



21-6636/22-351

Entscheid Nr. 38/2022 vom 2. Mai 2022

Rekurrent

A.____,

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat X.____ (Entscheide vom 7. Juli 2021 und 16. Dezember 2021)

Rekursgegnerin

B.____,

Betreff

Baubewilligung (Neubau dreier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)



Sachverhalt

A.

a) Die B.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.____, an der A.____strasse in X.____. Die C.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 002, Grundbuch X.____, an der A.____strasse 33/35 in X.____. Die Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde X.____ vom 11. Mai 2004 – bis auf einen in der Landwirtschaftszone gelegenen Spickel im Norden von Grundstück Nr. 001 – in der Wohnzone W2b. Das Grundstück Nr. 001 ist mit einem Schopf (Vers.-Nr. 003) überbaut. Auf Grundstück Nr. 002 befindet sich ein Wohn- und Gewerbehäus mit Anbauten (Vers.-Nrn. 004, 005 und 006).

b) Im östlichen Teil der Grundstücke Nrn. 002 und 001 verläuft der L.____bach, welcher gemäss Baulinienplan Seitengewässer L.____bach vom 22. Juli 2014 offengelegt wurde. Der Baulinienplan dient in erster Linie der Sicherung des Gewässerraums nach Art. 41a der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV).

c) Über die Grundstücke Nrn. 002 und 001 erstreckt sich weiter das Plangebiet des Überbauungsplans U.____ vom 5. Februar 2020. Dieser sieht im Wesentlichen drei Baubereiche für Mehrfamilienhäuser sowie eine Zu- und Wegfahrt für eine Tiefgarage ab der A.____strasse vor. Daneben verläuft entlang des Gewässerraums des L.____bachs eine rund 5 m breite Verkehrsfläche als Unterhaltsstreifen und Zufahrt zu den Besucherparkplätzen. Gegen den Überbauungsplan hat A.____ als Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Nr. 007, am 22. Mai 2018 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltsdepartement) erhoben (Verfahren Nr. 18-3244). Das Verfahren wurde aufgrund des Rückzugs des Rekurses mit Schreiben vom 16. Dezember 2019 abgeschlossen.

B.

a) Mit Baugesuch vom 29. Januar 2021 beantragte die B.____ beim Gemeinderat X.____ die Baubewilligung für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Nrn. 002 und 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 22. März bis 6. April 2021 erhob A.____ privat- und öffentlich-rechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben. Er rügte insbesondere verkehrstechnische Mängel im Bereich des Wendeplatzes sowie des östlichen Einmündungsbereichs der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen. Weiter sei die Spielfläche zu nahe an der Grenze zu seinem Grundstück Nr. 007, was zu Lärmimmissionen führe. Schliesslich seien der Gebäudeabstand zu klein und die Attikageschosse fehlerhaft.

c) Mit Beschluss vom 7. Juli 2021 erteilte der Gemeinderat X.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen von A.____ ab.



C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ mit Schreiben vom 16. Juli 2021 Rekurs beim Baudepartement (im Folgenden Rekurs 1; Verfahren Nr. 21-6636). Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss / Entscheid des Gemeinderates X.____ vom 07.07.2021 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Das Bauvorhaben, Neubau dreier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf Parzellen Nr. 002 und 001, A.____strasse, X.____, sei nicht zu genehmigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, die Geometrie des Wendeplatzes am Ende der Zufahrt entspreche nicht den Normen, weshalb namentlich ein Besucherparkplatz nicht genutzt werden könne. Weiter müsse die Stützmauer beim Wendeplatz einen Mindestabstand von 60 cm zur Landwirtschaftszone einhalten. Zudem fehle es im Einmündungsbereich der Zufahrt an einem Radius gegen Osten. Der 150 m² grosse Spielbereich mit einem Grenzabstand von 3 m verursache im Weiteren übermässige Lärmemissionen, weshalb ein grösserer Abstand vorzusehen sei. Im Übrigen seien die Gebäudeabstände zwischen den Häusern zu klein und die Berechnung der Höhe und Fläche der Attikageschosse nicht korrekt. Schliesslich verursache der geplante Spielbereich auch übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB).

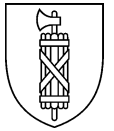
D.

a) Mit Vernehmlassung vom 25. August 2021 beantragt die Vorinstanz sinngemäss, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen.

b) Mit Amtsbericht vom 9. September 2021 stellt das kantonale Tiefbauamt (TBA) fest, es fehle für die Notzufahrt am Einlenkerradius gegen Osten. Insgesamt seien die Wendeanlage für normale Personewagen (PW) und auch die Zufahrten zu Lager und Tiefgarage wohl genügend. Dennoch werde aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse die Überprüfung der Geometrien für die Notzufahrt, Tiefgaragenzufahrt und Wendeanlage mittels Schleppkurven empfohlen.

E.

a) Am 5. November 2021 reichte die Rekursgegnerin ein Korrekturgesuch ein. Dabei wurden insbesondere Änderungen an den Attikageschossen und am Wendeplatz vorgenommen. Überdies ist eine Paketstation im Bereich des Vorplatzes an der A.____strasse vorgesehen. Innert der Auflagefrist vom 19. November bis 2. Dezember 2021 erhob A.____ öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache auch gegen das Korrekturgesuch. Dabei wurden im Wesentlichen die gleichen Rügen wie in der ursprünglichen Einsprache vorgebracht, wobei ausdrücklich die Rügen bezüglich Mindestabstand der Stützmauer gegenüber der Landwirtschaftszone sowie bezüglich Attikageschosse fallengelassen wurden.



b) Der Gemeinderat X.____ wies die Einsprachen mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 – soweit darauf eingetreten und sie nicht auf den Zivilrechtsweg verwiesen wurden – ab und erteilte die Baubewilligung für das Korrektorgesuch unter Auflagen und Bedingungen.

F.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ mit Schreiben vom 15. Januar 2022 erneut Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 2; Verfahren Nr. 22-351). Es wird folgender Antrag gestellt:

Der Beschluss / Entscheid des Gemeinderates X.____
vom 16.12.2021 sei betreffend Parkplatz /
Wendemöglichkeit aufzuheben.

Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, die Geometrie des Wendeplatzes entspreche immer noch nicht den Normen, weshalb ein notwendiger Besucherparkplatz weg falle. Schliesslich fehle es nach wie vor an einem Radius im Einmündungsbereich der Notzufahrt in die A.____strasse gegen Osten. Eingehalten seien nun der Abstand der Stützmauer gegenüber der Landwirtschaftszone sowie die Ausgestaltung der Dachrandprofile.

G.

Mit Amtsbericht vom 15./24. März 2022 führt das TBA insbesondere mit Bezug auf von der Rekursgegnerin eingereichte Schleppkurven nachweise aus, dass aus technischer Sicht keine Einwände mehr gegen die Wendeanlage sowie die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen bestehe und die Anpassungen und Nachweise ausreichend seien.

H.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).



1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse 1 und 2 ist einzutreten, soweit der Rekurs 1 aufgrund des Korrekturgesuchs nicht gegenstandslos geworden ist. Da der Einmündungsbereich der Notzufahrt nicht Gegenstand des Korrekturgesuchs war, ist auf den Rekurs 2 diesbezüglich nicht einzutreten. Die entsprechende Rüge ist in Rekurs 1 zu behandeln.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Die erstinstanzlichen Einsprache- und Baubewilligungsentscheide ergingen am 7. Juli und 16. Dezember 2021. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent macht in Rekurs 1 geltend, es fehle im Einmündungsbereich der Zufahrt an einem Radius gegen Osten.

3.1 Gemäss den Festlegungen im Überbauungsplan U.____ vom 5. Februar 2020 (vi act. 8) befindet sich östlich der Baubereiche A, B1 und B2 eine 5 m breite Verkehrsfläche mit entsprechender Zu- und Wegfahrt. Diese wird gemäss den Hinweisen beidseits von Baulinien begrenzt, welche im Zusammenhang mit der Sicherung des östlich anschliessenden Gewässerraums für den L.____bach erlassen wurden (vgl. Baulinienplan Seitengewässer L.____bach vom 22. Juli 2014; vi act. 9). Gemäss Art. 3 der besonderen Vorschriften (besV) soll in diesem Bereich die interne Verkehrsfläche realisiert werden, welche insbesondere den Zugang zu den Besucherparkplätzen sicherstellt. Direkt neben dieser Zu- und Wegfahrt befindet sich ausserdem der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage, welche sämtliche Abstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Überbauung beinhaltet (Art. 4 besV). Im Überbauungsplanverfahren wurden zudem die Sichtzonen für den gesamten Ausfahrtsbereich festgelegt und mittels Verfügung rechtlich sichergestellt.

3.2 Gemäss den massgeblichen Baugesuchsplänen besteht im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage eine entsprechende Ausrundung. Im Bereich der Zu- und Wegfahrt von den Besucherparkplätzen fehlt aufgrund des mittels Baulinien (für Anlagen) gesicherten Gewässerraums der Einlenkerradius gegen Osten, was auch das TBA im Amtsbericht vom 9. September 2021 festgestellt hat. Gemäss Art. 31 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde X.____ vom 11. Mai 2004 (abgekürzt BauR) sind die Ausfahrten gegenüber öffentlichen Strassen grundsätzlich mit Radien von 4,0 m auszurunden. Namentlich aufgrund der



mittels Korrekturgesuch vorgenommenen Platzierung der Paketstation im Bereich des Vorplatzes/Lager sowie den eingereichten Schleppkurvennachweisen konnten die verkehrstechnischen Bedenken des TBA unter anderem bezüglich Zufahrt ausgeräumt werden (vgl. Amtsbericht vom 15./24. März 2022).

3.3 Vorliegend ist dem Rekurrenten zuzustimmen, dass der Anschluss der Zu- und Wegfahrt zur internen Verkehrsfläche gegen Osten keinen Einlenkerradius aufweist. Allerdings ist ein solcher bereits aufgrund der Festlegungen und Vorgaben im Überbauungsplan vom 5. Februar 2020 sowie namentlich der gemäss öffentlich aufgelegtem Plan vom 22. Juli 2014 vorgesehenen Baulinie für Anlagen zum Schutz des Gewässerraums des L.____bachs in diesem Bereich nicht möglich. Die Planungsbehörde ist damit in diesem Bereich bewusst mittels Nutzungsplänen von den baureglementarischen Vorschriften abgewichen. Dem Rekurrenten sind die vorerwähnten Pläne sodann aus vorangegangenen Verfahren im Detail bekannt. Er hätte folglich bereits im Verfahren bezüglich Baulinienplan, aber spätestens im Überbauungsplanverfahren – als die fragliche Zufahrt definitiv festgelegt wurde – diesen Punkt in Frage stellen müssen. Im den Sondernutzungsplan umsetzenden Baubewilligungsverfahren können nur noch solche Rügen vorgebracht werden, welche sich aus Abweichungen zu den vorangegangenen Planungsgrundlagen ergeben. Die vorliegende Rüge erweist sich als verspätet. Darüber hinaus genügt der Einlenker aus verkehrstechnischer Sicht mit Blick auf die nachvollziehbaren Aussagen des TBA insbesondere auch aufgrund des eingeschränkten Benutzerkreises sowie des grosszügigen Vorplatzes ohnehin. Dies bestätigen überdies die nachträglich eingereichten Schleppkurvennachweise. Im Übrigen bringt der Rekurrent aufgrund der knappen Begründung keine weiteren Punkte vor, welche die Einschätzung des fachkundigen TBA in Frage stellen könnten; solche sind auch nicht ersichtlich. Der Rekurs 1 ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.

Der Rekurrent beanstandet in Rekurs 1 zudem, die geplanten Spielbereiche führten sowohl in öffentlich-rechtlicher als auch in privatrechtlicher Hinsicht (Art. 684 ZGB) zu übermässigen Lärmimmissionen.

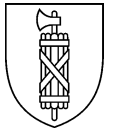
4.1 Beim geplanten Spielplatz auf Grundstück Nr. 001 handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) und Art. 2 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV). Bei Geräuschen, welche von spielenden Kindern herrühren, handelt es sich um sogenannten Alltagslärm, für welchen die LSV keine unmittelbar anwendbaren Belastungsgrenzwerte kennt. Die Anlage hat den Anforderungen von Art. 25 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV zu genügen, d.h. mangels unmittelbar anwendbarer Planungswerte ist ein Immissionsniveau einzuhalten, bei



welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten. Bei der Beurteilung, ob im Einzelfall eine unzumutbare Störung vorliegt, sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung vorzunehmen, unter Berücksichtigung auch von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (vgl. zum Ganzen VerwG B 2019/77 und B 2019/78 vom 11. Februar 2020 Erw. 8.1 mit Hinweisen).

4.2 Der Rekurrent begründet seine Befürchtungen betreffend erhöhter Lärmimmissionen durch den geplanten Spielplatz mit einer Fläche von 150 m² insbesondere mit dem Grenzabstand zu seinem Grundstück Nr. 007 von rund 3 m. Der Spielbereich sei mit einem grösseren Abstand zu seinem Grundstück zu erstellen. Gemäss den Baugesuchsunterlagen soll nördlich von Haus 2 und westlich von Haus 1 in rund 3 m Entfernung zur Grenze zu Grundstück Nr. 007 ein 150 m² grosser Spielbereich mit einzelnen Spielgeräten und Sitzgelegenheiten erstellt werden. Dies entspricht den Vorgaben des Überbauungsplan U.____, wonach für das Plangebiet Spielflächen von insgesamt 150 m² vorzusehen und mit hochwertigen, altersgerechten Spielgeräten auszustatten sind (Art. 11 besV). In den drei Mehrfamilienhäusern befinden sich insgesamt 15 Wohnungen (vier 3-Zimmerwohnungen, sieben 4-Zimmerwohnungen und vier 5-Zimmerwohnungen).

4.3 Dem Rekurrenten kann insofern gefolgt werden, dass durch den geplanten Spielplatz mit gewissen Geräuschen von spielenden Kindern sowie Gesprächen von sich dort aufhaltenden Personen zu rechnen ist. Er lässt jedoch ausser Acht, dass selbst in reinen Wohnzonen kein absoluter Anspruch auf Ruhe besteht. Mehr als geringfügige Störungen entstehen durch den Aufenthalt von Personen auf einem Spielplatz üblicherweise nicht, zumal diese Nutzungen auch näher an der Grenze erlaubt sind und entsprechende Anlagen sogar direkt an der Grenze erstellt werden könnten. Zudem erweist sich die nähere Umgebung als nicht sonderlich lärmempfindlich, zumal sowohl das Baugrundstück als auch das Grundstück des Rekurrenten sich direkt an der A.____strasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) befinden, welche insbesondere das Dorfzentrum mit dem Bahnhof verbindet. Im Weiteren befindet sich rund hundert Meter östlich davon eine Gewerbe-Industriezone mit einigen Betrieben. Dazu kommt, dass Lärm von im Freien spielenden Kindern in Wohnquartieren üblich ist und in der Regel auch nicht den ganzen Tag über vorkommt und sicherlich nicht spätabends und nachts zu erwarten ist. Bei der geringen Anzahl von grossen, für Familien mit Kindern geeigneten Wohnungen, ist zudem nicht mit einer Vielzahl von spielenden Kindern zu rechnen, weshalb der zu erwartende Lärm sich im Bagatellbereich bewegen dürfte. Weder der Charakter solchen Lärms noch die zu erwartende Häufigkeit lassen auf unzumutbare Störungen schliessen. Der Rekurrent begründet sodann nicht, weshalb vom Spielplatz gleichwohl übermässige Immissionen ausgehen sollten.



4.4 Die von einer neuen Anlage erzeugten Emissionen sind im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG sowie Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Sind die Planungswerte eingehalten, sind zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur dann verhältnismässig, wenn mit geringem Aufwand eine wesentliche Emissionsreduktion erreicht werden kann. Bei der Vorsorge im Rahmen von Art. 11 Abs. 2 USG erweist sich grundsätzlich lediglich eine umweltrechtliche Optimierung des aufgelegten Projekts, nicht aber eine alternative Neuplanung mit neuen Auswirkungen auf Dritte als verhältnismässig (VerwGE B 2019/77 und B 2019/78 vom 11. Februar 2020 Erw. 8.3 mit Hinweisen; VerwGE B 2010/227 und B 2010/228 vom 6. Juli 2011 Erw. 7.9.2). Vorliegend ist bei den zu erwartenden geringen Einwirkungen nicht erkennbar, welche vorsorglichen Massnahmen mit verhältnismässigem Aufwand zu einer wesentlichen Emissionsreduktion führen könnten. Die vom Rekurrenten verlangte Verlegung des Spielbereichs stellt im Rahmen der Vorsorge jedenfalls keine solche Massnahme dar.

4.5 Insgesamt ergibt sich, dass der geplante Spielplatz unter lärmtechnischen Gesichtspunkten in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden ist. Zusätzliche Massnahmen zur Minimierung des Lärms auf dem Grundstück des Rekurrenten sind nicht angezeigt.

4.6 Nach Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten; verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Der von Art. 684 ZGB privatrechtlich geregelte sowie der öffentlichrechtliche Immissionsschutz stehen zwar grundsätzlich selbständig nebeneinander, dennoch bestehen zwischen den beiden Regelungen Berührungspunkte und Überschneidungen. Insbesondere wenn das nach Lage, Beschaffenheit und Ortsgebrauch gerechtfertigte und zu dulden Mass von Einwirkungen zu ermitteln ist (Art. 684 Abs. 2 ZGB), können öffentlichrechtliche Vorschriften, insbesondere Bau- und Zonenvorschriften, Normen betreffend Lärmschutz, Luftreinhaltung, Strahlen und Erschütterung eine Rolle spielen. Die rechtsanwendenden Behörden haben in diesem Sinn auf eine Harmonisierung des Immissionsschutzes hinzuwirken (VerwGE B 2014/130 vom 27. November 2015 Erw. 4.2.3 mit Hinweisen).

4.7 Nachdem vorliegend bereits die Bestimmungen des öffentlichrechtlichen Immissionsschutzes als eingehalten beurteilt werden, muss dies bezüglich der Lärmimmissionen erst recht unter privatrechtlichen Aspekten gelten, geht die privatrechtliche Regelung doch lediglich vom Durchschnittsmenschen aus, wohingegen der öffentlich-



rechtliche Immissionsschutz von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit ausgeht. Übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Rekurrenten im Sinn von Art. 684 ZGB sind deshalb nicht zu erwarten, zumal der Rekurrent dieses Vorbringen auch nicht näher begründet. Eine örtliche Verschiebung der Spielfläche fällt damit auch in privatrechtlicher Hinsicht ausser Betracht. Der Rekurs 1 ist in Bezug auf den Lärmschutz abzuweisen.

5.

Schliesslich rügt der Rekurrent in Rekurs 1, die Mehrfamilienhäuser hielten den baureglementarischen Gebäudeabstand nicht ein.

5.1 Sondernutzungspläne haben den Zweck, die im Rahmennutzungsplan enthaltene planungs- und baurechtliche Grundordnung in bestimmten Teilräumen zu ergänzen, weiter zu verfeinern oder – im zulässigen Rahmen – abzuändern (B. DEILLON, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 23 N 1). Baubereiche bezwecken im Allgemeinen die Bestimmung von Freihaltebereichen und Bereichen, in denen Bauten und Anlagen errichtet werden können. Sie werden mit Markierungslinien festgelegt. Auch wenn die Baubereiche im Überbauungsplan U.____ (aufgrund der öffentlichen Auflage vom 8. Mai bis 6. Juni 2017 handelt es sich um einen altrechtlichen Überbauungsplan nach BauG; siehe Art. 174 PBG) nicht als Markierungslinien bezeichnet sind, entsprechen sie in ihrer Wirkung solchen. Durch Markierungslinien werden die Lage und die höchstzulässige horizontale Ausdehnung von Bauten und Anlagen festgelegt (Art. 24^{bis} Abs. 1 BauG). Markierungslinien gehen unter Vorbehalt einer anderen Regelung im Überbauungsplan den Abstandsvorschriften vor (Art. 24^{bis} Abs. 2 BauG). Dies bedeutet, dass vorbehältlich einer anderen Regelung im Überbauungsplan bis an die Markierungslinie gebaut werden darf, nicht aber gebaut werden muss (Botschaft und Entwurf zum III. Nachtrag zum Baugesetz vom 11. Oktober 1994, S. 2252, veröffentlicht im kantonalen Amtsblatt am 7. November 1994).

5.2 Der Überbauungsplan U.____ sieht auf den Baugrundstücken die Baubereiche A, B1 und B2 vor. Im Plan sind zudem Abstände von 9 m und 13 m zwischen den Baubereichen eingezeichnet. Zu den Baubereichen führt Art. 6 besV insbesondere aus, dass Hauptbauten nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig sind. Vorbauten dürfen die Baubereiche überragen und die maximale Gebäudelänge gemäss Art. 9 Abs. 1 BauR kommt nicht zur Anwendung. Zudem sind in den Baubereichen die Geschosszahl und Höhen geregelt. Im Planungsbericht vom 10. Januar 2017 zum Überbauungsplan U.____ wird ausgeführt, dass durch die Ausscheidung von Baubereichen weiterhin die Abstände gemäss Regelbauweise zu berücksichtigen seien. Bei der Projektierung seien somit unter anderem weiterhin die Grenz- und Gebäudeabstände zu beachten (vgl. Ziff. 3.3.1).



5.3 Der Rekurrent weist grundsätzlich richtigerweise darauf hin, dass die mit einem Abstand von 11,43 m bzw. 13,23 m geplanten Bauten den baureglementarischen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 13,50 m (vgl. Art. 9 BauR) nicht einhalten und dies dem Planungsbericht vom 10. Januar 2017 widerspricht. Allerdings ist der Planungsbericht vorliegend lediglich erläuternd, sofern nicht Teile als wegleitend erklärt werden (Art. 1 Abs. 2 besV). Massgebend sind vorliegend somit nicht die erläuternden Ausführungen im Planungsbericht, sondern die verbindlichen Vorgaben im Überbauungsplan. Da im Überbauungsplan keine andere Regelung aufgestellt wurde, gehen die mit Markierungslinien ausgestalteten Baubereiche – vgl. vorstehende Erw. 5.1 – den Abstandsvorschriften vor. Damit können trotz des Widerspruchs von Sondernutzungsplan und Planungsbericht die baureglementarischen Abstände vorliegend im Ausmass der Baubereiche unterschritten werden. Sämtliche Baukörper befinden sich vorliegend innerhalb der Baubereiche und das Bauvorhaben weist teilweise deutlich grössere Abstände (11,43 m bzw. 13,23 m) als gemäss Überbauungsplan (9 m bzw. 13 m) auf. Dass die geplanten Bauten die Baubereiche überschreiten und somit eine Abweichung des Bauvorhabens vom Überbauungsplan vorliegen würde, macht auch der Rekurrent nicht geltend. Den vorliegend wohl tatsächlich vorhandenen Widerspruch zwischen den Ausführungen im Planungsbericht und der konkreten Ausgestaltung der Regelungen im Überbauungsplan hätte der Rekurrent überdies bereits im entsprechenden Verfahren rügen können und müssen, ansonsten dieser Einwand ohnehin als verspätet gilt. Insgesamt ergibt sich, dass der Rekurs 1 diesbezüglich unbegründet ist.

6.

In Rekurs 2 rügt der Rekurrent, der Wendeplatz am Ende der Notzufahrt sei aus verkehrstechnischer Sicht auch für einen gewöhnlichen PW ungenügend. Dies führe überdies dazu, dass bei korrekter Ausgestaltung der Wendeanlage ein zwingend erforderlicher Besucherparkplatz wegfalle.

6.1 Bereits in Rekurs 1 kam das TBA gestützt auf die Baugesuchunterlagen zum Schluss, dass die Wendeanlage für normale PW auch mit Blick auf die hilfsweise beizuziehenden VSS-Normen ausreichend seien. Nachdem in Rekurs 2 mittels Schleppkurvennachweisen nachgewiesen wurde, dass die Wendeanlage für gewöhnliche PW ausreichend dimensioniert ist und aufgrund der im vorderen Bereich neu geplanten Paketstation auch nicht (mehr) mit grösseren Fahrzeugen zu rechnen ist, hat das TBA mit Amtsbericht vom 15./24. März 2022 bestätigt, dass aus technischer Sicht keine Einwände bezüglich Wendeanlage mehr bestehen. Die Ausführungen des fachkundigen TBA sind mit Blick auf die vorliegenden Unterlagen nachvollziehbar und überzeugend. Der Rekurrent bringt überdies keine Gründe vor, welche ein Abweichen von den plausiblen Ausführungen des TBA rechtfertigen würden. Die Wendeanlage erweist sich vorliegend als genügend. Dadurch kann auch der Besucherparkplatz am Ende der Notzufahrt neben der Wendeanlage benützt werden. Die Vorinstanz hat diesbe-



züglich zu Recht festgestellt, dass damit genügend Besucherparkplätze für die Überbauung vorhanden sind. Der Rekurs 2 ist folglich abzuweisen.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs 1 durch das Korrektorgesuch teilweise gegenstandslos geworden ist, indem insbesondere die gerügten Attikageschosse angepasst wurden. Im Übrigen ist der Rekurs 1 unbegründet und deshalb abzuweisen. Der Rekurs 2 ist gesamthaft unbegründet und folglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

8.

8.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr in Rekurs 1 beträgt Fr. 1'800.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5; abgekürzt GebT). Zu berücksichtigen ist, dass die Rekursgegnerin die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekurses 1 verursacht und einzelne umstrittene Punkte mittels Korrektorgesuch angepasst hat, weshalb sie einen Teil der Kosten in Rekurs 1 zu tragen hat. Da der Rekurs 1 darüber hinaus allerdings vollständig abzuweisen ist, rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten in Rekurs 1 dem Rekurrenten sowie der Rekursgegnerin je zur Hälfte (Fr. 900.–) zu überbinden.

8.2 Der von D.____ am 23. Juli 2021 in Rekurs 1 geleistete Kostenvorschuss von Fr. Fr. 1'800.– ist anzurechnen und im darüber hinausgehenden Betrag (Fr. 900.–) zurückzuerstatten.

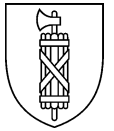
8.3 Die Gebühr für den Entscheid in Rekurs 2 wird in Anwendung von Nr. 20.13.01 GebT ebenfalls auf Fr. 1'800.– festgelegt. In diesem Verfahren unterliegt der Rekurrent vollständig, weshalb er die Kosten zu tragen hat; sie sind mit dem von ihm am 21. Januar 2022 in Rekurs 2 geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– zu verrechnen.

9.

Die Vorinstanz stellt in Rekurs 1 ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

9.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

9.2 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004,



S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren in Rekurs 1 ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 21-6636 von A.____ wird abgewiesen, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist.

b) Der Rekurs Nr. 22-351 von A.____ wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

a) A.____ bezahlt in Rekurs Nr. 21-6636 eine Entscheidgebühr von Fr. 900.–.

b) Der am 23. Juli 2021 von D.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet und im darüber hinausgehenden Betrag (Fr. 900.–) zurückerstattet.

c) Die B.____ bezahlt in Rekurs Nr. 21-6636 eine Entscheidgebühr von Fr. 900.–.

d) A.____ bezahlt in Rekurs Nr. 22-351 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'800.–.

e) Der am 21. Januar 2022 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird verrechnet.

3.

Das Begehren der Politischen Gemeinde X.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs Nr. 21-6636 wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin