



Fall-Nr.:	B 2014/91
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	22.01.2016
Entscheiddatum:	22.01.2016

Entscheid Verwaltungsgericht, 22.01.2016

Baurecht. Überbauungsplan. Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG (SR 700). Art. 22 Abs. 1 BauG (sGS 731.1). Im Beschwerdeverfahren B 2014/90 (Teilzonenplan) bestätigte sich unter anderem, dass die X.-Strasse für das Gebiet Y. eine strassenmässig ausreichende Erschliessung darstellt. Der Bedarf für eine zusätzliche (zonenwidrige) Notzufahrt über die Grünzone Freihaltung GRF war nicht ausgewiesen. Eine nicht notwendige, zonenwidrige Notzufahrt liess sich auch mit dem Hinweis der Beschwerdeführer nicht rechtfertigen, dass eine solche lediglich für (seltene) Zufahrten von Feuerwehr und Krankenwagen zur Verwendung komme. Der Überbauungsplan sah im Weiteren zur Erschliessung eines Teil-Baubereichs eine 5 m breite Verkehrsfläche im Wald vor. Selbst im Fall der Erstellung von nur wenigen Bauten im Baubereich genügt eine leicht befestigte Naturstrasse, welche ohne Aushub erstellt werden kann (Art. 58 Abs. 1 BauG), zur Erschliessung nicht, zumal diese nicht nur von den Anwohnern selbst, sondern auch von Zubringern sowie Müllentsorgungs- und Winterdiensten genutzt wird (Verwaltungsgericht, B 2014/91). Entscheid vom 22. Januar 2016

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Bietenharder, Zindel;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.A.,



St.Galler Gerichte

B.B.,

C.C.,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Walter Locher, Museumstrasse 35, Postfach 41, 9004 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,

K. AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG David Brassel, Mätzler & Partner Rechtsanwälte, Grossfeldstrasse 45, 7320 Sargans,

D. Immobilien AG,

E.E.,

Beschwerdebeteiligte 1 und 2,

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG Hermann Just, Masanserstrasse 35, Postfach 414, 7001 Chur,

Politische Gemeinde Q., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte 3

Gegenstand



Überbauungsplan "Y."

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. Die je mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 0000 und 0001) überbauten Grundstücke Nr. 002 und 003, Grundbuch Q., stehen im Eigentum der D. Immobilien AG und von E.E. Die Grundstücke grenzen im Nordwesten an Wald und sind über den L.-weg (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen. A.A. und B.B. sind je zur Hälfte Eigentümer des an die X.-Strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) grenzenden Grundstücks Nr. 0005, Grundbuch Q. Die drei erwähnten Grundstücke grenzen aneinander und befinden sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Q. vom 9. April 2001 in der Wohnzone W1a (mit dem Hinweis Grundwasserschutzareal). Der südöstliche Bereich des Grundstücks Nr. 0005 liegt in der Grünzone Freihaltung GRF.

b. Am 7. April 2012 beschloss der Gemeinderat Q. den Teilzonenplan Y., den Überbauungsplan Y. mit besonderen Vorschriften (besV), den Rodungsplan Y. sowie den Teilstrassenplan Y. (act. G 12/6/11). Der Teilzonenplan Y. sieht nordwestlich des Grundstücks Nr. 003 die Einzonung einer Waldfläche von 209 m² in die Wohnzone W1a zur Schaffung einer Zufahrtsstrasse vor. Diese Fläche soll gemäss Rodungsplan Y. gerodet und in gleichem Umfang wieder aufgeforstet werden. Im Weiteren soll gemäss Teilzonenplan ein Drittel der Grünzone Freihaltung GRF auf Grundstück Nr. 0005 in die Wohnzone W1a umgezont werden. Der Überbauungsplan Y. teilt die drei Grundstücke in drei Baugebiete auf, in welchen die Regelbauweise gilt. Baugebiet A befindet sich nördlich der Grünzone und umfasst das Grundstück Nr. 0005. Baugebiet C trennt die Wohnhäuser auf den Grundstücken Nr. 002 und 003 vom Baugebiet B ab, das sich im Anschluss an das Grundstück Nr. 0005 bis zu den Wohnhäusern erstreckt. Die Baugebiete A und B sollen von der X.-Strasse über die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erschlossen werden. Die Überbauung des Baugebiets B kann erst erfolgen, wenn die Zufahrt für das Baugebiet A sichergestellt ist. Für Rettungsfahrzeuge soll eine mit Schotterrasen befestigte Notzufahrt entlang der Erschliessungsfläche über die



Grünzone führen. Das Baugebiet C soll über den L.-weg erschlossen werden. Der Teilstrassenplan Y. sieht die Klassierung der neuen Zufahrt zum Grundstück Nr. 003 als Gemeindestrasse 3. Klasse vor.

c. Innert der Auflagefrist vom 21. August bis 19. September 2012 erhob die K. AG, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG David Brassel, Sargans, als Baurechtsnehmerin des Grundstücks Nr. 0006, X.-Strasse 04, Q., Einsprache gegen die vorerwähnten Pläne (act. G 12/6/7). In der Einsprachebegründung vom 3. Oktober 2012 beantragte sie die Aufhebung der vorgesehenen Umzonung der Grünzone Freihaltung GRF zur Wohnzone W1a auf dem Grundstück Nr. 0005 und die Aufhebung des Überbauungsplans mit besV. Die einzig zur Erschliessung von privatem Bauland geplante Umzonung liege nicht im öffentlichen Interesse. Die Erschliessung müsse über den L.-weg erfolgen, da die X.-Strasse für die Erschliessung eines neuen Quartiers nicht geeignet sei (act. G 12/6/6). Mit Beschluss vom 18. März 2013 wies der Gemeinderat die Einsprache ab. Eine Erschliessung sämtlicher Baugebiete des Überbauungsplans über den L.-weg sei nicht möglich. Ein entsprechendes Vorhaben würde den Ausbau sowie die Teilneuklassierung des L.-wegs erfordern. Dieser befinde sich teilweise im Wald und somit ausserhalb der Bauzone. Neuerschliessungen von Bauzonen über Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone liegen würden, seien nicht zonenkonform und auch nicht standortgebunden, sofern eine Erschliessungsmöglichkeit über Grundstücke innerhalb der Bauzone bestehe. Zudem läge ein Ausbau des L.-wegs im Gewässerraum der V. Neue Strassenbauten im Gewässerraum würden durch die Gewässerschutzverordnung nicht zugelassen. Die Y.-strasse diene als Gemeindestrasse 2. Klasse der Groberschliessung von Baugebiet. Das Trottoir der Y.-strasse sei im Jahr 2005 auf zwei Meter erweitert worden. Zur Abgrenzung von Trottoir und Fahrbahn seien eine Wasserschale platziert und Strassenpoller erstellt worden. Dies ermögliche sowohl ein Kreuzen zweier Fahrzeuge als auch den Fussgängerschutz. Durch die Fahrbahnbreite von 4.6 m mit Gegenverkehr werde vermieden, dass die Strasse mit hohem Tempo befahren werden könne. Von einer übermässigen Mehrbelastung der Strasse durch die Überbauung Y. könne nicht ausgegangen werden. Der im Überbauungsplan Y. ausgeschiedene Erschliessungsbereich von 23.5 m ermögliche eine Anordnung der Zu- und Wegfahrt, welche die erforderlichen Sichtbereiche einhalte. Die Notzufahrt über die Grünzone Freihaltung GRF werde in Art. 7 besV des Überbauungsplans geregelt und verletze den



St.Galler Gerichte

Zonenzweck nicht (act. G 12/6/4). Den gegen diesen Einspracheentscheid durch die K. AG erhobenen Rekurs gegen den Teilzonenplan Y. vom 7. April 2012 wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen - nach Einholung von Stellungnahmen des Strasseninspektorates (act. G 12/13 Beilage) und des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG; act. G 12/13) sowie Durchführung eines Augenscheins (act. G 12/16) - mit Entscheid vom 30. April 2014 ab (Dispositiv Ziff. 1). Den Rekurs gegen den Überbauungsplan Y. mit besV vom 7. April 2012 hiess es im gleichen Entscheid gut und hob ihn auf (Dispositiv Ziff. 2; act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Rekursentscheid erhob Rechtsanwalt Dr. Walter Locher, St. Gallen, für A.A., B.B. und C.C. mit Eingabe vom 22. Mai 2014 betreffend den Überbauungsplan Y. Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdebegründung vom 4. Juli 2014 stellte er die Anträge, der Entscheid sei in Ziffer 2-4 aufzuheben (Ziff. 1), unter Kosten- und Entschädigungsfolge (Ziff. 2; act. G 7).

b. Die Vorinstanz beantragte in der Vernehmlassung vom 29. August 2014 Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und machte ergänzende Ausführungen zu den Vorbringen in der Beschwerde (act. G 10). Am 30. April 2014 hatte sie den Teilzonenplan Y. genehmigt (act. G 11). Die K. AG (Beschwerdegegnerin) liess durch Rechtsanwalt Brassel mit Eingabe vom 10. Oktober 2014 Aufhebung des angefochtenen Entscheids und Rückweisung an die Vorinstanz beantragen (act. G 18). Rechtsanwalt lic. iur. HSG Hermann Just, Chur, beantragte für die D. Immobilien AG und E.E. (Beschwerdebeteiligte 1 und 2) in der Vernehmlassung vom 17. Oktober 2014 Gutheissung der Beschwerde (act. G 19). Die Beschwerdebeteiligte 3 verzichtete auf eine Stellungnahme (act. G 21).

c. Mit Replik vom 14. November 2014 bestätigte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer seine Anträge und Ausführungen (act. G 24).



d. Auf die Darlegungen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer, welche als Rekursgegner bereits am vorangehenden Verfahren teilnahmen, sind als Miteigentümer bzw. künftiger Eigentümer (Beschwerdeführer 3) des an die X.-Strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) grenzenden und Teil des Überbauungsplans bildenden Grundstücks Nr. 0005, Grundbuch Q., zur Anfechtung des Rekursentscheids legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Ihre Beschwerdeerklärung und -begründung entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1. Nach Art. 22 Abs. 1 des Baugesetzes (BauG; sGS 731.1) kann der Überbauungsplan für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. So gehören zum Gegenstand eines Überbauungsplans regelmässig die Lage bzw. örtliche Festlegung, das Mass, die Höhe und die Gestaltung der Bauten, die Ausscheidung von Freiflächen sowie die vorgesehene Erschliessung (GVP 1995 Nr. 93 S. 214; GVP 2003 Nr. 19 S. 73). Ein Überbauungsplan mit besV, wie er vorliegend zur Diskussion steht, regelt die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Baumasse und der Ausnützungsziffer. Dabei kann unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden (Art. 23 lit. b BauG). Der zum Erlass von Sondernutzungsplänen zuständigen Gemeindebehörde (Gemeinderat) kommt ein Entscheidungsspielraum zu (vgl. Art. 3 Abs. 2 BauG). Die Ausübung des Ermessens hat gestützt auf allgemeine Rechtsprinzipien zweckmässig und angemessen zu erfolgen



(Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. A. 2003, Rz. 740). Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) gewährleistet das kantonale Recht die volle Überprüfung von Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde. Der Anspruch umfasst neben der Rechts- und Sachverhaltskontrolle auch die Ermessensüberprüfung (BGE 127 II 242; BGE 118 Ib 397). Diese Funktion ist im kantonalen Recht dem Rekursverfahren vor dem Baudepartement zugedacht (Art. 46 Abs. 1 VRP). Demgegenüber ist die Kognition des Verwaltungsgerichts bei der Überprüfung der Nutzungsplanung beschränkt, und es ist lediglich zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Liegt ein Entscheid noch innerhalb des Ermessensspielraums bzw. wurden die Verfassungsprinzipien sowie der Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, ist noch keine Rechtsverletzung gegeben, selbst wenn das Ermessen unzweckmässig gehandhabt wurde. Anders verhält es sich bei einem qualifizierten Ermessensfehler, wenn die Verwaltungsbehörde das Ermessen missbraucht bzw. über- oder unterschritten hat. Dies ist der Fall, wenn Ermessen ausgeübt wird, wo der Rechtssatz keines einräumt bzw. wo die Behörde auf die Ermessensausübung verzichtet, obschon ihr eine solche Betätigung aufgetragen ist. Beim Ermessensmissbrauch hält sich die Behörde formell zwar an den Entscheidungsspielraum, den ihr der Rechtssatz einräumt, der Entscheid ist aber nicht bloss unzweckmässig oder unangemessen, sondern schlicht unhaltbar; er steht im Widerspruch zu Verfassungsprinzipien oder zu Sinn und Zweck des Gesetzes. Solche Entscheide müssen vom Verwaltungsgericht aufgehoben werden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2010, 6. Aufl., Rz. 460 ff.; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740).

2.2. Der Überbauungsplan Y. sieht eine Bebauung nach Regelbauweise sowie eine Befristung auf 15 Jahre ab Rechtskraft vor (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 8 besV; act. G 12/6/11). Die Erschliessung soll für die Teilgebiete A und B von der X.-Strasse über die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage bzw. den Erschliessungsbereich und für das Teilgebiet C über den L.-weg erfolgen (Art. 3 Abs. 1 besV). Die Parkierung im Baugebiet A soll unterirdisch erfolgen. Die Durchfahrt durch die Tiefgarage zum Baugebiet B soll gewährleistet werden (Art. 3 Abs. 2 besV). Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten „Notzufahrt“ ist die Befestigung eines Korridors von 4 m vorgesehen. Der genaue Standort und die Ausgestaltung des Wendeplatzes werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt (Art. 3 Abs. 3 besV). Die Baustellenzufahrt für den



Baubereich B kann über den L.-weg und die im Plan bezeichnete neue Zufahrt sowie über den Baubereich C erfolgen. Der genaue Verlauf der temporären Baupisten innerhalb der Baubereiche B und C sowie allfällige Immissionsschutzmassnahmen sollen im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden (Art. 3 Abs. 4 besV). Bei einer Neuüberbauung des Baubereichs C soll die Erschliessung über den L.-weg und die neue Zufahrt erfolgen (Art. 3 Abs. 5 besV). Die Überbauung des Baubereichs B kann erst erfolgen, wenn die Zufahrt über den Baubereich A sichergestellt ist (Art. 4 besV). Für den Ersatz der bestehenden Baumreihe ist im Rahmen eines Umgebungsgestaltungskonzepts eine Neupflanzung vorgesehen (Art. 5 besV). Im Freihaltegebiet sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Das Befestigen von Wegen und Notzufahrten sowie kleine Terrainveränderungen aufgrund des Hochwasserschutzes sind zulässig (Art. 7 besV).

2.3.

2.3.1. Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen (Art. 17 BauG). Gemäss Art. 17 des Baureglements der Gemeinde Q. vom 29. August 2000 (mit Revisionen 2007 und 2010) sind in Grünzonen Bauten und Anlagen zulässig, soweit der konkrete Zonenzweck solche erfordert (Abs. 1). Aufgrund des Zonenzweckes zulässige Bauten dürfen bis max. 100 m² Grundfläche, 3.0 m Gebäudehöhe und 4.5 m Firsthöhe aufweisen. Die Grenzabstände müssen allseitig mindestens 4.0 m aufweisen (Abs. 2). Mit Überbauungs- oder Gestaltungsplan können grössere Bauten zugelassen werden (Abs. 3). In den Nichtbauzonen GRF und GRS sind keine Bauten und Anlagen zulässig (Abs. 4). - Die im Überbauungsplan in den Baubereichen A und B anhand von Richtungspunkten (rot) markierte, über die Grünzone Freihaltung GRF führende Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge erachtete die Vorinstanz als unzulässig mit der Begründung, dass die Notzufahrt, welche auf einer Breite von 4 m mit Schotter befestigt werden solle, eine Anlage darstelle. Der Zweck der Notzufahrt habe Erschliessungscharakter und sei mit dem Zonenzweck der Grünzone Freihaltung GRF (Art. 17 Abs. 3 BauG) nicht vereinbar. Mit einem Überbauungsplan dürfe der Zonenzweck nicht geändert werden (Art. 23 lit. b BauG). Die mit dem Teilzonenplan geschaffene Erschliessungsfläche von 23 x 20 m sei jedoch breit genug, um auch eine Notzufahrt aufnehmen zu können. Eine separate Notzufahrt über die Grünzone sei damit nicht nur unzulässig, sondern auch nicht notwendig (act. G 2 S. 23 f.).



2.3.2. Im Beschwerdeverfahren B 2014/90 (Teilzonenplan Y.) bestätigte sich unter anderem, dass die Y.- und X.-Strasse für das Gebiet Y. (Grundstücke Nr. 0005, 002 und 003) eine strassenmässig ausreichende Erschliessung darstellt (VerwGE B 2014/90, E. 5.4.2). Vor diesem Hintergrund erweist sich auch die Erschliessung der Baubereiche A und B über den Erschliessungsbereich zur X.-Strasse als zweckmässig. Wenn die Beschwerdeführer festhalten lassen, dass eine Notzufahrt im Erschliessungsbereich, in welchem die Einfahrt in eine Tiefgarage und ein Gehweg errichtet werde, aus räumlichen Gründen aufgrund verkehrstechnischer Auflagen gar nicht möglich sei (act. G 7 S. 6 mit Hinweis auf Augenscheinprotokoll), so ist festzuhalten, dass Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ein Überbauungsplan und die darin geregelte Erschliessung, nicht jedoch ein konkretes Bauprojekt bildet; ein solches Projekt befindet sich denn auch nicht bei den Akten. Immerhin ist jedoch mit der Vorinstanz anzumerken, dass nicht dargetan ist, inwiefern die Tiefgarageneinfahrt (mit Gehweg) die volle Breite der Erschliessungsfläche von 23 m benötigen sollte (act. G 10 S. 3); dies selbst dann, wenn eine - mit Blick auf die beschränkte Anzahl künftiger Benützer sich nicht unbedingt aufdrängende - spurgetrennte Ein- und Ausfahrt vorgesehen wäre. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer macht zwar geltend, dass eine Notzufahrt neben der S-förmig geführten Garageneinfahrt auf dem 23 m breiten Erschliessungsbereich keinen Platz mehr fände (act. G 24 S. 7), begründet dies jedoch nicht näher. Allein der Umstand der S-förmig geführten Einfahrt vermag nicht zu erklären, inwiefern auf 23 m Breite kein Raum für eine Notzufahrt verbleiben sollte. Damit ist davon auszugehen, dass die Breite von 23 m sowohl für eine (S-förmig geführte; vgl. act. G 8 S. 2) Tiefgarageneinfahrt mit Gehweg als auch eine Notzufahrt ausreicht. Der Bedarf für eine zusätzliche (zonenwidrige) Notzufahrt über die Grünzone Freihaltung GRF ist damit nicht ausgewiesen. Eine nicht notwendige, zonenwidrige Notzufahrt liesse sich auch mit dem Hinweis der Beschwerdeführer nicht rechtfertigen, dass eine solche lediglich für (seltene) Zufahrten von Feuerwehr und Krankenwagen zur Verwendung komme (act. G 7 S. 6 f.).

Im vorinstanzlichen Entscheid wurde sodann im Zusammenhang mit der Frage der Eignung der Tiefgarageneinfahrt zu Recht darauf hingewiesen, dass aufgrund der Eintragung des Erschliessungsgebiets in der Naturgefahrenkarte des Kantons St. Gallen Hochwasserschutzmassnahmen (Schutz der Garageneinfahrt etwa mit einer Rampe oder einem mobilen Dämmbalken) erforderlich sind, diese jedoch - wie in Art. 6



besV vorgesehen - erst im Baubewilligungsverfahren realisiert werden können (act. G 2 S. 23).

2.4.

2.4.1. Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald [Waldgesetz], SR 921.0, WaG). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Art. 17 Abs. 2 WaG). Nach Art. 58 Abs. 1 BauG gilt gegenüber Wäldern ab Stockgrenze ein Mindestabstand von 5 m für Strassen; kein Abstand gilt für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Aushub erstellt werden.

Gemäss Überbauungsplan soll das Baugebiet C ausschliesslich im Norden über den L.-weg entlang dem Waldrand erschlossen werden. Zudem soll die Baustellenzufahrt für das Baugebiet B ebenfalls über den L.-weg erfolgen. Sodann soll die Erschliessung von Süden über die erwähnte Tiefgarageneinfahrt sichergestellt werden, die bis zum Baugebiet B führt (act. G 12/6/11 [Planungsbericht S. 4]). Der Überbauungsplan legt die Stockgrenze mit einem Abstand von 2 m vom Waldrand fest. Südwestlich der 5 m breiten Verkehrsfläche grenzt das mit einer Garage überbaute Grundstück Nr. 008 an (act. G 12/6/11 [Überbauungsplan]; vgl. auch Planskizze in act. G 20). Die Vorinstanz führte hierzu im angefochtenen Entscheid aus, für die Erschliessung des ca. 5'000 m² grossen Baugebiets C sei offensichtlich eine befestigte Strasse angezeigt. Eine befestigte Strasse habe jedoch den Waldabstand von 5 m einzuhalten; diesfalls bestünde lediglich noch eine Verkehrsfläche von 2 m Breite, da eine Verschiebung der Verkehrsfläche aufgrund der bestehenden Garage (Grundstück Nr. 008) nicht möglich sei. Vorliegend ermögliche die Rodung sowie die geplante Verkehrsfläche lediglich eine unbefestigte Naturstrasse, weil diese keinen Waldabstand einhalten müsse. Eine nur 2 m breite Verkehrsfläche sei jedoch offensichtlich ungenügend zur (ausschliesslichen) Erschliessung des Baugebiets C. Es fehle somit an einer hinreichenden Erschliessung des Baugebiets C, weshalb der Überbauungsplan auch diesbezüglich aufzuheben sei. Die Erschliessung über den L.-weg könne allenfalls als Notzufahrt oder als Baustellenzufahrt genutzt werden (act. G 2 S. 24 f.).



2.4.2. Die Beschwerdeführer lassen geltend machen, die Vorinstanz habe den Sachverhalt insofern unrichtig bzw. unvollständig festgestellt, als der rechtskräftige Rodungsplan Y. die Rodung einer Fläche von 209 m² zwischen dem L.-weg und dem Baubereich C ermögliche. Der Sachverhalt sei auch unrichtig festgestellt, weil der Baubereich C nicht im Umfang von 5'000 m² überbaut werden könne. Das Gebiet C liege in der Wohnzone W1 und sei somit nur beschränkt bebaubar. Sodann lägen vom Baubereich C rund 2'400 m² Land in der Gewässerschutzzone 2; dieses sei somit gar nicht überbaubar. Weiter lägen auf der Südseite des Gebietes C rund 1'125 m² im 15metrigen Waldabstand und seien damit auch nicht überbaubar. Zudem sei im Gebiet B der kleine und im Gebiet C nach Süden der grosse Grenzabstand einzuhalten. Dies führe zu einer Fläche von 600 m² für den grossen Grenzabstand und rund 100 m² für den kleinen Grenzabstand, die ebenfalls nicht überbaubar seien. Damit reduziere sich das Baugebiet im Bereich C auf eine Fläche von lediglich knapp 800 m². Dieser Sachverhalt sei von der Vorinstanz nicht oder nicht vollständig festgestellt worden. Sie habe sodann ihr Ermessen bei der Überprüfung der Zweckmässigkeit des Überbauungsplans überschritten, indem sie davon ausgegangen sei, dass für die Erschliessung eines Baubereichs dieser Grösse eine befestigte Strasse erforderlich sei. Zudem sei es im Kanton St. Gallen nicht üblich, bei Strassenbauten im Waldbereich gleichzeitig einen 5 m-Streifen zu roden (act. G 7 S. 2-7).

2.4.3. Der Überbauungsplan sieht zur Erschliessung des Baubereichs C wie erwähnt eine 5 m breite, zu rodende (vgl. Rodungsplan Y., act. G 12/6/11) Verkehrsfläche im Wald - als Verbindung zwischen L.-weg und Baubereich - vor (act. G 12/6/11 Beilage und act. G 20). Dabei bedeutet die von den Beschwerdeführern angeführte Tatsache, dass der Rodungsplan Y. in Rechtskraft erwachsen ist, lediglich, dass das Waldstück von 209 m² für die Erstellung einer Gemeindestrasse dritter Klasse (vgl. Teilstrassenplan Y.; act. G 12/6/11 Beilage) gerodet werden kann. Die Frage, ob dadurch auch eine zureichende Erschliessung des Gebiets Y. ermöglicht wird, ist damit noch nicht beantwortet. Zur strassenmässigen Ausgestaltung der erwähnten Verkehrsfläche (Art der Befestigung, Material) äussert sich der Überbauungsplan nicht. Laut Planungsbericht liegt der nordöstliche Bereich des Perimeters in einer Grundwasserschutzzone S2 (Unzulässigkeit von Bauten und Anlagen) und das übrige Plangebiet in einer Grundwasserschutzzone S3 (Bebaubarkeit mit Gefährdungsvorbehalt). Die Grundwasserfassung L. soll mittelfristig an einen anderen



Standort verlegt werden. Der in der Grundwasserschutzzone S2 liegende Teil des Baubereichs C kann so lange (d.h. bis zur Realisierung der erwähnten Verlegung) nicht überbaut werden (act. G 12/6/11 S. 6). Dies dürfte auch ein Grund (von mehreren) für die zeitliche Etappierung der Überbauung sein. Aus dem Umstand, dass ein Teil des Baubereichs C wie dargelegt vorderhand faktisch noch mit einem Bauverbot belegt ist, folgt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht eine flächenmässige Reduktion des rund 5'000 m² grossen Baubereichs des Überbauungsplans. Es wird denn auch nicht geltend gemacht, dass während des durch den Überbauungsplan festgelegten 15jährigen Zeitraums für eine Bebauung die Aufhebung und Verlegung der Grundwasserschutzzone S2 nicht realisiert werden kann. Vielmehr soll gemäss Darlegungen des Rechtsvertreters der Beschwerdebeteiligten 1 und 2 die Verlegung des Pumpenstandortes bereits in Diskussion stehen (act. G 19 S. 5).

Hinsichtlich Gewässerabstand zum östlich des Baubereichs C fliessenden Gewässers hielt die Vorinstanz fest, dass es sich bei diesem Gewässer um einen künstlich angelegten Kanal handle, bei welchem nach Art. 41a Abs. 5 lit. c der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden könne, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Dies blieb vorliegend unbestritten. Unbestritten blieb auch der in diesem Zusammenhang erfolgte Hinweis der Vorinstanz, wonach der Überbauungsplan keine Baulinie zur Wahrung des Gewässerraums gegenüber dem Kanal festlege (act. G 10 S. 2). Im Weiteren trifft es zu, dass sich weder der Überbauungsplan Y. noch der Teilstrassenplan Y. zur Art der Strassenausführung (Befestigung) äussern (act. G 24 S. 4). Hingegen können aus dem Umstand, dass Grenzabstände einzuhalten sind, nicht eine Verkleinerung des zu erschliessenden Bereichs und als Folge davon geringere Anforderungen an die Befestigung der Erschliessungsstrasse abgeleitet werden. Selbst im Fall der Erstellung von nur wenigen Bauten im rund 5'000 m² grossen Baugebiet C genügt eine leicht befestigte Naturstrasse, welche ohne Aushub erstellt werden kann (Art. 58 Abs. 1 BauG), zur Erschliessung nicht, zumal diese nicht nur von den Anwohnern selbst, sondern auch von Zubringern sowie Müllentsorgungs- und Winterdiensten - d.h. von Lastwagen mit 18 bis 25 t Gesamtgewicht und einer Normbreite von mindestens 2.3 m - genutzt wird. Zu Recht verweist die Vorinstanz auf den Umstand, dass für die Baustellenzufahrt - hier fallen ebenfalls Belastungen mit den erwähnten Tonnagen an - eine befestigte Strasse nötig sein wird, um das Wurzelwerk



St.Galler Gerichte

des Waldes nicht zu beeinträchtigen und die Passierbarkeit auch bei längerdauernden Regenfällen zu gewährleisten bzw. eine Verschlammung zu verhindern (act. G 10 S. 2). Eine Ermessensüberschreitung bzw. ein unbegründeter Eingriff in das Ermessen der Gemeinde kann der Vorinstanz bei diesem Sachverhalt nicht vorgeworfen werden.

2.4.4. Was sodann den Hinweis der Beschwerdeführer betrifft, wonach es im Kanton St. Gallen nicht üblich sei, bei Strassenbauten im Waldbereich gleichzeitig einen 5 m-Streifen zu roden (act. G 7 S. 5), ist auf die klare Abstands-Regelung von Art. 58 Abs. 1 BauG zu verweisen. Bei einer Breite der Verkehrsfläche zwischen L.-weg und Baubereich C von 5 m (vgl. vorstehende E. 2.4.3) wird der Waldabstand von 5 m für eine befestigte Strasse nicht eingehalten, weil die nordöstliche Grenze der Parzelle Nr. 008 und die Stockgrenze (nach Rodung) lediglich 7 m auseinanderliegen (vgl. act. G 20). Eine lediglich 2 m breite Verkehrsfläche - für Fussgänger, Autos und Lastwagen - genügt zur Erschliessung des 5'000 m² grossen Gebiets C offensichtlich nicht; für Lastwagen wäre die Verkehrsfläche mit Blick auf die erwähnte Normbreite gar nicht befahrbar. Es fehlt dementsprechend auch an einem Anlass für eine Einholung einer Stellungnahme beim Kantonsforstamt oder für einen Augenschein.

3.

3.1. (...).

3.2. (...).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

- 1.** Die Beschwerde wird abgewiesen.

- 2.** Die Beschwerdeführer bezahlen amtliche Kosten von Fr. 3'000.--, unter Anrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 3'500.-- und Rückerstattung des Rests von Fr. 500.--.



3. Ausseramtliche Entschädigungen werden nicht zugesprochen.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid