

# **SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2010/38 vom 16. September 2010**

Sg Verwaltungsgericht, 2010-09-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2010\\_38](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2010_38)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2010/38 du 16 septembre 2010

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2010/38 del 16 settembre 2010

## **Regeste**

Baurecht, Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP (sGS 951.1), Art. 5 der kommunalen Schutzverordnung. Legitimation eines Eigentümers im Geltungsbereich einer Schutzverordnung zur Rüge von Verletzung privater Rechte an Gewässern verneint, zur Rüge der Verletzung öffentlich-rechtlicher Gewässerschutzvorschriften sowie zur Rüge der Verletzung der Schutzvorschriften für ein Einzelobjekt und für ein geschütztes Ortsbild bejaht. Materiell wurde die Beschwerde gegen die Verletzung des Ortsbildschutzes durch den Ersatzbau für ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheune abgewiesen (Verwaltungsgericht, B 2010/38).

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, die Vorinstanz sei auf seinen Rekurs zu Unrecht nicht eingetreten, soweit er den ungenügenden Schutz der Linde und die Rüge des Nichteinhaltens eines Mindestabstands gegenüber einem eingedolten Gewässer gerügt habe.

#### **E. 2.1**

Die Legitimation eines Nachbarn zur Beschwerde in Bausachen ist nach ständiger Rechtsprechung zu Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP davon abhängig, ob bei ihm erstens räumlich die erforderliche enge nachbarliche Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und ob er zweitens durch den Bewilligungsentscheid unmittelbar und in höherem Masse als irgend jemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt ist. Das schutzwürdige Interesse besteht dabei im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, die ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (vgl. GVP 1996 Nr. 59, 1993 Nr. 49; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 386 ff. mit Hinweisen; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 934 f.; VerwGE B 2009/131 vom 3. Dezember 2009 i.S. H., in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

#### **E. 2.2**

Die Vorinstanz erwog, soweit der Beschwerdeführer eine Gefährdung der auf dem Grundstück Nr. 292 gelegenen Quellen geltend mache und er die Befürchtung äussere, dass die Quellen mit den für den Neubau erforderlichen Bauarbeiten und Terrainveränderungen beschädigt würden, habe der Gemeinderat A. mit Beschluss vom 18. März 2008 das vom Beschwerdeführer gestellte Begehren um Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone um

die beiden Quellen aufgrund eines fehlenden öffentlichen Interesses abgewiesen. Dieser Beschluss sei nach dem Rückzug des vom Rekurrenten dagegen erhobenen Rekurses rechtskräftig geworden. Mit dem Amt für Umwelt und Energie (AfU) sei davon auszugehen, dass an den beiden Quellen S. West und Ost kein öffentliches Interesse bestehe und deren Schutz daher ausschliesslich gestützt auf das Zivilrecht bzw. auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen sei. Dafür sei das Baudepartement nicht zuständig, und diesbezüglich sei auf den Rekurs nicht einzutreten. Soweit der Beschwerdeführer rüge, die Gemeinde habe es versäumt, in ihrem Bewilligungsentscheid die nach dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer erforderlichen Schutzmassnahmen zu verfügen, nehme der Beschwerdeführer keine eigenen Interessen, sondern solche der Allgemeinheit wahr, wozu er nicht legitimiert sei. Es sei nicht ersichtlich und werde von seiten des Beschwerdeführers auch nicht dargetan, inwiefern er in den genannten Punkten mehr oder anders betroffen sei als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit. Das AfU hielt in einer gewässerschutzrechtlichen Verfügung vom 2. Juli 2007, die im Zusammenhang mit der Erstellung einer Remise erging, gegenüber dem Beschwerdeführer fest, dass Vorkehrungen zum Schutz allfälliger privater Quell- oder Grundwasserfassungen sowie allfällige Entschädigungsfragen zwischen Bauherrschaft und Nutzungsberechtigten auf privatrechtlicher Ebene zu regeln seien. Die Baukommission A. erklärte u.a. diese Verfügung zum integralen Bestandteil ihrer Baubewilligung. Der Beschwerdeführer rügt weder diesen Vermerk noch das Fehlen eines solchen in der vorliegend streitigen Baubewilligung als Rechtsverletzung. Es ist allerdings nachvollziehbar, dass sich der Beschwerdeführer fragt, weshalb kantonale Ämter in solchen Bereichen eine unterschiedliche Praxis anwenden. Der Hinweis auf die Möglichkeit einer privatrechtlichen Regelung ist allerdings zutreffend und im übrigen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ohne Verbindlichkeit. Es handelte sich dabei um einen Hinweis, der im Sinne eines Entgegenkommens angebracht wurde. Es besteht in diesem Punkt auch kein Grund zur Annahme, dass mit zweierlei Ellen gemessen wird. Insbesondere handelt es sich nicht um eine rechtlich massgebende Ungleichbehandlung. In diesem Punkt ist die Vorinstanz somit zu Recht auf den Rekurs nicht eingetreten.

### **E. 2.3**

Im folgenden ist zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht auf die Rüge nicht eingetreten ist, der Mindestabstand zu einem öffentlichen Gewässer sei nicht eingehalten.

#### **E. 2.3.1**

In der Beschwerde wird geltend gemacht, nördlich des geplanten Neubaus verlaufe ein eingedoltes Gewässer. Gemäss Art. 16 Abs. 2 der kommunalen Bauordnung sei gegenüber eingedolten Gewässern ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Beschwerdeführer bezweifle, dass dieser Mindestabstand eingehalten worden sei. Anlässlich des Augenscheins vom 9. Januar 2008 sei vereinbart worden, dass die Lage dieses eingedolten Gewässers durch das Bauamt A. ermittelt werde. Dies sei nie erfolgt. Es könne keine Rede davon sein, dass der Abstand rund 20 m betrage, wie im Entscheid des Gemeinderates vom 31. Oktober 2008 behauptet werde. Das eingedolte Gewässer verlaufe nördlich des geplanten Neubaus und gehöre zum Einzugsgebiet des Arneggerbaches. Das eingedolte Gewässer führe durch das Grundstück des Beschwerdeführers. Werde dieses infolge der Nichteinhaltung des Abstands verunreinigt, sei er mehr betroffen als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit.

### **E. 2.3.2**

Gemäss Art. 16 Abs. 2 des Baureglements beträgt der Mindestabstand von Bauten gegenüber öffentlichen uneingedolten Gewässern 10 m. Gegenüber eingedolten Gewässern ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Bauten zu Gewässern ist eine öffentlich-rechtliche Vorschrift. Der Beschwerdeführer ist grundsätzlich befugt, die Verletzung dieser öffentlich-rechtlichen Bestimmung zu rügen. Würde er mit dieser Rüge durchdringen, trüge ihm das erfolgreiche Rechtsmittel einen unmittelbaren Nutzen ein, indem die Bewilligung für die streitige Baute verweigert werden müsste. Die Rüge ist daher materiell zu prüfen. Soweit die Vorinstanz nicht darauf eingetreten ist, wird der Verfahrensmangel damit geheilt.

### **E. 2.3.3**

Nach der Stellungnahme des Tiefbauamts vom 1. September 2009 handelt es sich beim heute offenen Graben um ein öffentliches Gewässer. Dieser Graben sei in ein Bachsanierungskonzept aufgenommen worden. Weitere Untersuchungen seien nicht durchgeführt worden, da das Gewässer ausserhalb der Bauzone liege und für den Wasserbau nicht bedeutend sei. Ein Augenschein habe ergeben, dass im Gebiet oberhalb der offenen Strecke verschiedene Brunnen, Einläufe und Schachtanlagen vorhanden seien. Die genaue Funktion der Anlagen und des Wasserflusses hätten aber nicht eruiert werden können. Ob eine Leitung längs der bestehenden Gebäude Assek.-Nrn. 252, 253 und 254 Richtung Osten verlaufe und ob es sich dabei um ein Gewässer oder um eine Meteorwasserleitung (Strassenentwässerung) handle, könne nicht beurteilt werden.

### **E. 2.3.4**

Nach dem eingereichten Plan bzw. dem Plan, der Grundlage für die Beurteilung des Tiefbauamts war, ist der Abstand von 20 m zu dem als öffentliches Gewässer eingestuftem offenen Graben bzw. Bachlauf eingehalten. Im Bereich des bestehenden Gebäudes ist das Gewässer im Plan nicht eingezeichnet. Das Tiefbauamt stuft das Gewässer offensichtlich in jenem Bereich, in dem es nicht in einem offenen Graben verläuft, nicht als öffentlich ein. Auch auf dem vom Beschwerdeführer eingereichten Plan (act. 4) ist das Gewässer mit demselben Verlauf eingezeichnet wie im Plan des Tiefbauamts. Dem Gebäude entlang ist es nicht als öffentliches Gewässer gekennzeichnet. Der Nachweis, dass der eingedolte Teil des Gewässers als öffentliches Gewässer zu qualifizieren ist, ist nicht erbracht. Bei dieser Sachlage ist die Rüge der Verletzung der Gewässerabstandsvorschriften unbegründet.

### **E. 2.4**

Weiter rügt der Beschwerdeführer eine Gefährdung der als Einzelbaum geschützten Linde auf dem Grundstück Nr. 292. Gemäss Art. 12 Abs. 2 der Schutzverordnung dürften geschützte Einzelbäume nur beseitigt werden, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen. Solche Umstände seien nicht gegeben; es sei offenkundig, dass durch die Bauarbeiten die Linde Schaden nehmen würde und nicht erhalten werden könnte. Die Vorinstanz ist auf die entsprechende Rüge nicht eingetreten. Der Beschwerdeführer ist aber grundsätzlich berechtigt, die Verletzung eines durch einen öffentlich-rechtlichen Erlass geschützten Objekts zu rügen. Es ist nicht entscheidend, ob er durch die Beeinträchtigung des Baumes in seinen Interessen mehr als Dritte oder die Allgemeinheit betroffen ist. Vielmehr ist er als Eigentümer des benachbarten Grundstücks stärker als irgendwelche Dritte betroffen. Die Rüge ist daher materiell zu prüfen. Soweit die Vorinstanz nicht darauf eingetreten ist, wird der Verfahrensmangel damit geheilt. Der Neubau wird gegenüber der Linde einen Abstand

von rund 8 m aufweisen und damit weiter entfernt sein als die bestehende Scheune mit rund 5 m. Die Beschwerdegegner sind verpflichtet, beim Abbruch und Neubau auf die Linde Rücksicht zu nehmen und die geeigneten Massnahmen zum Schutz des Baumes zu treffen. Bei den Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Linde aufgrund der Neubauarbeiten und Terrainveränderungen Schaden nehmen wird, handelt es sich im wesentlichen um nicht näher substantiierte Behauptungen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

### **E. 3**

Weiter rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 5 der Schutzverordnung. Nach dieser Bestimmung sind die geschützten Ortsbilder zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen. Nach Art. 5 Abs. 2 der Schutzverordnung sind Bauten und Anlagen der bestehenden Baustruktur (Firstrichtung, Dachform, Höhe usw.), dem Charakter des Ortsbildes (Proportionen, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung usw.) und ihrer Umgebung anzupassen.

#### **E. 3.1**

Bezüglich der Frage, ob sich ein geplantes Wohnhaus gut in das Landschaftsbild einfügt, hat die Vorinstanz in ihrer Praxis Eigentümer von Grundstücken im Gebiet einer Schutzverordnung als rechtmittellegitimiert betrachtet, ohne dass geprüft wurde, ob deren konkrete eigene Interessen intensiver beeinträchtigt wurden als die Interessen irgendwelcher Dritter. Dies entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Das Bundesgericht hat im Rahmen eines staatsrechtlichen Beschwerdeverfahrens entschieden, dass sich die Eigentümerin einer von einer Schutzverordnung erfassten Baute im Schutzbereich der besagten Norm befindet und daher deren Verletzung im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde geltend machen kann (vgl. VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009, in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch), mit Hinweis auf ZBl 2006 S. 422 ff.). Im vorliegenden Fall befindet sich die Liegenschaft des Beschwerdeführers im Geltungsbereich der Schutzverordnung. Der Beschwerdeführer ist daher nach der Praxis befugt, Verletzungen dieser Schutzverordnung, insbesondere die fehlende Einordnung, zu rügen. Im übrigen umschreibt die Vorinstanz in der Beschwerdevernehmlassung die Legitimation des im Bereich einer Schutzverordnung liegenden Eigentümers zu restriktiv; die Legitimation ist nicht nur für solche Rügen zu bejahen, mit denen die Verletzung von Normen mit nachbarschützendem Zweck geltend gemacht wird (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 389).

#### **E. 3.2**

Nach der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 13. November 2007 kann das Projekt in keiner Weise dem Schutzgedanken des Ortes gerecht werden. Einerseits solle ein "exemplarisches Gebäude" im Weiler S. entfernt werden, und andererseits vermöge das Ersatzobjekt den erhöhten Anforderungen des Ortes nicht zu genügen. Die Typologie der Baute wie auch deren architektonische Ausformung und Konstruktion entsprächen weder dem Ursprungsbau noch der ortsüblichen Bauweise. Aus denkmalpflegerischer Sicht sei das Projekt nicht bewilligungsfähig.

#### **E. 3.3**

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation nahm in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 1. Juli 2008 ausführlich zum Bericht der Denkmalpflege Stellung. Es hielt fest, es liege in der Natur der Sache, dass ein Vergleich

zwischen dem Ersatzobjekt in Form eines Einfamilienhauses gegenüber zwei älteren kleineren Wohnbauten mit grosser Scheune hinken müsse. Unter Berücksichtigung seiner bisherigen Praxis erscheine das Projekt bezüglich des Kriteriums der Identität nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV) angesichts der bisherigen Stellung im Ortsbild, des Volumens und der Dachgestaltung der zu ersetzenden Objekte zustimmungsfähig. Es werde Sache der Gemeinde A. sein, die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den eigenen Schutzvorschriften zu prüfen und die Einwände der Einsprecher und der kantonalen Denkmalpflege zu gewichten. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hatte nicht die Anwendung der Schutzverordnung, sondern die Identität der Baute nach Art. 42 RPV zu prüfen. Die Baukommission A. übernahm die Beurteilung der Planungsbehörde. Sie erwog, der Ersatzbau stelle lediglich einen Teil des geschützten Ortsbildes S. dar. Das Projekt stimme in den wesentlichen Punkten mit den Anforderungen an die Erhaltung der geschützten Ortsbilder überein. Anstelle der beiden aneinandergebauten Wohnbauten mit angebauter Scheune solle ein Einfamilienhaus mit ähnlichem Grundriss und leichter Verschiebung um die Achse (Rücksichtnahme auf Strassenabstand und geschützte Linde) erstellt werden. Wie die beiden Wohnhäuser werde das Einfamilienhaus von Dachaufbauten geprägt. Übernommen werde ebenfalls das Giebeldach. Anstelle des bisherigen Balkons sei neu ein pergola-überdeckter Sitzplatz geplant. Das vorhandene Volumen reduziere sich nicht zuletzt durch den Wegfall der Scheune. Das Projekt entspreche einem in ländlichen Gebieten vertretenen konservativen Baustil. Zudem werde dem Raumplanungsgedanken in erster Güte Rechnung getragen, indem nämlich aus bisher zwei Wohneinheiten nur noch eine Wohneinheit entstehe.

#### **E. 3.4**

Die Vorinstanz erwog, im Weiler S. würden die Firstrichtungen praktisch sämtlicher Gebäude unterschiedliche Ausrichtungen aufweisen. Die Dachformen der Gebäude seien nicht einheitlich; die Wohnhäuser wiesen teils Zwerchdächer auf, teils mit Schleppegauben ausgestaltete Satteldächer mit jeweils unterschiedlicher Steilheit. Die meisten landwirtschaftlichen Ökonomiebauten würden indessen Satteldächer aufweisen, allerdings auch diese mit uneinheitlichen Neigungen. Bei einer neueren kleinen Anbaute bestehe gar ein Pultdach. Die Fassadengestaltung und insbesondere die Fenster der einzelnen Bauten würden stark voneinander abweichen. Es seien Fenster im Hoch- und Querformat vorhanden wie auch solche mit und ohne Sprossen. Während die meisten Gebäude Schlagläden hätten, seien auch Lamellenstoren vorhanden; auch bezüglich der Balkone könne keine durchgehende Identität festgestellt werden. An den Gebäuden seien zudem die unterschiedlichsten Baumaterialien festgestellt worden: Eternit, Wellblech, Holzschindeln, verputztes und unverputztes Mauerwerk und Holztafelung. Sämtliche Wohnhäuser wiesen unterschiedliche Farbgebungen auf; auch die landwirtschaftlichen Ökonomiebauten seien farblich nicht einheitlich gestaltet. Zudem habe ein farblich grell gestaltetes Graffiti auf einer von unterhalb der Baugrundstücke gut einsehbaren Mistplatte festgestellt werden können. Insgesamt habe keine Einheitlichkeit der bestehenden Baustruktur festgestellt werden können. Diese erweise sich bezüglich der in Art. 5 Abs. 2 der Schutzverordnung festgelegten baulichen Merkmale vielmehr als durchwegs inhomogen, ohne dass irgendwelche prägenden Charakteristika oder eine spezielle Qualität hätten festgestellt werden können. Art. 5 Abs. 3 der Schutzverordnung lasse ausdrücklich Ersatzbauten am gleichen Standort zu. Weitere Bereiche des geschützten Ortsbildes seien durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Wie die beiden bestehenden Wohnhäuser werde das

Einfamilienhaus von Dachaufbauten geprägt. Es weise auf der Südseite ein Zwerchdach, der angebaute Garagentrakt eine Giebelgaube auf. Übernommen werde ebenfalls das Satteldach mit Firstrichtung Südwest-Nordost. Das bestehende Wohnhaus weise auf der Südseite einen Balkon auf. Beim neuen Wohnhaus sei dort ein pergolaüberdeckter Sitzplatz geplant. Das bestehende Volumen reduziere sich nicht zuletzt durch den Wegfall der Scheune. Das Dach solle mit dunkelgrauen Ziegeln eingedeckt, die Fassade weiss verputzt werden. Zusammenfassend ergebe sich damit, dass das Bauvorhaben in der Umgebung bereits vorhandene bauliche Merkmale übernehme. Es entspreche einem in ländlichen Gebieten vertretenen konservativen Baustil, der sich jedenfalls nicht wesentlich von demjenigen der vorhandenen Bebauungsstruktur unterscheide. Wegen deren Uneinheitlichkeit dürften an die verlangte Anpassung an die Umgebung keine übersteigerten Anforderungen gestellt werden. Insbesondere deshalb sei es umso weniger nachvollziehbar, dass und aus welchen Gründen die kantonale Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme zum Schluss gelangt sei, der Neubau sei unter denkmalpflegerischen Aspekten nicht bewilligungsfähig. Die Begründung der Baukommission bezüglich der Vereinbarkeit mit den Anforderungen von Art. 5 der Schutzverordnung sei sachlich und nachvollziehbar.

### **E. 3.5**

Der Beschwerdeführer rügt, nach seiner Auffassung entspreche das Neubauvorhaben den Vorgaben der Schutzverordnung nicht, und zwar schon deshalb, weil es sich betreffend Geschosszahl, Dachform und Firstrichtung, Gebäudehöhe und Grundfläche von der Altbaute erheblich unterscheide. Die Verschiebung der Situierung und die vorgesehenen beträchtlichen Terrainveränderungen würden jedenfalls gegen die Schutzverordnung verstossen. Zum Beweis beruft sich der Beschwerdeführer auf eine Expertise. Weiter beruft er sich auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege. Deren Schlussfolgerung sei eindeutig. Es könne nicht von einem blossen Stimmungsbild die Rede sein. Es werde festgehalten, dass die Typologie der Baute wie auch deren architektonische Ausformung und Konstruktion weder dem Ursprungsbau noch der ortsüblichen Bauweise entsprächen. Selbst wenn es zuträfe, dass die Stellungnahme der Denkmalpflege unvollständig sei, hätte grundsätzlich in einem ersten Schritt eine Ergänzung der Stellungnahme eingeholt werden müssen. Ein unvollständiges oder nicht gehörig begründetes Gutachten sei von Amtes wegen zu ergänzen oder erläutern zu lassen. Es lägen keine offensichtlichen Mängel oder Widersprüche vor, die ein Abweichen von der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege rechtfertigen. Es handle sich um eine Fachinstanz, über deren Auffassung sich die Vorinstanz nicht einfach hätte hinwegsetzen dürfen.

### **E. 3.6**

Das Verwaltungsgericht weicht nicht ohne Not von Amtsberichten fachkundiger Verwaltungsstellen ab (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 978 mit Hinweis). Bei offensichtlichen Mängeln und Widersprüchen darf allerdings von Amtsberichten oder sachkundigen Auskünften der Verwaltung abgewichen werden (vgl. GVP 2001 Nr. 12 mit Hinweisen). Dies gilt ebenso, wenn ein Bericht kaum fachspezifische Aussagen enthält und im wesentlichen unumstrittene Tatsachen würdigt und inhaltlich einem Stimmungsbild gleichkommt (vgl. GVP 1997 Nr. 16). Der Bericht der Denkmalpflege entspricht einem solchen Stimmungsbild. Anlässlich des Augenscheins konnte das Gericht feststellen, dass die Vorinstanz die massgebenden Tatsachen zutreffend festgestellt und gewürdigt hat. Die Dachformen der Gebäude sind nicht einheitlich; es sind verschiedene Typen zu finden.

Auch weichen die Fassadengestaltungen und insbesondere die Art der Fenster bzw. die Läden bzw. Storen der einzelnen Bauten stark voneinander ab. Im übrigen können zahlreiche unterschiedliche Baumaterialien und Aussenfarben festgestellt werden, namentlich Eternit, Wellblech, Holzschindeln, verputztes und unverputztes Mauerwerk und Täfer. Es besteht keine Einheitlichkeit der Baustruktur. Hinzu kommt, dass das Gebäude der Beschwerdegegner nicht als Einzelobjekt geschützt ist. Schutzobjekt ist das Ortsbild. Dieses wird durch die bestehenden Bauten geprägt und nicht durch jene, welche im Zeitpunkt der Unterschutzstellung bestanden. Es verhält sich so, dass das Gebäude der Beschwerdegegner wohl eine der letzten Bauten ist, welche seit Jahrzehnten weitgehend unverändert belassen wurden. Prägend für das Ortsbild ist sie im heutigen Zeitpunkt nicht. Die Rüge des Beschwerdeführers, der Amtsbericht der Denkmalpflege hätte ergänzt werden müssen, ist unbegründet. Wo nichts Schützenswertes vorhanden ist, erscheint eine Ergänzung eines Amtsberichtes oder die Einholung einer weiteren Expertise zwecklos. Unbegründet ist auch der Einwand des Beschwerdeführers, frühere Verletzungen der Schutzverordnung würden eine erneute Missachtung nicht rechtfertigen. Der Charakter eines Ortsbildes kann sich ändern, ohne dass bei Eingriffen an einzelnen Bauten bereits von einem Verstoss gegen die Schutzverordnung gesprochen werden kann. Massgebend ist ausschliesslich, ob das Vorhaben der Beschwerdegegner der Schutzverordnung entspricht. Im vorliegenden Fall erfüllt das projektierte Gebäude das Erfordernis einer guten Einfügung in das Ortsbild.

### **E. 3.7**

Die nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Wohnhauses Vers-Nr. 252 am 1. Juli 1972 wird in der Beschwerde nicht mehr bestritten. Auf diesen Punkt ist daher nicht weiter einzugehen.

### **E. 4**

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

### **E. 4.1**

In materieller Hinsicht ist der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen unterlegen. Daher ist er grundsätzlich kostenpflichtig (Art. 95 Abs. 1 VRP). Allerdings sind die amtlichen Kosten teilweise der Vorinstanz aufzuerlegen, da diese auf einzelne Rügen zu Unrecht nicht eingetreten ist (Art. 95 Abs. 2 VRP). Eine Entscheidegebühr in der Höhe von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13 Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Davon ist ein Anteil von Fr. 2'000.-- dem Beschwerdeführer, unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.--, und ein Anteil von Fr. 1'000.-- dem Staat aufzuerlegen. Auf die Erhebung des Anteils des Staates ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Dem Beschwerdeführer ist der Rest des Kostenvorschusses von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten. Die Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Der Vertreter der Beschwerdegegners hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung ermessensweise festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Eine Entschädigung von Fr. 2'500.-- zuzügl. MWSt erscheint angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO). Sie geht zulasten des Beschwerdeführers. Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt: 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen. 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden zu zwei Dritteln dem

Beschwerdeführer, unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.--, und zu einem Drittel dem Staat auferlegt. Auf die Erhebung des Anteils des Staates wird verzichtet. Dem Beschwerdeführer wird der Rest des Kostenvorschusses von Fr. 1'000.-- zurückerstattet. 3./ Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'500.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W. Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Versand dieses Entscheides an: - den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. B.) - die Vorinstanz - die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. K.) - die Beschwerdebeteiligte am: Rechtsmittelbelehrung: Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.

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