



Fall-Nr.: 19-7266 / 19-7267
Stelle: Generalsekretariat Baudepartement
Instanz: Baudepartement
Publikationsdatum: 31.12.2020
Entscheiddatum: 17.12.2020

BDE 2020 Nr. 129

Art. 56 und 57 BauG; Art. 92 und 93 PBG; Art. 101, 102 und 104 und 107 StrG; Art. 13, 23 und 26 BO. Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor. Besteht nach Baureglement und subsidiär anwendbarem Strassengesetz kein Strassenabstand, bleibt der Grenzabstand anwendbar. Fallen der Grenz- und Gewässerabstand übereinander, so setzt der Gewässerabstand den Grenzabstand – anders als der Strassenabstand – nicht ausser Kraft.

BDE 2020 Nr. 129 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-7266/19-7267

Entscheid Nr. 129/2020 vom 17. Dezember 2020

Rekurrent 1

A.____

Rekurrentin 2

B.____

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission Z.____ (Beschluss vom 9. August 2019)

Rekursgegnerin

C.____
vertreten durch lic.iur. Markus Schmuki, Rechtsanwalt,
Vadianstrasse 25a, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Teilabbruch eines Gebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)



Sachverhalt

A.

Die D.____ ist Eigentümerin des 3'908 m² grossen Grundstücks Nr. 001. Dieses liegt gemäss geltendem Zonenplan in der Wohn-Gewerbezone WG4.

Das Baugrundstück ist im östlichen Teil mit einem 959 m² grossen Wohn-Geschäftshaus überbaut (Vers.-Nr. 002; Baujahr 1963), das zum Teil vierstöckig ist. Die westliche Hälfte ist als Parkplatz gestaltet. Südlich verläuft auf den Nachbargrundstücken der eingedolte E.____-Bach.

Nördlich wird das Baugrundstück durch die F.____-Strasse (rot), eine Gemeindestrasse 1. Klasse, begrenzt. Um die östliche Grundstücksecke herum führt die E.____-Strasse (violett), eine Gemeindestrasse 2. Klasse. Von dieser biegt auf das Grundstück Nr. 001 der G. ____weg (gelb), eine Gemeindestrasse 3. Klasse, ab, die entlang der südlichen Grenze auf dem Grundstück nach Westen führt und die südlichen Nachbargrundstücke erschliesst.

B.

a) Am 7. November 2018 ersuchte die C.____ um Bewilligung für den Teilabbruch des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 002 und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 001.

b) Während der öffentlichen Auflage vom 4. bis 19. Dezember 2018 erhoben u.a. A.____ und B.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Dabei rügten sie u.a. eine Verletzung des grossen Grenzabstands. Am 3. Mai 2019 reichte die Gesuchstellerin ein Korrekturgesuch ein, womit die Gebäudehöhe reduziert werden sollte. Während der erneuten Auflage vom 17. Mai bis 1. Juni 2019 zog ein anderer Einsprecher seine Einsprache zurück, während B.____ und A.____ mit Schreiben vom 29. Mai bzw. 30. Mai 2019 ihre Einsprachen erneuerten.

c) Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation stimmte mit Verfügung vom 8. August 2019 der Baubewilligung im Gewässerraum zu.

d) Mit Beschluss vom 9. August 2019 erteilte die Baubewilligungskommission Z.____ die Baubewilligung unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen. Gleichzeitig wies sie die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von B.____ und A.____ ab und schrieb die dritte Einsprache zufolge Rückzugs von der Geschäftsliste ab. Die Abweisung der Einsprachen begründete sie damit, dass der Strassenabstand dem Grenzabstand grundsätzlich vorgehe. Weil die Bauordnung der Politischen Gemeinde Z.____ vom 9. August 2002 bzw. 23. Februar 2006 (SRS 731.1; abgekürzt BO) bezüglich Gemeindestrassen 3. Klasse



keine Vorschriften kenne, sei der entsprechende Abstand individuell festzulegen, wobei Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) zu berücksichtigen sei. Art. 100 StrG halte den Grundsatz fest, dass der Bestand der Strassen und die Sicherheit ihrer Benützer nicht beeinträchtigt werden dürften. Das heisse, dass vorliegend einzig das Lichtraumprofil von einer Höhe von 4,5 m über Oberkant Fahrbahn und 30 cm über den Fahrbahnrand hinaus freigehalten werden müsse (Art. 106 StrG). Mit dem vorliegenden Baugesuch werde das Lichtraumprofil mit 5 m bis 6 m grosszügig eingehalten. Sodann ragten beim östlichen Neubau im zweiten und dritten Obergeschoss bei jeweils zwei Wohnungen der Balkon um bis zu 0,9 m in den Gewässerabstand hinein. Die dafür nötige Ausnahmegewilligung könne mit Zustimmung der kantonalen Stelle erteilt werden.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ je mit Schreiben vom 17. September 2019 Rekurs beim Baudepartement. Es werden folgende identische Anträge gestellt:

Ziff. 1 und 2 des Beschlusses der Baubewilligungskommission vom 9. August 2019 betreffend Baugesuch Nr. 56257 der C.____ vom 4. Dezember 2018 und betreffend Korrektorgesuch vom 17. Mai 2019 für ein Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 002 (westliches Gebäude) seien aufzuheben, unter Kostenfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, vorliegend müsse nach Süden ein Grenzabstand von 12 m eingehalten werden. Dieser sei in den Plänen zwar nicht vermassst, er werde aber offensichtlich auf der ganzen Gebäudelänge unterschritten.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 22. Oktober 2019 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch MLaw Stephanie Lenz, Rechtsanwältin, St.Gallen, die Rekurse unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass der Strassen- dem Grenzabstand vorgehe. Sehe das Gesetz keinen Strassenabstand vor, könne dieser nicht einfach wieder durch den Grenzabstand ersetzt werden, vielmehr sei in diesem Fall der Strassenabstand nach Art. 102 StrG individuell festzusetzen.

b) Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 22. Oktober 2019 ebenfalls, beide Rekurse abzuweisen. Sie hält dabei fest, dass im vorliegenden Fall der massgebliche Strassenabstand dem Grenzabstand vorgehe. Konkret spiele das konkrete Mass des Strassenabstands deshalb keine Rolle, weil hier zudem der Gewässerabstand eingehalten werden müsse.

E.

a) Der zuständige Verfahrensleiter der instruierenden Rechtsabteilung lässt den Verfahrensbeteiligten am 6. November 2019 eine erste vorläufige Beurteilung der Rekursaussichten zukommen. Dabei führt



er aus, dass der reglementarische Grenzabstand eingehalten werden müsse, wenn es wie vorliegend keinen Strassenabstand gebe. Mithin frage es sich, ob das Grundstück auf Grund seiner sehr geringen Tiefe überhaupt zonenkonform überbaut werden könne. Das Problem könne allenfalls planerisch, z.B. mit einem Baulinienplan, gelöst werden. Sollte auf Grund der speziellen Grundstücksform eine Ausnahmesituation vorliegen, wäre für die Unterschreitung des grossen Grenzabstands allenfalls auch eine entsprechende Ausnahmegewilligung denkbar, wobei die Vorinstanz erstinstanzlich festlegen müsste, wie weit der Grenzabstand im konkreten Fall ausnahmsweise unterschritten werden dürfte.

b) Die Rekursgegnerin nimmt dazu am 25. November 2019 Stellung und hält daran fest, dass der Strassenabstand vorliegend individuell festgelegt werden könne.

c) Die Stellungnahme zur vorläufigen Beurteilung der Rechtsabteilung von B.____ datiert vom 25. November 2019. A.____ lässt sich dazu nicht vernehmen.

d) Die Vorinstanz bestreitet mit Stellungnahme vom 27. November 2019 die Ausführungen der Rechtsabteilung und gibt zu bedenken, dass vorliegend auch der Gewässerabstand dem Grenzabstand vorgehen würde, falls der Strassenabstand nicht individuell festgelegt werden dürfe.

F.

Das Baudepartement lud darauf am 4. Dezember 2019 das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vernehmlassung ein. Dieses hält mit Eingabe vom 16. Dezember 2019 fest, dass die Zustimmung zur ausnahmsweisen Bewilligung des Bauvorhabens innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerabstands habe gegeben werden können, weil das Bauvorhaben zonenkonform sei und sich in einem dicht überbauten Gebiet befinde.

G.

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 Baudepartementes 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 Rekursberechtigungen sind gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz 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 datiert vom 9. August 2019. Vorliegend sind somit grundsätzlich die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisreiben „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 die Bauordnung zur Anwendung.

3.

3.1 Die Rekurrenten rügen, das Bauvorhaben verletze den grossen Grenzabstand gegen Süden. Die Vorinstanz ist der Ansicht, die geplanten Mehrfamilienhäuser müssten Richtung Süden keinen Grenzabstand einhalten, weil südlich der Baukörper der G. ___weg verlaufe und der entsprechende Strassenabstand dem Grenzabstand vorgehe. Da es sich beim G. ___weg jedoch um eine Drittklassstrasse handle, für die weder die Bauordnung noch das Strassengesetz einen Abstand vorgäben, könne der einzuhaltende Strassenabstand von der Bewilligungsbehörde einzelfallweise bestimmt werden. Dabei müsse einzig Art. 100 StrG berücksichtigt werden. Auch die Rekursgegnerin hält dafür, dass der fehlende Strassen- dem Grenzabstand vorgehe, weshalb letztlich kein reglementarischer Abstand zur Anwendung gelange.

3.2 Nach Art. 56 Abs. 1 BauG ist der Grenzabstand von Gebäuden die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird. Gemäss Art. 23 Abs. 2 BauO ist der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden oder Westen gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Für die WG4 schreibt der Anhang Tabelle zu Art. 13 BO einen grossen Grenzabstand von 12 m und einen kleinen Grenzabstand von 6 m vor. Nach Art. 101 Abs. 1 StrG ist der Strassenabstand der Mindestabstand zur Strasse. Die Abstände werden ab Strassengrenze gemessen. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, so wird ab Strassenrand gemessen (Art. 107 Abs. 1 StrG). Die Bauordnung kennt für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen dritter Klasse sowie gegenüber Gemeindewegen zweiter und dritter Klasse keinen Strassen- bzw. Wegabstand. Art. 26 Abs. 3 BO bestimmt für den Fall, dass die Bauordnung keine Vorschriften enthält, dass sich der Strassenabstand nach den Bestimmungen von Art. 104 ff. StrG richtet. Die Vorschriften von Art. 104 ff. StrG kennen



indessen für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen dritter Klasse sowie gegenüber Gemeindewegen keinen Strassen- oder Wegabstand. Nachdem also vorliegend weder aus der Bauordnung noch aus dem Strassengesetz ein Strassenabstand für den G. ____weg ableitbar ist, fragt es sich, ob deshalb die Auslegung der Vorinstanz und der Rekursgegnerin zutrifft, es gelte nun auch der Grenzabstand gemäss der Bauordnung nicht, oder jene der Rekurrenten, die dessen Anwendung fordern.

3.2.1 Art. 56 und Art. 57 BauG lassen wie Art. 92 und Art. 93 PBG offen, ob Bauten gegenüber einer öffentlichen Strasse nur den Strassenabstand oder zusätzlich auch den Grenz- und Gebäudeabstand zu wahren haben. Das Strassengesetz ist zwar als *lex specialis* zum Planungs- und Baugesetz (*lex generalis*) zu betrachten. Das allein hat indessen noch nicht zur Folge, dass der Strassenabstand in jedem Fall dem Grenzabstand vorgeht, zumal ersterer im Strassengesetz nur für eine eingeschränkte Auswahl an Strassen und Wegen (*subsidiär*) festgelegt wird (vgl. Art. 104 Abs.1 StrG). Durch die Grenz- und Gebäudeabstände werden vor allem die mannigfachen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke gemindert. Die öffentlichen Interessen an ihnen liegen somit auf den Gebieten der Feuer- und der Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen ohne zu dichte Überbauungen und der Ästhetik. Mit anderen Worten zielt der Grenzabstand auf die Regelung der baulich zulässigen Nutzung (Nutzungsstärke) ab (BGE 119 Ia 113 Erw. 3). Strassenabstandsvorschriften dienen ebenfalls gesundheitspolizeilichen Zielen, indem sie ausreichende Gebäudeabstände sichern. Strassenabstandsvorschriften einerseits, Grenz- und Gebäudeabstände andererseits haben daher zum Teil die gleiche Funktion, nämlich eine wohngyienische Zielsetzung. Strassenabstandsvorschriften übernehmen die Funktion des Grenzabstands und des Gebäudeabstands für die sich über die Strasse hinweg gegenüberliegenden Bauten. Gegenüber öffentlichen Strassen finden daher nach ständiger Rechtsprechung allein die Strassenabstandsvorschriften Anwendung (erstmalig in: GVP 1977 Nr. 55; BDE Nr. 22/2016 vom 23. Mai 2016 Erw. 5).

3.2.2 Diese Rechtsprechung galt bislang ausschliesslich für die Strassenabstandsbestimmungen (vgl. dazu D. GMÜR, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st.gallischen Strassengesetz, Art. 104 N 1), was auch seine Berechtigung hat. Der beidseitig einer Strasse vorgeschriebene Strassenabstand, der in den kommunalen Baureglementen bislang nicht unter 3 m liegt, und der durch die Breite des Strassenkörpers selbst gesicherter Freiraum zwischen zwei Bauten beträgt in der Summe immer mindestens 9 m bis 10 m. Damit ist die wohngyienische Zielsetzung des Strassenabstands ohne Weiteres gewährleistet und mit jener des Grenzabstands vergleichbar. Ob diese Rechtsprechung auch auf Fälle Anwendung fände, in denen zwischen zwei Bauten keine öffentliche Strasse, sondern nur ein öffentlicher Weg verläuft, kann vorliegend offenbleiben, muss aber bezweifelt wer-



den. Grundvoraussetzung für die Ausserkraftsetzung der Grenzabstandsvorschriften durch solche über den Strassenabstand ist aber, dass überhaupt Strassenabstände im Baureglement festgelegt sind.

3.2.3 Wenn nun also die Politische Gemeinde Z.____ in ihrer Bauordnung davon abgesehen hat, für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen dritter Klasse sowie gegenüber Gemeindewegen zweiter und dritter Klasse einen Strassen- bzw. Wegabstand zu normieren, handelt es sich dabei nicht um eine Gesetzeslücke, die durch richterliche Lückenfüllung geschlossen werden könnte. Diese Nichtregelung war vielmehr gewollt und hat unabhängig davon zur Folge, dass wegen der fehlenden strassenrechtlichen Spezialbestimmungen weiterhin jene der generellen Regelung, also die reglementarischen Grenzabstandsbestimmungen zur Anwendung gelangen. Mit anderen Worten: Solange nicht normiert ist, dass speziellere Vorschriften die allgemeineren Grenzabstandsbestimmungen der Bauordnung ersetzen können, gelten die reglementarischen Grenzabstandsbestimmungen.

3.3 Die Vorinstanz und die Rekursgegnerin sind der Meinung, der Strassenabstand könne entgegen der obigen Erwägung im Einzelfall bestimmt werden, wenn dieser gesetzlich nicht geregelt sei.

3.3.1 Art. 102 Abs. 1 StrG bestimmt, dass Strassenabstände, Sichtzonen, Zutrittsverbots- und Immissionslinien durch Verordnung der Regierung für Kantonsstrassen (Bst. a), durch Reglement der politischen Gemeinde, das Bestimmung über die Erhöhung der Abstände für Gemeindestrassen und Kantonsstrassen enthalten kann (Bst. b), durch Sondernutzungs- und Strassenprojektpläne (Bst. d) sowie durch Verfügung (Bst. e) festgelegt werden. Die individuelle Festsetzung eines Strassenabstands durch Verfügung im Sinn von Art. 102 Abs. 1 Bst. e StrG setzt jedoch voraus, dass eine besondere Vorschrift gemäss Art. 102 Abs. 1 Bst. a bis d StrG fehlt und deshalb eine subsidiär geltende Abstandsvorschrift gemäss Art. 104 StrG zur Anwendung kommt, von der im Einzelfall abgewichen werden kann (GMÜR, a.a.O., Art. 102 N 6). Art. 104 StrG sieht Abstände für gewisse Strassen (Bst. a), für Bäume (Bst. b), Wälder (Bst. b^{bis}), Lebhäge, Zierbäume und Sträucher (Bst. c) sowie Einfriedungen (Bst. d) vor. Vorliegend hat die Politische Gemeinde Z.____ die Strassen- und Wegabstände, soweit sie diese festlegen wollte, abschliessend geregelt. Dies hat zur Folge, dass für Gemeindestrassen 3. Klasse und Gemeindewege 2. und 3. Klasse keine Abstände gelten (qualifiziertes Schweigen). Folglich kann im Einzelfall nicht mit Verfügung von einer nicht vorhandenen subsidiären Abstandsregelung gemäss Art. 104 StrG abgewichen werden. Dies wäre gemäss Art. 26 Abs. 3 BO nur möglich, wo die Bauordnung keine Abstände bestimmt hat, das Strassengesetz aber subsidiär solche vorsieht, was hier einzig bei Bäumen, Wäldern, Lebhägen, Zierbäumen und Sträuchern, sowie Einfriedungen entlang von Strassen der Fall ist.



3.3.2 Die Vorinstanz und die Rekursgegnerin behaupten sodann, das Baudepartement habe anlässlich einer exakt gleichen Rechtslage die Argumentation der Vorinstanz schon einmal geschützt. Tatsächlich ist das Gegenteil der Fall (vgl. BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 6.2). Beim geltend gemachten Rekursverfahren Nr. 13-5783 handelt es sich zum einen um keinen Entscheid des Baudepartementes, sondern lediglich um eine vorläufige Beurteilung der Rekursaussichten durch den Rekursachbearbeiter der instruierenden Rechtsabteilung. Zum anderen lässt sich aus jener ersten Beurteilung vom 16. Januar 2014 auch nicht entnehmen, dass ein reglementarischer Grenzabstand in jedem Fall ausser Kraft gesetzt wird, wenn eine Strasse oder ein Weg mit im Spiel ist, und zwar selbst dann, wenn es für diesen Strassen- oder Wegtyp keine Abstandsvorschriften gibt. In jener Beurteilung war einzig die Verkehrssicherheit ein Thema, wobei der zuständige Rekursachbearbeiter zusammenfassend zum Schluss gekommen war, dass das geplante Bauvorhaben im konkreten Fall weder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt noch die bestehende Verkehrssituation verschlechtert.

3.4 Die Vorinstanz und die Rekursgegnerin sind weiter der Auffassung, dass auch der Gewässerabstand den Grenzabstand ausser Kraft setze.

3.4.1 Mit dem Gewässerraum bzw. dem übergangsrechtlichen Gewässerabstand sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung sichergestellt werden. Die natürlichen Funktionen des Gewässers umfassen den Transport von Wasser und Geschiebe, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt in den aquatischen, amphibischen und terrestrischen Lebensräumen, die Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften, die dynamische Entwicklung des Gewässers sowie die Vernetzung der Lebensräume. Ein ausreichender Gewässerraum dient auch der Gefahrenprävention und ermöglicht es, erforderliche Hochwasserschutzbauten wesentlich kostengünstiger zu erstellen und zu erhalten. Weiter dient er der Erholung der Bevölkerung und ist ein wichtiges Element der Kulturlandschaft. Zudem verringert ein ausreichender Abstand der Bodennutzung zum Gewässer den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen (Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen, Arbeitshilfe (Stand August 2018) Gewässerraum im Kanton St.Gallen, N 1.1). Mit andern Worten haben Gewässerraum und Gewässerabstand – anders als die Strassenabstandsvorschriften – nicht die gleiche Funktion wie die Grenz- und Gebäudeabstände, die eine wohngyienische Zielsetzung verfolgen. Dazu kommt, dass der Gewässerraum unter Umständen einseitig reduziert werden kann und im dicht überbauten Gebiet unter Umständen auf der anderen Seite nicht kompensiert werden muss (Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, a.a.O., N 4.10.4.). Aus diesem Grund kann der vorliegend ebenfalls zur Anwendung gelangende Gewässerabstand den Grenzabstand von vornherein nicht ausser Kraft setzen.



3.4.2 Weiter verweist die Vorinstanz in diesem Zusammenhang auf B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 615. Diese Fundstelle besagt lediglich, dass der Grenzabstand nur gegenüber privaten Grundstücksgrenzen gelte, nicht aber gegenüber dem Strassen- und Waldrand oder dem Gewässerufer. Diese Selbstverständlichkeit sagt aber ebenfalls nichts darüber aus, ob die verschiedenen Abstände, sofern sie übereinander fallen, je für sich oder subsidiär gelten. Nach dem Oben gesagten hängt die Antwort dieser Frage allein von der Funktion und Zielsetzung der entsprechenden Abstände ab, und die können je nachdem zusammenfallen oder voneinander abweichen, insbesondere beim Gewässerabstand. Insofern greift W. RITTER in Bereuter/Frei/Ritter (Hrsg.), Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 92 N 4 zu kurz, indem er ausführt, dass das selbe für den Wald- und den Gewässerabstand gelte wie beim Zusammentreffen von Grenz- und Strassenabstand. Davon abgesehen befassen sich die dort angegebenen Fundstellen nicht mit der Subsidiarität des Gewässer- und Waldabstands gegenüber dem Strassenabstand.

3.5 Aus den oben genannten Erwägungen folgt, dass der vorliegend einzuhaltende grosse Grenzabstand von 12 m mit 5 m bis 6 m massiv unterschritten ist.

4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben den grossen Grenzabstand verletzt und damit nicht baurechtskonform ist. Demzufolge ist der Beschluss der Vorinstanz vom 9. August 2019 betreffend das Gesuch Nr. 56'257 zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage samt Abweisung der Einsprachen aufzuheben. Die Rekurse erweisen sich damit als begründet, weshalb sie gutzuheissen sind.

5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebür der beiden Rekursverfahren ist auf Fr. 4'000.– festzulegen (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung; sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat die Rekursgegnerin die amtlichen Kosten zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

5.2 Die vom Rekurrenten bzw. von der Rekurrentin am 3. Oktober bzw. 27. September 2019 geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'800.– sind zurückzuerstatten.

6.

Die Rekurrenten und die Rekursgegnerin stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



6.1 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). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO; vgl. dazu und zum Folgenden: VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht.

6.2 Vorliegend begründen die Rekurrenten ihren Entschädigungsanspruch nicht, und auch sonst ist nicht ersichtlich, dass ein erheblicher Aufwand angefallen wäre, der eine ausnahmsweise Umtriebsentschädigung rechtfertigen würde. Der Antrag der Rekurrenten um Entschädigung ihrer Parteikosten ist daher abzuweisen.

6.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

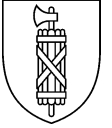
a) Der Rekurs (Verfahren Nr. 19-7266) von A.____ wird gutgeheissen.

b) Der Rekurs (Verfahren Nr. 19-7267) von B.____ wird gutgeheissen.

c) Der Beschluss der Baubewilligungskommission Z.____ vom 9. August 2019 betreffend Baubewilligung und Abweisung der beiden Einsprachen wird aufgehoben.

2.

a) Die C.____ bezahlt für beide Rekurse eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 4'000.–.



b) Die am 3. Oktober bzw. 27. September 2019 von A.____ und B.____ geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'800.– werden zurückzuerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

b) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

c) Das Begehren der C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin