die bestehende Erschliessung besser und komfortabler wird (vgl. E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Aufl. 1985, N 2 zu § 31).

bb) Der umstrittene Beitragsplan verlegt die Kosten der Basiserschliessung I-E auf die betroffenen Grundeigentümer. Wie der Augenschein gezeigt hat, ist die bestehende E-Strasse, welche die N-Strasse mit der W-Strasse verbindet sehr schmal, so dass mangels Ausweichstellen über weite Strecken selbst das Kreuzen zweier Personenwagen nur schwer möglich ist. Sie ist eher schlecht unterhalten. Ihr teilweise unübersichtlicher Verlauf und das Fehlen eines Trottoirs führen insbesondere zusammen mit ihrer Funktion eines Schulweges zu einer beträchtlichen Erhöhung des Gefährdungspotentials. Mit dem Projekt ist einerseits der Ausbau des westlichen Abschnitts der bestehenden E-Strasse und andererseits die Verlängerung der I-Strasse verbunden. Mit der Verbreiterung der E-Strasse im östlichen Teil auf eine Breite von 5 Metern und dem Bau von Trottoirs bzw. der Umfunktionierung des westlichen Teils der E-Strasse im Projektabschnitt in einen Fuss- und Radweg wird die Erschliessung der im Perimetergebiet liegenden Grundstücke wesentlich verbessert. Indem ab der Einmündung der H-Strasse der Motorfahrzeugverkehr durch Fuss- und Radwege vom übrigen Verkehr getrennt wird, wird das bisherige Gefährdungspotential für Kinder und weitere schwächere Verkehrsteilnehmer gesenkt. Die Verbindung zum Anschluss an die Umfahrung von Y, die als Autostrasse ausgebaut ist und das Dorf einerseits mit W und andererseits mit V verbindet, wird verkürzt. Die Verbesserung der Entwässerung wirkt einer Überflutung und damit im Winter auch einer Vereisung der Fahrbahn entgegen. Die Umteilung des östlichen Teils der E-Strasse und der I-Strasse führt zudem dazu, dass die Anstösser zukünftig von der Unterhaltspflicht und den damit verbundenen Kosten befreit sein werden, da – anders als bei den Gemeindestrassen 3. Klasse – die politische Gemeinde verpflichtet ist, den Unterhalt der Gemeindestrassen 1. Klasse zu besorgen (vgl. Art. 54 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 StrG), und diese Kosten entsprechend Art. 72 StrG vollständig zu ihren Lasten gehen (vgl. Weder, a.a.O., N 8 zu Art. 72 StrG).

Nicht zuletzt ist auch aus Art. 31 Abs. 1 StrG zu schliessen, dass die geplanten Arbeiten zu einem zusätzlichen Sondervorteil führen. Nach Art. 31 Abs. 1 StrG gilt als Strassenbau, für dessen Kostentragung gestützt auf Art. 72 StrG die Grundeigentümer herangezogen werden können, neben dem Ausbau auch die Korrektur einer Strasse.



## St.Galler Gerichte

Unter den Begriff der Strassenkorrektur fallen neben der Veränderung der Linienführung einer bestehenden Strasse namentlich die Verbreiterung und selbst die Verschmälerung einer Strasse (vgl. Germann, a.a.O., N 1 zu Art. 31 StrG).

c) aa) Ob einem Grundstück ein besonderer Vorteil zukommt, ist aufgrund einer objektiven Betrachtung zu beurteilen (Ruch, a.a.O., S. 533, FN 21). Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf aber nicht nur theoretischer Natur sein, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Ob der betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstückes in Geld umsetzt, ist unerheblich (Blumer, a.a.O., S. 5). Massgeblich ist einzig, ob eine zonenmässige Überbauung öffentlich-rechtlich realisierbar ist (Urteil des Bundesgerichts 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, E. 3.2.1 mit Hinweis). Die Sondervorteile müssen derart bedeutend sein, dass sie allfällige Nachteile übersteigen, die dem Pflichtigen aus dem Strassenbau oder –ausbau erwachsen, z.B. durch Verlagerung von wesentlichem Durchgangsverkehr auf die neue oder ausgebaute Strasse, durch Näherrücken derselben als Immissionsquelle, durch Verschlechterung, Beschränkung oder gar Ausschluss der Zufahrt. Verkehr im Rahmen quartierüblicher Frequenz und von Erschliessungsstrassen normalerweise ausgehende Immissionen bedeuten keine Nachteile. Es fallen nur Nachteile in Betracht, die mit dem Strassenbau oder –ausbau in einem direkten Zusammenhang stehen (vgl. A. Weder, a.a.O., N 6 zu Art. 78 StrG).

bb) Mit den projektierten Arbeiten kommen die geschilderten allgemeinen Verbesserungen der Erschliessung auch dem Grundstück Nr. 1 zu. So hat der Rekurrent, der mittlerweile weggezogen ist, anlässlich des Augenscheins ausgeführt, dass er für die Wegfahrt mit dem Motorfahrzeug von seinem Grundstück – nicht zuletzt wegen der beschriebenen Umstände – jeweils den gegen Westen verlaufenden Abschnitt der E-Strasse, der in die N-Strasse mündet, benutzte. Nach der Realisation des Projektes wird das Grundstück des Rekurrenten sowohl gegen Osten als auch gegen Westen gleichermassen erschlossen sein. Die Verbindung ins Dorf und zur Umfahrungsstrasse wird verkürzt und die Verkehrssicherheit erhöht. Darüber hinaus wird es – im Gegensatz zum jetzigen Zustand – aufgrund der Verbreiterung der Strasse möglich sein, den Kehricht wieder an der Grenze des Grundstücks abzunehmen.



## St.Galler Gerichte

Das Grundstück Nr. 1 weist zurzeit eine Fläche von 1'114 m<sup>2</sup> auf. Davon ist an der südlichen Grenze im Zusammenhang mit der für die Offenlegung eines der E-Strasse entlang verlaufenden Gewässers eine Fläche von 166 m<sup>2</sup> abzutreten. Um diesen Flächenverlust auszugleichen, ist die politische Gemeinde bestrebt, dem Rekurrenten die Fläche von 122 m<sup>2</sup> des angrenzenden Grundstücks Nr. 2 als Realersatz anzubieten, indem sie versucht, dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 2 seinerseits Realersatz zu verschaffen. Das Grundstück Nr. 1 liegt in der Zone W2. Zurzeit ist es mit einem älteren Einfamilienhaus, das unmittelbar am auf der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Hinter-E-Weg angrenzt, überbaut. In der Zone W2 gilt gemäss Art. 22 des Baureglements der politischen Gemeinde Y eine Ausnutzungsziffer von 0,5. Dies liesse bei einer Grundstücksfläche von 1'070 m<sup>2</sup> (1'114 m<sup>2</sup> abzüglich 166 m<sup>2</sup> zuzüglich 122 m<sup>2</sup>) eine Überbauung mit Wohngebäude(n) mit einer Bruttogeschossfläche von 535 m<sup>2</sup> zu. Ob sich angesichts der Grösse der Parzelle darauf auch ein Doppel- oder ein Mehrfamilienhaus realisieren liesse, ist für den zusätzlichen Sondervorteil nicht von Belang. Dieser muss sich anders als im Rekurs ausgeführt, nicht darin zeigen, dass das – auch bisher schon erschlossene – Grundstück nach der Verbesserung der Erschliessung wesentlich anders oder intensiver überbaut werden kann.

Mit der neuen Erschliessung wird indessen für das Grundstück Nr. 1 eine Verbesserung der Nutzung über die Bestandesgarantie hinaus verbunden sein. Die Vorinstanz weist darauf hin, das Grundstück Nr. 1 verfüge ohne den Ausbau der E-Strasse nicht über eine genügende strassenmässige Erschliessung im Sinn von Art. 49 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; sGS 811.1, abgekürzt: BauG). Nach Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG ist Land erschlossen, wenn es über eine hinreichende Zu- und Wegfahrt verfügt. Das Erfordernis der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung ist planerisch sowie verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilich begründet. 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, Kehr- und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann, und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist. In Betracht zu ziehen sind die örtlichen Gegebenheiten sowie die Anlage und die Zweckbestimmung der Gebäude, denen die Zufahrt zu dienen hat. Auf einer Strasse,



die einer Mehrzahl von Wohnhäusern dient und auf der mit regelmässigem Verkehr zu rechnen ist, müssen Kreuzungsmanöver ohne Gefahr möglich sein, wobei zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen unter Umständen genügen können. Radfahrern und Fussgängern ist genügend Raum zu lassen. Stets ist das gesamte Gebiet, welches von einer Strasse erschlossen wird, zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den planerischen Zweck genügt eine Zufahrt nur dann, wenn sie auf die Baumöglichkeiten der geltenden Zonenordnung abgestimmt ist. Es wäre daher nicht zulässig, diejenigen Bauherren, welche in einem grösseren Baugebiet zuerst bauen und für ihre Vorhaben eine genügende Zufahrt haben, zum Bau zuzulassen, während von einem gewissen Verkehrsaufkommen an die Zufahrt als ungenügend qualifiziert wird (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 511 ff.).

Wie dargestellt, ist ein Kreuzen auf der bestehenden E-Strasse selbst für zwei Personenwagen über weite Strecken mangels Ausweichstellen nur sehr schwer möglich. Das Fehlen eines Trottoirs bei einer auch als Schulweg dienenden Verbindung zieht ein beträchtliches Gefahrenpotenzial nach sich. Nach der Realisierung des Projekts wird die strassenmässige Erschliessung jedenfalls eine vollständige Ausnützung des Grundstückes des Rekurrenten zulassen, was sich unweigerlich auch im Wert niederschlagen wird.

cc) Da die Basiserschliessung E-/I-Strasse auch die Funktion einer übergeordneten Erschliessung erfüllt, wird – was auch die Vorinstanz nicht in Abrede stellt – mit zusätzlichem Durchgangsverkehr zu rechnen sein. Wachsende Gemeinden und die Zunahme der Bevölkerung führen unweigerlich auch zu mehr Verkehr, der sich auf alle Einwohner in mehr oder weniger grossem Ausmass belastend auswirkt. Das Grundstück des Rekurrenten wird nicht das einzige mit einem Einfamilienhaus überbaute Grundstück im Perimetergebiet sein, welches unmittelbar an die verbreiterte E-Strasse angrenzen wird. Insoweit wird das Grundstück nicht mit einem Nachteil belastet, der andere von der E-Strasse erschlossene Grundstücke nicht ebenfalls trifft.

Der Umstand, dass die H-Strasse verlängert wird und auf der Höhe des Grundstückes des Rekurrenten in die E-Strasse einmünden wird, wird – vorauf der Rekurrent zutreffend hinweist – mit zusätzlichen Immissionen durch Abbremsen und Beschleunigen der vorbeifahrenden Fahrzeuge verbunden sein. Die H-Strasse wird



## St.Galler Gerichte

nach der Projektrealisation die N-Strasse und die E-Strasse verbinden. Sie erschliesst ein Quartier mit zurzeit 15 Einfamilienhäusern. Auch wenn für dieses Quartier die Verbindung ins Dorf Y über die N-Strasse von Bedeutung bleiben wird, wird sich zumindest ein Teil des Verkehrs – insbesondere jener auf die Umfahrungsstrasse – über die geschilderte Einmündung abwickeln. Indessen sind die damit verbundenen Immissionen relativ geringfügig, da sich die Geschwindigkeiten der Fahrzeuge auf der H-Strasse in einem tiefen Bereich bewegen werden, so dass auch die mit dem Abbremsen und Beschleunigen verbundene Lärmbelastung geringfügig sein wird.

Die von der Basiserschliessung E/I für das Grundstück Nr. 1 des Rekurrenten verursachten Beeinträchtigungen liegen im Rahmen der mit einem Strassenbau üblicherweise verbundenen Folgen. Sie überwiegen deshalb den mit der Realisation des Projekts auch für das Grundstück des Rekurrenten verbundenen bedeutenden Sondervorteil nicht. Entgegen der Auffassung des Rekurrenten steht nicht einem minimalen Sondervorteil ein massiver Nachteil gegenüber. Vielmehr erscheinen die Gewichte von Vor- und Nachteilen im umgekehrten Verhältnis, so dass es sich nicht rechtfertigt, das Grundstück Nr. 1 mangels eines Sondervorteils aus dem Perimeter zu entlassen.

d) Dementsprechend erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen.

5.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.-- ist angemessen (vgl. Art. 13 Ziff. 522 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- ist zu verrechnen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens besteht kein Anspruch auf Entschädigung der ausseramtlichen Kosten (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 182 ff.).

### **Entscheid:**

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

2. Die Rekurrenten bezahlen die amtlichen Kosten von Fr. 1'000.--

unter Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 1'000.--.