



Fall-Nr.: B 2023/50
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 07.12.2023
Entscheiddatum: 26.10.2023

Entscheid Verwaltungsgericht, 26.10.2023

Baurecht, Verfahren, Art. 25a RPG, Art. 133 Ingress und lit. f, Art. 135, 146, 157 Abs. 1 und 2 PBG, Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. a sowie Abs. 2 StrG.

Fehlende Koordination zwischen dem Baubewilligungs- und Einspracheentscheid und der Erteilung einer strassenpolizeilichen Bewilligung für eine projektierte Parkplatzausfahrt in eine Gemeindestrasse im Rahmen des kommunalen Gesamtentscheids (E. 7). Teilweise Gutheissung und Rückweisung an die Baubehörde der politischen Gemeinde (Verwaltungsgericht B 2023/50).

Entscheid vom 26. Oktober 2023

Besetzung

Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Zindel,

Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

A.__,

Beschwerdeführerin,

gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen,

Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

B.____ gmbH,

Beschwerdegegnerin,

Politische Gemeinde Z.____, vertreten durch den Gemeinderat, Y.____,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

F.____ und G.____, Z.____, sind Miteigentümer der 11'732 m² grossen, einzig mit dem ehemaligen Maiensäss Assek.-Nr. 0000_ überbauten Parzelle Nr. 0001_, Grundbuch Z.____, welche auf einer Höhe von 1'042 bis 1'094 m ü.M. liegt. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.____ ist dieses Grundstück hauptsächlich dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, soweit es nicht Wald ist. Entlang der (süd-)westlichen Grenze befindet sich das Grundstück Nr. 0001_ auf einer Fläche im Halte von 1'875 m² in der Wohnzone WEb. Im Übrigen ist es entlang der Nordgrenze der Kurzzone II zugeordnet und wird von der Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände überlagert. Im Norden und Südwesten grenzt es an die H.____-strasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse, Parzelle Nr. 0002_), über welche ein Rad- und Wanderweg führt. Im Sommer wird das Grundstück Nr. 0001_ über die H.____-strasse und im Winter hauptsächlich über die Mittelstation I.____ auf Parzelle Nr. 0003_ der 8er-Kabinenbahn J.____ der K.____ AG, Y.____, erschlossen. Laut der Gefahrenkarte des Kantons St. Gallen besteht auf dem Grundstück Nr. 0001_ eine mittlere Hochwasser- sowie eine geringe Rutschgefahr (act. 12/23, 14 Ziff. II/2, <https://www.geoportal.ch>, Stand: 18. September 2023).

B.

Am 25./27. August 2021 reichte die B.____ gmbH ein Gesuch für den Bau von drei Ferienhäusern innerhalb der Wohnzone WEb und der Kurzzone II auf Parzelle Nr. 0001_



ein. Während der öffentlichen Auflage vom 12. Oktober 2021 bis 25. Oktober 2021 ging eine Einsprache von A.__ ein, welche Eigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. 0004_ auf dem westlich an das Baugrundstück Nr. 0001_ angrenzenden Stammgrundstück Nr. 0005_ ist. Am 3./4. Januar 2022 reichte die B.__-GmbH revidierte Baupläne vom 23. Dezember 2021 ein. Am 22. Februar 2022 wies der Gemeinderat Z.__ die Einsprache ab und bewilligte das Vorhaben. Dagegen rekurrierte A.__ am 14. März 2022 an das Bau- und Umweltdepartement. Am 24. Juni 2022 genehmigte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation den Sondernutzungsplan Gewässerraum L.__. Nach Durchführung eines Augenscheins am 26. September 2022 wies das Bau- und Umweltdepartement den Rekurs von A.__ mit Entscheid vom 21. Februar 2023 ab, soweit es darauf eintrat (act. 2, 11, 12/6/Vorakten/10-36, 39, 12/23 f., <http://www.zefix.admin.ch>, Stand: 18. September 2023).

C.

Gegen den Entscheid des Bau- und Umweltdepartements (Vorinstanz) vom 21. Februar 2023 erhob A.__ (Beschwerdeführerin) am 8. März 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, es seien der angefochtene Entscheid sowie die Baubewilligung des Rates der Politischen Gemeinde Z.__ (Beschwerdebeteiligte) unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und die Baubewilligung entsprechend zu verweigern. Am 17. Mai 2023 bzw. 14. Juni 2023 schlossen die Vorinstanz und die Beschwerdebeteiligte auf Abweisung der Beschwerde. Die B.__ GmbH (Beschwerdegegnerin) verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung (act. 1, 10, 14). Die Beschwerdeführerin verzichtete in der Folge auf die Einreichung einer weiteren Stellungnahme.

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids, 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). Die Beschwerdeeingabe vom 8. März 2023 erfolgte rechtzeitig und erfüllt formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (Art. 111 Abs. 1 des



Bundesgesetzes über das Bundesgericht [SR 173.110, BGG] und Art. 33 Abs. 3 Ingress und lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [SR 700, RPG] in Verbindung mit Art. 89 Abs. 1 BGG; Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

Aufgrund des Devolutiveffekts nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit darin die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids vom 22. Februar 2022 und die Abweisung des Baugesuchs der Beschwerdegegnerin vom 25./27. August 2021, revidiert am 23. Dezember 2021, verlangt wird (vgl. BGer, Urteil 8C_665/2022 vom 15. Dezember 2022 E. 1.3; VerwGE B 2019/123 vom 28. Mai 2020 E. 1 je mit Hinweisen). Die entsprechenden Entscheide gelten jedoch inhaltlich als mitangefochten (BGE 136 II 539 E. 1.2; BGer, Urteil 1C_514/2018 vom 28. Januar 2019 E. 1.2).

Die Miteigentümer des Baugrundstückes Nr. 0001_ haben im vorinstanzlichen Rekursverfahren keine eigenen Anträge gestellt und deshalb stillschweigend von einer weiteren Verfahrensbeteiligung abgesehen. Sie sind daher im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht mehr zu beteiligen (vgl. dazu VerwGE B 2022/173 vom 12. Juli 2023 E. 1, mit Hinweisen).

2.

Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt (act. 1, S. 4 Ziff. III/9-11), der Verlauf des L.___ auf dem Baugrund auf Parzelle Nr. 0001_ sei zu klären und gegebenenfalls der Gewässerraum festzulegen, ist sie im vorliegenden Verfahren nicht zu hören. Entgegen ihrer Darstellung bildete die Frage, ob der L.___ südlich der H.__-strasse auf Parzelle Nr. 0001_ entspringe, Gegenstand des Sondernutzungsplanverfahrens Gewässerraum L.___ (vgl. dazu Planungsbericht vom 7. Juni 2022, act. 11, S. 18 Kap. 8). Es hätte ihr offen gestanden, ihre diesbezüglichen Einwände – insbesondere in Bezug auf den Vermerk "Abschnitt km 0.375 bis km 0.472" – in jenem (erst gerade abgeschlossenen) Verfahren klären zu lassen. Da sie dies unterliess, obgleich sie sich am diesbezüglichen Mitwirkungsverfahren noch beteiligt hatte (Beilagen zu act. 12/1), muss sie sich den Verlauf des L.___s, wie er in dem am 24. Juni 2022 rechtskräftig genehmigten Sondernutzungsplan Gewässerraum L.___ ab dem Grenzpunkt der Parzellen Nrn. 0006_ und 0007_ – nicht ab der Parzelle Nr. 0001_ (vgl. act. 11) – innerhalb der Bauzonen in L.___ festgelegt worden ist, entgegenhalten lassen. Dies umso mehr, als nicht ersichtlich ist und von der Beschwerdeführerin auch nicht weiter dargetan wird, dass die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung des Sondernutzungsplan Gewässerraum L.___ im vorliegenden Fall erfüllt wären (vgl. dazu BGE 145 II 83 E. 5.1; 144 II 41 E. 5.2, je mit Hinweisen).



3.

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten datiert vom 22. Februar 2022 und erging damit nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das strittige Bauvorhaben sind somit grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar (vgl. Art. 173 Abs. 1 PBG). Die Anwendung "neuen Rechts" im Sinne von Art. 173 Abs. 2 PBG setzt allerdings nach der vom Verwaltungsgericht bestätigten Praxis der Vorinstanz voraus, dass die ans PBG angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne in Kraft sind. Das Baureglement der Beschwerdebeteiligten (vom Baudepartement genehmigt am 12. Mai 1997, Änderungen genehmigt am 27. September 2002, 18. Februar 2005, 26. April 2016 und 19. Juli 2019; BauR) mit dazugehörigem Zonenplan (vom Baudepartement genehmigt am 12. Mai 1997) wurde noch nicht (vollständig) an das neue Recht angepasst. Von den neuen PBG-Regelungen kann daher vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt anwendbar sind. Ist dies nicht der Fall, ist das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen (vgl. dazu VerwGE B 2022/120 vom 12. Mai 2023 E. 3.1, mit Hinweisen; BGer, Urteile 1C_597/2021 vom 18. April 2023 E. 3.2.1; 1C_614/2021 vom 23. Februar 2023 E. 3.1 und 4.3).

4.

Die Beschwerdeführerin macht geltend (act. 1, S. 3 Ziff. III/3-6), das Bauvorhaben passe sich wegen der vorgesehenen, grossen Fenster auf der Nordseite sowie der unterschiedlichen Firstausrichtung und der fehlenden Parallelisierung der Firste nicht in die Landschaft bzw. die Umgebung ein resp. sei deswegen verunstaltend.

4.1.

Art. 99 Abs. 1 PBG verbietet die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen (vgl. dazu auch den in Bezug auf das Verunstaltungsverbot identischen Art. 93 Abs. 1 BauG). Laut Art. 99 Abs. 2 PBG kann die politische Gemeinde für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. demgegenüber Art. 93 Abs. 4 BauG, wonach die Gemeinde für bestimmte Teile ihres Gebietes strengere Vorschriften aufstellen kann). Nach Art. 28 BauR sind an sämtlichen Bauten und Anlagen im Berggebiet (über 600 m ü.M.) an die Gestaltung und ihre Stellung im Gelände bezüglich der Einpassung in die Landschaft erhöhte Anforderungen gestellt. Es sind bei Hauptbauten nur geneigte Dächer mit einer



Neigung zwischen 18° und 35° zulässig. Ihr Eindeckungsmaterial ist in dunklen Farbtönen zu halten; die Umfassungswände sind farblich unauffällig in die Landschaft einzufügen. Die Firstrichtung der Hauptbauten hat annähernd senkrecht zu den Höhenkurven zu verlaufen. Im Unterschied zu positiven (kommunalen) Bauästhetikvorschriften, wie hier Art. 28 BauR, verbietet das kantonrechtliche Verunstaltungsverbot gemäss Art. 99 Abs. 1 PBG und Art. 93 Abs. 1 BauG nur erheblich störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in dem Sinn, dass nur etwas qualifiziert Unschönes verhindert werden soll. Dabei ist das Bauvorhaben nicht isoliert zu betrachten, sondern in Bezug zu seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung zu setzen. Verunstaltung bedeutet eine schwerwiegende Verletzung ästhetischer Werte; sie ist gleichbedeutend mit einer erheblichen Beeinträchtigung. Soweit, wie hier mangels Schutzobjekt (Art. 115 lit. g PBG), keine Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bauten zur Diskussion steht, sind zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung eines Projekts keine speziellen Fachkenntnisse erforderlich. Den kommunalen Behörden kommt bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut sind (vgl. dazu VerwGE B 2020/243 vom 30. August 2021 E. 9.1, mit Hinweisen, bestätigt mit BGer, Urteil 1C_597/2021 vom 18. April 2023). Bei der Anwendung kantonaler Ästhetikvorschriften steht ihnen darüber hinaus ein von der Gemeindeautonomie geschützter besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Eine kommunale Behörde überschreitet den ihr bei der Anwendung von kantonalen Ästhetikvorschriften zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum insbesondere dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen (vgl. dazu BGE 145 I 52 E. 3.6, mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf eine, hier nicht zur Diskussion stehende [vgl. dazu Art. 61 Abs. 1 VRP] Angemessenheitsüberprüfung durch das Baurekursgericht Zürich im Sinne von Art. 33 Abs. 3 Ingress und lit. b RPG und § 20 Abs. 1 Ingress und lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich, LS 175.2, VRG ZH).

4.2.

Vorab erachtete die Vorinstanz Art. 28 BauR zu Recht als mit Art. 99 Abs. 2 PBG resp. Art. 93 Abs. 4 BauG vereinbar, welche für (positive) Gestaltungs- und Einfügungsvorschriften die Festlegung einer Gebietsbegrenzung verlangen (vgl. dazu



VerwGE B 2008/143; B 2008/149 vom 14. Mai 2009 E. 3.1.5 mit Hinweisen, vom Bundesgericht bestätigt mit BGer, Urteil 1C_519/2012 vom 14. August 2013; VerwGE B 2021/8 vom 12. Juli 2021 E. 3.1, mit Hinweis, je in Bezug auf Art. 93 Abs. 4 BauG). Wie sie in Erwägung 3.1.1 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 5 f.) zutreffend ausgeführt hat, schafft die Höhenlinie von 600 m ü.M. eine klare Abgrenzung des erfassten Gebietes, selbst wenn sich ein beträchtlicher Teil des Hoheitsgebietes der Beschwerdebeteiligten im "Berggebiet" befindet. Die Beschwerdeführerin kann sich deshalb auf Art. 28 BauR berufen. Zudem ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz in dieser Hinsicht von einer Rückweisung an die Beschwerdebeteiligte zur Prüfung von Art. 28 BauR abgesehen und die Einhaltung der Anforderungen von Art. 28 BauR untersucht hat, obgleich die Beschwerdebeteiligte im Einspracheentscheid vom 22. Februar 2022 die Anwendbarkeit von Art. 28 BauR verneint hatte (act. 12/6/1, S. 4), zumal sich die Beschwerdebeteiligte im Einspracheentscheid vom 22. Februar 2022 inhaltlich trotz ihrer Rechtsauffassung zu der von der Beschwerdeführerin bemängelten Ausrichtung der strittigen Ferienhäuser im Sinne von Art. 28 Satz 4 BauR geäußert hat (act. 12/6/1, S. 4). Im Übrigen wurde die Einhaltung der Vorgaben von Art. 28 BauR von der Vorinstanz auch am Rekursaugenschein vom 26. September 2022 thematisiert (act. 12/23, S. 7 ff.).

Weiter wird (zu Recht) von keiner Seite in Abrede gestellt, dass die projektierten Ferienhäuser die Anforderungen von Art. 28 BauR punkto Dachneigung, Eindeckungsmaterial sowie Farbe der Umfassungswände einhalten und sich insoweit in die Landschaft einfügen (vgl. dazu act. 14 Ziff. II/1). Darüber hinaus hat die Vorinstanz in Einklang mit den diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdebeteiligten im Einspracheentscheid vom 22. Februar 2022 (act. 12/6/1, S. 4, vgl. dazu auch act. 14 Ziff. II/1) gestützt auf die Skizze in der Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 11. November 2021 (act. 12/6/42, S. 2) sowie offenbar auf die Angaben der Beschwerdegegnerin in deren E-Mail vom 7. Oktober 2022 (act. 12/25) im angefochtenen Entscheid erwogen (act. 2, S. 6 f. E. 3.1.2.2 f.), das Gelände auf Parzelle Nr. 0001_ im fraglichen Bereich steige nicht gleichmässig an und die einzelnen Höhenlinien verliefen je weiter nördlich umso weniger horizontal. Es sei deshalb nachvollziehbar und mit Art. 28 Satz 4 BauR vereinbar, dass die Firstrichtungen der Ferienhäuser leicht unterschiedlich ausgerichtet seien. Inwiefern diese Einschätzung, insbesondere auch mit Blick auf die mehr oder minder vage Umschreibung in Art. 28 Abs. 4 BauR – "annähernd senkrecht zu den Höhenkurven" – (vgl. zur hinreichenden und angemessenen Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtssätze: BGE 146 I 70 E. 6.2.2, mit Hinweisen), rechtsfehlerhaft (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP) sein sollte, ist nicht erkennbar (vgl. dazu auch Situationspläne je vom 23. Dezember 2021, act. 12/6/12, 14,



16, Fotos zum Augenschein vom 26. September 2022, act. 12/24, S. 1 f., 8, www.geoportal.ch). Ferner verneinte die Beschwerdebeteiligte im Einspracheentscheid vom 22. Februar 2022 (act. 12/6/1, S. 4) eine Verunstaltung, namentlich in Bezug auf die projektierten Fenster im Erd- und Dachgeschoss an den Nordfassaden (vgl. dazu Fassadenpläne je vom 2. August 2021, act. 12/6/13, 15, 17). Auch diesen Schluss der Beschwerdebeteiligten durfte die Vorinstanz unter Wahrung des der Beschwerdebeteiligten zustehenden Ermessensspielraums bestätigen, ohne Recht zu verletzen. In Erwägung 3.2.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 7) führte sie dazu gestützt auf ihre Wahrnehmungen am Augenschein vom 26. September 2022 (vgl. dazu Fotodokumentation zum Augenschein vom 26. September 2022, act. 12/24) sowie die von der Beschwerdebeteiligten am 17. Juni 2022 eingereichten Fotos (act. 12/9) aus, die von der Beschwerdegegnerin vorgesehene Fenstergestaltung und -anordnung könne angesichts des umliegenden, durchaus wahrnehmbaren heterogenen Quartierbilds – die umliegenden Neubauten würden sich merklich sowohl in der architektonischen Gestaltung als auch im Volumen unterscheiden – sowie des Umstands, dass bereits drei der bestehenden Häuser im Gebiet L. __ giebelförmige bzw. den Giebel ausfüllende Fenster aufwiesen, nicht als verunstaltend bezeichnet werden. Dem ist nichts hinzuzufügen.

5.

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor (act. 1, S. 3 f. Ziff. III/7), das Bauvorhaben führe zu verunstaltenden Terrainveränderungen und Abgrabungen.

5.1.

Mangels direkter Anwendbarkeit von Art. 97 PBG und mangels Vorschriften im BauG sind in dieser Hinsicht ausschliesslich die Vorschriften des kommunalen Baureglements massgebend (vgl. dazu VerwGE B 2020/65 vom 28. April 2021 E. 4.2.1, mit Hinweisen; E. 4.1.4.1 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 9). Laut Art. 27 BauR sind Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen gestattet, sofern die Abgrabungshöhe nicht mehr als 1,00 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, gestattet der Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Kellereingänge tiefere Abgrabungen, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten (Abs. 1). Auffüllungen und Aufschüttungen dürfen nicht verunstaltend wirken (Abs. 2). Aufschüttungen dürfen zur Wahrung der baupolizeilichen Sicherheit, sofern dies nicht anderweitig sichergestellt ist, nicht näher als 0,50 m an die Grundstücksgrenze reichen (Abs. 3).



5.2.

Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Entscheid (act. 2, S. 8 f. E. 4.1.2, 4.1.4, 4.1.4.2) basierend auf ihren Wahrnehmungen am Augenschein vom 26. September 2022 zunächst den Schluss der Beschwerdebeteiligten im Einspracheentscheid vom 22. Februar 2022 (act. 12/6/1, S. 5), wonach weder die projektierten Abgrabungen noch die geplante Treppe oder die Böschung im Bereich der Grenze zum Grundstück Nr. 0005_ (vgl. dazu Fassaden- und Schnittpläne sowie Längsschnitt je vom 2. August 2021 und Umgebungsplan vom 23. Dezember 2021, act. 12/6/13, 15, 17, 21) verunstaltend seien und diese Anlagen die (bauliche und) landschaftliche Umgebung nicht beeinträchtigen. Überdies hielt die Vorinstanz zutreffend fest, dass höchstens die seitlichen Abgrabungen auf der Westseite des untersten und des mittleren der drei geplanten Häuser teilweise die Abgrabungshöhe zur Freilegung von Untergeschossen von 1,00 m überschritten. Diese Abgrabungen dienten indessen nicht der Schaffung von Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen, sondern sie seien bedingt durch die grundstücksinternen Zugänge und die Gewährleistung des Kellereingangs. Deshalb erfüllten sie die Anforderungen von Art. 27 Abs. 1 BauR. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht weiter dargetan, dass diese Ausführungen der Vorinstanz rechtsfehlerhaft sind, weshalb es damit sein Bewenden hat.

6.

Soweit die Beschwerdeführerin befürchtet (act. 1, S. 4 f. Ziff. III/12), der Baugrund sei mangels der erforderlichen Abwasserleitungen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. b in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 66 Ingress und lit. a sowie Art. 67 Ingress und lit. b PBG nicht hinreichend erschlossen, kann ihr nicht gefolgt werden. Wie sich den Plänen Werkleitungen Grundriss und Schnitt + PP Entwässerung je vom 23. Dezember 2021 (act. 12/6/19 f.) entnehmen lässt, ist die Erschliessung der projektierten Bauten über die westlich davon verlaufende, bestehende Kanalisationsleitung der Beschwerdebeteiligten und nicht über die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte, neue Leitung östlich der Ferienhäuser vorgesehen.



7.

Sodann rügt die Beschwerdeführerin erstmals vor Verwaltungsgericht (act. 1, S. 4 Ziff. III/8), die Sichtwinkel bei der Parkplatzausfahrt seien nicht eingehalten. In prozessualer Hinsicht ist dieses neue Vorbringen im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht zulässig, zumal damit keine unzulässige Veränderung des Streitgegenstands einhergeht (vgl. VerwGE B 2022/181 vom 28. April 2023 E. 1.2).

7.1.

Das Koordinationsgebot (Art. 25a RPG) verlangt eine materielle und soweit möglich formelle Koordination der für die Errichtung oder Änderung einer Baute erforderlichen Verfügungen (vgl. dazu BGer, Urteil 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 5.3, mit Hinweisen). In materieller Hinsicht sind die Verfügungen inhaltlich abzustimmen (Art. 25a Abs. 2 Ingress und lit. d RPG) und sie dürfen keine Widersprüche enthalten (Art. 25a Abs. 3 RPG). In formeller Hinsicht sorgt die für die Koordination verantwortliche Behörde unter anderem möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen (Art. 25a Abs. 2 Ingress und lit. d RPG). In Umsetzung dieser bundesrechtlichen Vorgaben schreibt Art. 133 Ingress und lit. f PBG vor, dass die Baubehörde der politischen Gemeinde, welche nach Art. 135 PBG über das Baugesuch und die Einsprachen entscheidet, soweit Gesetz oder Verordnung nichts anderes bestimmen, im eigenen Zuständigkeitsbereich entscheidet und die Verfügung – zusammen mit einem allfälligen Einspracheentscheid (vgl. dazu Art. 157 Abs. 1 und 2 PBG) – als Gesamtentscheid eröffnet. Der Gesamtentscheid soll ein Gesamtpaket der notwendigen Verfügungen und Stellungnahme der Behörden von Bund, Kanton und politischer Gemeinde darstellen (vgl. dazu S. Staub, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020, N 19 zu Art. 133 PBG).

Die Parteien gehen darin einig, dass der Baugrund auf Parzelle Nr. 0001_ über die H.__-strasse (Sommer) resp. die Mittelstation I.__ (Winter) im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. b in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 RPG bzw. Art. 66 Ingress und lit. a sowie Art. 67 Ingress und lit. a PBG (strassenmässig) hinreichend erschlossen ist. Deshalb betrifft die Frage der Verkehrssicherheit der projektierten Parkplatzausfahrt nicht die Erschliessungsanforderungen (vgl. auch VerwGE B 2022/185 und 189 bzw. B 2022/186 und 190 vom 6. Juli 2023 E. 4.2.2, mit Hinweisen), sondern die Bewilligungsfähigkeit nach Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. a sowie Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1, StrG). Für die entsprechende strassenpolizeiliche Bewilligung ist vorliegend (Zufahrt in Gemeindestrasse zweiter Klasse) die Beschwerdebeteiligte zuständig (vgl. dazu Art. 11 Abs. 1 StrG). Inhaltlich hat sie dabei



die Vorgaben von Art. 32 Abs. 1 Satz 3 f. und Abs. 3 Satz 1 BauR zu beachten. Weiter kann sie dabei auch die VSS-Normen als Hilfsmittel bzw. als Richtwerte heranziehen (vgl. dazu VerwGE B 2023/6 vom 4. Mai 2023 E. 3.2.3, mit Hinweis).

7.2.

Der Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 22. Februar 2022 (act. 12/6/1) ist nicht mit einer separaten Dispositiv-Ziffer betreffend die Erteilung einer strassenpolizeilichen Bewilligung im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. a sowie Abs. 2 StrG versehen. Auch wird darin (Dispositiv-Ziff. 2) ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bewilligung ausschliesslich auf Art. 146 PBG stütze. Die Frage, ob die strassenpolizeiliche Bewilligung nach Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. a sowie Abs. 2 StrG gleichwohl in der kommunalen Baubewilligung mitenthalten sein könnte, obwohl in der Baubewilligung formell darauf kein Bezug genommen wird, kann vorliegend offen bleiben. Denn im vorliegenden Fall haben weder die Beschwerdebeteiligte oder die Vorinstanz in ihren Vernehmlassungen vom 14. Juni 2023 (act. 14 Ziff. II/2) und 17. Mai 2023 (act. 10 Ziff. II/1) dargetan noch ist bei gegebener Aktenlage ersichtlich, dass sich die dafür zuständige Beschwerdebeteiligte im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren mit der Frage der Verkehrssicherheit der projektierten Parkplatzausfahrt und damit mit der Erteilung einer strassenpolizeilichen Bewilligung im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. a sowie Abs. 2 StrG inhaltlich auseinandergesetzt hätte. Bei dieser Ausgangslage ist es nicht Sache des Verwaltungsgerichts, die Erteilung einer solchen Bewilligung als erste und zugleich einzige kantonale Instanz zu prüfen. Vielmehr ist der angefochtene Entscheid und damit auch der Gesamtentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 22. Februar 2022 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Angelegenheit zur Prüfung der fraglichen, strassenpolizeilichen Bewilligung sowie zu neuer Entscheidung an die Beschwerdebeteiligte zurückzuweisen.

Bei diesem Ergebnis könnte an sich dahingestellt bleiben, wie es sich mit dem Einwand der Beschwerdeführerin (act. 1, S. 5 Ziff. III/13) verhält, der Baugrund liege teilweise im Naturgefahrengebiet und sei für eine Überbauung ohne flankierende Massnahmen nicht geeignet (vgl. dazu auch act. 10 Ziff. II/4). Aus prozessökonomischen Gründe ist hierzu allerdings festzuhalten, dass sich der Baugrund – entgegen den Angaben im Baugesuch vom 25. August 2021 (act. 12/6/10, G1, S. 2) und der Stellungnahme der Beschwerdebeteiligten vom 14. Juni 2023 (act. 14 Ziff. II/5) – laut der auf dem Geoportal (<https://www.geoportal.ch>) abrufbaren Gefahrenkarte des Kantons St. Gallen tatsächlich zumindest im Bereich der geplanten Parkplätze (vgl. dazu Umgebungsplan vom 23. Dezember 2021, act. 12/6/21) in einem Gebiet mit mittlerer Hochwassergefahr



(blaues Gefahrengebiet) befindet (vgl. dazu auch den Hinweis auf die Gefährdung durch Oberflächenwasser in den Auflagen zur Baubewilligung, act. 12/6/2, S. 4). Bauliche Massnahmen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung sind gemäss Art. 103 Abs. 3 Ingress und lit. b PBG nur dann zulässig, wenn die Risiken durch angemessene Massnahmen im zulässigen Bereich gehalten werden können. Ein entsprechender Nachweis liegt nicht bei den Akten (vgl. dazu Leitfaden Objektschutznachweis der Naturgefahrenkommission und der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen vom September 2022, siehe auch Leitfaden der Naturgefahrenkommission des Kantons St. Gallen für Vorsorge und Schutz vom September 2019, Gravitative Naturgefahren im Kanton St. Gallen, S. 30 ff., Checkliste der Naturgefahrenkommission und der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen, Bauen in Gebieten mit gravitativen Naturgefahren, Ausgabe Juli 2019, S. 6 f., <https://www.sg.ch> > Umwelt und Natur > Naturgefahren, Stand: 18. September 2023). Im übrigen ist folgender Mangel offensichtlich: Unter der Nebenbestimmung Ziff. 6 ("Vorbehalt betreffend Autoabstellplätze") der Baubewilligung vom 22. Februar 2022 (act. 12/6/1, S. 6) wird vorgeschrieben, dass für den Neubau der drei Ferienhäuser fünf – nicht drei (vgl. dazu Auflagen zur Baubewilligung, Anhang 1 [act. 12/6/2, S. 4] und Umgebungsplan vom 23. Dezember 2021 [act. 12/6/21]) – Autoabstellplätze notwendig sind, wobei im Winter dafür Ersatzabgaben geleistet werden könnten (vgl. dazu Art. 69 f. PBG in Verbindung mit Art. 33 BauR). Auch diese Ungereimtheit ist im Rahmen der angeordneten Rückweisung zu klären.

8.

Die amtlichen Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens sind dem Verursacherprinzip entsprechend je zur Hälfte der Beschwerdebeteiligten (Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften) und der Beschwerdeführerin (nachträgliches Vorbringen von Begehren, deren rechtzeitige Geltendmachung ihr bereits im erstinstanzlichen Verfahren möglich und zumutbar gewesen wäre) aufzuerlegen. Eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 für das Beschwerdeverfahren ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Von der Beschwerdebeteiligten sind, da sie nicht überwiegend finanzielle Interessen verfolgt, keine Kosten zu erheben (Art. 95 Abs. 3 VRP). Die von der Beschwerdeführerin im Rekurs- und Beschwerdeverfahren geleisteten Kostenvorschüsse von CHF 1'800 und CHF 4'000 sind an ihre Kostenanteile in der Höhe von CHF 1'750 (Rekursverfahren) – die Höhe der amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 3'500 (Dispositiv-Ziff. 2a des angefochtenen Entscheids) wurde von der Beschwerdeführerin nicht beanstandet – und CHF 1'500 (Beschwerdeverfahren) anzurechnen und im Umfang von CHF 50 (Rekursverfahren) und CHF 2'500 (Beschwerdeverfahren) zurückzuerstatten.



Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend hat die Beschwerdeführerin weder im Rekurs- noch im Beschwerdeverfahren Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP). Zudem beantragte sie weder den Ersatz notwendiger Auslagen noch sind Gründe für die Zusprache einer Umtriebsentschädigung dargetan, weshalb sie auch aus diesem Grund für beide Verfahren keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung hat (vgl. dazu Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, SR 272, ZPO; VerwGE B 2022/80 vom 15. Dezember 2022 E. 5.2, mit Hinweis).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird, der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zu neuer Entscheidung an die Beschwerdebeteiligte zurückgewiesen.

2.

Die amtlichen Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens in der Höhe von CHF 3'500 und CHF 3'000 werden je zur Hälfte der Beschwerdebeteiligten und der Beschwerdeführerin auferlegt. Auf die Erhebung der Anteile der Beschwerdebeteiligten wird verzichtet. An die Kostenanteile der Beschwerdeführerin in der Höhe von CHF 1'750 und CHF 1'500 werden die im Rekurs- und Beschwerdeverfahren geleisteten Kostenvorschüsse in der Höhe von CHF 1'800 und CHF 4'000 angerechnet. Der Beschwerdeführerin werden CHF 50 (Rekursverfahren) und CHF 2'500 (Beschwerdeverfahren) zurückerstattet.

3.

Ausseramtliche Kosten für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren werden nicht entschädigt.