



Fall-Nr.:	22-4179, 22-4180
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	24.10.2022
Entscheiddatum:	30.09.2022

BUDE 2022 Nr. 087

Baurecht, Art. 48 VRP, Art. 138 PBG. Vorliegend ist lediglich auf die Rüge der mangelnden Visierung einzutreten. Die übrigen Rügen sind dagegen nicht substantiiert oder liegen ausserhalb des Verfahrensgegenstands. Bauvisiere sollen Nachbarn und sonstige Interessenten auf einen geplanten Bau aufmerksam machen. Visiere verfolgen somit in erster Linie eine Publikationswirkung. Für die Beurteilung eines Baugesuchs sind aber die Baupläne massgebend. Diese standen den Rekurrenten zur Verfügung. Damit war es ihnen ohne weiteres möglich, die Auswirkungen des Bauprojekts auf die nähere Umgebung abzuschätzen. Es war ihnen auch offensichtlich möglich, rechtzeitig Einsprache gegen das Baugesuch zu ergreifen. Aus der behaupteten falschen Visierung ist den Rekurrenten somit kein rechtlicher Nachteil erwachsen. Abweisung der Rekurse. // (Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2022/181 vom 23. März 2023 bestätigt.)

BUDE 2022 Nr. 87 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-4179/22-4180

Entscheid Nr. 87/2022 vom 30. September 2022

Rekurrent 1
(im Rekurs Nr. 22-4179)

A.____

Rekurrent 2
(im Rekurs Nr. 22-4180)

B.____

gegen

Vorinstanz

Bau- und Infrastrukturkommission Z.____
(Beschluss vom 3. Mai 2022)

Rekursgegnerin

C.____ **GmbH**

Betreff

Baubewilligung (Neubau Einfamilienhaus)



Sachverhalt

A.

Die C.____ GmbH ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 28. April 2014 in der Wohn-Gewerbezone für dreigeschossige Bauten (WG3). Der östliche Teil des Grundstücks ist mit einem zweigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) überbaut. Darüber hinaus befinden sich im östlichen Teil drei Nebengebäude (Vers.-Nrn. 003, 004 und 005). Der westliche Teil des Grundstücks ist unbebaut.

B.

a) Mit Baugesuch vom 26. November 2021 beantragte die C.____ GmbH bei der Bau- und Infrastrukturkommission Z.____ die Baubewilligung für den Abbruch der Remise Vers.-Nr. 003 und den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem noch unüberbauten westlichen Grundstücksteil.

b) Innert der Auflagefrist vom 7. bis 21. Februar 2022 erhoben unter anderem die Miteigentümer der beiden nördlich angrenzenden Grundstücke Nrn. 578 und 007, A.____ und B.____, beide Z.____, je separat Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten den Abbruch der Remise, den von der geplanten Wärmepumpe verursachten Lärm sowie die Höhe und das Erscheinungsbild des Neubaus.

c) Mit Beschluss vom 3. Mai 2022 (Versand 1. Juni 2022) erteilte die Bau- und Infrastrukturkommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen von A.____ und B.____ ab.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ mit separaten Schreiben vom 11. Juni 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Der Rekurs von A.____ wurde unter der Verfahrensnummer 22-4179 (nachfolgend Rekurrent 1); derjenige von B.____ unter Nr. 20-4180 (nachfolgend Rekurrent 2) eingeschrieben. In den Rekursen werden folgende gleichlautende Anträge gestellt:

1. Zustellung Muster und/oder Dokumentation Maschendrahtzäune.
2. Korrektur der Visiere gemäss aktueller Pläne.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die Rekursgegnerin den Rekurrenten versprochen habe, den geplanten Maschendrahtzaun vorgängig noch zu bemustern. Dies sei bis anhin aber nicht erfolgt. Weiter seien die Visiere anzupassen, damit sich die Rekurrenten ein korrektes Bild des geplanten Neubaus machen könnten.



b) Mit weiterem Schreiben vom 14. Juni 2022 verlangen die Rekurrenten sodann eine Zusammenfassung diverser Punkte, auf welche die Rekursgegnerin noch nicht eingegangen sei.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 19. Juli 2022 beantragt die Vorinstanz den Rekurs abzuweisen.

b) Mit E-Mail vom 29. August 2022 verweist der Rekurrent 1 auf eine E-Mail der D.____ AG vom 24. August 2022. In der E-Mail bestätigte das Unternehmen für Baugespanne und Visiere, dass die fraglichen Visiere auf Grundstück Nr. 001 nie angepasst worden seien.

E.

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

Erwägungen

1.

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

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

1.3 Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Die Rekurse wurden auch fristgerecht erhoben (Art. 47 VRP). Auf die Rekurse ist mit nachfolgenden Einschränkungen einzutreten.

1.4 Rügen sind substantiiert vorzubringen bzw. haben eine Begründung zu enthalten (Art. 48 Abs. 1 VRP). Eine Begründung ist ausreichend, wenn in der Begründung selbst Argumente vorgebracht werden, nach denen der angefochtene Entscheid auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Darüber hinaus gilt das Rügeprinzip. Rekurrenten haben demnach im Rekurs selbst konkret darzutun, in welchen Punkten die Baubewilligung unhaltbar sein soll. Die allgemeine Kritik der Rekurrenten, die Rekursgegnerin habe sich zu diversen Punkten noch nicht geäussert, genügt den gestellten Anforderungen an eine Begründung nicht. Weder ist bekannt, welche Punkte genau noch offen seien, noch inwiefern diese Punkte der Erteilung einer Baubewilligung entgegenstehen. Auf diese Rüge der Rekurrenten ist daher nicht einzutreten.



1.5 Die Rekurrenten beantragen die vorgängige Bemusterung des besprochenen Maschendrahtzauns.

Das Baugesuch ist der an die zuständige Behörde gerichtete Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Nach ständiger Rechtsprechung ist es allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmt (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen; BDE Nr. 50/2016 vom 24. Oktober 2016 Erw. 2.2 mit Hinweisen und Nr. 57/2018 vom 28. November 2018 Erw. 2.1 f.).

Der vorliegend zu beurteilende Rekurs betrifft das Baugesuch Nr. 206/2021 mit dem die Rekursgegnerin die Baubewilligung für den Abbruch der Remise und den Neubau eines Einfamilienhauses beantragt. Der von den Rekurrenten im Rekurs erwähnte Maschendrahtzaun ist dagegen nicht Bestandteil des Baugesuchs. Soweit sich die Rekurrenten also zum besprochenen Maschendrahtzaun äussern, ist – mangels eines Anfechtungsgegenstands – nicht auf den Rekurs einzutreten.

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 Baubewilligungsentscheid erging am 3. Mai 2022. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten rügen, dass das Bauvorhaben nicht korrekt visiert gewesen sei.

3.1 Nach Art. 138 PBG stellt die Bauherrschaft vor dem Auflageverfahren Visiere auf, die Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen. Bauvisiere sollen einerseits Nachbarn und sonstige Interessenten auf einen geplanten Bau aufmerksam machen, damit sie sich darüber in den Bauplänen orientieren können, andererseits der Baupolizeibehörde bei der Prüfung und Beurteilung des Baugesuchs als Hilfsmittel dienen (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 886). Gegenüber vom Bauvorhaben betroffenen Personen verfolgen Visiere somit in erster Linie Publikationswirkung (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/I/6). Für die Beurteilung eines Baugesuchs sind aber letztlich die Baupläne massgebend.



Auf Ungenauigkeiten in der Visierung des geplanten Bauprojekts kann sich der Nachbar nur berufen, wenn es ihm nicht möglich oder nicht zumutbar war, sich anhand der Baupläne zu orientieren. Fehlende oder mangelhafte Visierungen bleiben somit ohne Folgen für das Baubewilligungsverfahren, wenn der Einsprecher dadurch keine Nachteile erleidet (Urteil des Bundesgerichtes 1C_155/2015 vom 19. Januar 2016 Erw. 3.2; BDE Nr. 39/2014 vom 2. Juni 2014 Erw. 2.3.1).

3.2 Es stellt sich die Frage, ob den Rekurrenten aus der behaupteten falschen Visierung überhaupt ein rechtlicher Nachteil erwachsen ist. Die Rekurrenten rügen, sie hätten sich keine genaue Vorstellung bezüglich des geplanten Bauprojekts machen können. Wie oben dargestellt, ist es zwar ein wesentlicher Ausfluss der Visierungspflicht, dass sich Anstösser ein Bild des Bauprojekts machen können. Allerdings genügt das Studium der Planunterlagen regelmässig, um bezüglich eines Bauprojekts eine klare Vorstellung zu erhalten. Diese Pläne standen den Rekurrenten zur Verfügung. Aus den Unterlagen konnten die Rekurrenten die Grundfläche, das Volumen und das ungefähre Aussehen der geplanten Baute entnehmen. Damit war es ihnen ohne weiteres möglich, die Auswirkungen des Bauprojekts auf die nähere Umgebung abzuschätzen. Es war ihnen auch offensichtlich möglich, rechtzeitig Einsprache gegen das Baugesuch zu ergreifen. Daraus folgt, dass die Rekurrent aus der behaupteten falschen Visierung auch nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermögen. Damit kann auch offenbleiben, ob die Visiere tatsächlich nicht korrekt gestellt worden sind. Die Rüge erweist sich ohnehin als unbegründet.

4.

Die Rekurse erweisen sich somit – soweit darauf eingetreten werden kann – als unbegründet und sind abzuweisen.

5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Rekurrenten sind mit ihren Anträgen unterlegen. Die Entscheidungsbüher beträgt vor dem Hintergrund, dass zwei – inhaltlich aber identische – Rekurse zu bearbeiten waren Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekurrenten 1 und 2 je zur Hälfte zu überbinden.

5.2 Der von der E. ___ AG am 26. Juni 2022 im Rekurs Nr. 22-4179 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen und im darüber hinausgehenden Betrag (Fr. 300.–) zurückzuerstatten.

5.3 Der von der E. ___ AG am 27. Juni 2022 im Rekurs Nr. 22-4180 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist ebenfalls anzurechnen und im darüber hinausgehenden Betrag (Fr. 300.–) zurückzuerstatten.



Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 22-4179 von A.____ wird abgewiesen soweit darauf eingetreten werden kann.

b) Der Rekurs Nr. 22-4180 von B.____ wird abgewiesen soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

a) A.____ bezahlt im Rekurs Nr. 22-4179 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.–.

b) Der am 26. Juni 2022 von der E.____ AG im Rekurs Nr. 22-4179 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet und im darüber hinausgehenden Betrag (Fr. 300.–) zurückerstattet.

3.

a) B.____ bezahlt im Rekurs Nr. 22-4180 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.–.

b) Der am 27. Juni 2022 von der E.____ AG im Rekurs Nr. 22-4180 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet und im darüber hinausgehenden Betrag (Fr. 300.–) zurückerstattet.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin