

SG_PUBLIKATIONEN 20-3409 vom 11. Januar 2021

SG Gerichte, 2021-01-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_20-3409

FR: SG_PUBLIKATIONEN 20-3409 du 11 janvier 2021

IT: SG_PUBLIKATIONEN 20-3409 del 11 gennaio 2021

Erwägungen

E. 1.1

Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

E. 1.2

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind – unter nachfolgender Einschränkung – erfüllt.

E. 1.2.1

Art. 48 Abs.1 VRP bestimmt, dass der Rekurs einen Antrag so- wie eine Darstellung des Sachverhalts und eine Begründung enthalten muss. Weiter ist der Rekurs zu unterzeichnen. Fehlt eine dieser for- mellen Gültigkeitsvoraussetzungen, ist dem Rekurrenten eine Frist zur Ergänzung des Rekurses anzusetzen. Zugleich ist ihm anzudrohen,

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 6/22

dass nach unbenütztem Ablauf dieser Frist auf den Rekurs nicht ein- getreten werde (Art. 48 Abs. 3 VRP).

E. 1.2.2

Nach Art. 48 Abs. 1 VRP trifft die Rekurrenten also eine Begrün- dungspflicht. An die Qualität und die Ausgestaltung der Rekursbegrün- dung dürfen zwar keine grossen Anforderungen gestellt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes ist von einer Rekurs- begründung aber zu erwarten, dass sie sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt. Eine Begründung ist deshalb nur dann als ausreichend zu werten, wenn Argumente vorgebracht werden, nach denen ein Entscheid oder eine Verfügung auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Wenn sich die Vorbringen demgegenüber nicht auf den angefochtenen Entscheid bzw. dessen Motive beziehen, genügt die Begründung den Anforde- rungen nicht (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor Verwaltungsgericht, St.Gallen 2003, N 921 f.). Entsprechend hat sich ein Rekurs zumindest in den Grundzügen zu den tatsächlichen und rechtlichen Mängeln des angefochtenen Entscheids zu äussern (GVP 2011 Nr. 110).

E. 1.2.3

Die Rekurrenten beantragen die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids. Sie führen jedoch nicht aus, in- wiefern der privatrechtliche Einspracheentscheid der Vorinstanz nach Art. 684 ZGB fehlerhaft sein soll. Folglich ist auf den Rekurs in diesem Punkt mangels Begründung nicht einzutreten.

E. 1.3

Nachdem die Rekursberechtigung gegeben ist (Art. 45 VRP) ist, ist im Übrigen auf den Rekurs einzutreten.

E. 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). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentcheid erging am 21. April 2020. 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 gelten weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

E. 3

Die Rekurrenten machen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Die Vorinstanz habe sich mit dem Einwand der Bachbeeinträchtigung und der Nichteinhaltung des Bachabstands nicht auseinandergesetzt. Auch die Einwände betreffend Erschließung habe die Vorinstanz nicht ernst genommen. Den Befürchtungen der Rekurrenten betreffend den zu erwartenden Erschütterungen und den Veränderungen des Wasserabflusses am Hang habe die Vorinstanz ebenfalls keine Beachtung geschenkt. Sodann habe die

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 7/22

Vorinstanz den Rekurrenten im Einspracheverfahren den beantragten zusätzlichen Augenschein verwehrt, obwohl sie selbst zwecks Erlass der Sichtzone die Situation vor Ort nochmals geprüft habe.

E. 3.1

Der Umfang der Begründungspflicht bemisst sich primär nach dem kantonalen Recht, subsidiär nach dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101) enthaltenen Anspruch auf rechtliches Gehör und den daraus fliessenden Mindestgarantien. Nach Art. 24 Abs. 1 Bst. a VRP soll eine Verfügung die Tatsachen, die Vorschriften und die Gründe enthalten, auf die sie sich stützt. Der verfassungsrechtliche Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass eine Behörde die Vorbringen der vom Entscheid Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht, einen Entscheid zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid sachgerecht anfechten kann (BGE 125 II 149 Erw. 2a; 123 I 34 Erw. 2c). Diesen Anforderungen genügt nach der Praxis des Bundesgerichtes auch ein Verweis auf Erwägungen in einem vorinstanzlichen Urteil (BGE 123 I 34 Erw. 2c mit Hinweisen). Die entscheidende Behörde ist auch nicht gehalten, sich über alle Vorbringen auszusprechen, die in der Einsprache geäußert werden. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Insbesondere ist die Behörde nicht verpflichtet, sich mit allen Standpunkten der am Verfahren Beteiligten einlässlich auseinanderzusetzen. Es genügt, die Vorbringen des Rechtssuchenden durch die Darlegung der eigenen, gegenteiligen Ansicht zu widerlegen, sofern jener auf diese Weise genügend Aufschluss darüber erhält, ob und, wenn ja, mit welchem Ergebnis sein Vorbringen geprüft worden ist (BDE Nr. 63/2008 vom 29. September 2008 Erw. 3 mit Hinweisen; Nr. 66/2019 vom 10. Oktober 2019 Erw. 2).

E. 3.2

Aus Erw. 2 des angefochtenen Einspracheentscheids ergibt sich, dass die Vorinstanz die bestehende strassenmässige Erschliessung für ausreichend erachtete. Sie erwog, dass die Strassenbreite (ohne Gehweg) von 3,8 m für den Begegnungsfall Personenwagen/Fahrrad ohne Inanspruchnahme des Gehwegs ausreiche. Für den Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen könne zusätzlich der nur durch eine Begrenzungslinie von der Fahrbahn abgegrenzte Gehweg mitbeansprucht werden, womit die Gesamtbreite der Strasse 5,4 m betrage. Die in regelmässigen Abständen angebrachten Poller würden die Fussgänger sodann vom Durchfahren der Motorfahrzeuglenker auf der Mischverkehrsfläche schützen und die Fahrzeuglenker bei Kreuzungsmanövern zum Abbremsen oder sogar zum Anhalten zwingen. Mit dieser Begründung hat sich die Vorinstanz sehr wohl mit dem Einwand der Einsprecher, die strassenmässige Erschliessung über die einspurige, zu schmale M.____strasse sei nicht hinreichend und die Fussgänger würden durch das Ausweichen von Fahrzeugen auf den Gehweg gefährdet, beschäftigt. In Erw. 5 befasste sich die Vorinstanz sodann mit dem Gewässerabstand. Sie erwog, der definitive Gewässerraum sei noch nicht ausgeschieden worden, weshalb nach Abs. 2 der Übergangsbestimmungen ein übergangsrechtlicher

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 8/22

Gewässerabstand von 8 m plus der Breite der bestehenden Gerinnesohle gelte. Das geplante Bauvorhaben halte diesen übergangsrechtlichen Gewässerabstand von vorliegend 8,4 m (8 m zuzüglich Gerinneschnitt von 0,4 m) ein. Auch eine allfällige spätere Offenlegung des Bachs im Bereich des Baugrundstücks könne aufgrund des grossen übergangsrechtlichen Gewässerabstands problemlos erfolgen. Damit hat sich die Vorinstanz auch zum Einwand der Einsprecher, der Abstand zum unterirdisch verlaufenden Bach werde nicht eingehalten, geäussert. Den Bedenken betreffend Hangrutschungen und Erschütterungen durch Bauarbeiten begegnete die Vorinstanz in Erw. 7 sodann mit einer entsprechenden Auflage in der Baubewilligung, wonach bei der Projektausführung Massnahmen zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken und Anlagen in der Nachbarschaft zu treffen seien. Dabei seien insbesondere die Vorgaben der Norm SN 640 312 (Erschütterungen/Erschütterungseinwirkung auf Bauwerke) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) einzuhalten. Für die Verfügung weitergehender Massnahmen sah die Vorinstanz aufgrund des geotechnischen Berichts hingegen keine Anhaltspunkte. Die Rüge, die Vorinstanz habe in der angefochtenen Verfügung die Begründungspflicht verletzt, ist damit unzutreffend und der Rekurs in diesem Punkt unbegründet.

E. 3.3

Zum Einwand, es sei von der Vorinstanz zu Unrecht kein zweiter Augenschein in Anwesenheit der Einsprecher durchgeführt worden, sei erwähnt, dass im Verwaltungsverfahren zwar grundsätzlich die Untersuchungsmaxime gilt. Die Verwaltungsbehörden haben somit den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen richtig und vollständig zu ermitteln und die Beweise zu erheben (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 589 mit Hinweisen). Nach Art. 12 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen. Der Entscheid über die Durchführung eines Augenscheins liegt dabei im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Ergibt sich eine Tatsache zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden (CAVELTI/VÖGELI,

a.a.O., N 966). Der Vorinstanz sind die örtlichen Verhältnisse aufgrund ihrer eigenen Ortskunde bestens bekannt. Es kann ihr deshalb nicht der Vorwurf gemacht werden, sie hätte zu Unrecht auf einen erneuten Augenschein verzichtet, zumal bereits ein Augenschein in Anwesenheit aller Beteiligten durchgeführt worden war. Zwar trifft es zu, dass die Vorinstanz danach noch einen weiteren Augenschein durchgeführt hatte. Dieser diene nach den Vorakten indessen lediglich dazu zu prüfen, ob und wie der Erlass von Sichtzonen vor Ort erfolgen könnte. Weil die Rekurrenten von diesen Sichtzonen, die lediglich die unmittelbaren Nachbargrundstücke an der M.____strasse beschlagen, nicht selbst betroffen sind, ist der Vorinstanz kein Vorwurf zu machen, sie nicht dazu eingeladen zu haben. Der Rekurs ist damit auch in diesem Punkt unbegründet.

E. 4

In materieller Hinsicht rügen die Rekurrenten, die Entwässerungssituation an dem zu überbauenden Hang sei bereits heute ungenügend.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 9/22

Bei Hochwasserereignissen, aber auch bereits bei blossen Starkregen, erfolge der Wasserabfluss oberhalb der geplanten Baute nur mehr oberflächlich über die Wiese, weil der eingedolte Bach das Wasser gar nicht aufzunehmen vermöge; teilweise fliesse es dann sogar über die N.____strasse ab. Wenn nun bei dieser ohnehin schon angespannten Entwässerungssituation noch ein Querriegel in Form der umstrittenen Baute in die Abflussschneise gebaut werde, so würden sich die Abflussverhältnisse für das an der Oberfläche abfliessende Regenwasser zulasten der Nachbargrundstücke verschlechtern.

E. 4.1

Durch den westlichen Teil des Baugrundstücks Nr. 001 fliesst ein eingedolter Bach. Das Grundstück ist nach der Gefahrenkarte des Kantons St.Gallen mit der "Gefahr Wasser" mit geringer und mittlerer Gefährdung überlagert. Auf den vom Vertreter der Rekurrenten am Rekursaugenschein und mit Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll vom 20. November 2020 eingereichten Bildern ist erkennbar, dass bei starkem Regen das Wasser über die Wiese oberhalb des Bauvorhabens und sogar über die N.____strasse abfliesst. Genau dasselbe Phänomen ist auch aus der "Gefährdungskarte Oberflächenabfluss" des Bundesamtes für Umwelt ersichtlich. Diese Karte zeigt das bei einem Starkregen an der Oberfläche (und zwar ausserhalb eines Bachgerinnes) abfliessende Regenwasser auf:

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss - Quelle: Geoportal

Die Fliesstiefe des bei einem Starkregen abfliessenden Oberflächenwassers liegt auf dem Baugrundstück Nr. 001 im Wesentlichen bei unter 10 cm Wassertiefe. Der Abflusskorridor liegt zudem grossteils westlich der geplanten Baute. Das Mehrfamilienhaus tangiert den Abflussbereich lediglich geringfügig. Deshalb und wegen der geringen Fliesstiefe des oberflächlich abfliessenden Regenwassers und aufgrund der Tatsache, dass das Gelände zwischen den Grundstücken Nrn. 001 und 007 von Osten nach Westen ansteigt, ist keine Gefahrenverlagerung auf das Nachbargrundstück Nr. 007, geschweige denn auf andere Grundstücke, zu erwarten.

N.____strasse Fliesstiefe des Oberflächenwassers unter 10 cm

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 10/22

E. 4.2

Aus der Karte "Intensitäten skaliert" des Kantons St.Gallen ("Überflutung seltene Ereignisse [100-j.]"), welche nicht – wie die vor- erwähnte Karte – den Oberflächenabfluss von Regenwasser, sondern nur mehr Hochwasserereignisse, die aus einem überlaufenden Bach- gerinne resultieren, abbildet, ist ersichtlich, dass im Bereich des Bau- grundstücks Nr. 001 bei einem hundertjährigen Hochwasser eine Fliesstiefe von 0 bis 25 cm und eine Fließgeschwindigkeit von 0 bis 1 m/s zu erwarten ist:

Überflutung seltene Ereignisse (100-j.) - Quelle: Geoportal

Grund für das an der Oberfläche abfliessende Bachwasser ist, dass der in diesem Hangbereich eingedolte Bach die bei einem 100jährigen Hochwasser auftretende Wassermenge nicht abzuleiten vermag. Der Einlauf in diese Eindolung liegt jedoch weit oberhalb des Baugrund- stücks Nr. 001. Die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses hat keinerlei Auswirkungen auf die Abflusskapazität des eingedolten Bachs. Das geplante Mehrfamilienhaus berührt den massgeblichen Gefahrenbereich zudem bloss an einem Randbereich. Aufgrund der geringen Fliesstiefe und -geschwindigkeit selbst eines 100jährigen Hochwasserereignisses und der nur marginalen Verengung des vor- handenen Abflussbereichs durch die geplante Baute ist wiederum keine relevante Gefahrenverschiebung auf ein Nachbargrundstück zu erwarten. Nichts anderes ergibt sich aus dem zusammen mit dem Bau- gesuch eingereichten Objektschutznachweis ("Nachweis Objekt- schutzmassnahmen Formular A und B"; act. 29 der Vorinstanz). Im Objektschutznachweis wird deklariert, dass durch die gewählten Ob- jektschutzmassnahmen "die Gefährdung von anderen Objekten (...) durch die getroffenen Massnahmen nicht erhöht (werde). Der Wasser- verlauf (entspreche) in etwa dem ursprünglichen Zustand". Das AFU bestätigt im Amtsbericht vom 11. September 2020 nach der Prüfung des Objektschutznachweises durch die Abteilung Naturgefahren des AWE, dass die im Objektschutznachweis abgehandelten Massnah- men wirksam und plausibel seien. Entgegen der Rüge der Rekurren- ten scheint eine Gefahrenverlagerung im Fall der Realisierung des Bauvorhabens als unwahrscheinlich. Der Rekurs erweist sich damit in diesem Punkt als unbegründet. Fliesstiefe des Hochwassers 0 bis 25 cm

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 11/22

E. 5

Die Rekurrenten beanstanden weiter, dass das geplante Mehrfamili- enhaus das nach Art. 2 besV geforderte Schrägdach nicht aufweise.

E. 5.1

Art. 2 besV bestimmt, dass im Gebiet westlich der N.___strasse nur Flachdächer und im Gebiet östlich der N.___strasse nur Schräg- dächer mit Firstrichtung parallel zum Hang zulässig sind. Bei Schräg- dächern sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten bis maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Die Schrägdächer sind mit dunklen Dachma- terialien einzudecken.

E. 5.2

Da das fragliche Baugrundstück östlich der N.___strasse liegt, muss die geplante Baute nach Art. 2 besV ein Schrägdach mit First- richtung parallel zum Hang aufweisen. Vorliegend hat sich die Rekurs- gegnerin dafür entschieden, ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach und einem Attikageschoss zu erstellen. Um die Anforderung von Art. 2 besV erfüllen zu können, soll das Attikageschoss mit einem Satteldach versehen werden. Dabei

übersieht die Rekursgegnerin jedoch, dass durch die gewählte Dachform des Mehrfamilienhauses weiterhin grossteils ein Flachdach vorliegt. Das Satteldach befindet sich lediglich auf dem Attikageschoss, welches mit seiner Fläche von 213,3 m² nur rund 65 % des obersten Vollgeschosses (rund 328 m²) ausmacht.

Ansicht des geplanten Mehrfamilienhauses von der M.____strasse aus

Optisch tritt das Mehrfamilienhaus als Flachdachbaute in Erscheinung, von dem lediglich das über dem Flachdach liegende Attikageschoss ein Schrägdach aufweist. Dies genügt jedoch nach dem klaren Wortlaut von Art. 2 besV nicht, um dessen Anforderungen zu erfüllen. Bauten östlich der N.____strasse müssen ein Schrägdach mit Firstrichtung parallel zum Hang aufweisen. Mit dieser Bestimmung ist nicht vereinbar, ein Mehrfamilienhaus mit Flachdach zu erstellen und lediglich das darüber angeordnete Attikageschoss mit einem Schrägdach zu versehen. Die Baute als solche müsste gesamthaft mit einem Schrägdach versehen sein, um den besV des Überbauungsplans zu genügen. Nachdem die gewählte Dachform des Mehrfamilienhauses Art. 2 besV

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 12/22

widerspricht, ist die angefochtene Baubewilligung bereits aus diesem Grund aufzuheben.

E. 5.3

Im Übrigen ist die gewählte Kombination von Satteldach und Attikageschoss aber auch nach den kommunalen Regelbauvorschriften unzulässig.

E. 5.3.1

Hinsichtlich Dachgestaltung und Beschreibung von Geschossen enthielt das Baugesetz keine Bestimmungen. Diesbezügliche Vorschriften sind in den Baureglementen der Gemeinden enthalten (VerwGE B 2009/104 vom 28. Januar 2010 Erw. 2.3.2, S. 10 mit Hinweis auf B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht unter Berücksichtigung des Raumplanungs- und Umweltschutzrechts des Bundes, Bern 2003, N 656 und 690 ff.; BDE Nr. 44/2018 vom 28. September 2018 Erw. 3.5).

E. 5.3.2

Nach Art. 7 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 26. April 2016 (BauR) gilt als Vollgeschoss jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dach- oder Attikageschoss gilt. Gemäss Art. 7 Abs. 3 BauR liegt das Dachgeschoss unterhalb einer Linie, die durch die Verbindung der Schnittlinie von Dachoberkante und Fassade auf der Längsseite und dem First gebildet wird. Der Kniestock (aussen gemessen) darf nicht mehr als 1 m betragen.

Abb. zu Art. 7 Abs. 3 im Anhang zum BauR (Dachgeschoss)

E. 5.3.3

Nach Art. 7 Abs. 4 BauR liegt ein Attikageschoss vom Schnittpunkt der Längsfassaden mit der Dachoberkante unter einem Winkel von 45 ° zurück. Vorbauten werden bei der Bestimmung des Schnittpunkts nicht berücksichtigt. Es ist nur ein Attikageschoss zulässig. Vordächer sowie Dachvorsprünge dürfen das Profil horizontal um 1 m und Absturzsicherungen vertikal um 1,1 m überschreiten.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 13/22

Abb. zu Art. 7 Abs. 4 im Anhang zum BauR (Attikageschoss)

E. 5.3.4

Nach dem Wortlaut der Vorschrift bestehen somit grundsätzlich zwei Möglichkeiten, ein Geschoss als Dachgeschoss auszubauen: Das Dachgeschoss ist entweder als Schrägdach (Sattel-, Walm- oder Pultdach) oder als Attikageschoss auszugestalten. Entgegen der Annahme der Rekursgegnerin und der Vorinstanz ist es nicht zulässig, im Einzelfall von beiden Möglichkeiten gleichzeitig Gebrauch zu machen. Aus dem Wortlaut von Art. 7 BauR müsste ausdrücklich hervorgehen, dass eine solche Kombination zulässig ist (vgl. VerwGE B 2004/120 vom 25. Januar 2005 Erw. 2b/bb). Aufgrund der Abbildungen im Anhang zum BauR ist jedoch das Gegenteil der Fall. Das Attikageschoss wird zum einen in der Abbildung zu Art. 7 Abs. 4 im Anhang des BauR – wie es in sämtlichen Baureglementen im Kanton St.Gallen die Regel ist – mit einem Flachdach dargestellt. Zum anderen wird das zulässige Mass der horizontal vorstehenden Dachvorsprünge in Art. 7 Abs. 4 BauR mit 1 m festgelegt und in der Abbildung im Anhang zum BauR ebenfalls grafisch als horizontale Vorsprünge dargestellt. Damit wird einerseits aufgrund der Definition und der bildlichen Darstellung im BauR klar zum Ausdruck gebracht, dass ein als Attikageschoss ausgestaltetes Dachgeschoss ein Flachdach aufzuweisen hat. Dass Attikageschosse ein Flachdach aufzuweisen haben, entspricht andererseits auch der bisherigen Rechtsprechung des Baudepartementes und des Verwaltungsgerichtes. Nach dieser wird die Kombination aus Attikageschoss und Schrägdach als unzulässig erachtet, sofern aus den kommunalen Bauvorschriften einer Gemeinde nicht ausdrücklich hervorgeht, dass eine solche Kombination zulässig ist (BDE Nr. 44/2018 vom 28. September 2018 Erw. 3.7; VerwGE B 2004/120 vom 25. Januar 2005 Erw. 2b). Somit ergibt sich, dass das vorliegende Attikageschoss mit Schrägdach nicht mit Art. 7 BauR vereinbar ist und demnach auch nicht gestützt auf die baurechtliche Grundordnung bewilligt werden könnte.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 14/22

E. 5.4

Nicht bloss die Ausgestaltung des Dachs des Attikageschosses, sondern auch die Positionierung des Attikageschosses über dem obersten Vollgeschoss ist unzulässig.

E. 5.4.1

Gemäss Art. 7 Abs. 4 BauR liegt das Attikageschoss vom Schnittpunkt der Längsfassade mit der Dachoberkante unter einem Winkel von 45 ° zurück, wobei Vorbauten (gemeint sind solche des darunterliegenden Vollgeschosses) nicht berücksichtigt werden. Ein Attikageschoss darf damit grundsätzlich nur auf den beiden Stirnseiten eines Gebäudes fassadenbündig ausgestaltet sein. Nach Art. 7 Abs. 5 BauR kann die Lage des Attikageschosses zwar verschoben werden, wenn nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden (Bst. a), eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (Bst. b) und die anrechenbare Geschossfläche die Fläche nicht übersteigt, die bei einer Ausführung gemäss Abs. 4 möglich wäre (Bst. c). Der Begriff des "Verschiebens" gemäss Art. 7 Abs. 5 BauR bedeutet dabei aber nichts anderes, als dass die höchstzulässige Attikageschossfläche über dem obersten Vollgeschoss auch anders als nach Art. 7 Abs. 4 BauR vorgeschrieben platziert und damit – sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind – z.B. auch entlang den Gebäudelängsfassaden fassadenbündig erstellt werden darf. Die Möglichkeit der Verschiebung des Attikageschosses wird dabei aber stets durch die Fläche des obersten Vollgeschosses, welche wiederum durch die Gebäudefassaden (ohne Vorbauten) gebildet

wird, begrenzt. Dass ein Attikageschoss auch über die Gebäudefassade des darunterliegenden Vollgeschosses hin- ausragen darf, ergibt sich weder aus dem BauR noch aus den besV. Eine ausdrückliche Bestimmung im BauR oder den besV wäre aller- dings notwendig, um eine Verschiebung eines Attikageschosses über die seine Lage begrenzenden Gebäudefassaden des unterliegenden Vollgeschosses hinaus zulassen zu können.

E. 5.4.2

Vorliegend hat die Rekursgegnerin von der Möglichkeit der Ver- schiebung der Lage des Attikageschosses nach Art. 7 Abs. 5 BauR Gebrauch gemacht. Allerdings springt die nordöstliche Ecke des Atti- kageschosses nach dem Plan "Grundrisse" (Massstab 1:100; act. 17 der Vorinstanz) über die Gebäudefassade des darunterliegenden Voll- geschosses hinaus und kommt über dessen Balkon zu liegen. Das ist nach dem oben Gesagten unzulässig, weshalb das Attikageschoss auch in dieser Hinsicht gegen die Regelbauvorschriften verstösst.

E. 5.5

Die Rekurrenten stören sich weiter insbesondere an der Ge- schossigkeit und Höhe des geplanten Mehrfamilienhauses, wie ihr Vertreter anlässlich des Augenscheins vom 5. November 2020 wieder- holt ausführte.

E. 5.5.1

In der Wohnzone W2a, in welcher sich das Baugrundstück be- findet, beträgt die maximale Firsthöhe 10,5 m. Die Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und höchstem Punkt der Dachfläche (Art. 6 BauR). Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Der Niveaupunkt wird als Referenzpunkt zur Ermittlung

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 15/22

der Gebäude- und Firsthöhe stets vom Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens bestimmt, der den gewachsenen Boden durch- schneidet. Veränderungen am Gebäudevolumen unter- oder oberhalb dieser Schnittebene haben keinen Einfluss auf die Festlegung des Ni- veaupunkts und damit auf die Gebäudehöhe (GVP 2008 Nr. 102; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 6.3.1 f., Nr. 124/2020 vom

E. 5.5.2

Aus dem Plan "Baurecht" (Bezugsfläche Niveaupunkt; act. 19 der Vorinstanz) ergibt sich, dass der Niveaupunkt vorliegend aufgrund des Schwerpunkts "aller das gewachsene Terrain durchstossenden Geschosse" und damit auf der Basis der Grundrisse des gesamten Erdgeschosses und des gesamten Untergeschosses ermittelt wurde:

Plan "Baurecht" (Bezugsfläche Niveaupunkt)

Diese Berechnung ist nicht korrekt. Sie verkennt, dass aus dem Plan "Ansichten/Schnitte" (Massstab 1:100, 1:50) zweifelsfrei hervorgeht, dass auf der Bergseite (Südseite) der geplanten Baute der gewach- sene Boden nur vom Erdgeschoss, nicht aber vom Untergeschoss durchschnitten wird. Das Untergeschoss selbst durchschneidet den gewachsenen Boden hauptsächlich talseitig, also entlang der Nord- seite des Mehrfamilienhauses. Hangseitig dagegen liegt das Unterge- schoss bereits weit unter dem gewachsenen Boden, weshalb dieser Teil des Grundrisses auch nicht zu jenem Teil des

Gebäudevolumens gehört, das für die Ermittlung des Niveaupunkts relevant ist. Darf aber das südliche, unter dem gewachsenen Boden liegende Volumen des Untergeschosses nicht bei der Ermittlung des Niveaupunkts berücksichtigt werden, verschiebt sich die horizontale Lage des Niveaupunkts zwangsläufig Richtung Norden, also zur M. ___strasse hin. Der Niveaupunkt läge damit tiefer als der der Baubewilligung zugrundeliegende Niveaupunkt. Da die gestützt auf den zu hoch angesetzten Niveaupunkt bemessene Firsthöhe vom Bauvorhaben bereits bis auf

E. 5.6

Nachdem das Bauvorhaben den besV des Überbauungsplans wie auch den Regelbauvorschriften des BauR widerspricht und die angefochtene Baubewilligung sowie der Einspracheentscheid vom 21. April 2020 aufzuheben sind, ist auch die ebenfalls am 21. April 2020, koordiniert mit der Baubewilligung erlassene Sichtzonenverfügung aufzuheben. Diese ist auf das konkrete Baugesuch abgestimmt und damit von der Existenz der Baubewilligung abhängig. Die Anordnung von Sichtzonen für Nachbargrundstücke ist von vornherein unverhältnismässig, wenn die zugrundeliegende Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

6.

Bei diesem Ergebnis erübrigten sich eigentlich weitere Ausführungen. Aus verfahrensökonomischen Gründen scheint es jedoch angezeigt, auf die wesentlichsten Einwände der Rekurrenten im Folgenden noch kurz einzugehen.

6.1 Die Rekurrenten beanstanden, dass sich das Bauvorhaben in keiner Art und Weise ins Quartier einfüge und sich nicht an den bestehenden Überbauungen orientiere.

6.1.1 Die Vorinstanz führte im Einspracheentscheid vom 21. April 2020 aus, das Baugrundstück Nr. 001 befinde sich nicht in einem Orts- bild- oder Landschaftsschutzgebiet und auch der Überbauungsplan stelle ausser den Anforderungen an die Dachgestaltung (Art. 2 besV) und die zu verwendenden Baumaterialien (Art. 3 besV) keine weitergehenden Anforderungen mit Bezug auf Gestaltung und Einordnung der Bauten im Planperimeter. Damit bestehe keine rechtliche Grundlage für die von den Einsprechern geforderte Reduktion der Gebäude- dimensionen. Die Vorinstanz stützte sich bei der Beurteilung der umstrittenen Einfügung lediglich auf das Verunstaltungsverbot nach Art. 99 Abs. 1 PBG.

6.1.2 Dabei verkennt die Vorinstanz, dass Art. 4 besV sehr wohl weitgehende Anforderungen mit Bezug auf die Einordnung stellt. Nach Art. 4 besV haben sich Wohnbauten und freistehende Nebenbauten architektonisch gut in die Umgebung einzufügen. Im Vergleich zum Verunstaltungsverbot stellt dieses Einfügungsgebot klar höhere gestalterische Anforderungen an ein Bauvorhaben. Dabei ist die Gestaltung eines Gebäudes regelmässig für sich allein und auch in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beurteilen. Diese Auslegung ergibt sich jedenfalls, wenn man auf die allgemeine Definition des Begriffs der "Architektur" abstellt, wonach diese im weitesten Sinn die handwerkliche Beschäftigung und ästhetische Auseinandersetzung des Menschen mit dem gebauten Raum bezeichnet und planvolles Entwerfen, Gestalten und Konstruieren von Bauwerken den zentralen Inhalt der Architektur darstellen (<https://de.wikipedia.org/wiki/Architektur>). Den kommunalen Behörden steht bei der Anwendung von kommunalen Ästhetikvorschriften ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 17/22

Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (VerwGE B 2018/41 vom 19. November 2018 Erw. 4.1). Hingegen ist die Aufhebung und Rückweisung an die Vorinstanz dann geboten, wenn der angefochtene Verwaltungsakt mit formellen Mängeln behaftet ist und diese im Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden können. Ferner ist die neue Verfügung oder der neue Entscheid dann der Vorinstanz zu überlassen, wenn ausgesprochene Ermessensfragen zu entscheiden sind. Dies gilt namentlich dort, wo es um die besondere Würdigung örtlicher Verhältnisse geht, oder wenn die neue Verfügung oder der neue Entscheid in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit weiteren Anordnungen, die die Vorinstanz zu treffen hat, zu stehen kommt. Schliesslich drängt sich die Rückweisung auf, wenn die Vorinstanz den Sachverhalt nur ungenügend ermittelt hat oder im Rechtsmittelverfahren umfangreiche Nova vorgebracht worden sind, so dass weitere Abklärungen und Beweiserhebungen nötig werden, die vorzunehmen die Vorinstanz aus personellen, fachlichen oder anderen Gründen allenfalls besser in der Lage ist (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 1029).

6.1.3 Vorliegend hat die Vorinstanz überhaupt nicht geprüft, ob sich das geplante Bauvorhaben architektonisch gut in die Umgebung einfügt und damit der Vorgabe von Art. 4 besV entspricht. Die Vorinstanz ist offenbar irrtümlicherweise davon ausgegangen, der Überbauungsplan enthalte keine besonderen Einfügevorschriften, weshalb sie ihrer Beurteilung des Baugesuchs lediglich das Verunstaltungsverbot zugrunde legte. Da die Vorinstanz bei der Beurteilung der Einfügevorgabe grosses Ermessen hat, kann diese nicht erstmals im Rekursverfahren durch die Rechtsmittelinstanz erfolgen. Die angefochtene Verfügung wäre daher – wenn sie nicht sowieso aufgrund der Verstösse gegen die besV des Überbauungsplans wie auch die Regelbauvorschriften des BauR aufzuheben gewesen wäre – mangels genügender Sachverhaltsabklärung und Begründung aufzuheben und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen gewesen.

6.2 Im Weiteren beanstanden die Rekurrenten die unzureichende Erschliessung des Baugrundstücks Nr. 001 über die M.____strasse.

6.2.1 Nach Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) ist Land insbesondere dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (HEER, a.a.O., Rz. 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Diese Bestimmung des PBG ist unmittelbar anwendbar und bedarf keiner Umsetzung im kommunalen Recht (vgl. Anhang zum Kreisschreiben Bst. B.I). Art. 67 Bst. a PBG entspricht jedoch in-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 18/22

haltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG. Damit kann für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden. 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, Kehr- und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (HEER, a.a.O., Rz. 513).

6.2.2 Für die Beurteilung der technischen Anforderungen einer Erschliessungsanlage werden zwar in der Regel die Normblätter der VSS beigezogen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt die VSS-Normen in ständiger Rechtsprechung aber nicht als Ersatz für eine gesetzliche Grundlage, sondern lediglich als Hilfsmittel für die Prüfung der sich bei der Abklärung des öffentlichen Interesses stellenden Frage, ob eine bestimmte Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt (BGE 94 I 138 Erw. 2.b mit Hinweisen). Weil es sich dabei nur um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten muss, dürfen diese nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden (vgl. WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 21 zu Art. 19 mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichtes 1P.40/2004 vom 26. Oktober 2004).

6.2.3 Das TBA ging im Amtsbericht vom 15. Juli 2020 noch davon aus, dass die Fahrbahnbreite der M.____strasse die Mindestanforderungen der VSS-Norm 40 201 (Geometrisches Normalprofil: Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer) nicht erfülle. Es führte aus, für den Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen müsse das Trottoir zum Ausweichen mitbenutzt werden. Dies sei aus Sicherheitsgründen kritisch zu werten. Auch der Begegnungsfall Personenwagen/leichtes Zweirad könne nicht überall auf der M.____strasse sichergestellt werden, weil die Strasse im Kurvenbereich keine Fahrbahnerweiterung aufweise. Anlässlich des Rekursaugenscheins erklärte der Vertreter der Vorinstanz, dass die M.____strasse, die erst vor wenigen Jahren im Rahmen eines Strassenbauprojekts verkehrsberuhigt ausgestaltet worden sei, heute neben einer Mischverkehrsfläche von 1,6 m für Fussgänger und Fahrzeuge eine Rest-Fahrbahnbreite von 3,8 m aufweise. Am Augenschein zeigte sich, dass diese "Mischverkehrsfläche" von der Fahrbahn durch überfahrbare Randsteine und vereinzelte Gummipfosten abgetrennt ist, damit Motorfahrzeuge für den Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen auf diese ausweichen können.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 19/22

M.____strasse unterhalb des Baugrundstücks Nr. 001

An diesem Rekursaugenschein und mit Stellungnahme vom 9. November 2020 zum Augenscheinprotokoll präzisierte der Vertreter des TBA seinen Amtsbericht vom 15. Juli 2020 dahingehend, dass er die für die Verkehrsberuhigung gewählten baulichen Elemente an der M.____strasse zwar nach wie vor nicht als normgerecht beurteile. Der von der Vorinstanz als Mischverkehrsfläche bezeichnete Strassenteil, stelle eigentlich ein Trottoir dar, auch wenn dieses einen überfahrbaren Randstein aufweise. Auf einem Trottoir wöhne sich der schwächere Verkehrsteilnehmer in Sicherheit, was er auf einer Mischverkehrsfläche, die keinerlei bauliche Abgrenzung von der Fahrbahn aufweise, sondern Teil dieser sei, gerade nicht tue. Allerdings herrsche im Quartier nur wenig Fahrzeugverkehr und es gebe an der M.____strasse auch nur geringe Fussgängerfrequenzen. Weil zudem der Schulverkehr durch einen Abholservice abgewickelt werde, erscheine es ihm vertretbar, wenn Motorfahrzeuge für das notwendige Ausweichen beim Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen das Trottoir mitbenützten. Zwar stellten solche Manöver

grundsätzlich immer ein Sicherheitsrisiko dar. Allerdings spielten bei der Beurteilung eines solchen Risikos stets auch die Sichtverhältnisse eine entscheidende Rolle und diese seien an der M.____strasse grundsätzlich ausreichend. In den Kurvenbereichen wären Kurvenerweiterungen (d.h. Verbreiterung der Fahrbahn) an sich weiterhin nötig. Nachdem sich vor Ort allerdings gezeigt habe, dass wenigstens die Sichtverhältnisse im kritischen, abfallenden Kurvenbereich beim Baugrundstück Nr. 001 ausreichend seien, könne auch die fehlende Kurvenerweiterung toleriert werden. Die Verkehrsteilnehmer könnten sich gegenseitig frühzeitig erkennen und hätten deshalb auch ohne Kurvenerweiterung genügend Zeit, um korrekt zu reagieren.

Mischverkehrsfläche Fahrbahn

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 20/22

6.2.4 Der Vertreter der Rekurrenten bestreitet in seiner Stellungnahme vom 20. November 2020 zum Augenscheinprotokoll und in einer weiteren Eingabe vom 21. Dezember 2020, dass es nur wenig Fahrzeugverkehr auf der M.____strasse gebe und diese nur geringe Fussgängerfrequenzen aufweise. Auch der Abholservice für die Schulkinder werde beschönigend dargestellt, weil diese trotzdem einen Abschnitt der M.____strasse bis zum Sammelplatz zu Fuss bewältigen müssten. Zudem reicht er mit seinen Eingaben eine Vielzahl von Fotos mit Lastwagen ein, um zu belegen, dass ein Kreuzen zwischen einem Lastwagen und einem Personenwagen auf der M.____strasse kaum möglich sei.

6.2.5 Bei der M.____strasse handelt es sich um eine Zufahrtsstrasse gemäss VSS-Norm 40 045. Als solche wäre sie baulich grundsätzlich auf den Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit auszurichten. Es steht ausser Zweifel, dass auch auf solchen Zufahrtsstrassen Begegnungen zwischen einem Personenwagen und einem Lastwagen stattfinden. Allerdings entspricht das nicht dem Regelfall, weshalb solche Manöver für das Grundbegegnungsszenario unbeachtlich sind und der Ausbau einer Strasse auch nicht darauf auszulegen ist. Die von den Rekurrenten diesbezüglich erhobenen Einwände sind deshalb unbegründet. Im Weiteren kann die M.____strasse in Anbetracht ihres heutigen Ausbaustandards den von der Norm vorgegebenen Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit knapp sicherstellen, weil die Strasse wenigstens so ausgestaltet ist, dass Motorfahrzeuge für diesen Begegnungsfall auf das Trottoir ausweichen können. Es ist dem TBA zuzustimmen, dass das Befahren des Trottoirs zwar stets mit einem Sicherheitsrisiko für die schwächeren Verkehrsteilnehmer verbunden und deshalb nicht unbedingt zweckmässig ist. Diesbezüglich fällt indessen in Betracht, dass der M.____strasse, obwohl sie als Gemeindestrasse erster Klasse eingeteilt ist, erschliessungstechnisch keine hohe Bedeutung zukommt. Auf der M.____strasse ist kein Durchgangsverkehr zu erwarten, sie wird aufgrund ihrer abgelegenen Hanglage nicht für Umfahrunszwecke benutzt und stellt die Groberschliessung für nur etwa 50 Grundstücke in der Bauzone sicher. Damit liegt ihre Bedeutung deutlich unter einer Zufahrtsstrasse nach der VSS-Norm 40 045, die der Erschliessung von bis zu 150 Wohneinheiten dient. Berücksichtigt man weiter, dass die Sichtverhältnisse an der M.____strasse gut und auch in den Kurven grundsätzlich ausreichend sind, erscheint es vertretbar und für die Sicherstellung einer ausreichenden Erschliessung genügend, den Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen in der vorliegend gewählten Form, nämlich über ein abschnittsweises Befahren des Trottoirs, zu gewährleisten. Dem TBA ist allerdings auch insofern zuzustimmen, dass die Zutrittsbereiche der Fussgänger aus den Liegenschaften auf dieses auch von

Motorfahrzeugen befahrbare Trottoir baulich besser abgegrenzt werden müssten, damit zumindest an diesen Stellen beim Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen keine Ausweichmanöver von Motorfahrzeugen stattfinden können. Alles in allem ist die vorhandene Erschliessung des Baugrundstücks

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 21/22

Nr. 001 über die M.____strasse in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse jedoch als knapp ausreichend zu beurteilen, auch wenn sie den Anforderungen der VSS-Norm nicht vollständig entspricht.

7.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass das Bauvorhaben den besV des Überbauungsplans und den Regelbauvorschriften des BauR widerspricht. Das geplante Mehrfamilienhaus weist kein Schrägdach auf, und das Attikageschoss ist aufgrund seiner Platzierung und mit der vorgesehenen Dachform nicht regelbaukonform. Auch wurde der Niveaupunkt falsch ermittelt und ist die Firsthöhe wohl überschritten. Die angefochtene Baubewilligung, der Einspracheentscheid sowie die Sichtzonenverfügung der Vorinstanz vom 21. April 2020 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich insgesamt als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

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 beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

8.2 Der vom Vertreter der Rekurrenten am 9. Juni 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

9.

Die Rekurrenten 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 Untertliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

9.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. 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) ermessensweise auf Fr. 3'250.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 22/22

Entscheid 1.

a) Der Rekurs von A.____ sowie B.____, alle Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen, soweit darauf ein getreten wird.

b) Baubewilligung, Einspracheentscheid und Sichtzonenverfügung des Gemeinderates Z.____ vom 21. April 2020 werden aufgehoben.

2.

a) Die C.____, Y.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– .

b) Der am 9. Juni 2020 von D.____, W.____, geleistete Kostenvor- schuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren von A.____ sowie B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die C.____ entschädigt A.____ sowie B.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'250.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

E. 10

Dezember 2020 Erw. 10.1.2).

E. 14

cm ausgeschöpft wird, ergibt sich, dass das geplante Gebäude die maximal zulässige Firsthöhe wohl deutlich überschreitet.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 2/2021), Seite 16/22

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.