



Fall-Nr.:	22-8600
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	15.04.2024
Entscheiddatum:	28.02.2024

BUDE 2024 Nr. 020

Baurecht, Art 103 Abs. 3 Bst. b PBG, Art. 22 RPG, Art. 73 PBG. Das Einreichen eines Objektschutznachweises ist in Gebieten mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) bei einem Bagatellfall nicht erforderlich. Ein solcher ist dann anzunehmen, wenn das Bauvorhaben ausserhalb der Gefahr liegt und keinen Einfluss auf Personenrisiken bzw. einen nur sehr geringfügigen Einfluss auf Sachrisiken hat (Erw. 6). Hinsichtlich der konkreten Abgrenzung von Bauten zu Anlagen gilt auch unter Geltung des PBG unverändert die bisherige Rechtsprechung. Massgebend für eine Baute ist demnach das Vorhandensein eines Witterungsschutzes für Mensch, Tier oder Sachen. Ist eine Nutzung des Raums unter einem Terrassenboden weder vorgesehen noch aufgrund des stark abfallenden Geländes geeignet und dient die Terrasse damit allein als unüberdachter Sitzplatz, liegt keine Baute, sondern eine Anlage vor (Erw. 7.1). Bei der Prüfung, ob sich ein Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, ist das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht nicht für sich allein zu beurteilen, sondern es muss in Beziehung zu seiner Umwelt gesetzt und in Bezug auf die Gesamtwirkung beurteilt werden (Erw. 8.2). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2024 Nr. 20 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-8600

Entscheid Nr. 20/2024 vom 28. Februar 2024

Rekurrent

A.____
vertreten durch Dr.iur. Martin Looser, Rechtsanwalt,
Haldenstrasse 10, 9200 Gossau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Beschluss vom 14. November 2022)

Rekursgegnerin

B.____
vertreten durch lic.iur. Urban Baumann, Rechtsanwalt,
Oberdorfstrasse 12, 8853 Lachen

Betreff

Baubewilligung (Erweiterung Sitzplatz mit Terrasse)



Sachverhalt

A.

a) B.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 20. Oktober 1992 in der Wohnzone W1 und gemäss kommunaler Schutzverordnung vom 15. Juli 2008 und ihrer Ergänzung 2010 vom 15. April 2011 im Landschaftsschutzgebiet Y.____. Das gegen Südosten stark abfallende Grundstück ist auf der Südwest- und Südostseite mit einer Betonstützmauer eingefriedet, welche teilweise mit Efeu überwachsen ist. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze sind hinter der Betonstützmauer zur Hangsicherung Blocksteine in zwei bis drei Reihen als Natursteinmauerwerk aufgeschichtet. Strassenmässig erschlossen wird das Grundstück entlang der Nordwestseite über die G._strasse, eine Gemeindestrasse 3. Klasse. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und zwei Nebengebäuden überbaut. Südlich vor dem Wohnhaus wurde ein Schwimmbad angebaut.

b) Im Mai 2022 wurde das Bausekretariat Z.____ darüber in Kenntnis gesetzt, dass auf dem Grundstück Nr. 001, südöstlich vorgelagert zum Schwimmbad eine Terrasse errichtet worden war. Die Terrasse ist vom bestehenden Sitzplatz über eine über den Pool führende Holzbrücke zu erreichen. Die Holzkonstruktion der Terrasse ist auf sechs hölzernen Pfosten abgestützt. Die vorderen drei Holzstützen stützen sich auf die talseitige Betonmauer entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Da für die Errichtung der Holzterrasse kein Baugesuch eingereicht worden war, verfügte der Gemeinderat mit Beschluss vom 5. Mai 2022 einen sofortigen Baustopp. Mit Schreiben vom 16. Mai 2022 stellte lic.iur. Urban Baumann, Rechtsanwalt, Lachen, als Vertreter von B.____ klar, dass diese den Baustopp akzeptiere. Seiner Klientin sei nicht bewusst gewesen, dass es für die Errichtung der «Veranda» einer Baubewilligung bedürfe. Seine Klientin entschuldigte sich und werde ein Baugesuch einreichen.

B.

a) Mit Baugesuch vom 18. Mai 2022 beantragte B.____ beim Bausekretariat der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für die bereits erstellte Terrasse und die Fussgängerbrücke aus Holz. Der zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze und der Poolmauer hochgewachsene Bambusschilf sollte entfernt werden.

b) Innert der Auflagefrist vom 20. Juli bis 2. August 2022 erhob A.____, vertreten durch lic.iur. Philipp Baumgartner, Rechtsanwalt, St.Gallen, öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) gegen das Bauvorhaben. Er rügte eine Verletzung der Grenzabstandsvorschriften. Zudem sei die über fünf Meter hohe Baute ein «Ungetüm», das die Umgebung verunstalte. Die zugleich



erhobene privatrechtliche Einsprache wird auf übermässige Immissionen in Form von Lichtentzug gestützt.

c) Mit Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 14. November 2022 wies der Gemeinderat Z. ___ die öffentlichrechtliche und die privatrechtliche Baueinsprache nach Art. 684 ZGB ab (Dispositiv-Ziff. I). Die privatrechtliche Einsprache wurde auf den Zivilrechtsweg verwiesen (Dispositiv-Ziff. III). Der am 5. Mai 2022 verfügte Baustopp wurde aufgehoben (Dispositiv-Ziff. IV) und die nachträgliche Baubewilligung für die Fussgängerbrücke über das Aussenschwimmbad und die Terrasse wurde erteilt (Dispositiv-Ziff. V). Da die Terrasse nicht überdacht sei und damit keinen Schutz für Menschen, Tiere oder Sachen biete, handle es sich um eine Anlage, die keinen Grenzabstand einzuhalten habe und keiner Höhenbeschränkung unterliege. Zudem falle die Anlage im Umfeld des Wohnquartiers nicht speziell auf und trete kaum in Erscheinung, sodass die Terrasse auch nicht als störend oder gar verunstaltend wahrgenommen werde.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A. ____, nunmehr vertreten durch Dr.iur. Martin E. Looser, Rechtsanwalt, Gossau, mit Schreiben vom 28. November 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 22. Dezember 2022 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss Nr. 618 des Gemeinderates Z. ___ vom 14. November 2022 (Signatur: 73.02.09.02, Geschäft: 2022-169) sei vollumfänglich aufzuheben;
2. Das Baugesuch Nr. 53/2022 der Rekursgegnerin vom 18. Mai 2022 über die Fussgängerbrücke über das Aussenschwimmbad und die Terrasse/Veranda südöstlich des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 001, Z. ____, sei vollends abzulehnen;
3. Es sei die Rekursgegnerin zu verpflichten, innert 60 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids die bereits erstellte Terrasse/Veranda samt Stützkonstruktion auf dem Grundstück Nr. 001, Z. ____, vollständig abzubauen und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen;
4. Falls die Rekursgegnerin dieser Verpflichtung gemäss vorheriger Ziff. 3 der Rechtsbegehren nicht innert Frist oder nicht vollständig nachkommt, habe die Politische Gemeinde Z. ___ den Abbruch der bereits erstellten Terrasse/Veranda samt Stützkonstruktion sowie die Räumung und damit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf dem betroffenen Grundstück Nr. 001, Z. ____, auf Kosten der Rekursgegnerin vorzunehmen;



5. Es sei der Rekursgegnerin die Ersatzvornahme auf ihre Kosten gemäss vorheriger Ziff. 4 der Rechtsbegehren sowie die vorgängige Erhebung eines Kostenvorschusses nach Art. 160 PBG anzudrohen;
6. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die vorherige Ziff. 3 der Rechtsbegehren sei der Rekursgegnerin die Strafe wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen nach Art. 292 StGB anzudrohen.

Dieser Gesetzesartikel lautet wie folgt:

*«Ungehorsam gegen amtliche Verfügungen
Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem
zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafan-
drohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung
nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.»*

7. Eventualiter sei die Angelegenheit zur neuen Entscheidung in der Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl.
7.7 MwSt. zu Lasten der Rekursgegnerin

In formeller Hinsicht wird insbesondere gerügt, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig und es sei fehlerhaft eine zu kurze Frist für die zivilrechtliche Klage mitgeteilt worden. Materiell wird geltend gemacht, die Vorschriften über den Grenzabstand und die Gebäudehöhe seien verletzt, weil die Terrasse als Baute zu qualifizieren sei. Die Terrasse sei unmittelbar an die Hauptbaute angebaut und damit zudem Bestandteil der Hauptbaute. Da bereits die vorhandene Betonstützmauer die Vorschriften des Baureglements nicht einhalte, werde durch die Terrasse die Rechtswidrigkeit verstärkt, da die Holzpfeiler unmittelbar auf die Stützmauer montiert worden seien und dadurch die Stützmauer in der Höhe verlängert werde. Schliesslich füge sich die Terrasse nicht in das Landschaftsbild ein, vielmehr verunstalte sie dieses. Die privatrechtliche Immissionseinsprache stützt der Rekurrent auf die Verschlechterung der Besonnung und Belichtung seines Grundstücks.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 23. Januar 2023 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen und verweist auf die Einschätzung der Baukommission und des Gemeinderates, wonach es sich bei der Terrasse nicht um eine Baute handle. Der Pool wie auch die Sitzplatzerweiterung gehörten zum Aussenbereich, sie seien gerade nicht mit der Hauptbaute verbunden und damit kein Bestandteil des Hauptgebäudes.

b) Mit Vernehmlassung vom 13. Februar 2023 beantragt die Rekursgegnerin durch ihren Rechtsvertreter den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird ausgeführt, es handle sich bei dem Bauvorhaben lediglich um eine Sitzplatzerweiterung, unter der



sich ein steiler Hang ohne Bepflanzung und ohne Witterungsschutz befinde, und damit um eine Anlage. Auch liege keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit vor, zum einen sei die Stützmauer nicht rechtswidrig, zum anderen sei die Sitzplatzerweiterung mit den Stützpfählern eine völlig andere Konstruktion. Zudem füge sich die Sitzplatzerweiterung hervorragend in das Landschaftsbild ein. Durch das verwendete Holz erscheine das ganze Gebäude aus der Ferne leichter und verdecke die obere Stützmauer. Ein Lichtenzug oder Schattenwurf sei aufgrund der Hanglage und den Sonnenlauf nicht zu befürchten.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 6. April 2023 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch. Während die Rekursgegnerin und die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung zum Augenscheinprotokoll verzichteten, reichte der Rekurrent mit Eingabe vom 8. Juni 2023 eine ausführliche Vernehmlassung ein und legte zudem neue Bilder vor, die eine weitere Bautätigkeit unter der Terrasse belegen sollen. Hierauf forderte die Verfahrensleiterin der Rechtsabteilung des Bau- und Umweltdepartementes die Vorinstanz auf, den Gegenstand und Inhalt der erfolgten weiteren Baumassnahmen festzustellen und mitzuteilen.

b) Mit Stellungnahmen vom 24. Juli und 22. August 2023 teilt die Rekursgegnerin mit, es seien unter der neu erstellten Terrasse die Wurzeln der bisherigen Bambusbepflanzung ausgegraben worden. Hierauf sei die lose Erde in Richtung Nachbargrundstück gerutscht, wodurch Hangsicherungsmassnahmen erforderlich geworden seien. Aus diesem Grund habe der Hang mit einer Holzstufe gesichert werden müssen. Es bestehe weder die Absicht noch die Möglichkeit diesen Bereich zu nutzen.

c) Die Verfahrensleiterin hielt hierauf die Vorinstanz nochmals an, den Sachverhalt zu klären und insbesondere zu prüfen, ob die vorgenommenen Baumassnahmen bewilligungspflichtig seien. Im Schreiben vom 31. August 2023 reicht der Rekurrent eine weitere Stellungnahme ein. Die Baukommission teilt mit Beschluss vom 11. September 2023 mit, sie habe am 1. September 2023 auf dem Grundstück der Rekursgegnerin einen Augenschein durchgeführt und forderte die Rekursgegnerin auf, einen Schnitt- und Situationsplan einzureichen. Mit dem weiteren Beschluss vom 8. November 2023 stellt die Baukommission auf Grundlage der eingereichten Unterlagen der Rekursgegnerin sodann fest, dass die weiteren Bautätigkeiten nicht als Bestandteil der angefochtenen Baubewilligung zu erachten seien. Die vorgenommenen Hangsicherungsmassnahmen seien nicht bewilligungspflichtig.

d) Die Verfahrensleiterin übermittelte dem Rekurrenten den Beschluss der Baukommission zur Stellungnahme. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2023 bestreitet der Rekurrent, dass es sich bei der neu erstellten Holzstufe lediglich um eine Hangsicherungsmassnahme handle. Vielmehr sei das Terrain unter der Terrasse nivelliert worden und könne als Unterstand dienen, wenngleich, vermutungsweise aus



taktischen Gründen, dies aktuell nicht der Fall sei. Die Betonmauer mit der darauf liegenden Steinmauer erscheine zusammen mit der neu errichteten Holzmauer als eine Einheit und komme optisch einer massiven Wand gleich. Bei einer Gesamtbetrachtung sei Art. 97^{bis} Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1; abgekürzt EG-ZGB) verletzt, da ein zivilrechtlicher Grenzabstand von mehr als zwei Metern einzuhalten sei. Zudem trete mit der zusätzlichen Holzmauer die fehlende gute Einfügung in das Landschaftsbild noch deutlicher hervor. Der Rekurrent beantragt daher, die Holzmauer umgehend zu entfernen. Dies sei unter Androhung der Ersatzvornahme und Ungehorsamsstrafe anzuordnen. Die Ausführungen werden von der Rekursgegnerin mit Schreiben vom 12. Dezember 2023 bestritten.

F.

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

Erwägungen

1.

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

2.

Der Rekurrent beantragt in Ziff. 1 seiner Begehren die Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 14. November 2022. Dieser Beschluss umfasst neben der Abweisung der Einsprache, die sofortige Aufhebung des Baustopps und die nachträgliche Baubewilligung für die Terrasse und die Brücke über den Aussenschwimmbad. Zum anderen fordert der Rekurrent, es sei die bereits erstellte Terrasse samt Stützkonstruktion vollständig abzubauen und der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Für den Fall, dass die Rekursgegnerin dem nicht nachkomme, habe die Vorinstanz die Wiederherstellung selbst auf Kosten der Rekursgegnerin vorzunehmen. Die Ersatzvornahme sowie eine Strafe wegen Ungehorsams seien anzudrohen. Im Schriftsatz vom 7. Dezember 2023 verlangt der Rekurrent schliesslich die Entfernung der Holzstufe und zwar ebenfalls unter Androhung der Ersatzvornahme und der Ungehorsamsstrafe. Aufgrund der zahlreichen Rechtsbegehren bedürfen der Anfechtungs- und Streitgegenstand einer näheren Betrachtung.

2.1 Eine Verfügung oder ein Entscheid als Anfechtungsgegenstand sind Prozessvoraussetzung, ohne die auf die Rechtsmittel der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nicht eingetreten werden kann. Sodann kann Gegenstand des Verfahrens nur sein, was vom erstin-



stanzlichen Entscheid erfasst wurde. Sprengen die mit dem Rekursbegehren aufgestellten Rechtsbehauptungen den durch die erstinstanzliche Verfügung gesteckten Rahmen, ist darauf nicht einzutreten. Die Verfügung ist Gegenstand des Anfechtungsverfahrens, allein diese bildet den Ausgangspunkt der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege (vgl. BDE Nr. 53/2020 vom 9. Juni 2020 Erw. 1.3.1 mit Hinweisen). Der Anfechtungsgegenstand ist sowohl Ausgangspunkt als auch äusserster Rahmen für den Streitgegenstand, weshalb dieser im Verlaufe des Verfahrens – vom aufsichtsrechtlichen Einschreiten abgesehen – nur verengt, nicht aber erweitert werden kann (vgl. VGE B 2011/106 vom 20. März 2012 Erw. 1.3; vgl. zum Ganzen auch BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 Erw. 1.2.1 sowie BUDE Nr. 65/2021 vom 11. Oktober 2021 Erw. 1.6.1 sowie BUDE Nr. 71/2021 vom 8. November 2021 Erw. 1.3.1). Im Rekursverfahren kann mithin nur Verfahrensgegenstand sein, was bereits Gegenstand des Bewilligungs- und Einspracheverfahrens war.

2.2 Wie ausgeführt verlangt der Rekurrent neben der Aufhebung des Baubewilligungs- und Einspracheentscheids vom 14. November 2022 auch den Abbruch der Terrasse, die Wiederherstellung des früheren Zustands (Ziff. 3), die Ersatzvornahme (Ziff. 4), die Androhung derselben (Ziff. 5) sowie die Androhung einer Strafe wegen Ungehorsams (Ziff. 6). Zunächst ist festzustellen, dass angesichts der Erteilung der Baubewilligung für die Vorinstanz zum Vorherein kein Anlass bestand, über eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und entsprechende Androhungen für den Fall der Nichtbefolgung zu befinden; vielmehr fielen diesbezügliche Anordnungen ausser Betracht. Entsprechend sind solche Anordnungen auch nicht Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung und können damit auch nicht Gegenstand des Rekursverfahrens sein. Im Übrigen hätte selbst bei grundsätzlicher Gutheissung von Rekursantrag Ziff. 1 und damit einer Aufhebung der Baubewilligung nicht die Rekursinstanz, sondern vielmehr die Vorinstanz erstmals über die Wiederherstellung und insbesondere deren Verhältnismässigkeit zu befinden. Insgesamt befindet sich der Rekurrent somit mit seinen Anträgen betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und der Androhungen für den Fall der Nichtbefolgung (Rekursantrag Ziffn. 3-6) ausserhalb des Streitgegenstands. Auf den Rekurs ist insofern nicht einzutreten.

2.3 Aus denselben Gründen ist auch auf den Antrag des Rekurrenten in seiner Stellungnahme vom 7. Dezember 2023, mit dem die Entfernung der Holzmauer unter Androhung der Ersatzvornahme und Ungehorsamsstrafe angeordnet werden soll, nicht einzutreten. Die Holzstufe ist weder Gegenstand des angefochtenen Entscheids vom 14. November 2022, noch ist die Rekursinstanz für den Erlass einer Wiederherstellungsanordnung zuständig (s.o. Erw. 2.2).

2.4 Im Übrigen, nämlich hinsichtlich der Anfechtung des Gemeinderatsbeschlusses vom 14. November 2022, ist auf den Rekurs – vorbehaltlich Ziff. 3 – einzutreten.



3.

Am 1. Oktober 2017 ist das 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 14. November 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.

4.

Der Rekurrent rügt in formaler Hinsicht eine falsche Fristansetzung bzw. die Anwendung des alten Rechts bezüglich der privatrechtlichen Einsprache. Die Vorinstanz habe für die Einleitung des zivilrechtlichen Verfahrens hinsichtlich der privatrechtlichen Einsprache fehlerhaft lediglich eine Frist von 14 Tagen anstatt von 30 Tagen angesetzt. Aufgrund dieses formalen Fehlers sei die Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückzuweisen.

4.1 Nach dem direkt anwendbaren Art. 155 Abs. 1 PBG kann während der Auflagefrist eine privatrechtliche Einsprache erhoben werden. In Abgrenzung zur privatrechtlichen Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB, welche Gegenstand von Art. 154 PBG ist, setzt die privatrechtliche Einsprache nach Art. 155 PBG einen im Privatrecht begründeten Abwehranspruch des Einsprechers voraus. Typischerweise handelt es sich um rechtsgeschäftlich begründete Verpflichtungen bzw. privatrechtliche Baubeschränkungen, wobei insbesondere Dienstbarkeiten im Vordergrund stehen (vgl. M. MÖHR, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 155 N 4). Da auch für eine solche privatrechtliche Einsprache Art. 153 PBG zu beachten ist, muss die Einsprache bei Einreichung einen Antrag und eine Begründung enthalten (Art. 153 Abs. 3 PBG). Es muss aus der Begründung zumindest sinngemäss erkennbar sein, welche privatrechtlichen Abwehransprüche geltend gemacht werden. Denn nur so kann die zuständige Behörde über das Schicksal der privatrechtlichen Einsprache entscheiden bzw. die in Art. 155 Abs. 2 PBG vor-gesehene Frist von 30 Tagen ansetzen (M. MÖHR, a.a.O., Art. 155 N 7).

4.2 Mit der Einsprache vom 29. Juli 2022 hat der Rekurrent zwar öffentlichrechtliche Einsprache sowie privatrechtliche Immissionseinsprache nach Art. 154 PBG erhoben, nicht dagegen (auch) privatrechtliche Einsprache nach Art. 155 PBG. Zudem fehlt auch eine Begründung, der entnommen werden könnte, der Rekurrent habe zusätzlich zur privatrechtlichen Immissionseinsprache nach Art. 154 PBG auch eine privatrechtliche Einsprache nach Art. 155 PBG erheben wollen. Die im Dispositiv unter Ziff. III eröffnete Fristansetzung für die privat-



rechtliche Einsprache nach Art. 155 PBG zur Einleitung eines Verfahrens auf dem Zivilrechtsweg läuft somit ins Leere, sodass auch die Mitteilung einer zu kurzen Frist folgenlos bleibt.

5.

Der Rekurrent verlangt die Edition der Baugesuchsunterlagen für die Stützmauer entlang der Grenze zu seinem Grundstück Nr. 002 und beruft sich insoweit darauf, dass es sich um eine rechtswidrige Stützmauer handle. Die Edition der Baugesuchsunterlagen für die Stützmauer sei erforderlich, weil zu klären sei, wie die Stützmauer bewilligt werden konnte.

5.1 Der in Art. 12 Abs. 1 VRP konkretisierte Untersuchungsgrundsatz verlangt, dass die zuständige Behörde den rechtserheblichen Sachverhalt vollständig feststellt. Es sollen die tatsächlichen Geschehnisse und Gegebenheiten ermittelt werden, aus denen sich die Rechtsfolgen ergeben. Dabei entscheidet die zuständige Behörde, welche Tatsachen wesentlich sind. Da die Behörde von sich aus für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts zu sorgen hat, ist sie nicht an die Vorbringen der Beteiligten gebunden.

5.2 Wie bereits unter Erw. 2.1 ausgeführt, bildet die Verfügung der Vorinstanz vom 14. November 2022 und somit allein die erfolgte nachträgliche Baubewilligung für die Terrasse Gegenstand des Anfechtungsverfahrens und damit gerade nicht die Betonstützmauer. Entgegen der Auffassung des Rekurrenten können die Terrassenstützen auch nicht als Verlängerung oder Erhöhung der Betonstützmauer erachtet werden. Die vorbestandene Betonstützmauer dient vorliegend der Hangsicherung und ist eine geschlossene Einfriedung. Die Holzstützen dienen dagegen allein der Abstützung der Terrasse und treten auch nur so in Erscheinung. Durch die hölzernen Terrassenstützen wird die Betonmauer weder funktional noch optisch erweitert oder verlängert. Aus der beantragten Edition der Baugesuchsunterlagen betreffend der Betonstützmauer ist daher kein Erkenntnisgewinn zu erwarten, sodass hierauf verzichtet werden kann.

5.3 Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Rekurrent jederzeit die Möglichkeit hatte, allfällige aus seiner Sicht nötigen Vorakten bei der Vorinstanz einzuholen. Hierauf wurde der Rekurrent im Rahmen der Verfügung des Bau- und Umweltdepartementes vom 30. November 2022 ausdrücklich hingewiesen. Aus welchen Gründen der Rekurrent hierauf verzichtet hat, ist nicht bekannt, aber auch nicht relevant.

6.

Der Rekurrent rügt in formeller Hinsicht zudem die Unvollständigkeit der Baugesuchsunterlagen. Es würden Schnitt- und Fassadenpläne mit exakten Massangaben sowie Angaben über die Höhen, den Niveaupunkt und das gewachsene Terrain fehlen. Auch fehle das Formular GN Teil 1 und der Objektschutznachweis sowie Unterlagen über die Entwässerung.



6.1 Nach Art. 137 PBG, der vorliegend unmittelbar anwendbar ist (vgl. oben Erw. 3), werden Baugesuche der Baubehörde eingereicht, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage errichtet werden soll. Gemäss Art. 21 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) sind Gesuchstellende aufgefordert, für das Baugesuch das Formular des Bau- und Umweltdepartementes zu verwenden. Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten. Die Bewilligungsbehörden sind nach Art. 21 Abs. 2 PBV berechtigt, weitere für die Beurteilung erforderliche Unterlagen einzufordern. Nach der kommunalen Regelung von Art. 31 des Baureglements der Gemeinde Z.____ (nachfolgend BauR) ist das Baugesuch mit dem offiziellen Baugesuchsformular einzureichen. Art. 31 Abs. 1 Bst. a bis k BauR beschreibt beispielhaft die regelmässig bei Baugesuchen einzureichenden Planunterlagen, welche allerdings mehrheitlich auf Hochbauten ausgelegt sind. Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Bewilligungsbehörde die einzureichenden Baugesuchsunterlagen beschränken (Art. 31 Abs. 5 BauR). Ganz allgemein gilt, dass die Baugesuchsunterlagen immer so detailliert gehalten sein müssen, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln möglich ist.

6.2 Die Rekursgegnerin hat für das Baugesuch vorschriftsgemäss das Formular des Bau- und Umweltdepartementes verwendet. Die eingereichten Pläne bestehen aus einem Situationsplan im Massstab 1:500, einem Grundriss, einer Ansicht Südost und einer Ansicht Südwest jeweils im Massstab 1:100 sowie zwei Visualisierungen, einmal mit der bereits vorhandenen Bebauung, einmal ohne. Die Planunterlagen reichen – entgegen der Ansicht des Rekurrenten – aus, um das Baugesuch auf die Einhaltung der baupolizeilichen Regeln hin überprüfen zu können, zumal – wie zu zeigen sein wird (s.u. Erw. 7) – das Bauvorhaben als Anlage zu qualifizieren ist und demnach keine Höhenbeschränkungen oder Grenzabstände zu beachten sind.

6.3 Soweit das Fehlen eines Objektschutznachweises vom Rekurrenten gerügt wird, ist zunächst festzustellen, dass entgegen den Angaben im Baugesuchsformular das Grundstück Nr. 001 gemäss der kantonalen Gefahrenkarte «Rutschungen» teilweise im blauen Gefahrengebiet liegt.

6.3.1 Art. 103 PBG regelt die baulichen Nutzungsmöglichkeiten von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten. Ob sich Grundstücke innerhalb solcher Gefahrengebieten befinden, wird im Nutzungsplan oder durch Verfügung festgestellt (Art. 103 Abs. 4 PBG). Für Bauzonen liegt seit Ende des Jahres 2012 eine kantonsweit flächendeckende Gefahrenkarte vor. Nach Art. 103 Abs. 3 Bst. b PBG sind in Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) bei baulichen Massnahmen regelmässig Objektschutzmassnahmen zu prüfen und erforderlichenfalls anzuordnen. Dies ist jedoch dann nicht geboten,



wenn ein Bagatellfall vorliegt. Gemäss der Checkliste der Naturgefahrenkommission und der Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen «Bauen in Gebieten mit gravitativen Naturgefahren» (Ausgabe Juli 2019, S. 2; abrufbar unter www.sg.ch/umwelt-natur/naturgefahren/plannen-und-bauen-im-gefahrengebiet) kann eine Einstufung als Bagatellfall angenommen werden, wenn das Bauvorhaben einen nur sehr geringen Einfluss auf Sachrisiken und keinen Einfluss auf Personenrisiken hat sowie nicht bereits ein erhebliches Schutzdefizit vorliegt. Ein Bagatellfall ist daher insbesondere anzunehmen bei Umbauten, die als geringfügig zu erachten sind, wie etwa bei einem kleineren Innenausbau oder bei einer energetischen Sanierung sowie dann, wenn das Vorhaben ausserhalb der Gefahr liegt, so etwa bei einer Aufstockung oder bei Solaranlagen.

6.3.2 Gemäss der Gefahrenkarte «Rutschung» liegt der südliche Grundstücksteil des Grundstücks Nr. 001 und damit der Bereich der Terrasse im Bereich von mittlerer Gefahr (blau). Der nordwestliche Teil und damit insbesondere der unbebaute Grundstücksteil liegt ausserhalb des Gefahrenbereichs (weiss). Wenngleich das Gelände steil ist, wurde mit der Bebauung, den Haupt- und Nebengebäuden, dem Schwimmbad und deren Fundamente sowie mit der einfriedenden Betonmauer entlang der Grundstücksgrenze die Gefahr einer Hangrutschung bereits minimiert. Zudem liegt die Terrasse mit ihren vorderen Abstützungen auf der Betonmauer ausserhalb der Gefahr, sodass mit dem Bauvorhaben keine neue Rutschgefahr begründet wird bzw. werden kann. Das Bauvorhaben kann daher im Hinblick auf die Rutschgefahr als Bagatellfall eingestuft werden.

6.3.3 Die Notwendigkeit weiterer Abklärungen im Baubewilligungsverfahren war damit nicht gegeben bzw. das Einreichen eines Naturgefahrennachweises war nicht erforderlich, sodass nicht nur der generelle Einwand der unvollständigen Baugesuchsunterlagen, sondern auch die Rüge des fehlenden Objektschutznachweises, letztlich nicht verfährt.

7.

In materieller Hinsicht rügt der Rekurrent, die Verletzung der Grenzabstands- und Höhenvorschriften. Die Terrasse sei als Baute zu betrachten. Dies deshalb, weil die Terrasse aufgrund ihrer Dimension und ihres Einfügens in die Landschaft als Erweiterung der Hauptbaute anzusehen sei. Zudem diene der Terrassenboden als Dach für den Garten unterhalb der Terrasse. Die Rekursgegnerin bringt dagegen vor, dass sich unter der Sitzplatzerweiterung ein steiler Hang ohne spezielle Bepflanzung befände und daher weder ein Sitzplatz noch eine Aufenthaltsmöglichkeit gegeben sei. Ein schutzbietendes Dach könne ebenfalls nicht angenommen werden, da zwischen den Holzplanken Zwischenräume bestünden, durch die das Wasser ablaufe.

7.1 Unter den Beteiligten ist unbestritten, dass nach dem Baureglement Z. ___ lediglich für Bauten Grenzabstände einzuhalten und Hö-



henbeschränkungen zu beachten sind. Für Anlagen gelten diese Beschränkungen dagegen nicht. Damit ist vorliegend zu klären, ob die Terrasse als Baute oder Anlage zu qualifizieren ist.

7.1.1 Das Bundesrecht enthält in Art. 22 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) den Begriff der Bauten und Anlagen, ohne diese näher zu umschreiben. Auch wird nicht zwischen diesen beiden Begriffen unterschieden (vgl. C. BERNET, in: Be-reuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 73-89 N 23 f). Auch das BauG enthält keine Definition dieser Begriffe (vgl. dazu B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 356 f.). Hingegen definiert das PBG in dessen unmittelbar anwendbaren Art. 73 den Begriff «Gebäude», der gemeinhin mit dem Begriff der «Baute» gleichgesetzt wird, in Anlehnung an Ziff. 2.1 Anhang 1 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welcher der Kanton St.Gallen allerdings nicht beigetreten ist, (vgl. C. BERNET, a.a.O., Art. 73-89 N 26). Danach sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Der Begriff der «Anlage» wird ebenfalls im PBG nicht näher definiert. Gemeinhin ist dann eine Anlage anzunehmen, wenn das Ergebnis einer baulichen Massnahme in Form, Gestalt und Ausmass derart in Erscheinung tritt und auf die Nachbarschaft oder auf den öffentlichen Grund in der Weise einwirkt, dass damit im Allgemeinen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge wichtige räumliche Folgen verbunden sind und ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (B. HEER, a.a.O., N. 356 ff; vgl. sinngemäss zur Bewilligungspflicht eines Gartenpavillons, Urteil des Bundesgerichtes 5A_377/2017 vom 27. Februar 2018 Erw. 2.3.3.2).

Hinsichtlich der konkreten Abgrenzung von Bauten zu Anlagen gilt somit unverändert die bisherige Rechtsprechung (so auch die Botschaft zum PBG vom 23. September 2015, Amtsblatt 2015 Nr. 39a, S. 2472). Massgebend für eine Baute ist demnach der Schutz für Mensch, Tier oder Sachen durch eine feste Überdachung. Nicht gefordert ist, dass ein Gebäude allseitig geschlossen ist. Pergolas mit Wellblechdach gelten somit als Bauten, während lediglich mit Weintrauben «gedeckte» Pergolas als Anlagen zu bezeichnen sind. Weiter gelten als Anlagen beispielsweise offene Schwimmbäder, Stützmauern, Gelände-veränderungen oder befestigte Autoabstellplätze ohne Überdachung (vgl. Botschaft zum PBG, a.a.O.)

7.1.2 Die Holzterrasse wird auf sechs Holzpfosten abgestützt. Auf die quadratischen Säulen wird durch Querverstrebungen das Gewicht des Terrassenbodens abgeleitet. Die ebenfalls hölzerne Längslattung des Terrassenbodens ist an den Fugen licht- und wasserdurchlässig. Wie beim Augenschein festgestellt werden konnte und in der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll ersichtlich ist, ist das Gelände unter der Terrasse stark abfallend. Hinter den vorderen Stützpfosten, die sich selbst auf die Betonstützmauer abstützen, wird der Hang



durch Blocksteine gesichert. Darüber hinaus war der Hang bis zum Fundament des Schwimmbads mit Bambusschilf bepflanzt. Dieser wurde im Zug der Erstellung der Holzterrasse gerodet. Um ein Abrutschen der dadurch gelösten Erde zu vermeiden, hat die Rekursgegnerin zwischenzeitlich eine Holzstufe bzw. eine Holzabschrankung angebracht. Eine Nutzung des Raums unter dem Terrassenboden ist nach den Baugesuchsunterlagen und den Ausführungen der Rekursgegnerin weder vorgesehen noch aufgrund des stark abfallenden Geländes geeignet. Eine so weitgehende Terrainnivellierung, die es ermöglicht, Gartenutensilien abzustellen, erscheint aufgrund der knappen Platzverhältnisse nicht möglich. Die Terrasse dient damit allein als unüberdachter Sitzplatz.

7.1.3 Eine andere Bewertung ergibt sich auch nicht aus dem Entscheid des Bundesgerichtes vom 16. März 2023 (BGer 1C_267/2011), mit welchem das Bundesgericht bezogen auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichtes Luzern eine Ausdehnung des Bautenbegriffs im Rahmen einer grundsätzlichen Praxisänderung als nicht willkürlich erachtete. Eine entsprechende Praxisänderung ist im Kanton St.Gallen nicht erfolgt. Vielmehr ist auch unter Geltung des neuen PBG an den bisherigen Abgrenzungskriterien festzuhalten.

7.1.4 Nach dem Gesagten erfüllt die Terrasse die Voraussetzungen an eine eigenständige Baute nicht, da sie weder überdacht ist, noch der Terrassenboden aufgrund der Lage als Witterungsschutz für Mensch oder Sachen dient. Die Terrasse kann in Folge auch nicht als An- oder Nebenbaute im Sinn von Art. 15 Abs. 1 und 2 BauR eingestuft werden.

7.2 Der Rekurrent meint zudem, die Terrasse sei, sofern diese nicht selbst als Baute eingestuft würde, sodann als Teil der Hauptbaute zu qualifizieren. Die Terrasse sei unmittelbar an das Untergeschoss des Hauptgebäudes an- bzw. eingebaut und gelte damit als Bestandteil der Hauptbaute. Dies deshalb, weil das Aussenschwimmbad an die Mauer des Untergeschosses und damit direkt in die Fassade der Hauptbaute eingebaut sei, sodass dieses als Bestandteil der Hauptbaute gelte und damit auch die Terrasse selbst Bestandteil der Hauptbaute sei.

7.2.1 Als Fassaden gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch und der Praxis nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie Aussenwände und Dächer, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen. Der eigentlichen Gebäudefassade vorgelagerte Bauteile, beispielsweise offene oder geschlossene Balkone, werden dabei nicht als Aussenfassade betrachtet (vgl. BDE Nr. 6/2020 vom 6. Februar 2020 Erw. 5.4, BDE Nr. 35/2020 vom 1. Mai 2020 Erw. 5.2.3).



7.2.2 Zunächst ist zu beachten, dass das nicht überdachte Schwimmbad gemäss kantonalen Praxis als Anlage und nicht als Baute einzustufen ist (s.o. Erw. 7.1.1, BDE Nr. 65/2019 vom 9. Oktober 2019 Erw. 3.4). Zudem kann aufgrund der konstruktiven und baulichen Trennung das Schwimmbad nicht als Teil des Baukörpers der Hauptbaute erachtet werden. Damit aber ist die südöstliche Aussenwand des Schwimmbads auch nicht Teil der Aussenfassade des Hauptgebäudes und die Terrasse nicht deren Vorbaute gemäss Art. 16 BauR.

7.3 Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass die Holzterrasse weder als eigenständige Baute, noch als Vorbaute qualifiziert werden kann. Vielmehr handelt es sich um eine Anlage, die gemäss kommunaler Regelung keine Grenzabstände und Höhenvorschriften einzuhalten hat.

8.

Zudem rügt der Rekurrent, die grosse Terrasse mit einer Stützkonstruktion, welche insgesamt – mit der Betonmauer – eine Höhe von bis zu 7 m erreiche, wirke wie ein Fremdkörper. Aufgrund des waagrecht Ausbaus werde auf die Geländeform keine Rücksicht genommen. In näherer Umgebung sei keine vergleichbare Konstruktion vorhanden. Eine gute Einfügung in das Landschaftsbild, wie von Art. 7 Abs. 3 der Schutzverordnung verlangt, sei nicht gegeben.

8.1 Das Grundstück Nr. 001 liegt gemäss kantonalem Richtplan im Landschaftsschutzgebiet Y.____. Landschaftsschutzgebiete umfassen Landschaften und Landschaftsteile, die sich durch ihre Vielfalt, Einmaligkeit und Schönheit oder ihre erdgeschichtliche Bedeutung auszeichnen. Als Schutzziele für Landschaftsschutzgebiete gelten namentlich die besonders sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen und die Vermeidung von stark in Erscheinung tretenden, den Landschaftscharakter verändernden Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen. Der kantonale Richtplan ist behörden-, nicht aber grundeigentümerverbindlich. Zudem wird das betreffende Grundstück Nr. 001 aber auch von der kommunalen und eigentümerverbindlichen Natur- und Landschaftsschutzverordnung der Gemeinde Z.____ vom 15. Juli 2008 mit den Ergänzungen 2010, genehmigt am 15. April 2011 (abgekürzt SchutzV) in dessen Art. 7 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nach Art. 7 Abs. 3 SchutzV haben sich Anlagen hinsichtlich Standort, Stellung, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung gut in das Landschaftsbild einzufügen und auf die natürlichen Landschaftselemente Rücksicht zu nehmen.

8.2 Ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Prüfung der Einfügung einer Massnahme in das Orts- und Landschaftsbild ist die Stärke des Gegensatzes zwischen dem zu beurteilenden Objekt und der Umgebung (M. ZINGG, Naturschutz und Heimatschutz, insbesondere nach st.gallischem Recht, Diss. Zürich 1975, S. 89). Ein Bauvorhaben ist daher in ästhetischer Hinsicht nicht für sich allein zu beurteilen, sondern es muss in Beziehung zu seiner Umwelt gesetzt und in Bezug auf die Gesamtwirkung beurteilt werden. Besonders zu berücksichtigen



sind charakteristische Gestaltungselemente, die in der Umgebung vorkommen, wie etwa die Materialien und Farben oder die Formgebung und die Proportionen. Je heterogener sich die Umgebung in Bezug auf die charakteristischen Merkmale präsentiert, umso weniger kann vom typischen Charakteristischen gesprochen werden und umso weniger muss ein Bauvorhaben ihnen Rechnung tragen (B. ZUMSTEIN, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St.Gallen 2001, S. 131, 140 ff; VerwGE B 2017/243 vom 22. August 2019 Erw. 7.1.1).

8.3 Der Rekurrent beruft sich bei seiner Einschätzung, dass sowohl die Terrasse wie auch bereits die Betonmauer ein Fremdkörper im Landschaftsbild darstellen würden, auf die Ausführungen der suisseplan Ingenieure AG, Zürich, in der Baugesuchsprüfung. Hier wird geltend gemacht, die Stützmauer trete bereits heute sehr stark in Erscheinung, womit die Geländeform beeinträchtigt würde. Mit der Stützkonstruktion für die Sitzplatzerweiterung werde die Beeinträchtigung für die Geländeform zusätzlich erweitert. Von dieser Einschätzung ist die Gemeinde im Baubewilligungs- und Einspracheentscheid abgewichen auf Grundlage von Fotos, die den Benker Büchel und das Bauvorhaben aus der Ebene, Höhe Brücke Aubach im Gebiet Zellerwies zeigen. Danach – so die Vorinstanz – sei die Terrasse als nicht störend einzuordnen. Die Anlage falle im Umfeld des überbauten Wohnquartiers nicht speziell auf bzw. trete kaum in Erscheinung.

8.4 Beim Rekursaugenschein konnte nachvollzogen werden, dass die Terrasse bei einem Blick ausgehend vom Fuss der Betonmauer als optisch massiv empfunden wird. Wenngleich der Rekurrent regelmässig diesem Blickwinkel ausgesetzt ist, ist dieser Sichtwinkel für die Beurteilung des Orts- und Landschaftsbilds nicht massgeblich, weil mit diesem Blick die Umgebung und damit das Landschaftsbild des «Y.____» in seiner Gesamtwirkung nicht eingefangen wird. Zu Recht hat die Vorinstanz die Einordnung im Landschaftsbild mit Blick auf den «Y.____» insgesamt und damit aus der südlichen Ebene beurteilt. Wird entsprechend das Landschaftsbild des Y.____ betrachtet, ist festzustellen, dass der Hügel bereits bis anhin heterogen bebaut ist. Die vorhandenen Gebäudetypen sind in Bezug auf Bautyp, Körnung, Dachformen und Firstausrichtung uneinheitlich. Auch die Fassadengliederungen und -gestaltungen weisen ein uneinheitliches Bild auf. Dies setzt sich bei der unterschiedlichen Materialisierung und Farbgebung der Gebäudefassaden mit teils grossen Fensteröffnungen, Solaranlagen und unterschiedlich gestalteten Vorbauten fort. Insgesamt erscheint die Bebauung damit uneinheitlich und unruhig.

8.5 Bei dieser bereits vorbestehenden Heterogenität des Landschaftsbilds sticht die hölzerne Terrasse nicht nur nicht besonders oder störend hervor, sondern ordnet sich in dieses ein. Die Holzterrasse als waagrechte Auskragung und die drei vorderen Holzstützen mit deren Verstreben sind zwar gut sichtbar, sie verdecken allerdings nicht die natürliche Landschaft, sondern die Gebäudefassade der Hauptbaute und die Aussenwand des Schwimmbads. Im Gegensatz



zu den weissen Fassaden der Umgebungsbebauung nimmt die Terrasse als Holzkonstruktion das prägende und natürliche Landschaftselement der nahegelegenen Wälder im Nordosten und Südwesten auf und fügt sich so in das Landschaftsbild gut ein. Hinzu kommt der Umstand, dass aufgrund der Topographie des Geländes Stützkonstruktionen nötig sind und daher auch nicht als ungewöhnlich auffallen. Auch die Behauptung des Rekurrenten, die Kombination von Betonstützmauer, Terrassenstützen und schliesslich der neu erstellten Holzstufe komme optisch einer massiven Wand gleich, verfängt nicht, da aus der Ebene lediglich die Terrasse, nicht aber die Betonmauer sichtbar ist. Diese wird vielmehr durch die talseitig davorliegende Liegenschaft weitgehend verdeckt. Zudem wird der Gesamteindruck einer «Wand» durch die unterschiedlichen Materialien und die unterschiedliche Bauweise verhindert.

8.6 Die Beurteilung der Vorinstanz, die Terrasse falle im Umfeld des überbauten Wohnquartiers nicht speziell auf und trete kaum in Erscheinung, sodass eine Verletzung des Landschaftsbilds nicht gegeben sei, ist daher nachvollziehbar und erscheint sachgerecht. Zu beachten ist zudem, dass der Vorinstanz bei der Beurteilung der guten Einfügung in das Landschaftsbild gemäss Art. 7 Abs. 3 SchutzV ein Ermessen zukommt. Die Rüge einer Verletzung des Landschaftsbilds ist damit unbegründet.

9.

Weiter rügt der Rekurrent, mit der Terrasse werde die Rechtswidrigkeit der Betonstützmauer verstärkt. Dies sei augenscheinlich, da die Terrasse unmittelbar auf die Betonstützmauer montiert worden sei und somit die Stützmauer in der Höhe verlängert werde. Da Art. 19 BauR Stützkonstruktionen lediglich bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,5 m erlaube, werde diese Vorschrift in noch stärkerem Ausmasse verletzt. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit sei auch bezüglich der Grenzabstandsnorm gemäss Art. 97^{bis} Abs. 2 EG-ZGB und im Hinblick auf die fehlende Einfügung in das Landschaftsbild gemäss Art. 7 Abs. 3 SchutzV anzunehmen.

9.1 Der Bestand und die Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind auch nach Inkrafttreten des PBG geschützt. Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Gemäss Botschaft und Entwurf der Regierung zum PBG vom 23. September 2015 (Amtsblatt 2015 Nr. 39a, S. 2496) weicht Art. 109 PBG in den zitierten Absätzen im Wesentlichen nicht von der Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach dem BauG ab, womit weiterhin auch die Rechtsprechung zu Art. 77^{bis} BauG herangezogen werden kann.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes liegt eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 77^{bis} Abs. 2 BauG vor, wenn die Änderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt,



z.B. neben der bestehenden Verletzung des Grenzabstands auch noch zu einer Verletzung der Ausnützungsziffer. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Ausmass verletzt wird, indem z.B. ein bereits unterschrittener Grenzabstand noch weiter unterschritten oder, selbst wenn er gleichbleibt, durch zusätzliche Bauteile unterschritten wird. Gemäss Art. 109 Abs. 2 PBG ist es somit beispielsweise möglich, ein Gebäude, das den geltenden Abstandsvorschriften widerspricht, aufzustocken, falls die Aufstockung hinsichtlich der Abstandsverletzung zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt und mit den übrigen Vorschriften (Gebäudehöhe, Geschosszahl usw.) vereinbar ist. Möglich ist es beispielsweise auch, ein im Waldabstand liegendes Gebäude durch einen Anbau auf der waldabgewandten Seite zu ergänzen, weil dieser Anbau zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit in Bezug auf den verletzten Waldabstand führt. Nicht durch Art. 109 Abs. 2 PBG gedeckt ist dagegen zum Beispiel der Ausbau eines bestehenden Gebäudes, wenn dadurch die schon überschrittene Ausnützungsziffer noch zusätzlich wesentlich überschritten oder der Ausbau zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führen würde. Wann die Verstärkung der Rechtswidrigkeit wesentlich ist, beurteilt sich grundsätzlich anhand zweier Kriterien, zum einen nach der Schwere der Verletzung des Schutzzwecks der Norm und zum anderen nach dem Ausmass, in dem ein bestehender rechtswidriger Gebäude- oder Anlageteil erweitert werden soll. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit, wenn weder der Schutzzweck der Norm erheblich beeinträchtigt wird noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss (VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 Erw. 5.2; vgl. B. HEER, a.a.O., N 752 mit Hinweisen).

9.2 Der Rekurrent macht eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit in dreierlei Hinsicht geltend. Einerseits beruft er sich auf seinen Anspruch auf Einhaltung eines Grenzabstands bzw. auf Einhaltung bestimmter Höhen für tote Einfriedungen gemäss Art. 97^{bis} Abs. 2 EG-ZBG, zum anderen würden die Vorschriften zu Terrainveränderungen und der Höhenvorschriften für Stützkonstruktionen nach Art. 19 BauR verstärkend verletzt und schliesslich liege einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit im Hinblick auf eine ungenügende Einordnung nach Art. 7 SchutzV vor.

9.2.1 Soweit eine Verletzung der Vorschriften des EG-ZGB geltend gemacht wird, handelt es sich um einen zivilrechtlichen Abwehranspruch, der auf dem Zivilweg zu klären ist. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit gemäss Art. 109 PBG kann hingegen nicht gestützt auf die zivilrechtlichen Abwehrvorschriften des EG-ZGB geltend gemacht werden. Hierfür sind allein die Verletzung von öffentlichrechtlichen Vorschriften massgeblich.



9.2.2 Art. 19 BauR enthält Regelungen zu Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen bei Bauvorhaben. Für Stützkonstruktionen schreibt Art. 19 Abs. 3 BauR zudem detailliert vor, dass diese möglichst klein zu halten sind und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten seien, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppung nicht höher sein als 2,5 m. Es ist unstrittig, dass im Bereich der Terrassenstützen die Betonstützmauer die gemäss dem kommunalen Baureglement zulässige Höhe von 2,5 m nicht überschreitet, so dass insoweit bereits keine materielle Rechtswidrigkeit der Betonstützmauer vorliegt. Eine «Verstärkung der Rechtswidrigkeit» scheidet damit bereits aus diesem Grunde aus.

Aber selbst wenn die Betonstützmauer die zulässigen Höhenmasse des Art. 16 Abs. 3 BauR im fraglichen Bereich nicht einhielte, könnte keine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit angenommen werden. Wie ausgeführt ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit unwesentlich, wenn weder der Schutzzweck der Norm erheblich beeinträchtigt noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss. Mit der Höhenbeschränkung sollen hinterfüllte Hangstützkonstruktionen insbesondere in ihrem Erscheinungsbild als geschlossene Wand beschränkt werden. Da – wie bereits ausgeführt – mit den Terrassenabstützungen die Betonstützmauer weder tatsächlich, noch in ihrem Erscheinungsbild erhöht wird, scheidet auch im Hinblick auf den Schutzzweck der Norm eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit aus.

9.2.3 Hinsichtlich der Einfügung in das Landschaftsbild gemäss Art. 7 Abs. 3 SchutzV kann auf die vorstehenden Ausführungen unter Erw. 8 verwiesen werden. Da für das neue Bauvorhaben der Holzterrasse eine Verletzung des Art. 7 Abs. 3 SchutzV nicht vorliegt, ist eine «Verstärkung» ausgeschlossen und wird der Anwendungsbereich des Art. 109 PBG (Bestandes- und Erweiterungsgarantie) nicht erfasst.

9.3 Nach dem Gesagten kann in keiner Hinsicht eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit gemäss Art. 109 Abs. 2 PBG geltend gemacht werden.

10.

Schliesslich rügt der Rekurrent störende Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB. Durch die Überschreitung der zulässigen baurechtlichen Vorschriften bringe das Bauvorhaben auch eine Verschlechterung der Besonnung mit sich. Neben dem Lichtentzug müsse mit Schattenwurf sowie mit Lärmimmissionen gerechnet werden.

10.1 Nach Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen,



unter anderem durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall, aber auch durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Bei der Abgrenzung zwischen zulässigen und unzulässigen (d.h. übermässigen) Immissionen ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die beurteilende Instanz hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei sie den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Zu den positiven Immissionen zählen namentlich körperliche Einwirkungen wie Schall, Lärm, Rauch und Staub auf das Nachbargrundstück, während negative Immissionen dann vorliegen, wenn vom Nachbargrundstück die Zuführung von Stoffen, Personen und Energien (Licht, Besonnungen bzw. Schattenwurf) ferngehalten wird oder wenn ideelle Eindrücke (z.B. Entzug der Aussicht) durch den Nachbarn behindert werden (H. REY/L.STREBEL, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 6. Auflage, Basel 2019, Art. 684 N 22-33). Unter ideellen Immissionen werden demgemäss Einwirkungen verstanden, welche durch Zustände oder Nutzungshandlungen auf dem Ausgangsgrundstück verursacht werden und eine Verletzung des psychischen Empfindens des Nachbarn oder unangenehme psychische Eindrücke verursachen (H. REY/L.STREBEL, a.a.O. Art. 684 N 28 ff.; vgl. auch die Zusammenfassung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Urteil des Bundesgerichtes vom 26. September 2016 Erw. 4.1 f.). Solche Einwirkungen sind aber immer nur dann unzulässig, wenn sie übermässig sind; «normale» Einwirkungen sind daher zu dulden (H. REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Auflage, Bern 2007, Rn. 1100).

10.2 Der Rekurrent rügt eine Verschlechterung der Besonnung und Lichtentzug.

10.2.1 Bei der Beurteilung, welcher Schattenwurf bzw. Lichtentzug bei einer Überbauung benachbarter Grundstücke zumutbar ist, wird auf die Ortsüblichkeit abgestellt. Als Indiz für den Massstab der Ortsüblichkeit wird im Allgemeinen auf die Regelbauweise abgestellt. Der Entzug von Aussicht, Licht oder Sonnenschein, der sich als Folge der Errichtung einer baurechtskonformen Baute einstellt, gehört dabei grundsätzlich zur zulässigen Ausübung der Eigentumsrechte und stellt keine übermässige Einwirkung dar. Entspricht ein Bauvorhaben den massgebenden öffentlichrechtlichen Normen, und handelt es sich dabei um Vorschriften, die im Rahmen einer detaillierten, den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Bau- und Zonenordnung erlassen worden sind, gewährt der privatrechtliche Immissionsschutz nach Art. 684 ZGB in der Regel keinen weitergehenden Schutz (BGE 138 III 49 Erw. 4.4.2; 132 III 49 Erw. 2.2; 129 III 161 Erw. 2.6; vgl. u.a. auch H. REY/L.STREBEL a.a.O., Art. 684 N12a). Dies bedeutet, dass es nur in Ausnahmefällen möglich ist, dass ein dem öffentlichen Baurecht entsprechendes Gebäude übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB verursachen kann (VerwGE B 2009/21 vom 11. Mai 2010 Erw. 2.4.2 mit Hinweisen).

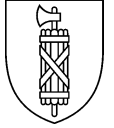


10.2.2 Wie vorstehend festgestellt, unterliegt das Bauvorhaben keinen Grenzabstandsvorschriften und es werden keine öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verletzt, sodass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass keine übermässige Einwirkung vorliegt. Bei der Prüfung, ob ein Ausnahmefall im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung angenommen werden könnte, ist zunächst zu beachten, dass das Eigentum an einer Wohnliegenschaft in einer Wohnzone W1 keinen Anspruch auf eine zeitlich und örtlich uneingeschränkte Besonnung bzw. auf Abwehr sämtlicher Bauten hat, welche eine Verkürzung der besonnten Grundstücks- und Gebäudeteile verursachen (VerwGE B 2009/21 vom 11. Mai 2010 Erw. 2.4.3, BDE Nr. 15/2018 vom 23. März 2018 Erw. 9.6). Hinzu kommt, dass aufgrund der Lage des Bauvorhabens, welches zur rekurrentischen Liegenschaft nordwestlich gelegen ist und der Hangausrichtung gegen Südosten, bereits in tatsächlicher Hinsicht kein Schattenwurf und kein massgeblicher Lichtentzug zu befürchten ist. Es kann deshalb in Bezug auf den gerügten Entzug von Besonnung und Tageslicht eine übermässige Einwirkung verneint werden. Bei dieser Sachlage erübrigt sich – wie vom Rekurrenten beantragt – das Einholen eines Gutachtens über den Einfluss des Bauvorhabens auf die Besonnung und den Schattenwurf auf das Grundstück des Rekurrenten. Daraus wären keine zusätzlichen entscheidenderheblichen Erkenntnisse zu erwarten.

10.3 Zudem macht der Rekurrent auch übermässige Lärmimmissionen geltend:

10.3.1 Der privatrechtliche und der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz stehen an sich selbstständig nebeneinander. Dennoch bestehen zwischen den beiden Regelungen Berührungspunkte und Überschneidungen. Insbesondere wenn das nach Lage, Beschaffenheit und Ortsgebrauch gerechtfertigte und zu dulddende Mass von Einwirkungen zu ermitteln ist (Art. 684 Abs. 2 ZGB), können öffentlich-rechtliche Vorschriften eine Rolle spielen. Namentlich im Zusammenhang mit Lärmimmissionen, für welche die Anhänge zur eidgenössischen Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) Belastungsgrenzwerte festschreiben, sind bei der Beurteilung des privatrechtlich zu dulddenden Masses die öffentlich-rechtlichen Belastungsgrenzwerte heranzuziehen (BUDE Nr. 26/2023 vom 21. Februar 2023 Erw. 4.1; BDE Nr. 10/2016 vom 12. Februar 2016 Erw. 6.1 mit Hinweisen).

10.3.2 Die Terrasse ist eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) und Art. 2 Abs. 1 LSV. Gemäss Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte (Art. 23 USG) in der Umgebung nicht überschreiten. Zu rechnen ist mit Lärm, der bei der Benutzung der Terrasse als Sitz- und Liegefläche entsteht, mithin mit Alltagslärm. Für solchen Lärm kennt die LSV keine unmittelbar anwendbaren Belastungsgrenzwerte.



Es muss somit ein Immissionsniveau eingehalten werden, bei welchem höchstens geringfügige Störungen auftreten. Bei der Beurteilung, ob im Einzelfall eine unzumutbare Störung vorliegt, sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen (vgl. BDE Nr. 58/2020 vom 9. Juli 2020 Erw. 10.1).

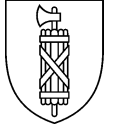
10.3.3 Der Rekurrent begründet seine Befürchtung betreffend erhöhter Lärmimmissionen durch laute Partys und laute Musik. Dagegen ist nach den baulichen und örtlichen Gegebenheiten der Schluss auf eine intensivere Nutzung als bisher keineswegs zwingend, ist doch das Aussenschwimmbad vorbestehend und ist zudem zwischen Haupthaus und Aussenschwimmbad bereits bis anhin eine Liege- und Sitzgelegenheit gegeben. Auch die Aussenlautsprecher an der Fassade des Wohnhauses sind vorbestehend. Zudem ist der Rüge des Rekurrenten nicht zu entnehmen, dass aufgrund der strittigen Terrasse mit zusätzlich störenden Lärmimmissionen zu rechnen ist. Dabei darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass selbst in reinen Wohnzonen kein absoluter Anspruch auf Ruhe besteht. Insbesondere Gesprächslärm und Lärm von im Freien spielenden Kindern ist zu den üblichen Uhrzeiten und ausserhalb der Ruhezeiten zu erwarten und hinzunehmen. Weder der Charakter solchen Lärms noch die zu erwartende Häufigkeit lassen auf eine unzumutbare Störung schliessen. Derartige Lärmquellen sind damit Bestandteil der Wohnnutzung, von der Nachbarschaft zu tolerieren und lassen nicht auf eine unzumutbare Störung schliessen. Übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Rekurrenten im Sinn von Art. 684 ZGB sind nicht zu erwarten. Findet dagegen eine nächtliche Aussennutzung oder eine solche in Ruhezeiten statt und geht diese mit lauten Gesprächen, Gelächter und Musik einher, hat sich der Rekurrent im konkreten Einzelfall gegen den übermässigen und störenden Lärm zu wehren. Damit erweist sich der Rekurs auch in Bezug auf den Lärmschutz als unbegründet. Der Verfahrens Antrag auf Einholung eines Lärmgutachtens, wie vom Rekurrenten gefordert, erweist sich bei dieser Sachlage als unbegründet.

11.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich sowohl die formellen wie auch die materiellen Rügen des Rekurrenten als unbegründet erweisen. In materieller Hinsicht hat sich gezeigt, dass das Bauvorhaben als Anlage zu qualifizieren ist und damit keine Grenzabstände einzuhalten sind. Ein Verstoss gegen Art. 19 BauR liegt nicht vor. Zudem fügt sich das Bauvorhaben entsprechend den Anforderungen der Landschaftsschutzverordnung gut in das Landschaftsbild ein. Übermässige bzw. unzulässige Lärm- und Lichtimmissionen sind nicht zu befürchten. Das Baugesuch war daher zu bewilligen und der Baustopp aufzuheben. Der Rekurs ist daher abzuweisen.

12.

12.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr 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 dem Rekurrenten zu überbinden.

12.2 Der vom Rekurrenten am 8. Dezember 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

13.

Rekurrent und Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

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

13.2 Die Rekursgegnerin obsiegt 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. 98^{bis} 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 vom Rekurrenten 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.

13.3 Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

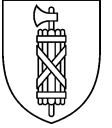
1.

Der Rekurs von A.____, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 8. Dezember 2022 von der Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.



3.

a) Das Begehren von B.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigt B.____ ausseramtlich mit Fr. 3'250.-.

b) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin