Publikationsplattform

Kanton St.Gallen und St.Galler Gemeinden

Fall-Nr.:	18-395, 22-9021, 25-44
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	16.02.2026
Entscheiddatum:	26.01.2026

BUDE 2026 Nr. 003

Baurecht, Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 60 Abs. 1 BauG, Art. 67 Bst. a PBG. Die Vorinstanz hat sich mit den Einwänden der Einsprecherin genügend auseinandergesetzt und damit das rechtliche Gehör nicht verletzt (Erw. 3). Vorliegend wurde sodann der Niveaupunkt korrekt ermittelt und die Einreichung eines Vermessungsprotokolls war nicht notwendig (Erw. 4). Schliesslich sind die Sichtweiten bei den Hauszufahrten nach entsprechenden Korrekturgesuchen genügend nachgewiesen und sowohl rechtlich wie auch tatsächlich sichergestellt (Erw. 5). Eine ausnahmsweise Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung für das Einspracheverfahren ist vorliegend nicht angezeigt (Erw. 6).

BUDE 2026 Nr. 3 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.

© Kanton St.Gallen 2026

Kanton St.Gallen
Bau- und Umweltdepartement

18-395/22-9021/25-44

Entscheid Nr. 3/2026 vom 26. Januar 2026

Rekurrentin

Erbengemeinschaft A.___,
bestehend aus:
- B.___,
- C.___,
vertreten durch lic.iur.HSG Felix Ludwig, Rechtsanwalt, Poststrasse 1, 9100 Herisau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.___ (Entscheide vom 10. Januar 2018, 22. November 2022 und 9. Dezember 2024)

Rekursgegnerin

D.___ AG,
vertreten durch Dr.iur. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, Bogenstrasse 9, 9000 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau 3 Einfamilienhäuser / Projektänderungen)

Sachverhalt

A.
a) Die D.___ AG ist Eigentümerin der unüberbauten Grundstücke Nrn. 001 und 002, Grundbuch Z.___, an der L.___strasse in Z.___. Die Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.___ vom 14. Dezember 2023 in der Wohnzone niedriger Dichte Wn (gemäss Zonenplan vom 3. Februar 2009 lagen die Baugrundstücke in der Wohnzone WE). Die Grundstücke werden über die L.___strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erschlossen)

b) Die vorgenannten Grundstücke liegen zudem im Gebiet des Überbauungsplanes E.___ mit besonderen Vorschriften (besV) vom 3. Februar 2009 / 27. Januar 2011.

B.
a) Mit Baugesuch vom 11. Mai 2017 beantragte die D.___ AG bei der Baubehörde der Politischen Gemeinde Z.___ die Baubewilligung für die Erstellung von drei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002.

b) Innert der Auflagefrist vom 21. Juni bis 14. Juli 2017 erhob die Erbengemeinschaft A.___ vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Einspracheergänzung vom 31. Juli 2017 rügte sie, das Bauvorhaben verstosse gegen das Baureglement, den Überbauungsplan E.___ sowie das Baugesetz.

c) Mit Beschluss vom 10. Januar 2018 erteilte der Gemeinderat Z.___ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen der Erbengemeinschaft A.___ ab, soweit sie sie nicht auf den Zivilrechtsweg verwies.

C.
Gegen diesen Beschluss erhob die Erbengemeinschaft A.___ mit Schreiben vom 18. Januar 2018 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement; im Folgenden Rekurs 1; Verfahrens-Nr. 18-395). Mit Rekursergänzung vom 17. Februar 2018 wird sinngemäss der Antrag gestellt, den Einspracheentscheid vom 10. Januar 2018 aufzuheben. Die Begründung weist – mit Ausnahme einiger Ausführungen zum Niveaupunkt und eines Hinweises auf vorherige Projekte – denselben Wortlaut wie die Einsprache vom 31. Juli 2017 auf. Inhaltlich wird im Wesentlichen eine falsche Ausnützungsziffer, die Verletzung von Grenzabständen, Art. 5 der besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan sowie dem Garagenvorplatz, eine Übeschreitung der zulässigen Geschosse, Schattenwurf, Sichtfelder bei der Garagenausfahrt sowie die Ermittlung des Niveaupunktes und eine Verletzung von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) gerügt.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 27. März 2018 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen.

b) Mit Vernehmlassung vom 9. April 2018 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Erbengemeinschaft habe nicht rechtzeitig gemeinsam Rekurs erhoben und es fehle ein Antrag sowie eine hinreichende Begründung, weshalb auf den Rekurs nicht eingetreten werden könne. Sofern doch auf den Rekurs einzutreten wäre, sei darauf hinzuweisen, dass eine Anpassung der Parzellierung aufgrund der geänderten Linienführung der L.___strasse angezeigt war. Im Übrigen könne auf die Erwägungen im Einspracheentscheid verwiesen werden. Ergänzend sei zum Niveaupunkt zu erwähnen, dass dieser vom Geometer ermittelt worden sei und ein zusätzliches «Vermessungsprotokoll» deshalb nicht erforderlich sei. Schliesslich zeige der Hinweis der Rekurrentin auf eine angebliche Ausnahmebewilligung, dass sie sich überhaupt nicht mit dem Einspracheentscheid auseinandersetze, da weder eine Ausnahmebewilligung erteilt noch beantragt wurde.

c) Die Rekursgegnerin reichte in der Folge ein Baugesuch für eine Projektänderung bei der Vorinstanz ein, welche vom 18. Juni bis 2. Juli 2018 öffentlich aufgelegt wurde. Innert der Auflagefrist erhob die Rekurrentin Einsprache. Mit Schreiben vom 27. Juni 2018 wurde das Rekursverfahren Nr. 18-395 bis zum Entscheid über das Korrekturgesuch sistiert. Mit Entscheid vom 28. Februar 2019 erteilte die Vorinstanz die Nachtragsbewilligung für die Projektänderung und wies die Einsprache der Rekurrentin ab. Mit Schreiben vom 2. April 2019 wurde die Sistierung vom 27. Juni 2018 aufgehoben und das Verfahren mit der Einholung eines Amtsberichtes beim kantonalen Tiefbauamt (TBA) weitergeführt.

d) Mit Amtsbericht vom 24. April 2019 führt das TBA aus, es fehlten Sichtweitennachweise und Sichtbermen auf Nachbargrundstücke und benachbarte Abstellplätze seien unter Berücksichtigung der Geometerie der Grundstückszufahrten rechtlich zu sichern. Die L.___strasse könne den Grundbegegnungsfall PW/PW abdecken.

e) Mit Amtsbericht vom 28. August 2019 führt das TBA zu den von der Vorinstanz nachgereichten Sichtzonennachweisen aus, damit würden die Sichtweitennachweise – welche bezüglich Motorfahrzeuge auf eine Distanz von 35 m auszulegen seien – weiterhin nicht erbracht. Zudem wäre wohl die Beobachtungsdistanz anzupassen und um die Sichtweiten auf den Veloverkehr reduzieren zu können, müsste die effektive Längsneigung der Strasse überprüft werden.

f) Mit Schreiben vom 27. September 2019 nimmt die Rekursgegnerin zum Amtsbericht Stellung und weist darauf hin, dass die VSS-Normen nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse herangezogen

werden könnten und verhältnismässig sein müssten. Im Übrigen befindet sich oberhalb der Baugrundstücke vor der Kurve bereits die Liegenschaft Imperatore, welche über eine bewilligte Ausfahrt verfüge.

E.

a) Das Baudepartement führte am 18. November 2019 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten – die Rekurrentin nunmehr vertreten durch lic.iur.HSG Felix Ludwig, Rechtsanwalt, Herisau – sowie eines Vertreters des TBA einen Augenschein durch. Dabei wurde insbesondere festgestellt, dass das Gefälle zu Beginn und vor der Kurve ansteige und dazwischen im Bereich der geplanten Ausfahrten etwas abflache. Die Distanz von der geplanten Ausfahrt beim oberen Grundstück (Nr. 002) zur Kurve betrage rund 30 m. Oberhalb der Baugrundstücke befänden sich vierzehn ebenfalls über die L.___strasse erschlossene Wohnhäuser. Zum Zeitpunkt des Augenscheins herrschte ein geringes Verkehrsaufkommen (darunter zwei Kinder auf Fahrrädern).

b) Mit Eingabe vom 27. November 2019 lässt sich das TBA zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

c) Mit Schreiben vom 23. Dezember 2019 nimmt die Rekurrentin zum Augenscheinprotokoll Stellung und führt zusammengefasst aus, die Sichtweiten seien weder für PW noch für Fahrräder eingehalten.

d) Mit Schreiben vom 13. Januar 2020 teilt die Rekursgegnerin mit, dass sie ein weiteres Korrekturgesuch bei der Vorinstanz einreichen werde und bittet erneut um Sistierung des Rekursverfahren Nr. 18-395.

e) Mit Schreiben vom 14. Januar 2020 wurde das Rekursverfahren bis zum Entscheid über das Korrekturgesuch sistiert.

f) Mit Amtsbericht vom 3. Juni 2020 nimmt das TBA zu den Korrekturplänen Stellung. Durch die geplanten Anpassungen im Bereich der Besucherparkplätze ergebe sich eine Verschlechterung der Situation. Empfohlen werde die Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrten bzw. eine Erschliessung über den oberen Teil der L.___strasse.

g) Mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 reichte die Rekursgegnerin ein eigenes Gutachten zu den Sichtverhältnissen ein, welches zum Schluss kam, dass die Sichtweiten für eine untergeordnete Erschliessungsstrasse aufgrund der örtlichen Verhältnisse eingehalten werden könnten. Überdies werde die Baubehörde noch die erforderliche Verfügung zur Sicherstellung der ausgewiesenen Sichtzonen erlassen.

h) Dazu nahm das TBA mit Amtsbericht vom 5. November 2020 ausführlich Stellung und hielt im Ergebnis fest, dass die Sichtweiten nach wie vor ungenügend seien.

i) Zum Amtsbericht des TBA vom 5. November 2020 nimmt die Rekursgegnerin mit Schreiben vom 22. Dezember 2020 Stellung und bringt insbesondere vor, ausgangs Kurve sei nicht mit einer Geschwindigkeit über 30 km/h zu rechnen. Schliesslich müsste auch gemäss Argumentation des TBA ausser beim Haus West die Sicht ausreichend sein.

F.
a) Mit Beschluss vom 22. November 2022 erteilte die Vorinstanz die Bewilligung für die zweite Projektänderung (Anpassung Untergeschoss und Umgebung Haus West, Parkplätze zwischen Haus West und Haus Mitte und Sichtzonen für Ausfahrten) unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache der Rekurrentin ab.

b) Gegen diesen Beschluss erhob die Rekurrentin durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 12. Dezember 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 2; Verfahren Nr. 22-9021). Mit Rekursergänzung vom 13. Januar 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Das Korrekturgesuch zu Baueingabe Nr. 2017/009 sei abzuweisen und die Baubewilligung zu verweigern.

2. Der vorliegende Rekurs ist mit dem noch laufenden Rekursverfahren 18-395 zu entscheiden.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin (zzgl. MWST).

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe unkritisch und zu Unrecht hauptsächlich auf das Parteigutachten der Rekursgegnerin abgestellt. Da sich der Entscheid überdies nicht mit den Argumenten der Rekurrentin sowie des TBA befasse, werde das rechtliche Gehör verletzt. Da sich durch die Verschiebung des Platzes vor dem Haus West die Umgebungsgestaltung ändere, hätte dies von der Vorinstanz geprüft werden müssen. Lediglich die Bemerkung eine Verletzung von Art. 23 Baureglement sei «nicht ersichtlich» genüge nicht und verletzt das rechtliche Gehör. Aufgrund des Korrekturgesuchs trage die Rekursgegnerin als Verursacherin der Gegenstandslosigkeit die mit dem Einsprache- und Rekursverfahren zusammenhängenden Kosten. Insbesondere sei für das Einspracheverfahren auch eine ausseramtliche Entschädigung zu leisten.

c) Mit Vernehmlassung vom 6. Februar 2023 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen und mit dem Rekursverfahren Nr. 18-395 zu entscheiden.

d) Mit Vernehmlassung vom 9. März 2023 beantragt die Rekursgegnerin durch ihren Rechtsvertreter, den Rekurs 2 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, in der Beilage zum neuen, noch nicht rechtskräftigen Baureglement vom 29. Septem-

ber 2021 sei die Beobachtungsdistanz im Abstand von 2,5 m ab Fahrbahnrand zu messen. Namentlich im Bereich der Kurve sei das Tempo aufgrund der Gegebenheiten zu reduzieren, weshalb bei 30 km/h auf einer untergeordneten Strasse eine Knotensichtweite von 20 m genüge, wobei das gesicherte Sichtfeld vorliegend 30 m betrage. Vorliegend sei auf die Projektierungsgeschwindigkeit und nicht die zulässige Höchstgeschwindigkeit abzustellen. Eine Beobachtungsdistanz von 2,5 m sei vorliegend ausreichend. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege sodann nicht vor. Im Gegenteil verletzt die Rekurrentin ihre Begründungspflicht, indem sie nicht darlege, inwiefern durch die geringfügige Anpassung des Terrains Art. 23 BauR nicht mehr eingehalten sein soll.

e) Mit Amtsbericht vom 24. März 2023 führt das TBA zusammengefasst aus, Fahrversuche hätten gezeigt, dass eine Notfallbremsung durch Velorfahrer innerhalb der gewählten Sichtweiten unter optimalen Bedingungen möglich sei, was eine Kollision eher unwahrscheinlich mache. Die geringe Anzahl Fahrten könne sodann für die Interessenabwägung berücksichtigt werden. Sinnvoll wäre wohl eine Sichtweite von 40 m, was einzig beim Haus West problematisch sein könnte. Eine Beobachtungsdistanz von 3 m sollte nicht angesetzt werden, wenn Rückwärtsfahrten vorgesehen seien. Durch die Umplatzierung von zwei Parkplätzen könne eine Optimierung erzielt werden.

f) Mit Eingabe vom 29. Juni 2023 nimmt die Rekursgegnerin zum Amtsbericht des TBA vom 24. März 2023 Stellung. Eigene Fahrversuche mit E-Bike und PW hätten gezeigt, dass die Kurve nicht mit mehr als 23-25 km/h befahren werden könne. Die geplanten Sichtweiten seien genügend, damit der ausfahrende Lenker ein herannahendes Fahrzeug rechtzeitig sehe und der betroffene Lenker rechtzeitig anhalten könne. Auch die Beobachtungspunkte könnten belassen werden. Der Garagenvorplatz sei sodann nicht als Parkplatz zugelassen. Es sei sodann nicht korrekt, dass viele Fahrten mit Fahrrädern zeitgleich stattfänden. Die vom TBA vorgeschlagene Umplatzierung von zwei Parkplätzen würde für das Haus West bedeuten, dass auf die Garage verzichtet werden müsste, was nicht verhältnismässig sei.

g) Mit Amtsbericht vom 19. Juli 2023 nimmt das TBA erneut Stellung. Unter anderem wird darauf hingewiesen, dass selbst bei reduzierter Sichtweite für Velofahrer für den motorisierten Individualverkehr das absolute Minimum 35 m betrage und bei fahrzeugähnlichen Geräten (FäG) sogar 50 m. Eine weitere Optimierung sei möglich und notwendig.

h) Mit Schreiben vom 31. Oktober 2023 teilt die Rekursgegnerin mit, dass sie eine Projektänderung beim Haus West vornehmen und bei der Gemeinde ein Gesuch dafür einreichen werde. Mit verfahrensleitender Anordnung vom 6. November 2023 wurde das Rekursverfahren Nr. 22-9021 (Rekurs 2) bis zum Entscheid über das Korrekturgesuch sistiert.

G.

a) Mit Beschluss vom 9. Dezember 2024 erteilte die Vorinstanz die Bewilligung für die dritte Projektänderung (Versetzen Stützen Haus West, Teilabbruch Mauer auf Grundstück Nr. 003 und Versetzten Stützen Haus Mitte) unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache der Rekurrentin ab.

b) Gegen diesen Beschluss erhob die Rekurrentin durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 23. Dezember 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 3; Verfahren Nr. 25-44). Mit Rekursergänzung vom 24. Januar 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Das nochmalige Korrekturgesuch zu Baueingabe Nr. 2017/009 sei abzuweisen und insgesamt die Baubewilligung zu verweigern.

2. Der vorliegende Rekurs ist mit dem noch laufenden Rekursverfahren Nr. 18-395 zu entscheiden.

3. Unter Kosten -und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin (zzgl. MWST).

Zur Begründung wird geltend gemacht, die neu freigelassene Fläche vor Haus West müsse so gestaltet werden, dass ein Parkieren verunmöglicht werde. Ohnehin würden die angeblichen Verbesserungen nur auf dem Plan und nicht in der Realität funktionieren, da dann insbesondere aus praktischen Gründen vorwärts eingefahren und überall parkiert werde. Die relevanten VSS-Normen seien bei einer realistischen Betrachtungsweise weiterhin nicht eingehalten und die Sichtweitennachweise ungenügend. Faktisch seien nun über 80 % der Anstosslänge als Zufahrt zu beurteilen. Die Kosten für das Rekursverfahren seien wiederum von der Rekursgegnerin als Verursacherin zu bezahlen. Ebenso rechtfertige sich eine ausseramtliche Entschädigung für das Einspracheverfahren.

c) Mit Vernehmlassung vom 10. Februar 2025 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei und hält ergänzend fest, dass es an einem genügenden Antrag fehle, da kein Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids gestellt worden sei.

d) Mit Vernehmlassung vom 5. März 2025 beantragt die Rekursgegnerin durch ihren Rechtsvertreten, den Rekurs 3 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird ausgeführt, die Rekurrentin übersehe, dass mittels Auflage verfügt wurde, dass das Parkieren auf dem nordwestlichen Vorplatz von Haus West durch Setzen eines Steines oder Pollers zu unterbinden sei. Zusätzlich seien weitere Auflagen zur Sicherung der hinreichenden Erschliessung verfügt worden.

e) Mit Technischem Bericht vom 24. März 2025 führt das TBA aus, die Sichtweitennachweise seien grundsätzlich nicht vollständig korrekt. Die Abweichungen gegen Osten seien jedoch gering. Beim Haus Ost sei die Beobachtungdistanz weiterhin nicht korrekt, da es an einer Wendenische fehle und nicht beide Ausfahrtspunkte abgedeckt seien.

f) Mit Schreiben vom 25. April 2025 führt die Vorinstanz zum Amtsbericht des TBA aus, es sei unkritisch, wenn sich die Aussenparkplätze zum Teil minimal innerhalb der grosszügig bemessenen Sichtzonen befinden würden. Bei den Häusern Ost und Mitte seien Rückwärtsfahrten aufgrund der guten Sichtverhältnisse unkritisch. Bei Haus West gebe es eine entsprechende Auflage und es sei ständige Praxis, dass auf Quartierstrassen in der Regel rückwärts ausgefahren werden könne. Die Sichtweite von rund 30 m in Richtung Osten bei Haus Ost sei zudem mehr als ausreichend und zu beachten sei, dass aufgrund der Ausgestaltung der Strasse als Sackgasse ausfahrende Fahrzeuge nur talwärts gegen Osten ausfahren würden. Hinzu komme, dass aufgrund der Steigung der Bremsweg von Osten her verkürzt werde. Als Beobachtungspunkt sei zudem bewusst der ungünstigere gegen Westen gewählt worden.

g) Mit Eingabe vom 20. Mai 2025 nimmt die Rekursgegnerin zum Bericht des TBA Stellung. Es sei darauf hinzuweisen, dass bezüglich VSS-Norm und Verkehrssicherheit das neue Baureglement zur Anwendung komme. Der Anwendung der VSS-Normen seien sodann die konkreten örtlichen Verhältnisse zugrunde zu legen. Weiter sei die neue Norm für Sichtweiten auf Velofahrer vorliegend nicht anwendbar. Die nun offenbar nicht mehr der Norm entsprechende Sichtweite gegen Osten sei zudem ausreichend und die Beobachtungsdistanz von 3 m werde durchwegs eingehalten. Eine Wendenische bei Haus Ost sei nicht erforderlich und wenn nötig könnte auch dort eine Auflage für rückwärtiges Parkieren in der Garage erlassen werden.

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

Erwägungen

1.
1.1 Die 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. 43bis 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 in Bezug auf den Rekurs 2 erfüllt. Die Rekursberechtigung ist bei sämtlichen Rekursen gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs 2 ist folglich uneingeschränkt einzutreten. Bei Rekurs 1 bedürfen namentlich die Frist- und Formerfordernisse einer näheren Betrachtung (vgl. Erw. 1.3.1 ff.). Bei Rekurs 3 macht die Vorinstanz sodann geltend, es fehle an genügenden Antrag (vgl. Erw. 1.4).

1.3.1 Die Rekursgegnerin macht in Rekurs 1 eine fehlerhafte Parteibezeichnung sowie Aktivlegitimation der Rekurrentin geltend. Mit Schreiben vom 30. Januar 2018 wurde F.___ – welche im Namen der Erbengemeinschaft A.___ den Rekurs 1 erhoben hatte – unter Hinweis auf Art. 48 VRP aufgefordert, eine schriftliche Vollmacht der übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft nachzureichen oder die Rekurserhebung nachträglich mitunterzeichnen zu lassen. Mit Rekursergänzung vom 17. Februar 2018 wurden die entsprechenden Vollmachten von B.___ und C.___ fristgerecht nachgereicht. Gemäss der Einsprache vom 31. Juli 2017 des Rechtsvertreters der Erbengemeinschaft A.___ (vi act. 13) setzte sich diese aus F.___, B.___ sowie C.___ zusammen. Entgegen der Ansicht der Rekursgegnerin ist die Parteibezeichnung damit klar und die Rekurrentin hat rechtsgenüglich Rekurs erhoben. Daran ändert der Einwand nichts, der damalige Rechtsvertreter der Rekurrentin sei bei Einreichung der Einsprache ungenügend bevollmächtigt gewesen. Einerseits ist dieser Vorwurf unbelegt und aufgrund der Vorgeschichte auch nicht plausibel. Seit Einreichung der Einsprache vom 2. Juli 2018 gegen das erste Korrekurgesuch ist die Rekurrentin sodann durch Rechtsanwalt Felix Ludwig, Herisau, vertreten (vi act. 51). Gemäss telefonischer Amtsauskunft des für die Gemeinde Z.___ zuständigen Grundbuchamtes Y.___ vom 3. Dezember 2025 ist Frau F.___ sodann per 1. Dezember 2020 aus der Erbengemeinschaft A.___, welche seitdem noch aus B.___ und C.___ besteht, ausgetreten. Abschliessend ist zu erwähnen, dass entsprechende Einwände gegen die anwaltliche Bevollmächtigung ohnehin verspätet wären.

1.3.2 Weiter macht die Rekursgegnerin in Rekurs 1 geltend, es fehle an einem Antrag und einer hinreichenden Begründung, da einfach der Wortlaut der Einsprache vom 31. Juli 2017 eins-zu-eins übernommen worden sei. Mit dem angefochtenen Entscheid setze sich die Rekurrentin in keiner Art und Weise auseinander. Nach Art. 48 Abs. 1 VRP trifft die Rekurrentin eine Begründungspflicht. An die Qualität und die Ausgestaltung der Rekursbegründung werden jedoch keine hohen Anforderungen gestellt. Eine Begründung ist als ausreichend zu werten, wenn Argumente vorgebracht werden, nach denen ein Entscheid oder eine Verfügung auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Von einer Rekursbegründung ist aber zu

erwarten, dass sie sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt (STAUB/GÜNTHARDT, in: Rizvi/Schindler/Cavelti, Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 48 N 7; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 921 f.). Entsprechend genügt eine allgemeine Verweisung auf Vorbringen in früheren Rechtsschriften den Anforderungen an eine Rekursbegründung nicht. Es ist nicht Sache der Rekurs- bzw. Beschwerdeinstanz, in früheren Eingaben nach einer Begründung zu suchen. Für einzelne Punkte kann es jedoch genügen, auf bestimmte, genau bezeichnete Ausführungen in den früheren Eingaben zu verweisen (GVP 2011 Nr. 110, GVP 2000 Nr. 49 mit Hinweisen; W. E. HAGMANN, Die St.Gallische Verwaltungsrechtspflege und das Rechtsmittelverfahren vor dem Regierungsrat, Diss. Zürich 1979, S. 184 mit Hinweisen; CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 921).

1.3.3 Bezüglich des fehlenden Antrags bei Rekurs 1 ist festzustellen, dass sich aus der Rekursergänzung vom 17. Februar 2018 ohne Weiteres ergibt, dass sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung bzw. die Gutheissung des Rekurses beantragt wird. Hinzu kommt, dass die Rekurrentin zu diesem Zeitpunkt nicht anwaltlich vertreten war, weshalb diesbezüglich keine hohen Anforderungen gelten.

1.3.4 Der Rekursgegnerin ist zuzustimmen, dass die Rekurrentin ihre Rügen aus der Einsprache im Rekurs grossteils wortwörtlich wiederholt, ohne jeweils konkret auf den Einspracheentscheid Bezug zu nehmen. Ergänzend zur Einsprache wird einzig vorgebracht, es fehle ein Nachweis bezüglich Ermittlung des Niveaupunkts. Da es sich vorliegend nicht um einen pauschalen Verweis auf die Einsprache handelt, ist nachfolgend im Einzelnen zu prüfen, ob auf das jeweilige Vorbringen eintreten werden kann.

1.3.4.1 In der Einsprache vom 31. Juli 2017 wurde vorgebracht, es sei von der Vorinstanz im Rahmen der Einzonung zugesichert worden, dass auf den zwei Bauparzellen lediglich zwei Häuser geplant seien. Im Einspracheentscheid vom 10. Januar 2018 wurde ausgeführt, dass es sich dabei um eine unbelegte Behauptung handle. Massgeblich seien das Baureglement sowie der Überbauungsplan E.___. Die wortwörtliche Wiederholung des Vorbringens aus der Einsprache im Rekurs 1 genügt den Anforderungen an eine hinreichende Begründung nicht. Die Rekurrentin setzt sich mit der Entgegnung der Vorinstanz mit keinem Wort auseinander und bringt keine weiteren Anhaltspunkte vor, weshalb die Behauptung zutreffend bzw. die Begründung der Vorinstanz falsch sein sollte. Es ist nicht Sache der Rekursinstanz, in früheren Eingaben oder auf andere Art und Weise nach einer Begründung zu suchen. Auf den Rekurs 1 ist diesbezüglich nicht einzutreten

1.3.4.2 Gemäss der Einsprache vom 31. Juli 2017 sei die Ausnützungsziffer überschritten, da einerseits die anrechenbaren Parzellenfläche und andererseits die anrechenbaren Bruttogeschossflächen

(insbesondere Räume im Untergeschoss und Treppenhäuser) falsch seien. Im Einspracheentscheid wird ausgeführt, zur anrechenbaren Parzellenfläche können gemäss Art. 61 Abs. 3 des Baugesetzes vom 6. Juli 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) die früher abgetretenen Strassenflächen eingerechnet werden, weshalb sich umgerechnet eine Ausnützungsziffer von 0,415 ergebe, welche durch das Bauvorhaben eingehalten sei. Weiter sei ein Ausnützungstransfer des benachbarten Grundstücks Nr. 004 getätigt worden (Art. 63 BauG), welcher als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung verfügt und im Grundbuch angemerkt wurde. Die Räume in den Untergeschossen, welche nicht für den Aufenthalt von Personen geeignet sind, seien richtigerweise nicht an die Ausnützung angerechnet worden. Dazu würden auch Korridore und Treppenhäuser, die ausschliesslich nicht anrechenbare Flächen erschliessen gehören. Auch diesbezüglich setzt sich die Rekurrentin mit keinem Wort mit der Begründung der Vorinstanz auseinander, sondern wiederholt einzig die Ausführungen der Einsprache im Wortlaut. Die Rekurrentin bringt nicht vor, weshalb der Einbezug der Strassenfläche und oder ein Ausnützungstransfer nicht zulässig sein sollten und welche konkreten Räume in welchen Häusern fälschlicherweise nicht zur Ausnützung hinzugerechnet wurden. Auch in diesem Punkt kann auf den Rekurs 1 nicht eingetreten werden.

1.3.4.3 Gemäss der Einsprache vom 31. Juli 2017 seien zum einen die Grenzabstände zwischen den Grundstücken Nrn. 002 und 001 sowie 001 und 004 verletzt. Im Einspracheentscheid vom 10. Januar 2018 wird dazu ausgeführt, dass in der Baubewilligung als Auflage verfügt wurde, dass die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nrn. 001 und 002 vor Baubeginn aufzuheben sei. Nach der Bauausführung und Abparzellierung sei die Grundstücksgrenze so zu legen, dass die Grenzabstände korrekt sind bzw. andernfalls wäre eine erweiterte Grenzabstandsverpflichtung zu verfügen. In der Rekurserklärung wird wiederum wortwörtlich die Einsprache wiederholt, ohne auf die Ausführungen der Vorinstanz zur verfügten Auflage einzugehen und aufzuzeigen, weshalb auch damit die Grenzabstände zwischen den Grundstücken Nrn. 001 und 002 verletzt seien. Auch hiermit setzt sich die Rekurrentin unzureichend mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Gemäss dem von der Rekurrentin nicht angefochtenen Einspracheentscheid vom 28. Februar 2019 zur Projektänderung vom 2. Juli 2018 ist gemäss Kaufvertrag mit den Eigentümern von Grundstück Nr. 004 nun auch der Grenzabstand gegenüber Grundstück Nr. 004 eingehalten. Auf den Rekurs 1 ist diesbezüglich mangels rechtsgenüglicher Begründung sowie teilweise Anerkennung nicht einzutreten, zumal auch nicht ersichtlich ist, weshalb der (arealinterne) Grenz- bzw. Gebäudeabstand zwischen den geplanten Häusern nicht eingehalten werden könnte (vgl. Situationsplan der Baueingabe vom 10. Mai 2017, act. 9).

1.3.4.4 Die Rekurrentin brachte in der Einsprache vom 31. Juli 2017 vor, das Baugesuch verstosse gegen Art. 5 besV, weil die Ga-

rage nicht vorgestaffelt, sondern gegenüber der Fassade der Hauptbaute zurückgestaffelt sei. Im Einspracheentscheid vom 10. Januar 2018 wird dazu erläutert, dass gemäss Wortlaut von Abs. 1 diese Bestimmung nur für ein «zusätzliches» bzw. zweites Untergeschoss gelte, vorliegend aber bloss ein Untergeschoss erstellt werde. Auch hier wiederholt die Rekurrentin wortwörtlich das Vorbringen aus der Einsprache und geht mit keinem Wort auf die Begründung des Einspracheentscheids – wonach nur ein Untergeschoss erstellt werde – ein. Ohne hinreichende Begründung kann auf den Rekurs 1 in diesem Punkt nicht eingetreten werden. Ohnehin ist aufgrund der Akten auch nicht ersichtlich, inwiefern der Einspracheentscheid in diesem Punkt falsch sein sollte, weshalb der Rekurs 1 in diesem Punkt abzuweisen wäre, selbst wenn darauf eingetreten werden könnte.

1.3.4.5 Weiter wurde in der Einsprache vorgebracht, der Vorplatz sei nicht baureglementskonform. Im Einspracheentscheid wird darauf hingewiesen, dass der Vorplatz den besV (Art. 5 Abs. 5) – welche vom Baureglement abweichen – entspricht. Auch hier kann aufgrund der wortwörtlichen Wiederholung der Einsprache diesbezüglich mangels Begründung nicht auf den Rekurs 1 eingetreten werden. Ebenfalls ist mit Blick auf die Akten nicht ersichtlich, inwiefern Art. 5 Abs. 5 besV verletzt sein sollte. Folglich wäre der Rekurs 1 in diesem Punkt abzuweisen, selbst wenn darauf eingetreten werden könnte.

1.3.4.6 Laut Einsprache vom 31. Juli 2017 sei weiter Art. 5 Abs. 1 besV verletzt, da Abgrabungen zur Freilegung eines zusätzlichen Garagengeschosses nur auf der Nordseite bis zu einer Länge von 6 m gestattet seien, was hier bei allen drei Gebäuden nicht eingehalten werde. Es sei lediglich ein Vollgeschoss zulässig, weshalb die Anzahl der zulässigen Geschosse überschritten würden. Im Einspracheentscheid vom 10. Januar 2018 stellt die Vorinstanz klar, dass die geplanten Einfamilienhäuser je nur über ein Untergeschoss, ein Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss verfügen würden. Die Geschosszahl sei auch gemäss Regelbauweise (W1) eingehalten. Auch hier wiederholt die Rekurrentin im Rekurs 1 lediglich wortgleich ihr Vorbringen aus der Einsprache, ohne auf den Einspracheentscheid einzugehen oder ihr Begehren näher zu begründen. Auch diesbezüglich ist mangels Begründung nicht auf den Rekurs 1 einzutreten. Selbst wenn darauf einzutreten wäre, ist aus den Akten nicht ersichtlich, inwiefern die Vorgaben diesbezüglich nicht eingehalten sein sollten. Gemäss den Baugesuchsplänen verfügen die geplanten Häuser über je ein Unter- (Garagen-), Erd- (Voll-) und Dachgeschoss. Die zulässige Geschosszahl ist damit eingehalten, zumal die Erdgeschosse gemäss Baugesuchsplänen jeweils weniger als 5,5 m über dem talseitigen Strassenniveau liegen (Art. 5 Abs. 2 besV).

1.3.4.7 Die Rekurrentin hat den Nachweis der genügenden Sichtweiten sowohl in der Einsprache als auch im Rekurs 1 gerügt. Die Vorinstanz hat diesbezüglich im Einspracheentscheid einzig darauf verwiesen, dass die Sichtfelder gemäss Strassengesetz aus den Plänen herausgemessen werden könnten. Diesbezüglich kann nicht gesagt

werden, die Rekurrentin setze sich mit dem Einspracheentscheid nicht genügend auseinander. Da die Vorinstanz lediglich behauptet hat, die Sichtweiten seien eingehalten, genügt die (erneute) Rüge der Rekurrentin, dass die Sichtweiten nach wie vor nicht eingehalten bzw. nachgewiesen seien, knapp den Anforderungen an eine hinreichende Begründung, zumal die Rekursgegnerin im Verlauf des Verfahrens diesbezüglich selbst zwei Korrekturgesuche eingereicht hat, welche die Rekurrentin (mit einer hinreichenden Begründung) angefochten hat. Auf den Rekurs 1 ist bezüglich Sichtweiten/Erschliessung einzutreten.

1.3.4.8 In der Einsprache vom 31. Juli 2017 wurde sodann vorgebracht, die Bauausführung werde übermässige Erschütterungen zur Folge haben und das Erdreich könnte abrutschen. Gemäss Einspracheentscheid lägen keine geologisch besonderen Verhältnisse vor und beim Bau seien die Regeln der Baukunde einzuhalten. Auch wenn die Anordnung besonderer Massnahmen nicht notwendig sei, werde eine Auflage zur Ergreifung von Massnahmen gegen Erschütterungswirkungen verfügt. Mit der Wiederholung der Einsprache im Wortlaut geht die Rekurrentin mit keinem Wort auf den Einspracheentscheid ein, weshalb diesbezüglich wiederum nicht auf den Rekurs 1 einzutreten ist, zumal auch in materieller Hinsicht nicht ersichtlich ist, inwiefern eine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorliegen sollte. Der Rekurs 1 wäre diesbezüglich abzuweisen, selbst wenn darauf einzutreten wäre.

1.3.4.9 In der Einsprache wird sodann vorgebracht, das Bauvorhaben führe zu einer übermässigen Beeinträchtigung der Liegenschaft der Einsprecherin nach Art. 684 ZGB (u.a. Schattenwurf). Im Einspracheentscheid wird dazu ausgeführt, es handle sich um ein baurechtskonformes Vorhaben, weshalb eine ausnahmsweise übermässige Beeinträchtigung begründet werden müsste. Eine solche liege hier klarerweise nicht vor und werde von der Einsprecherin auch nicht aufgezeigt. Auch hier genügt einzig eine Wiederholung der Einsprache im Rekurs den minimalen Begründungsanforderungen nicht, insbesondere da die Rekurrentin mit keinem Wort auf den Einspracheentscheid eingeht und lediglich behauptet, die Einwirkungen seien übermässig. Auf den Rekurs 1 ist diesbezüglich nicht einzutreten. Selbst wenn darauf einzutreten wäre, wäre der Rekurs 1 abzuweisen, zumal insbesondere aufgrund der grossen Distanz zwischen dem Bauvorhaben und dem nördlich gelegenen und durch die L.___strasse getrennten Grundstück der Rekurrentin sowie der vorgegebenenTopografie ein übermässiger Schattenwurf nicht ersichtlich ist und auch sonst keine besonderen Verhältnisse vorliegen, welche die Einholung von Schattendiagrammen oder weitere Massnahmen erfordert hätten.

1.3.4.10 Schliesslich verweist die Rekurrentin in Rekurs 1 auf ein früheres E-Mail eines Vertreters (und früheren Gemeinderates) der Rekursgegnerin und bringt vor, Ausnahmebewilligungen seien nicht zulässig. Auch diesbezüglich kann nicht auf den Rekurs 1 eingetreten werden, da diese Vorbringen ausserhalb des Streitgegenstands liegen und nicht ersichtlich ist, inwiefern in Rekurs 1 Ausnahmebewilligungen

erteilt worden wären. Auch dies zeigt – wie die Rekursgegnerin zu Recht vorbringt – dass sich die Rekurrentin mit dem Einspracheentscheid unzureichend auseinandergesetzt hat.

1.4 Die Vorinstanz macht geltend, auf den Rekurs 3 sei mangels eines hinreichenden Antrags nicht einzutreten. Die Rekurrentin hat mit Rekursergänzung vom 24. Januar 2025 beantragt, das nochmalige Korrekturgesuch zu Baueingabe Nr. 2017/009 sei abzuweisen und insgesamt die Baubewilligung zu verweigern. Dass die Rekurrentin dabei nicht auch noch ausdrücklich die Aufhebung des angefochtenen Entscheids verlangt hat, war – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – nicht notwendig. Der Antrag auf Abweisung des Korrekturbaugesuchs umfasst klarerweise auch die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, womit das Korrekturgesuch bewilligt wurde. Auf den Rekurs 3 ist einzutreten.

2.
Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 003.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das BauG aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Gemäss Art. 173 PBG werden indessen die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat (Art. 173 PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 10. Januar 2018. Mithin wären vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, zumal die Politische Gemeinde Z.___ ihre Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement vom 14. Dezember 2023) inzwischen an das PBG angepasst hat. Im vorliegenden Fall befindet sich das geplante Bauvorhaben jedoch im Plangebiet des Überbauungsplans E.___ mit besV vom 3. Februar 2009 / 27. Januar 2011, welcher subsidiär auf die Vorschriften des Baureglements und die übergeordnete Gesetzgebung verweist (Art. 1 besV). Obwohl es sich dabei grundsätzlich um einen dynamischen Verweis handelt und ein konkretes Erlassdatum beim BauR fehlt, muss es sich dabei letztlich um diejenige (letzte) Fassung handeln, welche auf den kantonalen Vorgaben gemäss BauG beruht. Es würde Sinn und Zweck eines Sondernutzungsplans als einheitlicher Sonderbauordnung widersprechen, wenn bei einer Totalrevision der gesetzlichen Grundlagen (weiterhin) von einem dynamischen Verweis ausgegangen würde, weil dies zu einer unzulässigen Vermischung von grundsätzlichen Regelungen in einem abgegrenzten und einheitlich geregelten Baubereich führen würde. Die bestehenden altrechtlichen Sondernutzungspläne orientieren sich zwangsläufig am BauG sowie den darauf basierenden kommunalen Bauordnungen und können entsprechend (noch) nicht auf das PBG abgestimmt sein. Die Übergangsbestimmungen zum PBG enthalten keine spezifischen Vorschriften, wonach Sondernutzungspläne innert einer Übergangsfrist an das neue Recht anzupassen wären (vgl. demgegenüber Art. 141 Abs. 2 BauG, welcher eine Frist zur Anpassung innert fünf Jahren vorsah). Daraus folgt, dass bestehende Sondernutzungspläne auch nach der Aufhebung des BauG und dem Inkrafttreten des PBG unverändert

weitergelten und nicht an das neue Recht angepasst werden müssen. Eine automatische Ausserkraftsetzung widersprechender bzw. mit dem neuen Recht nicht vereinbarer Sondernutzungspläne oder eine zwingende Anpassung an das neue Recht sind nicht vorgesehen, weshalb das alte Recht grundsätzlich weitergilt. Gemäss Art. 175a Bst. c PBG bleiben die Bestimmungen des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 in der Fassung vor Vollzugsbeginn des PBG sachgemäss anwendbar, soweit sie als Rechtsgrundlage für Sondernutzungspläne dienen, die unter Geltung des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 erlassen und nicht an das PBG angepasst worden sind. Durch diese nachträglich eingeführte Bestimmung wird folglich der vorerwähnte Grundsatz präzisiert, wonach mangels einer Anpassungspflicht die altrechtlichen Sondernutzungspläne weitergelten und insoweit das alte Baugesetz (selbstverständlich) anwendbar bleibt (Botschaft und Entwurf zum I. Nachtrag zum PBG vom 10. Dezember 2019, S. 8, veröffentlicht im kantonalen Amtsblatt am 18. Dezember 2019). Das neue Recht (PBG und darauf basierendes BauR) könnte ergänzend zu den besV eines Sondernutzungsplans nur Anwendung finden, wenn es uneingeschränkt mit den Vorschriften des Sondernutzungsplans vereinbar wäre. Dies ist grundsätzlich wohl nur bei reinen Baulinienplänen denkbar, nicht aber bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen, welche teilweise altes, mit dem PBG nicht vereinbares Recht enthalten. Entsprechende Baugesuche in einem Gebiet mit bestehendem Überbauungsplan sind somit im Grundsatz nach dem BauG sowie dem darauf basierenden kommunalen BauR zu beurteilen (vgl. Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) des Baudepartementes vom 8. März 2017, Ziff. 6, S. 11 f.; abrufbar unter www.sg.ch/content/dam/sgch/recht/planungs-bau-umweltrecht/gesetz,-materialien,-kreisschreiben,-abl%C3%A4ufe/Kreisschreiben%20%C3%9Cbergangsrecht.pdf). Vorliegend bleiben somit (subsidiär) die Bestimmungen des BauG und das entsprechende Baureglement anwendbar (vgl. BDE Nr. 126/2020 vom 17. Dezember 2020 Erw. 3, bestätigt durch VerwGE B 2021/7 vom 6. September 2021 Erw. 3).

3.
In Rekurs 2 macht die Rekurrentin in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Begründungspflicht) geltend.

3.1 Der Anspruch auf einen begründeten Entscheid fliesst aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [SR 101]). Die Begründungspflicht verlangt, dass die wichtigsten Überlegungen der Behörde im Entscheid aufgezeigt werden. Die Behörden müssen sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen. Der Entscheid hat jedoch mindestens jene Überlegungen zu erwähnen, von welchen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sie ihren Entscheid stützt. Die Begründung muss demnach so abgefasst sein, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller

Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können (BGE 142 III 433 Erw. 4.3.2).

3.2 Die Vorinstanz hat sich im Einspracheentscheid vom 22. November 2022 auf rund zweieinhalb Seiten (Ziffn. 1.1 bis 1.14) materiell mit der Frage der Sichtzonen auseinandergesetzt und hat sich dabei auch ausführlich mit den Vorbringen der Rekurrentin auseinandergesetzt (Ziffn. 1.8 bis 1.13). Die Rekurrentin war denn auch ohne Weiteres in der Lage, den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht und ausführlich anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist diesbezüglich nicht ersichtlich. Ebenfalls hat sich die Vorinstanz im Entscheid vom 22. November 2022 kurz mit der von der Rekurrentin thematisierten Umgebungsgestaltung (Art. 23 BauR) auseinandergesetzt und festgestellt, dass nicht erkennbar sei, inwiefern durch die vorgenommene Anpassung der Vorplatzgestaltung bei Haus West das Baureglement nicht mehr eingehalten sei. Die Rekurrentin hat in der Einsprache vom 19. Oktober 2021 nicht aufgezeigt, weshalb die mit dem Korrekturgesuch vorgenommenen Änderungen auf das gewachsene Terrain und die Erscheinungsweise im Orts- und Landschaftsbild nicht mehr genügend Rücksicht nehmen sollten bzw. inwiefern damit öffentlich-rechtliche Vorschriften in Bezug auf die Umgebungsgestaltung verletzt sein sollten. Vor diesem Hintergrund hat die Vorinstanz offensichtlich das Korrekturgesuch auch diesbezüglich geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass sämtliche relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Insbesondere aufgrund der kaum vorhandenen Begründung der Einsprache durfte sich die Vorinstanz diesbezüglich kurzhalten, ohne das rechtliche Gehör der Rekurrentin zu verletzen. Auch diesbezüglich erweist sich die Rüge als unbegründet.

4.
Die Rekurrentin macht in Rekurs 1 geltend, es fehle ein Nachweis für die Festlegung des Niveaupunktes.

4.1 Gemäss Art. 60 Abs. 1 BauG bezeichnet die Gebäudehöhe den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Als solcher ist gemäss ständiger kantonaler Rechtsprechung das Gelände zu verstehen, wie es durch die Erdfaltung und infolge natürlicher Erosion und grossflächigen Hangrutschungen oder ähnlichen Naturereignissen ohne vorgängige künstliche Eingriffe des Menschen vorgefunden wird. Dabei ist von den Umständen im Einzelfall auszugehen, wobei in erster Linie – sofern nachvollziehbar – auf das letzte bekannte gewachsene Terrain abzustellen ist, dies unabhängig einer bestimmten oder starren Frist. Das nachträglich gestaltete Terrain ist demgegenüber und ausnahmsweise dort als massgeblich zu betrachten, wo das gewachsene nicht mehr feststellbar oder wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung über mehrere Nachbargrundstücke gekommen ist und die Anpassungen durch einzelne

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht rückgängig gemacht werden können (was beispielsweise im Zusammenhang mit einem Strassenprojekt der Fall sein kann). Bei kleinräumigen Geländeanpassungen sind Ausnahmen denkbar, wenn die Veränderungen in Gründen liegen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers bzw. seines Rechtsvorgängers liegen und wenn diese nicht wiederhergestellt werden können, ohne dass stossende Ergebnisse resultieren würden (vgl. GVP 2012 Nr. 22; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 1999/I/7 und 2008/III/4; BUDE Nr. 84/2024 vom 4. Oktober 2024 Erw. 4.1 mit Hinweis).

4.2 Vorliegend wurden die Niveaupunkte der drei Häuser am 22. März 2017 vom Gemeinde-Geometer (Wälli AG, Arbon) aufgenommen, indem das effektive Gelände anhand der Strasse aufgenommen und mit Pfählen abgesteckt wurde. Der entsprechende Plan wurde der Einsprecherin am 23. Oktober 2017 zugstellt (vi act. 17). Die Berechnung des Niveaupunktes wurde vorliegend von einem erfahrenen Geometerbüro vorgenommen. Aus dem Plan ergibt sich, dass die für die Ermittlung des Niveaupunktes massgeblichen Punkte im Gelände verpflockt und vermessen wurden. Es werden vorliegend keinerlei Anhaltspunkte vorgebracht und solche sind auch nicht ersichtlich, welche nahelegen würden, dass die Berechnung oder Vermessung nicht korrekt erfolgt wäre. Vorliegend handelt es sich sodann um eine unüberbaute Fläche, weshalb der tatsächliche Geländeverlauf als gewachsener Boden im Sinn von Art. 60 BauG angesehen werden kann (grossflächige Veränderungen z.B. durch den Bau der L.___strasse wären nach dem oben Gesagten nicht massgeblich). Folglich wurden die Niveaupunkte vorliegend korrekt ermittelt und die Einreichung eines Vermessungsprotokolls war nicht notwendig (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_245/2012 vom 3. Oktober 2012 Erw. 4).

5.
Die Rekurrentin macht in sämtlichen Rekursverfahren eine mangelhafte Erschliessung in Bezug auf die Sichtweiten bei den Hauszufahrten geltend.

5.1 Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass das Land erschlossen ist. Insbesondere muss nach Art. 19 Abs. 1 RPG die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehen. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (vgl. B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig dann erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr,

Sanität, Kehrichtabfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann, und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, a.a.O., Rz. 513 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes). Nach Art. 63 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) werden Zufahrten bewilligt, wenn weder die Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird. Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Zu- und Wegfahrten hat das st.gallische Recht nicht getroffen. Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regeln zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 67 Bst. a PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden (vgl. VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3.1 mit weiteren Hinweisen; BDE Nr. 18/2014 vom 1. April 2014 Erw. 2.1). Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, Bern 1981, N. 6 zu Art. 19). Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, Art. 19 N 12). Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der übrigen Benützer (Fussgänger, Radfahrer, Motorfahrzeugfahrer, öffentliche Dienste) gewährleisten sowie den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie haushälterische Bodennutzung) genügen (Urteil des Bundesgerichtes 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 Erw. 4, publ. in ZBl 95/1994 S. 89 und URP 1993 S. 449; A. JOMINI, in: Kommentar zum RPG, Loseblattsammlung, Stand 2010, N 19 zu Art. 19 ff. RPG). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (BGE 116 Ib 159 Erw. 6b; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 21). Dies ist grundstücksbezogen und differenziert zu bestimmen (V. MARANTELLI-SONANINI, Erschliessung von Bauland, Bern 1997, S. 45). Dabei steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 Erw. 3a; Urteil des Bundesgerichtes 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 Erw. 4, publ. in ZBl 95/1994 S. 89 und URP 1993 S. 449). Strassen, welche der Erschliessung von Wohngebieten dienen, müssen ein gefahrloses Kreuzen von Fahrzeugen ermöglichen und genügend Raum für Fussgänger und Radfahrer freilassen. Nicht unbedingt erforderlich ist jedoch, dass Kreuzungsmanöver zwischen Motorfahrzeugen auf der ganzen Strecke möglich sind. Unter Umständen genügen zweckmässig angeordnete Kreuzungsstellen (GVP 1988 Nr. 97; HEER, a.a.O., Rz. 508 ff.; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2010/II/2 und 2005/III/19).

5.2 Für die Beurteilung der technischen Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt sind in der Regel die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend. Diese gelten als Richtlinien für die technische

Ausgestaltung einer Strasse bzw. von Anlagen, die dem Verkehr dienen. Sie bilden ein anerkanntes Hilfsmittel bei der Abklärung der Frage, ob eine Strassenanlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt. Ihre Anwendung muss indessen vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten, weshalb sie nicht ungeachtet der konkreten Verhältnisse einem Entscheid zugrunde gelegt werden dürfen (VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 Erw. 5.3; VerwGE B 2018/69 vom 19. November 2018 Erw. 2.3; GVP 1990 Nr. 99). Die Vorinstanz hat den ihr bei der Anwendung der VSS-Normen zustehenden Beurteilungsspielraum allerdings insoweit eingeschränkt, als sie in Art. 17 Abs. 1 des Baureglements vom 15. Dezember 1999 vorschreibt, die freie Sicht auf die Strasse sei bei Garage- und Hofzufahrten gemäss SN 640050 bzw. SN 640273 zu gewährleisten. Bei den vorgenannten VSS-Normen handelt es sich deshalb grundsätzlich nicht bloss um Verwaltungsanweisungen, von denen im Einzelfall unter Umständen abgewichen werden darf, sondern um öffentlich-rechtliche Bauvorschriften (vgl. VerwGE B 2020/217 vom 29. September 2021 Erw. 7.1 mit Hinweisen). Wie unter Erw. 2 vorstehend ausgeführt, bleibt im Gebiet des Überbauungsplans E.___ grundsätzlich (subsidiär) das auf dem BauG basierende Baureglement vom 15. Dezember 1999 anwendbar, obwohl die Politische Gemeinde Z.___ ihre Ortsplanung bereits an das PBG angepasst und am 28. September 2021 (vom Bau- und Umweltdepartement am 14. Dezember 2023 genehmigt) ein neues Baureglement erlassen hat, welches nun nicht mehr direkt auf bestimmte VSS-Normen verweist, sondern Sichtzonen so anzulegen sind, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (Art. 11 Abs. 1). Folglich sind die geplanten und bewilligten Grundstückszufahrten vor diesem Hintergrund zu prüfen.

5.3 Gemäss SN-640273 (1992) beträgt die empfohlene Beobachtungsdistanz innerorts 2,5 m, wobei der Wert abgesehen von den Ausnahmen nach Ziff. 9 nicht unterschritten werden sollte (Ziff. 6). Gemäss SN-640050 (1993) ist bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückszufahrten aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben. Ist dies bei Typ A ausnahmsweise nicht möglich, so ist zur Berücksichtigung der Sichtverhältnisse die Beobachtungsdistanz gemäss SN-640273 entsprechend zu erhöhen (Ziff. 6). Die minimale Knotensichtweite auf Motorfahrzeuge beträgt gemäss SN-640273 bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h 20 m bis 35 m bzw. bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 40 km/h 35 m bis 50 m (Ziff. 7, Tab. 1). Auf leichte Zweiräder beträgt sie bei einem Längsgefälle von über 8 % mindestens 75 m bzw. bis zu einem Gefälle von 6 % 55 m (Ziff. 7, Tab. 2). Gemäss den massgebenden bewilligten Plänen vom 9. Dezember 2024 betragen die Sichtweiten gegen Westen beim Haus West 40 m, beim Haus Mitte 49,10 m und beim Haus Ost 59 m. Gegen Osten betragen die Sichtweiten beim Haus West 43,5 m, beim Haus Mitte 34,5 m und beim Haus Ost 29,7 m. Die Beobachtungspunkte werden jeweils mit einer Distanz von 3 m ausgewiesen. Mit Baubewilligung vom 9. Dezember 2024 wurde sodann mittels Auflagen verfügt, dass bei der Garage von Haus West auf dem Grundstück Nr. 002 nur vorwärts auf die Strasse ausgefahren

werden darf. Zudem ist das Parkieren von Fahrzeugen auf dem nordwestlichen Vorplatz des Hauses West auf Grundstück Nr. 002 durch Setzen eines Steins oder eines Pollers mit einer maximalen Höhe von 60 cm zu unterbinden. Die Garagenvorplätze bei den Häusern West, Mitte und Ost auf den Grundstücken Nr. 001 und Nr. 002 dürfen nicht als Parkplätze benutzt werden. Zudem sind die mit separater Sichtzonenverfügung vom 15. Oktober 2024 auf den Grundstücken Nrn. 001, 002 und 003 verfügten Sichtzonen verbindlich und zu beachten (vgl. Vorakten im Verfahren Nr. 25-44, act. 7).

5.4 Die vorerwähnte Sichtzonenverfügung an sich wurde von der Rekurrentin nicht angefochten. Sie macht jedoch insbesondere mit Hinweis auf die verschiedenen Amtsberichte des TBA geltend, die Sichtweiten seien nicht eingehalten und die verfügten Auflagen seien in der Realität nicht umsetzbar. Gemäss dem letzten Amtsbericht des TBA vom 24. März 2025 in Rekurs 3 ist die Sicht gegen Westen mit 40 m – 59 m nun ausreichend. Gegen Osten wäre die Sicht gemäss der neusten VSS-Norm nicht mehr ausreichend, aber das Gefälle und der Umstand, dass linksabbiegende Fahrzeuge sehr unwahrscheinlich seien, könne positiv berücksichtigt werden. Der Beobachtungspunkt von 3 m bei den Häusern West und Mitte sei ebenfalls in Ordnung, da die Vorflächen selbst bei Vorwärtseinfahrten ein Wenden ermöglichen würden. Beim Haus Ost sei dies aber nicht der Fall, weshalb aufgrund möglicher Rückwärtsfahrten der Beobachtungspunkt erhöht werden sollte. Mit Sichtweiten von 40 m bis 59 m gegen Westen sind die Vorgaben von SN-640273 für Motorfahrzeuge durchgehend eingehalten. Auch gegen Osten liegen die Sichtweiten von 23,6 m bis 43,5 m innerhalb der Bandbreite für Motorfahrzeuge gemäss SN-640273, zumal aufgrund der Steigung von geringen gefahrenen Geschwindigkeiten auszugehen ist und aufgrund der Ausgestaltung der L.___strasse (Sackgasse) wohl kaum bergwärts (gegen Westen) ausgefahren wird. Aufgrund des vorhandenen Gefälles nicht eingehalten sind die Sichtweiten auf leichte Zweiräder gegen Westen gemäss SN-640273 von 55 m bis 75 m. Aufgrund der Linienführung der L.___strasse mit engen und häufigen Kurven sind die von der Norm geforderten Sichtweiten allerdings von vornherein nicht erreichbar bzw. dies würde die Bebaubarkeit im gesamten Gebiet praktisch vollständig verhindern, weshalb vorliegend nur die Sicht bis zur nächsten Kurve massgebend sein kann. Wie das TBA im Verlauf der drei Rekursverfahren in den diversen Amtsberichten festgestellt hat, ist eine Sichtweite von mindestens 40 m gegen Westen auch für Fahrräder ausreichend, da aufgrund der Kurvensituation mit geringen Kurvenausfahrts-Geschwindigkeiten zu rechnen ist und die Sicht nun mit den Korrekturgesuchen sowie der Sichtzonenverfügung auf Grundstück Nr. 003 und den in der Baubewilligung verfügten Auflagen optimiert wurde. Die Ausführungen des fachkundigen TBA sowie der Rekursgegnerin und Vorinstanz sind nachvollziehbar, wonach damit eine verkehrssichere Erschliessung erreicht werden kann, zumal Verkehrsteilnehmer ihr Fahrverhalten aufgrund der Strassenverkehrsgesetzgebung ohnehin den Gegebenheiten anzupassen haben. Mit den erteilten Korrekturbaubewilligungen

(Verfahren Nrn. 22-9021 und 25-44) hätte die Vorinstanz sodann diesbezüglich sinngemäss eine Ausnahmebewilligung (108 PBG) für die Abweichung vom (alten) Baureglement erteilt, zumal gemäss geltendem Baureglement nicht mehr explizit auf VSS-Normen verwiesen wird und andernfalls das Gebiet entlang der L.___strasse nicht hätte überbaut werden können, was klarerweise eine Ausnahmesituation darstellen würde. Hinzuweisen ist sodann darauf, dass sowohl gegen Westen (Grundstück Nr. 003) als auch im Osten (Grundstück Nr. 005 der Rekurrentin) angrenzend Ausfahrten bestehen, welche geringere Sichtweiten aufweisen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse sind die Sichtweiten für eine hinreichende Erschliessung genügend. Auch die Beobachtungspunkte liegen mit 3 m über den von der anwendbaren Norm (SN-640273) verlangten 2,5 m. Die Vorinstanz hat sodann mit den verfügten Auflagen sichergestellt, dass bei den Häusern Mitte und West jederzeit vorwärts ausgefahren werden kann. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin sind die Auflagen dafür ein taugliches Mittel und können auch jederzeit auf einfache Art und Weise kontrolliert werden, zumal üblicherweise anzunehmen ist, dass sich die Baugesuchstellerin an die von ihr akzeptierten Auflagen halten und die zuständige Baubehörde diese auch durchsetzen wird (vgl. VerwGE B 2024/150 vom 22. August 2025 Erw. 2.4.3). Auch die bei Haus Ost ausgewiesenen Beobachtungspunkte von 3 m sind selbst bei gelegentlich vorkommenden Rückwärtsausfahrten ausreichend, zumal sie über dem Standard-Mass der anwendbaren Norm liegen und die Ausfahrtssituation grosszügig ist. Dazu kommt, dass die Zu- und Wegfahrten wohl ausschliesslich von und gegen Nordosten von und zur Kantonsstrasse erfolgen, und deshalb die Sichtweite nach Osten kaum von Relevanz ist und die Sicht gegen Westen beim Haus Ost mit 60 m auch für Fahrräder aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse ausreichend ist. Eine Auflage, dass beim Haus Ost nur vorwärts auf die L.___strasse ausgefahren werden darf, ist nicht erforderlich, zumal Rückwärtsausfahrten auf Quartierstrassen praxisgemäss üblich und bei genügender Sicht grundsätzlich auch erlaubt sind. Eine weitergehende Erhöhung des Beobachtungspunkts gemäss SN-640273 erweist sich vor diesem Hintergrund als nicht notwendig. Aus dem Gesagten folgt, dass entgegen der Ansicht der Rekurrentin auch die Beobachtungspunkte eingehalten sind. Insgesamt erweist sich die Erschliessung auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Sichtweitennachweise als hinreichend und die Rekurse 1-3 erweisen sich diesbezüglich als unbegründet.

6.
Die Rekurrentin beantragt in den Rekursen 2 und 3 die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung für das erstinstanzliche Verfahren.

6.1 Art. 98 Abs. 2 VRP sieht in Rekursverfahren die Entschädigung ausseramtlicher Kosten vor, soweit sie aufgrund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen. Demgegenüber werden gemäss Art. 98 Abs. 3 Bst. b VRP in erstinstanzlichen und in

Einspracheverfahren in der Regel keine ausseramtlichen Kosten zugesprochen. Die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung wird praxisgemäss dann als gerechtfertigt erachtet, wenn das Verfahren willkürlich eröffnet wurde bzw. der angefochtene Entscheid willkürlich erging oder wenn für die Betroffenen zur Wahrung ihrer Rechte im erstinstanzlichen Verwaltungs- bzw. Einspracheverfahren der Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin unbedingt erforderlich war. Erforderlich sind eine gewisse Komplexität der Angelegenheit und besondere Umstände, die den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin geradezu bedingen. Bietet ein Fall bzw. eine konkrete Baueingabe bei objektiver Betrachtungsweise für einen durchschnittlich rechtskundigen Bürger nicht mehr Schwierigkeiten als viele andere, ähnlich gelagerte Fälle, besteht deshalb regelmässig kein Entschädigungsanspruch. Andernfalls müsste in sämtlichen Einspracheverfahren eine ausseramtliche Entschädigung zugesprochen werden, was die gesetzliche Regelung aus den Angeln heben würde (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach St.Gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 155 ff.).

6.2 Bei den die Rekurse 2 und 3 betreffenden Korrekturgesuchen handelt es sich im Wesentlichen um geringfügige Anpassungen zur Verbesserung der Sichtweiten im Zusammenhang mit der Frage der hinreichenden Erschliessung. Dabei handelt es sich weder um besonders komplexe Fragen, noch ist ein willkürliches Verhalten der Vorinstanz ersichtlich. Die ausnahmsweise Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung für die vorangegangenen Einspracheverfahren ist nicht angezeigt, zumal die Rekurrentin auch keine besonderen Umstände vorbringt, welche ein Abweichen von der Regel rechtfertigen. Einzig der Umstand, dass im Verlauf des Verfahrens ein Korrekturgesuch eingereicht werden musste bzw. dass die Rekurrentin bereits im ursprünglichen Verfahren anwaltlich vertreten war, genügt jedenfalls nicht. Die Rekurse erweisen sich diesbezüglich als unbegründet.

7.
Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs 1 teilweise gegenstandslos geworden ist, weil die Rekursgegnerin während des Rekursverfahrens mehrere Korrekturgesuche eingereicht hat, mit welchem der Grenzabstand nun eingehalten und die Erschliessung nun hinreichend ist. Im Übrigen ist der Rekurs 1 unbegründet und abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Der Rekurs 2 wurde durch das dritte Korrekturgesuch teilweise gegenstandslos. Im Übrigen ist der Rekurs 2 abzuweisen.

Der Rekurs 3 ist gesamthaft unbegründet und deshalb abzuweisen.

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 Entscheidgebühr für den Rekurs 1 beträgt Fr. 3'000.–

(Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Zu berücksichtigen ist, dass die Rekursgegnerin die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekurses 1 verursacht hat und der Rekurs 1 andernfalls voraussichtlich gutgeheissen worden wäre. Der Rekurs 1 wurde folglich zu Recht erhoben, weshalb die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden sind.

8.2 Der von F.___ am 15. Februar 2018 in Rekurs 1 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1’000.– ist zurückzuerstatten.

8.3 Die Entscheidgebühr für den Rekurs 2 beträgt Fr. 1’000.–. Da der Rekurs 2 aufgrund des Korrekturgesuchs zu Recht erhoben wurde und die Gegenstandslosigkeit durch die Rekursgegnerin verursacht wurde, rechtfertigt es sich, der Rekursgegnerin auch diesbezüglich die amtlichen Kosten zu überbinden.

8.4 Die Entscheidgebühr für den Rekurs 3 beträgt Fr. 1’500.–. In diesem Verfahren unterliegt die Rekurrentin vollständig, weshalb sie die Kosten zu tragen hat.

8.5 Der von der ME ADVOCAT AG, Herisau, am 16. Januar 2025 in Rekurs 3 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen und im darüber hinausgehenden Betrag (Fr. 300.–) zurückzuerstatten.

9.
Die Rekurrentin und die Rekursgegnerin stellen 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. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

9.2 Die Rekurse 1 und 2 wären ohne Einreichung eines Korrekturgesuchs voraussichtlich gutgeheissen worden bzw. die Gegenstandslosigkeit der Rekurse wurde durch die Rekursgegngerin verursacht, weshalb sie in diesen Verfahren kostenpflichtig wird. Da die Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) für den Rekurs 1 ermessensweise auf Fr. 3'250.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) und für den Rekurs 2 ermessensweise auf Fr. 1’500.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist jeweils von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

9.3 Die Rekursgegnerin obsiegt in Rekurs 3. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) für den Rekurs 3 ermessensweise auf 2'000.– festzulegen; sie ist von der Rekurrentin zu bezahlen.

9.4 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen in den Rekursen 1 und 2 unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihre Begehren sind deshalb abzuweisen.

9.5 Da die Rekurrentin mit ihren Anträgen in Rekurs 3 unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.
a) Der Rekurs (Nr. 18-395) der Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann und er nicht gegenstandslos geworden ist.

b) Der Rekurs (Nr. 22-9021) der Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___, wird abgewiesen, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist.

c) Der Rekurs (Nr. 25-44) der Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___, wird abgewiesen.

2.
a) Der D.___ AG wird im Verfahren Nr. 18-395 eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 15. Februar 2018 von F.___ im Verfahren Nr. 18-395 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird zurückerstattet.

c) Der D.___ AG wird im Verfahren Nr. 22-9021 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– auferlegt.

d) Der Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___ wird im Verfahren Nr. 25-44 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.– auferlegt.

e) Der von der ME ADVOCAT AG, Herisau, am 16. Januar 2025 im Verfahren Nr. 25-44 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet und im darüber hinausgehenden Betrag (Fr. 300.–) zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren der Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 18-395 wird gutgeheissen. Die D.___ AG entschädigt die Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___, im Verfahren Nr. 18-395 ausseramtlich mit Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren der D.___ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 18-395 wird abgewiesen.

c) Das Begehren der Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 22-9021 wird gutgeheissen. Die D.___ AG entschädigt die Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___, im Verfahren Nr. 22-9021 ausseramtlich mit Fr. 1’500.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

d) Das Begehren der D.___ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 22-9021 wird abgewiesen.

e) Das Begehren der D.___ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Verfahren Nr. 25-44 wird gutgeheissen. Die Erbengemeinschaft A.___, bestehend aus B.___ und C.___, entschädigt die D.___ AG im Verfahren Nr. 25-44 ausseramtlich mit 2’000.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin