



Fall-Nr.: B 2019/146
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 25.08.2020
Entscheiddatum: 13.08.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 13.08.2020

Bauen ausserhalb der Bauzonen, Verfahren, Art. 24 RPG, Art. 5 Abs. 2 ff., Art. 16 Abs. 2 WaG, Art. 4 lit. a WaV. Durch die im Streit liegende Erneuerung bestehender Quellfassungsanlagen wird der Waldboden nur punktuell beansprucht, weshalb dafür keine Rodungsbewilligung erforderlich war (Verwaltungsgericht, B 2019/146). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 23. September 2021 gutgeheissen (Verfahren 1C_502/2020).

Entscheid vom 13. August 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterinnen Zindel, Reiter; Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

K.__,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, Advokaturbüro Pfister,
Museumstrasse 35, 9000 St. Gallen,

gegen

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



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

und

Stadt A.__, Technische Gemeindebetriebe A.__,

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Ursula Schmid, Steiner Rechtsanwälte,
Sonnenstrasse 5, Postfach 536, 9004 St. Gallen,

sowie

Politische Gemeinde B.__, Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Spahr, Advokatur im Lindenhof,
Hauptstrasse 31, Postfach 41, 9320 Arbon,

Gegenstand

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

R.__ ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 0000__, Grundbuch B.__, und K.__
Eigentümer der Parzelle Nr. 0001__ im Weiler X.__. Nach dem Zonenplan der
Politischen Gemeinde B.__ liegt das Grundstück Nr. 0000__ in der
Landwirtschaftszone, teils im Wald, und die Parzelle Nr. 0001__ im überbauten Bereich
in der Weilerzone, ansonsten in der Landwirtschaftszone, teils im Wald. Nach der
Gewässerschutzkarte, der Grundwasserkarte, dem Inventar über die
Wasserversorgungsanlagen und Grundwasservorkommen sowie dem Wasserrechts-
und Grundwasserverzeichnis des Kantons St. Gallen entspringen der Parzelle



St.Galler Gerichte

Nr. 0000__ unter anderem die öffentlichen Quellen Nrn. 0002__, 0003__, 0004__-0006__ und 0007__. Das Wasser dieser Quellen wird auf dem Grundstück Nr. 0000__ über die Quellschächte Nrn. 0010 f.__ sowie 0012__-0015__ gefasst und (via den Sammelschacht Nr. 0011__) zum Sammelschacht Nr. 0009__ geleitet. Von dort wird es via die Sammelbrunnenstube Nr. 0008__ (Assek.-Nr. 0016__) auf Parzelle Nr. 0001__ zum Stufenpumpwerk mit Reservoir Y.__ (Parzelle Nr. 0017__, Grundbuch A.__) in die öffentliche Wasserversorgung der Stadt A.__ abgeleitet (act. 9/17/23 f., 27 f., act. 9/37/2-5, www.geoportal.ch, www.map.geo.tg.ch).

B.

Am 27. Juni 2016 reichte die Stadt A.__ ein Baugesuch für die Sanierung der Quellenanlagen X.__ auf den Grundstücken Nrn. 0000__ und 0001__ ein. Während der öffentlichen Auflage vom 19. Juli 2016 bis 2. August 2016 erhob K.__ durch seinen Rechtsvertreter am 29. Juli 2016 Einsprache. Mit Entscheid vom 1./5. Dezember 2016 wies der Gemeinderat B.__ die Einsprache in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ab und bewilligte das Bauvorhaben unter Nebenbestimmungen. Dagegen rekurrierte K.__ am 21. Dezember 2016 an das Baudepartement (Verfahren Nr. 00-0018__). Am 26. Januar 2017 widerrief der Gemeinderat B.__ den Entscheid vom 1./5. Dezember 2016. Gleichzeitig wies er die Einsprache von K.__ vom 29. Juli 2016 in öffentlich-rechtlicher Hinsicht sowie neu auch in privatrechtlicher Hinsicht gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) ab und bewilligte das Bauvorhaben unter gleichzeitiger Eröffnung aller kantonalen Teilverfügungen als Gesamtentscheid. Für das Einspracheverfahren auferlegte er dem Einsprecher amtliche Kosten in der Höhe von CHF 500 (act. 9/17/1, 13 f., 17, 20, 26-29, 32-35).

C.

Dagegen rekurrierte K.__ durch seinen Rechtsvertreter am 15. Februar 2017 an das Baudepartement (act. 9/1). Dieses führte am 10. Januar 2018 eine Einigungsverhandlung durch, welche erfolglos verlief (act. 9/22). Mit Zwischenverfügung vom 12. Januar 2018 wies das Baudepartement den Rechtsvertreter von K.__ auf die Praxisänderung betreffend Immissionseinsprache gemäss Art. 685 Abs. 1 ZGB hin, welche durch den Entscheid VerwGE B 2015/279 vom 28. März 2017 eingetreten sei (act. 9/21). Am 25. April 2018 verzichtete das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) auf eine Stellungnahme (act. 9/39). Mit Entscheid vom 24. Juni 2019 (act. 2) wies das Baudepartement den Rekurs ab, auferlegte K.__ amtliche Kosten von CHF 3'000, wies dessen Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten ab und sprach der Stadt A.__ zu Lasten von K.__ eine ausseramtliche Entschädigung im Betrag von CHF 2'750 zu.



D.

Gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 24. Juni 2019 erhob K.____ (Beschwerdeführer) durch seinen Rechtsvertreter am 7. Juli 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (act. 1). Am 12. September 2019 (act. 5) ergänzte er seine Beschwerde mit einer Begründung und den Rechtsbegehren, es seien der angefochtene Entscheid und der Entscheid des Rates der Politischen Gemeinde B.____ (Beschwerdebeteiligte) vom 26. Januar 2017 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben, das Baugesuch der Stadt A.____ (Beschwerdegegnerin) abzuweisen und seine Einsprache gutzuheissen (Ziff. I/1 f. je Abs. 1 Ingress und lit. a bis c und I/4). Eventualiter sei der angefochtene Entscheid wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung zurückzuweisen (Ziff. I/1 f. je Abs. 2). Unabhängig vom Ausgang des Beschwerdeverfahrens seien die Auferlegung der amtlichen Kosten von CHF 3'000 für das Rekursverfahren, die Einsprachegebühr des Rates der Beschwerdebeteiligten vom 26. Januar 2017 von CHF 500 sowie die Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung von CHF 2'750 an die Beschwerdegegnerin für das Rekursverfahren aufzuheben (Ziff. I/3). Mit Vernehmlassung vom 24. September 2019 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde (act. 8). Mit Stellungnahme vom 31. Oktober 2019 (act. 18) bzw. vom 13. November 2019 (act. 19) beantragte die Beschwerdebeteiligte durch ihren Rechtsvertreter resp. die Beschwerdegegnerin durch ihre Rechtsvertreterin, es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. In der Folge liessen sich der Beschwerdeführer am 17. Dezember 2019, 5. Februar 2020 und 15. Juni 2020 (act. 24, 31 und 38) und die Beschwerdegegnerin am 15. Januar 2020 (act. 27) abschliessend vernehmen.

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer



ist zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde vom 7. Juli 2019 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 12. September 2019 (act. 5) die formellen und inhaltlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin (act. 19, S. 4, 12 Ziff. III/A/1, E/1) kann nicht gesagt werden, der Beschwerdeführer sei teilweise seiner Substantiierungspflicht nicht nachgekommen (vgl. dazu BGer 2C_534/2016 vom 21. März 2017 E. 4.3 mit Hinweisen). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist hingegen insoweit auf die Beschwerde, als damit (Antrag Ziff. I/1 f. je Abs. 1 lit. a, und I/3) die Aufhebung des Entscheides des Rates der Beschwerdebeteiligten vom 26. Januar 2017 (act. 9/17/33-35), insbesondere auch deren Kostenspruch, beantragt wird. Dieser Entscheid wurde durch den vorliegend angefochtenen Entscheid ersetzt und gilt inhaltlich als mitangefochten (Devolutiveffekt, vgl. dazu BGer 1C_560/2017 vom 17. Dezember 2018 E. 1.2 mit Hinweis auf BGE 134 II 142 E. 1.4).

2.

Die Beschwerdebeteiligte kam im vorinstanzlichen Verfahren zwar ihrer Pflicht nach, die Akten zum erstinstanzlichen Bauverfahren einzureichen (vgl. dazu Art. 52 VRP und act. 9/17). Die von ihr eingereichten Akten enthalten indessen kein Aktenverzeichnis, was vom Beschwerdeführer allerdings nicht beanstandet wurde. Es kann daher hier mit dem Hinweis sein Bewenden haben, dass die Beschwerdebeteiligte in künftigen Verfahren die Akten jeweils nummeriert mit einem entsprechenden Verzeichnis einzureichen hat (VerwGE B 2014/80 vom 27. November 2015 E. 3.1.3 mit Hinweisen, in: GVP 2015 Nr. 2).

3.

Der Beschwerdeführer stellt die Beweisanträge (act. 5, S. 5 f., 14-19 Ziff. II/4 f., III/D/1a, 1c-1e, 2, III/E/1 f., 5, III/F/1b, act. 6 lit. B-D, act. 24 Ziff. II, act. 31, S. 3), es seien eine mündliche öffentliche Verhandlung und ein Augenschein durchzuführen; er sei persönlich anzuhören; es seien Akten zum Wasserversorgungsnetz der Beschwerdegegnerin (Quellwasserfassung X.__ bis Anlage Y.__), die Baugesuchsakten zum Bau/Umbau der Anlage Y.__ sowie die Vereinbarung der Beschwerdebeteiligten mit der Beschwerdegegnerin über die Entschädigung für die Nutzung der öffentlichen Quellen im Gebiet X.__ zu edieren und es sei eine Amtsauskunft der Vorinstanz einzuholen. Im Übrigen habe das Verwaltungsgericht eine Beweisverfügung über das Ergebnis des Beweisverfahrens zu erlassen und ihm dazu Gelegenheit zur Stellungnahme zu gewähren.



3.1.

Gestützt auf Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) und Art. 64 in Verbindung mit Art. 55 Abs. 1 VRP ordnet das Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung an, wenn sie zur Wahrung der Parteirechte notwendig ist oder zweckmässig erscheint. Nach Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK) besteht ein Anspruch des Einzelnen, seine Argumente dem Gericht mündlich in einer öffentlichen Sitzung vorzutragen, insbesondere in Streitigkeiten in Bezug auf zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen (vgl. dazu BGer 1C_581/2018 vom 23. Juli 2019 E. 2, BGer 2C_608/2017 vom 24. August 2018 E. 4.2, VerwGE B 2019/41 vom 16. Dezember 2019 E. 3.1, VerwGE B 2019/6 vom 1. Juli 2019 E. 2.1, VerwGE B 2014/182 vom 27. April 2016/25. Mai 2016 E. 3.1 je mit Hinweisen), soweit der Verwaltungsakt der hoheitlich handelnden Behörde massgeblich in Rechte und Pflichten privatrechtlicher Natur eingreift (vgl. VerwGE B 2018/73 vom 26. Februar 2019 E. 2.4, VerwGE B 2018/99 vom 13. Januar 2019 E. 2 und VerwGE B 2012/91; B 2013/132 vom 8. November 2013 E. 3.2 je mit Hinweisen). Insoweit die EMRK zur Anwendung gelangt, gilt die Verpflichtung zur Durchführung einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK nicht absolut. Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte und des Bundesgerichts lässt ein Absehen von einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung zu, wenn die Beurteilung eines umstrittenen Sachverhalts nicht vom persönlichen Eindruck der Partei, sondern in erster Linie von den Akten abhängt. Auf die Durchführung einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung kann unter Umständen verzichtet werden, wenn eine Verhandlung nichts zur Klärung der Angelegenheit beiträgt – namentlich wenn keine Tatfragen, sondern reine Rechts- oder Zulässigkeitsfragen umstritten sind – und die Angelegenheit adäquat aufgrund der Akten sowie der schriftlichen Parteivorbringen gelöst werden kann (vgl. BGer 2C_89/2019 und 2C_90/2019 je vom 22. August 2019 je E. 4.2 mit Hinweisen).

Es ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer nicht weiter dargetan, inwiefern die Beantwortung der hier zu beurteilenden Rechtsfragen eines persönlichen Eindrucks des Beschwerdeführers bedarf. Vielmehr ist der Sachverhalt umfassend der schriftlichen Darstellung zugänglich. Ebenso wenig ist mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten erkennbar und wird vom Beschwerdeführer auch nicht



weiter substantiiert, welche neuen entscheiderelevanten Erkenntnisse, die sich nicht bereits aus den Akten und dem Geoportal (www.geoportal.ch) ergeben, durch die beantragte mündliche Parteibefragung und durch Beweisaussagen des Beschwerdeführers gewonnen werden könnten. Die Durchführung einer öffentlichen, mündlichen Verhandlung ist deshalb weder notwendig noch erscheint sie als zweckmässig. Der entsprechende Antrag des Beschwerdeführers ist demzufolge ebenso abzuweisen wie sein Begehren um persönliche Anhörung. Überdies kann auf die weiteren beantragten prozessualen Vorkehren, insbesondere auf die Durchführung eines Augenscheins im Sinne von Art. 12 Abs. 1 VRP, verzichtet werden, da daraus ebenfalls keine entscheiderelevanten neuen Erkenntnisse zu erwarten sind (vgl. dazu BGer 1C_13/2018 vom 13. März 2019 E. 3 mit Hinweisen). Im Übrigen kann der Vorinstanz im Beschwerdeverfahren trotz den anderslautenden Vorhalten des Beschwerdeführers (act. 24 Ziff. III/A/5) keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) vorgeworfen werden, soweit sie auf die Einreichung der vom Beschwerdeführer beantragten zusätzlichen Akten verzichtete, welche vom Verwaltungsgericht wie gesagt in antizipierter Beweiswürdigung gar nicht einverlangt worden sind.

3.2.

Im Weiteren konnte sich der Beschwerdeführer direkt in seinen Eingaben, in welchen er die angeführten Beweisofferten vorgebracht hat (vgl. act. 5, S. 5 f., 14-19 Ziff. II/4 f., III/D/1a, 1c-1e, 2, III/E/1, 5, III/F/1b, act. 24 Ziff. II, act. 31, S. 3), zur Relevanz dieser Beweismittel äussern. Bereits aus diesem Grund drängte sich der Erlass einer Beweisverfügung (Art. 154 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO, analog), für welchen das VRP keine Regeln bereithält, vorgängig zur antizipierten Beweiswürdigung in diesem Endentscheid nicht auf (vgl. dazu P. Sutter, in: Auer/Müller/Schindler [Hsrg.], Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. 2019, N 3 zu Art. 33, Kiener/Rütsche/Kuhn, öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2015, N 689, und BGer 2C_733/2012 vom 24. Januar 2013 E. 3.2.3 mit Hinweisen). Darüber hinaus ist das Verwaltungsgericht befugt, den Entscheid über die gestellten Beweisanträge mit dem Endentscheid zu eröffnen (vgl. Waldmann/Bickel, in: Waldmann/Weissenberger [Hsrg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl. 2016, N 38 zu Art. 33), da Anordnungen betreffend die Beweisführung in aller Regel keinen nicht wiedergutzumachenden



Nachteil bewirken und mit Beschwerde gegen den Endentscheid für gewöhnlich erreicht werden kann, dass ein zu Unrecht verweigerter Beweis abgenommen oder ein zu Unrecht erhobener Beweis aus den Akten gewiesen wird (vgl. BGer 4A_697/2016 vom 14. März 2017 E. 1.4 mit Hinweisen sowie B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 25 zu Art. 12-13).

4.

Der Beschwerdeführer hält weiter dafür (act. 5, S. 4, 7 f. Ziff. II/3, III/A, act. 24 Ziff. III/B/3, C/4a), die Weigerung der Vorinstanz, im vorinstanzlichen Rekursverfahren einen Augenschein durchzuführen sowie Stellungnahmen des AREG und des Kantonsforstamtes (KFA) einzuholen, stelle eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör dar.

Wie bereits in Bezug auf das Beschwerdeverfahren ausgeführt (vgl. E. 3.1 hiavor), ist auch hinsichtlich des vorinstanzlichen Rekursverfahrens nicht ersichtlich, was ein Augenschein an zusätzlichem Erkenntnisgewinn gebracht hätte. Die tatsächlichen Umstände wurden ausreichend erhoben. Die Vorinstanz hat das ihr diesbezüglich zustehende Ermessen nicht verletzt, indem sie in antizipierter Beweiswürdigung auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein verzichtet hat (vgl. dazu BGer 1C_435/2018 vom 15. Mai 2019 in BGE 145 I 250 nicht publizierte E. 4.4 mit Hinweisen, den von der Beschwerdegegnerin [act. 19, S. 4 f. Ziff. III/A/1] angerufenen Entscheid VerwGE B 2019/35; B 2019/36 vom 29. August 2019 E. 3.5.1 mit Hinweis und B. Märkli, a.a.O., N 50 ff. zu Art. 12-13). Aus demselben Grund kann der Vorinstanz auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) vorgeworfen werden, soweit sie im Rekursverfahren davon absah, die vom Beschwerdeführer als eigentliche Beweismittel beantragten "Stellungnahmen" des AREG und des KFA (act. 9/44, S. 6) nachzufordern (vgl. dazu act. 9/39) bzw. einzuholen (vgl. dazu BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.2 mit Hinweisen).

5.

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten erging am 26. Januar 2017 (act. 9/17/33-35) und damit vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das strittige Bauvorhaben



bleibt somit das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) anwendbar, soweit das PBG für die Baugesuchstellerin nicht günstiger ist (Art. 173 PBG).

6.

Der Beschwerdeführer bringt im Beschwerdeverfahren neu vor (act. 5, S. 4, 7-11 Ziff. II/3, III/A/2b, III/B, III/C/2a, act. 24, S. 2-5 Ziff. III/A/2-4, III/C/3, act. 31 Ziff. 2), die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt. Gemäss dem Situationsplan vom 23. Juni 2016 (act. 9/17/27, nachfolgend: Situationsplan) solle zusätzlich zur Sammelbrunnenstube auf Parzelle Nr. 0001__ in einem Abstand von nur ungefähr 15 m eine zusätzliche Sammelbrunnenstube auf der Parzelle Nr. 0000__ erstellt werden. Zudem sei eine zusätzliche Wasserleitung zur bestehende Sammelbrunnenstube auf der Parzelle Nr. 0001__ geplant.

6.1.

Die Rekursinstanz ermittelt den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen, wobei vorbehältlich der Wahrung des öffentlichen Interesses nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen sind (Art. 58 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 12 VRP). Unrichtig ist ein Sachverhalt festgestellt, wenn aus den vorhandenen Beweismaterialien unrichtige Schlüsse gezogen werden, insbesondere indem der Sachverhalt falsch oder aktenwidrig festgestellt wird oder indem Beweise unrichtig gewürdigt werden (vgl. VerwGE B 2018/248 vom 14. März 2019 E. 3.1 mit Hinweisen). Laut Art. 80 Abs. 2 BauG muss das Baugesuch die für die baupolizeiliche Beurteilung notwendigen Unterlagen, wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Wenn für die Beurteilung des Baugesuchs in besonderen Fällen weitere Unterlagen erforderlich sind, ist der Gemeinderat berechtigt, diese zu verlangen (vgl. Art. 80 Abs. 3 BauG). Die Baureglemente enthalten nähere Vorschriften über die Unterlagen (vgl. VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 E. 12.1 mit Hinweisen). Gemäss Art. 41 Abs. 2 des Baureglements der Politischen Gemeinde B.__ (vom Baudepartement genehmigt am 22. Dezember 2006/20. Oktober 2009, BauR) sind bestehende, abzubrechende und beabsichtigte Bauten und Bauteile bei baulichen Veränderungen zu kennzeichnen. Für



bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe. Der Sinn dieser Regelung besteht darin, dass die Baubehörde bei An- und Umbauten sowie im Fall von Projektänderungen ohne weiteres erkennt, was Gegenstand eines Bau- bzw. eines Projektänderungsgesuchs ist. Der klaren und präzisen farblichen Darstellung kommt grösste Bedeutung zu. Unklarheiten wirken sich gewöhnlich zum Nachteil des Gesuchstellers aus, weil er diese zu vertreten hat (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl. 2019, S. 378, und C. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N 259).

6.2.

Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausgeführt und die Beschwerdegegnerin selbst eingeräumt hat (act. 19, S. 6 Ziff. III/B/2), entspricht der Situationsplan nicht den Anforderungen von Art. 41 Abs. 2 BauR. Weder sind darin die zum Abbruch vorgesehenen Quellwasserleitungen (Quellableitungen) sowie die abzubrechenden Anlagen (Brunnenstuben Nrn. 0010 f. und 0013-0015 sowie Sammelschächte Nrn. 0009 und 0011) gelb noch die bestehenden Brunnenstube Nr. 0012 und Quellwassersickerleitungen (Fassungsleitungen), welche erneuert resp. teilweise ersetzt werden sollen, schwarz gekennzeichnet. Sämtliche bestehenden Quellwasserleitungen sind dunkelblau und die neuen Entleerungsleitungen hellblau verzeichnet. Inwiefern sich diese Abweichungen von den Vorgaben von Art. 41 Abs. 2 BauR im konkreten Fall nachteilig auf die Rechts- und Interessenwahrung des Beschwerdeführers ausgewirkt haben sollten, ist indessen nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht weiter dargetan. Dem Situationsplan lässt sich zusammen mit dem Baubeschrieb vom 27. Juni 2016/27. Juli 2016 (act. 9/17/17, 21, 25 je Ziff. 2, nachfolgend: Baubeschrieb) ohne weiteres entnehmen, welche Anlagen gemäss dem Kurzbeschrieb im Baugesuchsformular vom 27. Juni 2016 (act. 9/17/20, 26) saniert, abgebrochen oder neu erstellt werden sollen. Insbesondere ist vorgesehen, auf Parzelle Nr. 0000 anstelle des abzubrechenden Sammelschachts Nr. 0009 eine neue Sammelbrunnenstube mit Wasseraufbereitung zu bauen, welche die bisherige Sammelbrunnenstube Nr. 0008 im Gebäude Assek.-Nr. 0016 auf Parzelle Nr. 0001 ersetzen soll. Darüber hinaus soll die bestehende, im Situationsplan dunkelblau eingefärbte Quellwasserleitung ("STM DN 200") vom alten Sammelschacht Nr. 0009 auf Parzelle Nr. 0000 zum Gebäude Assek.-Nr. 0016 (Sammelbrunnenstube Nr. 0008) auf Parzelle Nr. 0001 abgebrochen und durch



eine neue Leitung von der neuen Sammelbrunnenstube auf Parzelle Nr. 0000__ aus ersetzt werden, welche neu einen Durchmesser von 280 mm ("PE 208/246.8 mit Schutzrohr PE 132/120") aufweisen soll. Diese soll auf Parzelle Nr. 0001__ auf einer Länge von ca. 6 m zum Gebäude Assek.-Nr. 0016__ verlaufen. Der Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. 0016__ ist nicht vorgesehen. Aufgrund dieser Aktenlage hat die Vorinstanz unter Sachverhalt lit. B/a sowie in Erwägung 6.5, 8.3 und 10.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 2 f., 12 f., 15) hinreichend korrekt festgestellt, dass die bestehende Sammelbrunnenstube Assek.-Nr. 0016__ auf Grundstück Nr. 0001__ aufgehoben und durch ein Kunststoff-Fertigbauwerk mit einer UV-Anlage auf Grundstück Nr. 0000__ ersetzt werden soll, wobei der Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. 0016__ nicht Bestandteil des Baugesuchs sei. Auch würden die bestehenden Brunnenstuben durch neue Stuben mit Front- und Obereinstieg und alte Leitungen durch neue Stränge ersetzt. Auf Grundstück Nr. 0001__ betreffe das Baugesuch lediglich den Ersatz einer bestehenden rund 6 m langen Leitung. Die eingehende Beweiswürdigung der Vorinstanz ist nicht zu berichtigen. Der Vorinstanz kann keine unzureichende Sachverhaltsfeststellung vorgeworfen werden.

7.

Der Beschwerdeführer moniert des Weiteren (act. 5, S. 11 f. Ziff. III/C/1 f.), seine Zustimmung zum Baugesuch fehle, weshalb koordiniert mit dem Baubewilligungsverfahren ein Enteignungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen.

Nach Art. 41 Abs. 3 Satz 2 BauR müssen die Unterlagen des Baugesuchs vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sein. Bei dieser Bestimmung handelt es sich lediglich um eine Ordnungsvorschrift. Entscheidet sich die Baubehörde nach einer vorfrageweisen Würdigung (vgl. hierzu BGer 1C_246/2015 vom 4. März 2016 E. 2.4, VerwGE B 2014/27 vom 30. Juni 2015 E. 3.4.3 sowie VerwGE B 2012/184 vom 4. April 2013 E. 4.3 mit Hinweis[en]) dazu, auch ohne Vorliegen einer unterschriebenen Zustimmung der Grundeigentümerin eine Beurteilung des Bauprojekts vorzunehmen, muss sie die Baubewilligung erteilen, sofern dieses dem Zweck der Nutzungszone entspricht und ihm aus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Hindernisse entgegenstehen (Art. 87 Abs. 1 BauG). Für die Berücksichtigung privatrechtlicher



Verhältnisse besteht insoweit kein Raum. Diesfalls verbleibt der Verfügungsberechtigten einzig die zivilrechtliche Auseinandersetzung (vgl. BGer 1C_510/2015 vom 13. Juni 2016 E. 2.2 mit Hinweis auf BGer 1C_172/2007 vom 17. März 2008 E. 4.3, in Bezug auf Art. 10 Abs. 2 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren des Kantons Bern, BSG 725.1, BGer 1C_633/2015 vom 5. April 2016 E. 3.6 mit Hinweisen, in Bezug auf Art. 27 der Verordnung zum Baugesetz des Kantons Obwalden, GDB 710.11, BGer 1C_116/2013 vom 11. Oktober 2013 E. 5.2 mit Hinweisen, sowie VerwGE B 2001/165; 2001/166 vom 20. August 2002 E. 5, auszugsweise in: Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2002/III/24).

Wie die Vorinstanz in Erwägung 6.3 bis 6.5 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 11 f.) vorfrageweise überzeugend dargelegt hat, geht aus den Dienstbarkeitsverträgen vom 23. Mai 1997 (act. 9/17/22) klar hervor, dass die Beschwerdegegnerin berechtigt ist, an der Sammelbrunnenstube Nr. 0008__ (Gebäude Assek.-Nr. 0016__) auf Parzelle Nr. 0001__ inklusive an notwendigen Zu- und Ableitungen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten auszuführen. Entgegen anderslautender Darstellung des Beschwerdeführers ist überdies auf Parzelle Nr. 0001__ keine zusätzliche Wasserleitung, sondern nur ein Ersatz der bestehenden Leitung – allerdings mit grösserem Durchmesser – geplant (vgl. E. 6.2 hiervor). Die Beschwerdebeteiligte war daher befugt, das strittige Baugesuch auch ohne Vorliegen einer unterschriftlichen Zustimmung des Beschwerdeführers als Grundeigentümer der Parzelle Nr. 0001__ zu beurteilen. Damit erübrigte sich auch die Einleitung eines Enteignungsverfahrens (vgl. dazu zutreffende E. 7 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 12).

8.

Der Beschwerdeführer bemängelt ferner (act. 5, S. 12 f. Ziff. III/C/3, act. 24, Ziff. III/C/4), das Bauvorhaben sei nicht visiert worden.

Selbst wenn es zutreffen sollte, dass Stellung und Ausmass der geplanten Bauten nicht gemäss Art. 81 Abs. 1 BauG visiert worden sind (vgl. dazu VerwGE B 2016/188 vom 30. Januar 2018 E. 5.1 mit Hinweisen), ist nicht erkennbar und wird vom Beschwerdeführer auch nicht dargetan, inwiefern er das Rechtsbegehren, die Begründung oder die Darstellung des Sachverhalts in seiner Einsprache vom



29. Juli 2016/16. August 2016 (act. 9/17/10 und 13) deswegen nur unzureichend hätte abfassen können. Ein allfällig vorhandener Mangel bei der Visierung wurde auf jeden Fall dadurch geheilt, dass die Beschwerdebeteiligte auf die Einsprache eintrat (vgl. BGer 1C_495/2015 vom 1. Februar 2016 E. 4.1 mit Hinweisen) und sie materiell behandelte. Sollten Dritte aufgrund der fehlenden Visierung von der Einsprache abgehalten worden sein, bedeutet dies keinen Rechtsnachteil für den Beschwerdeführer, der im vorliegenden Verfahren von Belang wäre (vgl. hierzu BGer 1C_103/2016 vom 22. Juni 2017 E. 9 mit Hinweis). Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, ob auf diese rechtliche Begründung – wie es die Beschwerdegegnerin meint (act. 19, S. 3, 9 Ziff. II/3, III/C/2.1) – nicht hätte eingetreten werden dürfen, weil sie erstmals im Beschwerdeverfahren erhoben wurde (vgl. dazu VerwGE B 2015/20 vom 23. August 2016 E. 1.2 mit Hinweisen).

9.

Der Beschwerdeführer rügt darüber hinaus (act. 5, S. 13 Ziff. III/C/4), die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig, insbesondere hinsichtlich der Leitung zur Liegenschaft R.___. Im Situationsplan ist in diesem Zusammenhang eine rot gekennzeichnete Leitung mit "Hausanschluss R.___" ersichtlich, welche allerdings nicht bis zu den Gebäuden Assek.-Nrn. 0019 f.___ und 0021__ auf Parzelle Nr. 0000__ reicht. Aus dem Textfeld "Spätere Erneuerung" ergibt sich indes ohne weiteres, dass diese Leitung im Rahmen des vorliegend strittigen Projekts vorerst nur auf einer Länge von ca. 23.50 m ab der neuen Sammelstube auf Parzelle Nr. 0000__ (und damit erst zu einem späteren Zeitpunkt bis zum Haus R.___) erstellt werden soll. Folglich erweist sich der Plan in dieser Hinsicht entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht als unvollständig, weil vorerst nur eine erste Etappe des "Hausanschlusses R.___" gebaut werden soll.

10.

Der Beschwerdeführer stellt sich zudem auf den Standpunkt (act. 5, S. 13 Ziff. III/D/1, act. 24 Ziff. III/A/2, C/3), sowohl die Ausführung der geplanten Bauarbeiten als auch der spätere Betrieb und Unterhalt der Anlagen hätten eine Rodungsbewilligung vorausgesetzt. Im Übrigen sei die neue Sammelbrunnenstube auf Parzelle Nr. 0000__ innerhalb des Waldareals weder zonenkonform noch standortgebunden. Diesbezüglich sei die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Die heutige



Sammelbrunnenstube auf Parzelle Nr. 0001__ (Gebäude Assek.-Nr. 0016__) in der Landwirtschaftszone bleibe in einem Abstand von ca. 15 m bestehen. Die in der neuen Sammelbrunnenstube geplante UV-Anlage könne im Werk Y.__ erstellt werden, wohin das Wasser vom Gebäude Assek.-Nr. 0016__ auf Parzelle Nr. 0001__ über eine alte, möglicherweise das Wasser verunreinigende 2'300 m lange "Betonleitung" geführt werde.

10.1.

Wie sich dem Situationsplan und dem Geoportal (www.geoportal.ch) entnehmen lässt, befindet sich das vorliegend strittige Bauvorhaben mit Ausnahme der Brunnenstube Nr. 0012__ auf Parzelle Nr. 0000__ und der neuen Leitung zum Gebäude Assek.-Nr. 0016__ auf Parzelle Nr. 0001__ in der Tat im Wald (vgl. zum Begriff Art. 2 des Bundesgesetzes über den Wald, Waldgesetz; SR 921.0, WaG, in Verbindung mit Art. 1 ff. der Verordnung über den Wald, Waldverordnung; SR 921.01, WaV, und Art. 1 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Waldgesetzgebung; sGS 651.1, EG-WaG, sowie Art. 3 f. der Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung; sGS 651.11, VEG-WaG, siehe dazu auch Art. 18 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG). Nicht umstritten ist, dass die geplante Erneuerung der Quellfassungsanlagen X.__ keinem forstwirtschaftlichen Zweck dient (vgl. dazu BGE 123 II 499 E. 2 f., Jäger/Bühler, Schweizerisches Umweltrecht, Bern 2016, N 906, und S. Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Zürich 1994, S. 117). Im Rahmen der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Kritik zu untersuchen ist, ob es sich dabei um eine für den Wald nachteilige Nutzung handelt, die eine Rodung im Sinne von Art. 4 WaG darstellt und einer Rodungsbewilligung (Art. 5 Abs. 2 ff. WaG) bedarf. Keiner solchen Bewilligung bedürfen nach Art. 4 lit. a WaV punktuelle oder unbedeutende Beanspruchungen von Waldboden für nichtforstliche Kleinbauten und -anlagen, wie bescheidene Rastplätze, Feuerstellen, Sport- und Lehrpfade, erdverlegte Leitungen und Kleinantennenanlagen, die das Bestandesgefüge des Waldes nicht beeinträchtigen (vgl. dazu BGE 139 II 134 E. 6.2 und BGer 1C_551/2010 vom 7. Dezember 2011 E. 4.2, in: BR 2012, S. 180, je mit Hinweisen).

Im konkreten Fall sollen gemäss dem Situationsplan und dem Baubeschrieb sämtliche neuen (Entleerungsleitungen) bzw. erneuerten Leitungen (Quellwasserleitungen resp.



Quellableitungen, Quellwassersickerleitungen bzw. Fassungsleitungen) erdverlegt werden. Überdies ist geplant, die im Wald bestehenden Brunnenstuben durch je zwei erdüberdeckte Brunnenstuben mit Obeneinstieg (0013__ f. [bzw. 5 f.], Brunnendeckel mindestens 0.50 m über Terrain) bzw. je zwei solche mit Fronteinstieg (Nrn. 0010 f.__ [resp. 2 und 4]) zu ersetzen. Anstelle des Sammelschachts Nr. 0009__ soll sodann eine neue, erdverlegte Sammelbrunnenstube mit Wasseraufbereitung und Fronteinstieg (Nr. 1) gebaut werden, welche die bestehende Sammelbrunnenstube im Gebäude Assek.-Nr. 0016__ auf Parzelle Nr. 0001__ ersetzen soll. Neben den drei geplanten Fronteinstiegen sind sechs, maximal rund 4 m lange Stützmauern (Steinmauern [bis vier Steinsätze hoch, vgl. Foto auf Situationsplan und Baubeschrieb] mit Hinterfüllung) projektiert. Da sämtliche Leitungen erdverlegt werden und die Oben- und Fronteinstiege je für sich betrachtet lediglich wenige Quadratmeter Waldbodenfläche beanspruchen sollen, ist nicht mit einer intensiveren Nutzung als bei anderen üblicherweise bewilligten Nutzungen (bescheidene Rastplätze, Feuerstellen, Sport- und Lehrpfade, erdverlegte Leitungen und Kleinantennenanlagen) zu rechnen. Nach Einschätzung des KFA, der zuständigen kantonalen Forstbehörde, wird das Bestandesgefüge des Waldes davon nicht tangiert (vgl. Verfügung vom 30. September 2016, act. 9/17/6, S. 2 E. 4). Folglich ist bei den geplanten erneuerten Quellfassungsanlagen noch von einer punktuellen Beanspruchung des Waldbodens bzw. -weges auszugehen, welche keiner Rodungsbewilligung nach Art. 5 Abs. 2 WaG bedarf.

10.2.

Ogleich die projektierten nichtforstlichen Kleinbauten und -anlagen nach dem Gesagten keine Rodungsbewilligung benötigen, weil sie den Wald nicht geradezu zweckentfremden, sind sie für diesen nachteilig. Deshalb bedürfen sie einer forstrechtlichen Ausnahmbewilligung des KFA (Art. 16 Abs. 2 WaG und Art. 13 Abs. 1 EG-WaG in Verbindung mit Art. 2 VEG-WaG) und, weil sie als nachteilige Nutzungen dem Zweck des Waldes jedenfalls nicht ganz entsprechen, einer Ausnahmbewilligung des AREG nach Art. 24 in Verbindung mit Art. 25 Abs. 2 RPG und Art. 87^{bis} Abs. 2 BauG (vgl. BGE 139 II 134 E. 6.3 mit Hinweisen, siehe dazu auch Art. 11 WaG und Art. 14 Abs. 2 WaV). Eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG setzt voraus, dass der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b).



St.Galler Gerichte

Die Standortgebundenheit ist nicht nur bei der erstmaligen Bewilligung einer zonenfremden Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone zu prüfen, sondern auch bei jeder späteren Änderung oder Erweiterung (vgl. BGer 1C_496/2011 vom 20. September 2012 E. 2.2 mit Hinweisen, in: BR 2013, S. 75). Sie ist zu bejahen, wenn eine Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist (vgl. BGE 141 II 245 E. 7.6.1 und BGE 136 II 214 E. 2.1 je mit Hinweisen). Der Schutz des Waldes ist grundsätzlich im Rahmen der in Art. 24 lit. b RPG vorgesehenen Interessenabwägung (Art. 3 der Raumplanungsverordnung; SR 700.1, RPV) zu berücksichtigen. Ob Alternativmöglichkeiten zur geplanten Baute bestehen, ist nach der Vorschrift von Art. 24 lit. a RPG zu prüfen (vgl. BGE 129 II 63 E. 3.2, in: Pra 2003 Nr. 83).

Wie die Vorinstanz in Erwägung 9.2 und 9.5 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 14) nachvollziehbar ausgeführt hat, muss das Quellwasser dort gefasst werden, wo es zutage tritt. Deswegen bleiben die Quellfassungsanlagen X.___ im Rahmen der vorliegend strittigen Erneuerung technisch bzw. funktional standortgebunden, zumal auch die notwendigen weiterführenden Ableitungen Richtung Stufenpumpwerk mit Reservoir Y.___ zur Trinkwasserversorgung der Beschwerdegegnerin vorbestehen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist keine zusätzliche Sammelbrunnenstube auf Parzelle Nr. 0000__ geplant. Vielmehr soll die neue Sammelbrunnenstube, welche anstelle des Sammelschachts Nr. 0009__ auf Parzelle Nr. 0000__ erstellt werden soll, in ihrer Funktion die alte Sammelbrunnenstube im Gebäude Assek.-Nr. 0016__ auf Parzelle Nr. 0001__ ersetzen (vgl. Baubeschrieb Ziff. 2). Daran ändert nichts, dass das Gebäude Assek.-Nr. 0016__ noch nicht abgebrochen werden soll, da es gemäss der Beschwerdegegnerin (act. 19, S. 11 Ziff. III/D/1) vorderhand noch dem Leitungszusammenschluss – insbesondere auch für den Hausanschluss des Beschwerdeführers – dient. Dessen ungeachtet bestreitet der Beschwerdeführer nicht, dass die neue Sammelbrunnenstube mit UV-Anlage gemäss der Darstellung der Beschwerdegegnerin (act. 9/48, S. 3 f.) nicht im bestehenden Gebäude Assek.-Nr. 0016__ eingebaut werden könnte. Soweit der Beschwerdeführer die Standortgebundenheit der projektierten UV-Anlage zur Entkeimung des Wassers in Zweifel zieht, ist ihm entgegenzuhalten, dass aus dem Situationsplan und dem



Grundbuchbeleg Nr. ... vom 23. Mai 1997 (act. 9/17/22 f.) hervorgeht, dass die Beschwerdegegnerin seinem Rechtsvorgänger zugunsten seines Grundstücks Nr. 0001__ ein Quellwasserbezugsrecht eingeräumt hat und er somit Anspruch auf einwandfreies, den Anforderungen des Lebensmittelrechts genügendes Trinkwasser hat (vgl. dazu Art. 3 Abs. 1 f. in Verbindung mit Anhängen 1 bis 3 der Verordnung des EDI über Trinkwasser sowie Wasser in öffentlich zugänglichen Bädern und Duschanlagen; SR 817.022.11, tbdv). Es macht deshalb Sinn, dass das Wasser vor der Abgabe an ihn mittels UV-Strahlung in der Sammelbrunnenstube aufbereitet werden wird. Demzufolge erscheint auch diese Anlage standortgebunden. Welche überwiegenden öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen sollten, ist darüber hinaus weder ersichtlich noch wird dies vom Beschwerdeführer weiter dargetan. Namentlich hat das KFA in seiner Verfügung vom 30. September 2016 (act. 9/17/6, S. 2 E. 4) festgehalten, dass das Bauvorhaben den Waldbestand und die Waldfunktionen nicht gefährdet (vgl. dazu auch Jaissle, a.a.O., S. 137 f., wonach ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 16 Abs. 2 WaG, welcher das Interesse an der Walderhaltung überwiegt, unter anderem die Erhaltung der Trinkwasserversorgung sein kann). Sodann war die Begründung des angefochtenen Entscheids in diesem Zusammenhang (act. 2, S. 13 f. E. 9), zumindest implizit, so abgefasst, dass der Beschwerdeführer sich über die Tragweite des Entscheids hinreichend Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an das Verwaltungsgericht weiterziehen und dort eine detailliert begründete Eingabe einreichen konnte (vgl. dazu Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 4 lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen; SR 131.225, sGS 111.1, KV, Art. 6 Ziff. 1 EMRK, Art. 58 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP, BGer 1C_219/2018 vom 9. November 2018 E. 3.2 mit Hinweis). Dem Beschwerdeführer kann somit auch nicht gefolgt werden, soweit er eine Verletzung der vorinstanzlichen Begründungspflicht rügt.

11.

Überdies bringt der Beschwerdeführer neu im Beschwerdeverfahren vor (act. 5, S. 16 Ziff. III/D/2, act. 24 Ziff. III/C/5, act. 31 Ziff. 2), das Bauvorhaben sei nicht hinreichend erschlossen. Es gebe keine Strasse, die zum Bauvorhaben, namentlich zum Gebäude Assek.-Nr. 0016__ auf Parzelle Nr. 0001__, führe.



11.1.

Das Erschliessungserfordernis nach Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. b RPG sowie Art. 49 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a BauG gilt für alle Bauten und Anlagen und deren Änderungen, unabhängig davon, ob sie inner- oder ausserhalb der Bauzone liegen bzw. einer ordentlichen Baubewilligung oder einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG bedürfen (vgl. VerwGE B 2011/141 vom 20. März 2012 E. 3.1.1 mit Hinweisen, in: GVP 2012 Nr. 20). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (vgl. BGer 1C_30/2010 vom 2. November 2010 E. 3.1, in: SJZ 107/2011, S. 468, sowie VerwGE B 2019/244 vom 3. Mai 2020 E. 4 je mit Hinweisen). Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG verlangen nicht, dass eine befahrbare Strasse bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reicht. Vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (vgl. BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 5.3, BGer 1C_387/2014 vom 20. Juni 2016 E. 7.2 und BGer 1C_271/2011 vom 27. September 2011 E. 3.2.2 je mit Hinweisen). Bei der strassenmässigen Erschliessung ausserhalb der Bauzone ist ein Ausbau der Zufahrten und erst recht eine Asphaltierung von bestehenden Wegen insbesondere dann zu vermeiden, wenn diese vorwiegend nichtlandwirtschaftlichen Bauten dienen und diese zu Fuss hinreichend erschlossen sind (vgl. E. Jeannerat, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, N 25 zu Art. 19).

11.2.

Wie sich dem Situationsplan und dem Geoportal entnehmen lässt, erfolgt die Zufahrt zum vorliegend strittigen Bauvorhaben über die Gemeindestrasse dritter Klasse S.__ (Parzelle Nr. 0022__) sowie auf der Parzelle Nr. 0000__ über den Gemeindeweg erster Klasse F.__-G.__ und ab dem Gebäude Assek.-Nr. 0023__ über den Gemeindeweg dritter Klasse X.__-S.__ (vgl. dazu auch act. 19, S. 12 Ziff. III/D/2). Es ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht weiter substantiiert, dass die fragliche Zufahrt weiteren Zwecken als der Baustellenerschliessung – gemäss der Beschwerdegegnerin (vgl. Baubeschrieb Ziff. 4) sollen neben dem Materialtransport zur Baustelle im Rahmen der Bauausführung insgesamt ca. 100 m³ Aushubmaterial



entfernt werden – und der Zugänglichkeit für allfällige (nicht forstlichen Zwecken dienenden, vgl. E. 10.2 hiavor) Unterhaltsarbeiten an den Quellfassungsanlagen dienen soll. Für diese Zwecke erscheint die bestehende Zufahrt zu den Quellfassungsanlagen auch in tatsächlicher Hinsicht (vgl. zur rechtlichen Sicherstellung der Erschliessung E. 8 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 12 f.) noch als hinreichend. Die Beschwerdegegnerin hat zwar selbst eingestanden (vgl. Baubeschrieb, Ziff. 4), dass die Bauarbeiten "*im schlecht zugänglichen Waldgebiet entlang des S. __baches*" erfolgen sollen. Vom Beschwerdeführer wird jedoch nicht behauptet, dass der Gemeindeweg X.__-S.__ bis zum Sammelschacht Nr. 0011__ mit Stufen durchsetzt und mit (geländegängigen) Fahrzeugen nicht befahrbar wäre. Daran ändert nichts, dass das Gebäude Assek.-Nr. 0016__ auf Parzelle Nr. 0001__ rund 8 m vom Gemeindeweg entfernt und um etwa 3 m über dem Niveau dieses öffentlichen Weges liegt, muss doch die Strasse nicht bis zu jedem einzelnen Gebäude bzw. jeder einzelnen Anlage führen.

12.

Soweit der Beschwerdeführer sodann noch die Auffassung vertritt (act. 5, S. 16-18 Ziff. III/E), das Bauvorhaben verstosse gegen Art. 684 ZGB, ist nicht erkennbar und wird von ihm auch nicht weiter dargetan, inwiefern die Ausführung und der spätere Betrieb und Unterhalt der erneuerten Quellfassungsanlagen, namentlich der Ersatz der bestehenden Quellwasserleitung zum Gebäude Assek.-Nr. 0016__, übermässige Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB auf seinem Grundstück Nr. 0001__ verursachen sollten (vgl. dazu BGer 5A_774/2017 vom 12. Februar 2018 E. 2, in: BR 2018, S. 395, BGer 5A_47/2016 vom 26. September 2016 E. 2 mit Hinweisen, in: BR 2017, S. 181, BGE 138 III 49 E. 4.4.2 mit Hinweisen, in: Pra 2012 Nr. 75, und T. Göksu, in: Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, N 14 zu Art. 684 ZGB, siehe auch E. 10.2 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 15). Aus den erforderlichen wald- und raumplanungsrechtlichen Ausnahmebewilligungen (vgl. E. 10.2 hiavor) ergibt sich jedenfalls nichts Gegenteiliges.

13.

Schliesslich bemängelt der Beschwerdeführer den vor- und erstinstanzlichen Kostenspruch (act. 5, S. 3, 18 Ziff. I/3, III/F).



13.1.

Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid VerwGE B 2018/219 vom 28. Februar 2019 seine Praxis zur Auferlegung der amtlichen Kosten im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren insoweit abgeändert, als die Kosten der zum Hauptgesuch akzessorischen Einsprache nicht gestützt auf Art. 95 Abs. 1 VRP von den Einsprechenden zu übernehmen sind, sofern die Einspracheerhebung nicht offensichtlich missbräuchlich erfolgt (vgl. E. 3 mit Hinweisen). Demnach lässt sich die Auferlegung von amtlichen Kosten für den erstinstanzlichen Einspracheentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 26. Januar 2017 (act. 9/17/33 f.) nicht halten. Die Beschwerde ist daher in dieser Hinsicht (Kostenauflegung im Einspracheverfahren) teilweise gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids entsprechend anzupassen.

13.2.

Die Kostenverlegung im Rekursverfahren richtet sich bei Streitigkeiten in erster Linie nach dem Erfolgsprinzip (Art. 95 Abs. 1 VRP). Der Beschwerdeführer ist vor der Vorinstanz mit seinen Anträgen vollumfänglich unterlegen. Dass die Vorinstanz unter diesen Umständen die Kosten nach dem Erfolgsprinzip verlegte, lässt sich deshalb nicht beanstanden. Auf die Erhebung amtlicher Kosten wird indessen in Anwendung von Art. 97 VRP grundsätzlich verzichtet, wenn eine Rechtsfrage in einem Verfahren erstmals entschieden oder eine feste Praxis ohne vorherige Ankündigung geändert wird. Wesentlich ist, dass das Verfahren in guten Treuen geführt werden konnte, wie dies bei Grenzfällen, bei widersprüchlicher oder bei fehlender Praxis der Behörden und Gerichte der Fall sein kann (vgl. R. von Rappard-Hirt, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 7 zu Art. 97).

Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid VerwGE B 2015/279 vom 28. März 2017, bestätigt mit BGer 5C_1/2017 und 5A_434/2017 je vom 10. August 2017, klargestellt, dass seit Inkrafttreten des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 am 1. August 1972 Art. 685 Abs. 1 ZGB nie Gegenstand eines Verfahrens vor den Behörden der Verwaltungsrechtspflege war (vgl. E. 6 mit Hinweisen). Demgegenüber vertrat die Vorinstanz offenbar seit dem Bundesgerichtsentscheid BGer 5A_814/2014 vom 12. Dezember 2014 eine gegenteilige Meinung (vgl. E. 3.3 des angefochtenen Entscheids und Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2015/IV/6). Dem



Rechtsvertreter des Beschwerdeführers konnte der zitierte Verwaltungsgerichtsentscheid im Zeitpunkt der Rekuserhebung am 15. Februar 2017 (act. 9/1) noch nicht bekannt gewesen sein. Allerdings kündigte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die Änderung ihrer seit dem 12. Dezember 2014 ausgeübten festen Praxis mit Zwischenverfügung vom 12. Januar 2018 an (act. 21). Da der Beschwerdeführer daraufhin an seinem Rekurs festhielt (vgl. Rekursergänzung vom 29. Januar 2018, act. 9/27), rechtfertigte es sich nicht, auf die Erhebung von amtlichen Kosten zu verzichten. Nachdem die konkrete Bemessung der amtlichen Kosten im Rekursverfahren vom Beschwerdeführer im Übrigen nicht beanstandet worden ist und nichts ersichtlich ist, was eine Abänderung des Kostenspruchs von Amtes wegen rechtfertigen würde, erweist sich der Einwand des Beschwerdeführers als unbehelflich.

13.3.

Entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten (vgl. E. 13.2 hiervor) hätte der Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin für das Rekursverfahren ausseramtlich zu entschädigen (vgl. Art. 98 Abs. 2 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP und VerwGE B 2018/75 vom 21. März 2019 E. 4.2 f. mit Hinweisen). Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kommt Politischen Gemeinden indessen grundsätzlich kein Anspruch auf Entschädigung ausseramtlicher Kosten zu (vgl. VerwGE 2014/203 vom 25. Mai 2016 E. 5.2 mit Hinweisen). Von diesem Grundsatz wird nur abgewichen, wenn das Gemeinwesen wie eine Privatperson betroffen ist, so als Grundeigentümer oder als Bauherr (vgl. VerwGE B 2015/279 vom 28. März 2017 E. 8 mit Hinweisen). Dies trifft vorliegend nicht zu. Die Beschwerdegegnerin ist zwar Bauherrin, nimmt aber mit der geplanten Erneuerung der Quellfassungsanlagen und -leitungen für ihre Trinkwasserversorgung öffentliche Interessen wahr, weshalb ihr im Rekursverfahren keine Entschädigung für ausseramtliche Kosten zusteht. Die Beschwerde ist daher auch diesbezüglich teilweise gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer 3b des angefochtenen Entscheids entsprechend anzupassen.

14.

Bei diesem Verfahrensausgang gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten des mehrheitlich unterliegenden Beschwerdeführers (vgl. Art. 95 Abs. 1 VRP und VerwGE B 2016/237 vom 25. Oktober 2018 E. 7 mit Hinweis). Eine Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren von CHF 4'000 ist angemessen (Art. 7



Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV). Diese ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Weil der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen mehrheitlich unterlegen ist, hat er auch keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung für das Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Ebenso steht sowohl der Beschwerdegegnerin als auch der Beschwerdebeteiligten kein Kostenersatz zu (vgl. E. 13.3 hiavor).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Dispositiv-Ziffer 1 und 3b des angefochtenen Rekursentscheids lauten neu wie folgt:

"1. Der Rekurs von K.__, B.__, wird teilweise gutgeheissen und Dispositiv-Ziffer 5 des Einspracheentscheids der Politischen Gemeinde B.__ vom 26. Januar 2017 aufgehoben."

"3. [...]"

b) Das Begehren der Stadt A.__ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen. [...]"

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.