



Fall-Nr.:	24-6667
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	18.07.2025
Entscheiddatum:	18.06.2025

BUDE 2025 Nr. 047

Baurecht, Umweltrecht, Art. 99 und 103 PBG, Art. 11 Abs. 2, Art. 23 und Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 Bst. a, Art. 47 Abs. 1 und Anhang 6, Ziff. 1 Abs. 1 Bst. e LSV. Die geltend gemachte, vom nahe des Baugrundstücks gelegenen Hanggebiet ausgehende (potenzielle) Steinschlag- bzw. Hangrutschgefahr besteht für das Baugrundstück aufgrund der topografischen Verhältnisse (abgeflachter Bereich) nicht. Die Rüge, die Baubewilligung für die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe und für den Gartenhausanbau hätte nicht erteilt werden dürfen, ist daher unbegründet (Erw. 4). Der gemäss den Vorgaben der LSV erforderliche Lärmschutznachweis ist Teil des Baugesuchs und trotz des Begriffs «Nachweis» tatsächlich nicht als Gutachten oder dergleichen anzusehen. Dieser Nachweis kann vom Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin selbst oder von einem damit beauftragten Dritten (z.B. Heizungsplaner) erstellt werden. Diesbezüglich bestehen keine rechtlichen Vorschriften (Erw. 5.1). Die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe hält die lärmschutzrechtlichen Vorgaben, namentlich die anwendbaren Planungswerte (Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm; vgl. Ziff. 1 Abs. 1 Bst. e Anhang 6 LSV), ein (Erw. 5.3). Für die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe wurde der optimale Standort gewählt und zusätzlich eine Lärmschutzwand projektiert (Erw. 5). Dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 2 USG) wurde ausreichend Rechnung getragen (Erw. 5.4). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 47 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-6667

Entscheid Nr. 47/2025 vom 18. Juni 2025

Rekurrentin

A. ____ AG

vertreten durch MLaw Christian Fey, Rechtsanwalt, Hartbertstrasse 1,
7001 Chur

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z. ____ (Entscheid vom 3. September 2024)

Rekursgegner

B. ____

Betreff

Baubewilligung (Neubau Gartenhausanbau, Errichtung und Betrieb
Luft-Wasser-Wärmepumpe und weiteres)



Sachverhalt

A.

a) B.____, Z.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 9. April 2001 in der Wohnzone W2 b, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet ist. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Vers.-Nr. 002) und einem daran angebauten Schopf (Vers.-Nr. 003) überbaut. Das Wohngebäude ist nordöstlich mit dem Wohngebäude des benachbarten Grundstücks Nr. 004 zusammengebaut. Das Grundstück grenzt südlich an die M.____strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse. Auf der gegenüberliegenden Seite der M.____strasse liegen die beiden sich im Eigentum der A.____ AG, Y.____, befindenden Grundstücke Nrn. 005 (nicht überbaut) und 006 (überbaut).

b) Der nördlichste Spickel des Grundstücks Nr. 001 liegt gemäss der kantonalen Gefahrenkarte im Gefahrengebiet Wasser (mittlere Gefährdung). Das Gefahrengebiet Rutsch- und Sturzgefahren befindet sich gemäss der aktuellen Gefahrenkarte weiter westlich.

B.

a) Mit Baugesuch vom 16. Januar 2024 beantragte B.____ bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Ersatz der bestehenden Öl-Heizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (abgekürzt LWWP), den Neubau eines Gartenhausanbaus, die Erstellung einer Balkonaustrittsgaube auf der Nordwestseite des Wohngebäudes, einer Terrasse sowie eines Parkplatzes, interne Umbauten im Wohngebäude sowie Unterhaltsarbeiten am bestehenden Schopf.

b) Innert der Auflagefrist vom 18. Februar bis 12. März 2024 erhob die A.____ AG vertreten durch MLaw Christian Fey, Rechtsanwalt, Chur, Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Korrekturgesuch vom 22. April 2024 reichte B.____ bei der Gemeinde Z.____ angepasste Pläne ein, gemäss denen einerseits die Balkonaustrittsgaube auf der Nordwestseite des Wohngebäudes mit einem Dachfenster ersetzt und andererseits die geplante LWWP mit einer südlich der Anlage gelegenen Lärmschutzwand ergänzt wird.

d) Mit Beschluss vom 3. September 2024 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen, hiess die öffentlich-rechtliche Einsprache der A.____ AG bezüglich Sicherstellung der Sichtzone im Knotenbereich gut, wies sie im Übrigen jedoch ab.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob die A.____ AG durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 24. September 2024 begründeten



Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bau- und Einspracheentscheid des Gemeinderats Z.____ vom 03.09.2024 (mitgeteilt am 12.09.2024) über das Bauvorhaben Grundstück Nr. 001, M.____strasse, Z.____, BG Nr. 007, sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Unter amtlicher und ausseramtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekursgegner, zzgl. MwSt.

Zur Begründung wird zusammengefasst geltend gemacht, die geplante LWWP verletze die Lärmschutzvorschriften sowie das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip und sei daher nicht bewilligungsfähig. Weiter gälten im betreffenden Gebiet erhöhte Gestaltungsanforderungen, da es sich bei der Wohnzone W2 b um eine «Übergangszone» von der Dorfkernzone zu gestalterisch weniger empfindlichen Ortsteilen handle. Der geplante Gartenhausanbau beeinträchtige das Ortsbild und die «Haus- und Siedlungstypologie im Quartier M.____». Zudem liege ein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot vor; dies unter anderem, da die Vorinstanz das erstinstanzliche Verfahren betreffend das Bauvorhaben der Rekurrentin auf dem südlich gelegenen Grundstück Nr. 005 aufgrund einer angeblichen Steinschlag- bzw. Hangrutschgefahr sistiert, die vorliegend angefochtene Baubewilligung demgegenüber erteilt habe. Die Vorinstanz hätte die vorliegend angefochtene Baubewilligung nicht erteilen dürfen, solange die Frage der Steinschlag- bzw. Hangrutschgefahr nicht geklärt sei. Diesbezüglich sei der Sachverhalt ungenügend abgeklärt worden. Schliesslich liege ein Verstoss gegen das rechtliche Gehör vor, da sich die Vorinstanz mit der gerügten Gestaltung und Grenzabstandsverletzung der geplanten Dachgeschossenerweiterung nicht auseinandergesetzt habe.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 31. Oktober 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird mit Verweis auf den angefochtenen Entscheid geltend gemacht, die Rekurrentin übersehe, dass der Rekursgegner im Lauf des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens eine Projektänderung eingereicht hätte, welche keine Dachterrasse und keine Dachaufbaute mehr vorsehe, sondern einzig den Einbau eines Dachfensters. Es liege somit kein Verstoss gegen das rechtliche Gehör vor. Auch liege kein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot vor, da das vorliegende Bauvorhaben mit jenem der Rekurrentin nicht vergleichbar sei. Denn die Rekurrentin plane mit ihrem Bauvorhaben ein Mehrfamilienhaus in steiler Hanglage, bei dem grosse Geländeeingriffe (Abbau des bestehenden Felsens) und Geländedrücke zu erwarten seien. Demgegenüber sehe das geplante Bauvorhaben des Rekursgegners keine (massgeblichen) Abgrabungen vor und liege nicht im Hangbereich. Es sei daher nicht möglich, dass das vorliegend strittige Bauvorhaben einen Hangrutsch mobilisiere oder ein Steinschlagereignis verursachen



könne. Eine Sistierung des Verfahrens sei vorliegend daher nicht geboten. Das Lärnmachweisformular dürfe durch den Baugesuchsteller selbst unterzeichnet werden; das ausgefüllte Formular sei durch die Vorinstanz detailliert überprüft und für korrekt befunden worden. Dem Vorsorgeprinzip sei vorliegend mit dem Hinweis auf das Anbringen einer Schallschutzwand in Richtung des Grundstücks Nr. 005 der Rekurrentin Rechnung getragen worden. Die empfindlichen Orte seien im Situationsplan 1:200 korrekt eingezeichnet und vermasst.

b) Mit Vernehmlassung vom 8. November 2024 beantragt der Rekursgegner, den Rekurs unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen. Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, die rekurrentische Rüge bezüglich Dachgestaltung und Grenzabstandsverletzung sei aufgrund des erfolgten Korrekturgesuchs gegenstandslos geworden. Das Baugrundstück liege nicht – wie von der Rekurrentin behauptet – in der Wohnzone W2 a, sondern in der Wohnzone W2 b, für welche keine erhöhten Gestaltungsanforderungen gälten. Die Vorinstanz habe damit zu Recht nur das Verunstaltungsverbot angewandt. Die Vorinstanz habe zu Recht keine Konsultation von Bauberatern oder der Denkmalpflege verlangt, da es sich vorliegend – im Unterschied zum Bauvorhaben der Rekurrentin – lediglich um eine Erweiterung einer bestehenden Baute (mit einem Gartenhaus) handle, nicht um einen Neubau. Es sei gängige Praxis, dass der Lärnmachweis für die LWWP durch den jeweiligen Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin erbracht und anschliessend durch die rechtsanwendende Behörde geprüft werde. Die Grenzwerte seien vorliegend eingehalten; der Beurteilungspegel unterschreite die Planungswerte sogar. Das Vorsorgeprinzip sei gewahrt, da die Grenzwerte vorliegend eingehalten seien. Das Baugrundstück Nr. 001 befinde sich nicht in einem Gebiet einer potenziellen Hangrutschgefahr. Und selbst wenn, habe das strittige Bauvorhaben lediglich den Anbau eines Gartenhauses zum Gegenstand, welches nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen diene. Die geplante LWWP sei als Anlage, nicht als Baute zu qualifizieren. Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten und Dimensionen liege kein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot vor.

c) Mit Amtsbericht vom 12. Dezember 2024 führt das kantonale Amt für Umwelt (AFU) aus, der Lärmschutznachweis bezüglich der beantragten LWWP dürfe vom Gesuchsteller selbst oder von einem damit beauftragten Dritten erstellt werden. Der Nachweis werde anschliessend von der zuständigen Stelle der politischen Gemeinde auf seine Vollständigkeit, Plausibilität und Richtigkeit überprüft. Die Planungswerte seien vorliegend deutlich eingehalten – dies selbst unter Berücksichtigung der korrekten Richtwirkungskorrektur D_c von 9 dB (anstatt 6 dB; zusätzliche, reflektierende Wand durch den Neubau des Gartenhausanbaus fälschlicherweise nicht berücksichtigt). Beim geplanten Standort der LWWP handle es sich aus Sicht des Lärmschutzes um den optimalen Standort. Aus Vorsorgegründen werde empfohlen, die LWWP möglichst nah an die geplante Lärmschutzwand zu positionieren, also weiter westlich, um dadurch Reflexionen an der Fassade des geplanten Gartenhauses zu minimieren.



d) Mit Eingabe vom 15. Januar 2025 reicht die Rekurrentin eine Gefahrenbeurteilung durch die D.____ AG, Y.____, vom 28. November 2024 ein und bringt vor, «im fraglichen Gebiet» herrsche eine derart hohe Steinschlaggefahr, dass provisorische Fangnetze angebracht werden mussten. Gemäss Information der Vorinstanz sei davon auszugehen, dass der ganze Hang im Gebiet M.____ künftig in eine rote Zone «umgezont» werde. Das vorliegend streitige Bauvorhaben befinde sich in unmittelbarer Nähe dieses Gefahrengebiets. Bevor die Gefahrensituation nicht behoben sei, dürfe die Vorinstanz aufgrund der akuten Steinschlaggefahr keine Baubewilligungen in diesem Gebiet erteilen, zumal das vorliegend streitige Bauvorhaben den dauernden Aufenthalt von Personen in einem potenziellen Gefährdungsgebiet weiter zementiere.

e) Mit Amtsbericht vom 6. Februar 2025 führt das kantonale Amt für Wasser und Energie (AWE), Abteilung Naturgefahren, aus, das Baugrundstück liege lediglich in der nordwestlichen Ecke auf einer kleinen Fläche im Gefahrengebiet Hochwasser. Das vorliegend streitige Bauvorhaben liege jedoch ausserhalb dieses Gefahrenbereichs. Andere Gefahrenprozesse, wie z.B. Rutschungen oder Oberflächenabfluss, träten auf dem Baugrundstück nicht auf. Eine Steinschlag- oder Hangrutschgefahr könne für das Baugrundstück aufgrund der Topografie und der vorliegenden Situation nicht bestätigt werden. Der kantonale Ereigniskataster zeige, dass das Baugrundstück auch in der Vergangenheit durch keine Naturgefahrenprozesse betroffen gewesen sei. Dem Bauvorhaben könne aus Sicht Naturgefahren demnach zugestimmt werden.

f) Mit Eingabe vom 21. Februar 2025 bringt die Rekurrentin vor, die Ausführungen des AWE, dass es in unmittelbarer Nähe kein Ereignis mit Steinschlag gegeben habe, sei tatsachenwidrig. Namentlich habe bei einer Nachbarliegenschaft vor Kurzem ein Felsbrocken ein Loch in die Fassade geschlagen. Vor zwei Wochen sei im Auftrag der Vorinstanz ein provisorisches Steinschlagnetz angebracht worden. In Kürze würden zudem Versuche gemacht, um die Dimensionierung der definitiven Felssicherung zu berechnen. Unter diesen Umständen könne es nicht sein, dass der Rekursgegner sein Bauvorhaben ohne Rücksicht auf die Steinschlaggefahr umsetzen könne.

E.

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



Erwägungen

1.

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

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist 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 Baubewilligungsentcheid erging am 3. September 2024. 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/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentin rügt, die Vorinstanz habe sich nicht mit der geplanten Erweiterung des Dachgeschosses und der Erstellung einer Dachterrasse auseinandergesetzt, weshalb eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege. Einer näheren Betrachtung bedürfen daher nachfolgend der Anfechtungs- und der Streitgegenstand.

3.1 Der Baugesuchsteller bestimmt den Gegenstand und Umfang des Baugesuchs mit seiner Eingabe an die Gemeinde (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6). Der Anfechtungsgegenstand ist stets die Verfügung, die ein bestimmtes Rechtsverhältnis regelt. Der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren ist das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, allerdings nur insoweit, als es im Verfahren noch umstritten ist (BUDE Nr. 10/2025 vom 31. Januar 2025 Erw. 3 mit Hinweisen).

3.2 Gegenstand des ursprünglichen Baugesuchs vom 16. Januar 2024 bilden vorliegend die Erstellung einer LWWP, eines Gartenhausanbaus, einer Terrasse, einer Balkonaustrittsgaube, eines Parkplatzes, Unterhaltsarbeiten am bestehenden Schopf sowie interne Umbauten (vgl. Pläne datiert vom 15. Februar 2024, Beilage zu act. 9 der Vorakten). Mit Korrekturgesuch vom 20. April 2024 reichte der heutige Rekursgegner angepasste Pläne ein (vgl. Pläne datiert vom 20. April 2024, act. 4 der Vorakten). Die Vorinstanz hat der heutigen Rekurrentin das Korrekturgesuch mitsamt den angepassten Plänen mit Schreiben vom 14. Mai 2024 zum rechtlichen Gehör zugestellt (vgl. act. 4 der



Vorakten). Auf den angepassten Plänen gemäss Korrekturgesuch vom 20. April 2024 ist keine Balkonaustrittsgaube zu sehen, sondern stattdessen ein Dachfenster. Dementsprechend bildet die Balkonaustrittsgaube auch nicht Gegenstand des (angepassten) Baugesuchs. Die Baubewilligung wurde dementsprechend auch lediglich für den Einbau eines Dachfensters erteilt, nicht für die Erstellung einer Balkonaustrittsgaube (vgl. die Auflistung der Baubewilligungsbestandteile in Dispositiv-Ziff. 2.c des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids und Erw. 1.3.b desselben Entscheids). Diesbezüglich beschränkt sich der Streitgegenstand somit auf den Einbau eines Dachfensters und umfasst insbesondere nicht die Errichtung einer Balkonaustrittsgaube, weshalb die betreffenden rekurrentischen Rügen nachfolgend auch nur in Bezug auf den Einbau eines Dachfensters geprüft werden können. Auf sämtliche Rügen bezüglich der Balkonaustrittsgaube, respektive «der Dachgeschosserweiterung und der Dachterrasse», kann demgegenüber nicht eingetreten werden. Gleiches galt für die Vorinstanz im Rahmen des strittigen Einspracheentscheids. Sie musste sich somit insbesondere nicht mit der Dachgeschosserweiterung und den diesbezüglichen Rügen der heutigen Rekurrentin auseinandersetzen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt somit nicht vor.

4.

Die Rekurrentin macht geltend, das vorliegend streitige Bauvorhaben befinde sich in unmittelbarer Nähe eines Gebiets, auf dem zurzeit eine hohe Steinschlaggefahr herrsche. Die vorliegend angefochtene Baubewilligung hätte aufgrund der Steinschlaggefahr nicht erteilt werden dürfen (vgl. rekurrentische Eingabe vom 15. Januar 2025, Ziff. 6).

4.1 Die Vorinstanz und der Rekursgegner entgegennen, die Steinschlag- bzw. Hangrutschgefahr betreffe das südwestlich gelegene Hanggebiet; das Baugrundstück Nr. 001 sei von dieser Gefahr demgegenüber nicht betroffen.

4.2 Gemäss Art. 103 PBG genügen Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten den Anforderungen an den Personen- und Sachwert gegen Naturgefahren (Abs. 1). Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert sowie geringfügig umgebaut und erweitert werden. Nicht mehr geringfügig sind bauliche Massnahmen, die eine Erhöhung des Risikos für Personen und Sachwerte oder eine Nutzungsintensivierung zur Folge haben (Abs. 2). Eine Erhöhung des Risikos für Personen und Sachen dürfte z.B. dann vorliegen, wenn sich der mutmassliche Schadensbetrag bei Eintritt des Risikos aufgrund eines Umbaus, respektive einer Erweiterung, um mehr als den Nettoinvestitionswert erhöht (W. LOCHER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 103 N 17). In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) sind bauliche Massnahmen zulässig, wenn die Risiken durch angemessene Massnahmen im zulässigen Bereich gehalten werden können (Abs. 3 Bst. b). In blauen Gefahrengebieten besteht die Pflicht zu situationsgemässen Objektschutz-



massnahmen, die gewährleisten müssen, dass die Risiken im zulässigen Bereich gehalten werden können. Welches Risiko zulässig ist, bestimmt sich nach den entsprechenden technischen Richtlinien. Ein Bauvorhaben in roten oder blauen Gefahrengebieten bedarf immer einer fachlichen Begutachtung, um zu entscheiden, ob und welche Objektschutzmassnahmen das Risiko im zulässigen Bereich halten können. Der fachliche Nachweis, dass die Objektschutzmassnahmen genügen, obliegt der Bauherrschaft. Die Baubewilligungsbehörde legt dann im Bauentscheid die erforderlichen Massnahmen fest oder verweigert die Bewilligung (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, in: ABI 2015, 2491 f.; Handbuch der Rechtsabteilung des Bau- und Umweltsdepartementes zum neuen Planungs- und Baugesetz, S. 121 f., Stand 10. Oktober 2023, abrufbar unter https://www.sg.ch/recht/planungs-bau-umweltrecht/Planungs_und_Baugesetz/Handbuch_PBG_Rechtsabteilung.html; zuletzt besucht am 3. Juni 2025).

4.3 Gemäss der geltenden kantonalen Gefahrenkarte liegt das Baugrundstück Nr. 001 nicht in einem Gebiet mit Hangrutsch- oder Steinschlaggefahr, sodass diesbezüglich grundsätzlich keine Objektschutzmassnahmen bzw. Baubeschränkungen nach Art. 103 Abs. 3 PBG erforderlich sind.

4.4 Allerdings ist zwischen den Verfahrensparteien (mittlerweile) unumstritten, dass auf dem südwestlich des Baugrundstücks Nr. 001 gelegenen Hanggebiet aktuell eine Steinschlag- bzw. Hangrutschgefahr herrscht, obwohl dieses Gebiet auf der geltenden Gefahrenkarte nicht, respektive nicht gesamthaft, als Gefahrengebiet erfasst ist (vgl. Kartenausschnitt vorstehend in Bst. A.b). Den Berichten der Rekurrentin zufolge geht die Vorinstanz davon aus, dass künftig das gesamte Hanggebiet im Gebiet M.____ dem roten Gefahrengebiet zugeordnet werden wird (vgl. Eingabe Rekurrentin vom 15. Januar 2025, Ziff. 4). Nach wie vor streitig und daher nachfolgend genauer zu prüfen ist, ob derzeit (auch) für das Baugrundstück Nr. 001 eine Hangrutsch- bzw. Steinschlaggefahr besteht und, falls ja, die vorliegend angefochtene Baubewilligung aufgrund dieser Gefahr nicht hätte erteilt werden dürfen.

4.4.1 Im kantonalen Ereigniskataster ist derzeit ein einziges Ereignis eines (Stein-)Sturzes in der Nachbarschaft eingetragen (wohl das Ereignis, auf welches sich die Rekurrentin in Ziff. 1 ihrer Eingabe vom 21. Februar 2025 bezieht; vgl. www.geoportal.ch). Gemäss Ereignis-Memo im kantonalen Ereigniskataster geriet am 11. Mai 2023 ein Stein ins Rollen und krachte an das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 008. Bezüglich des Baugrundstücks Nr. 001 ist kein Ereignis eingetragen.

4.4.2 Das AWE führt mit Amtsbericht vom 6. Februar 2025 aus, auf dem Baugrundstück Nr. 001 würden keine Gefahrenprozesse wie Rutschungen oder Oberflächenabfluss auftreten. Namentlich könne die von der Rekurrentin geltend gemachte Steinschlag- und Hangrutschgefahr für das Baugrundstück Nr. 001 aufgrund der Topografie und der



vorliegenden Situation nicht bestätigt werden. Dem Bauvorhaben könne aus Sicht der Naturgefahren folglich zugestimmt werden.

4.4.3 Ein Amtsbericht ist eine bei einer anderen Behörde oder Amtsstelle eingeholte amtliche Auskunft über bestimmte Tatsachen und Verhältnisse, über welche die betreffende Behörde aufgrund ihrer amtlichen Tätigkeit Kenntnisse besitzt. Bezüglich Amtsgutachten besteht wie bei Gutachten und sachkundigen Auskünften im Allgemeinen die Besonderheit, dass nur dann von ihnen abgewichen wird, wenn dafür stichhaltige Gründe bestehen. Dies ist etwa der Fall bei offensichtlichen Mängeln und Widersprüchen (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2010/III/4; Urteil des Verwaltungsgerichtes B 2008/13 vom 5. November 2008 Erw. 5.4; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 974 ff.).

4.4.4 Das Baugrundstück Nr. 001 liegt – im Gegensatz zum Grundstück Nr. 005 der Rekurrentin – nicht im Hanggebiet, sondern im abgeflachten Bereich. Das Baugrundstück Nr. 001 ist vom Hanggebiet durch die flache, auf dieser Höhe rund 4,5 m breite M.____strasse getrennt (händische Messung auf www.geoportal.ch). Der geplante Gartenhausanbau ist am nächstgelegenen Punkt rund 6 m und die geplante LWWP rund 3 m von der M.____strasse entfernt (händische Messung aus den am 3. September 2024 genehmigten Plänen; Vorakten, act. 3). Das geplante Gartenhaus ist damit rund 10,5 m und die geplante LWWP rund 7,5 m vom Ende des Hanggebiets, respektive vom Beginn des flachen Bereichs, entfernt.

4.4.5 Aufgrund der vorstehend erläuterten topografischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass vom Hanggebiet aus ohne Fremdeinwirkung ins Rollen geratene Steine bzw. Hangmassen nicht 7,5 m bzw. 10 m über die gesamte Breite der (flachen) M.____strasse bis zu den vorliegend geplanten, streitigen Bauten und Anlagen (Gartenhaus, LWWP) gelangen würden. Mit dem AWE ist folglich davon auszugehen, dass für das Baugrundstück Nr. 001 aufgrund der topografischen Verhältnisse derzeit keine (potenzielle) Steinschlag- bzw. Hangrutschgefahr besteht.

4.5 Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass das vorliegend streitige Bauvorhaben im (potenziellen) Gefahrengebiet liegt, kann bei einer geringen Gefährdung bzw. einem Bagatelldfall auf Objektschutzmassnahmen verzichtet werden (vgl. BUDE Nr. 26/2022 vom 16. März 2022 Erw. 4.3; BDE Nr. 43/2020 vom 12. Mai 2020 Erw. 4.2). Das vorliegend streitige Bauvorhaben zeichnet sich bezüglich der geplanten Baute (Gartenhausanbau) durch wenig zusätzliches Volumen (6,43 m² Grundfläche bei rund 2,7 m Gesamthöhe) und dementsprechend für einen Neubau vergleichsweise geringe Baukosten aus. Entgegen dem Vorbringen der Rekurrentin dient ein Gartenhaus grundsätzlich nicht dem längeren Aufenthalt von Personen (sondern als Stauraum für Gartengeräte o.ä.). Dementsprechend ist das Gartenhaus vorliegend mit den soeben erwähnten Massen auch klein dimensioniert. Zudem



verfügt es lediglich über ein 1,6 m x 0,6 m grosses Fenster in der oberen Hälfte der Westfassade. Der Neubau des Gartenhausanbaus geht damit nicht mit einer eigentlichen Nutzungsintensivierung einher (wie z.B. bei einer Umnutzung von Gewerberäumlichkeiten in Wohnraum), bei der sich die Aufenthaltsdauer an einem Ort massgeblich verlängert. Das geplante Bauvorhaben geht somit insgesamt mit keiner massgeblichen Risikoerhöhung für Personen oder Sachen einher. Dasselbe gilt für die Errichtung der geplanten Anlage (LWWP), welche lediglich das bisherige Heizsystems des Wohnhauses ersetzt, sowie für die weiteren geplanten, vorliegend nicht speziell bemängelten Bau- und Umbauarbeiten. Es kann daher vorliegend von einer geringfügigen Gefährdung bzw. einem Bagatelldfall im Sinn von Art. 103 Abs. 2 PBG ausgegangen werden. Die Erteilung der Baubewilligung ohne Objektschutzmassnahmen war unter diesen Umständen selbst bei Bestehen einer Gefährdung für das Baugrundstück Nr. 001 zulässig.

4.6 Die rekurrentische Rüge, die Baubewilligung hätte vorliegend aufgrund der Nähe zu einem Gebiet mit Steinschlag- und Hangrutschgefahr nicht erteilt werden dürfen, ist daher unberechtigt.

4.7 Die Rekurrentin macht in diesem Zusammenhang weiter geltend, es liege ein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot vor, da die Vorinstanz ihr eigenes, zurzeit bei der Vorinstanz hängiges Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 005 aufgrund der potenziellen Steinschlag- bzw. Hangrutschgefahr sistiert, die vorliegend angefochtene Baubewilligung demgegenüber (ohne Sistierung) erteilt habe.

4.7.1 Die Vorinstanz entgegnet im Wesentlichen, das vorliegend streitige Bauvorhaben sei mit jenem der Rekurrentin nicht vergleichbar. Denn die Rekurrentin plane ein Mehrfamilienhaus in steiler Hanglage, bei dem grosse Geländeingriffe (Abbau des bestehenden Felsens) und Geländedrücke zu erwarten seien. Die erforderliche Abtragung von Felsen würde im ungesicherten Zustand unweigerlich zu Erschütterungen führen. Die Sistierung sei zwecks Abklärung erfolgt, ob aufgrund der bei Realisierung des Bauvorhabens nötigen massiven Eingriffe eine Mobilisierung von zerklüfteten Felspartien in Form von Steinschlagereignissen oder Rutschungen auftreten könnte. Demgegenüber sehe das geplante Bauvorhaben des Rekursgegners keine massgeblichen Abgrabungen vor und liege nicht im Hanggebiet (sondern im flachen Bereich). Mangels Vergleichbarkeit liege somit kein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot vor.

4.7.2 Der Anspruch auf Rechtsgleichheit gebietet, Gleiches nach Massgabe der Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe der Ungleichheit ungleich zu behandeln. Das Rechtsgleichheitsgebot wird insbesondere verletzt, wenn gleiche Sachverhalte ohne sachliche Gründe ungleich behandelt werden (vgl. BGE 131 I 91 Erw. 3.4; 129 I 65 Erw. 3.6; 127 I 202 Erw. 3f/aa mit Hinweisen). Eine rechtsanwendende Behörde verletzt das Gebot der Rechtsgleichheit, wenn sie zwei



gleiche tatsächliche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich beurteilt (vgl. BUDE Nr. 44/2023 vom 24. April 2023 Erw. 5.1 mit Hinweisen u.a. auf BGE 138 I 321 Erw. 3.2; 136 II 120 Erw. 3.3.2).

4.7.3 Mit der Vorinstanz ist vorliegend nicht von vergleichbaren Sachverhalten auszugehen. Namentlich ist sowohl die Lage der Baugrundstücke unterschiedlich (keine Hanglage und ausserhalb des potenziellen Gefahrengebiets vs. Hanglage im potenziellen Gefahrengebiet; vgl. dazu vorstehend Erw. 4.4.4) als auch das Ausmass der Bauvorhaben (Errichtung Gartenhausanbau, LWWP etc. ohne massgeblichen Geländeabtrag vs. Mehrfamilienhaus mit Geländeabtrag in der Höhe von rund 15 Meter; vgl. dazu Vernehmlassung Vorinstanz vom 31. Oktober 2024, S. 4).

4.7.4 Mangels Gleichheit der Sachverhalte ist vorliegend kein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot zu erkennen. Die entsprechende rekurrentische Rüge ist damit unbegründet.

5.

Die Rekurrentin rügt weiter, die geplante LWWP verletze die Lärmschutzvorschriften und das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip.

5.1 Konkret rügt die Rekurrentin zunächst, der Rekursgegner habe den Lärmschutznachweis nicht selbst erstellen dürfen. Es liege damit kein eigentlicher Lärmschutznachweis vor, sondern lediglich eine Parteibehauptung.

Für die Bewilligung einer LWWP hat der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin bei der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchs einen Lärmschutznachweis einzureichen, der namentlich aufzeigt, dass die geltenden Planungswerte eingehalten werden. Er ist somit Teil des Baugesuchs und trotz des Begriffs «Nachweis» tatsächlich nicht als Gutachten oder dergleichen anzusehen. Dieser Nachweis kann vom Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin selbst oder von einem damit beauftragten Dritten (z.B. Heizungsplaner) erstellt werden. Diesbezüglich bestehen keine rechtlichen Vorschriften. Der Nachweis und die Eingabedaten werden von den rechtsanwendenden Behörden auf ihre Richtigkeit überprüft. Seitens der Vorinstanz ist diese Prüfung gemäss ihren eigenen Angaben erfolgt. Die Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen wird nachfolgend auch von Seiten des Bau- und Umweltschutzdepartements auf ihre Richtigkeit überprüft. Die rekurrentische Rüge ist demnach unbegründet.

5.2 Die Rekurrentin bemängelt weiter, anhand des eingereichten Lärmschutznachweises sei nicht nachvollziehbar, wie es zu «diesen Schallpegelberechnungen gekommen» sei und wo die lärmempfindlichen Orte in der Nachbarschaft lägen.

Entgegen dem Vorbringen der Rekurrentin ist aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich, dass der Rekursgegner als nächstgelegenen



lärmempfindlichen Empfangsort das Wohnhaus auf dem westlich angrenzenden Grundstück Nr. 009 identifiziert und die Distanz zwischen diesem Empfangsort und der geplanten LWWP mit 14,9 m beziffert hat (vgl. Situationsplan 1:200 vom 2. April 2024 sowie Lärmschutznachweis vom 21. April 2024; Vorakten, act. 3). Das AFU hält im Amtsbericht vom 12. Dezember 2024 fest, durch die geplante Lärmschutzwand erhöhe sich der Abstand zu einem möglichen lärmempfindlichen Raum auf Grundstück Nr. 005 mit direkter Sicht auf die LWWP auf einen höheren Abstand als derjenige zum Grundstück Nr. 009. Dies blieb durch die Rekurrentin unbestritten. Im Übrigen macht die Rekurrentin auch nicht geltend, ob bzw. welche lärmempfindlichen Empfangsorte näher liegen sollen als jener auf Grundstück Nr. 009. Der Rekursgegner ist vorliegend zurecht davon ausgegangen, dass es sich bei seinen eigenen Wohnräumen nicht um näherliegende empfindliche Empfangsorte im Sinn der LSV handelt. Denn die LWWP soll vorliegend an der Nordwestfassade des Schopfs (Vers.-Nr. 003; keine Wohnnutzung) errichtet werden. Unmittelbar neben oder oberhalb der geplanten LWWP befinden sich keine lärmempfindlichen Räume. Hinzu kommt, dass gemäss Aussage des AFU im Amtsbericht vom 12. Dezember 2024 mit dem geplanten Gartenhausanbau eine zusätzliche, vermutlich reflektierende Wand bestehen wird. Dadurch werden die eigenen lärmempfindlichen Räume des Wohnhauses des Rekursgegners abgeschirmt und der Abstand zu einem möglichen lärmempfindlichen Raum auf dem eigenen Grundstück Nr. 001 erhöht sich auf einen höheren Abstand als derjenige zum Grundstück Nr. 009. Somit ist der Rekursgegner zurecht davon ausgegangen, dass der nächstgelegene lärmempfindliche Empfangsort vorliegend auf Grundstück Nr. 009 liegt. Dass für diesen ausgewiesenen nächstgelegenen lärmempfindlichen Empfangsort auf Grundstück Nr. 009 die Schallpegelberechnungen nachvollziehbar und die Planungswerte eingehalten sind, wird nachstehend in Erw. 5.3.6 ff. aufgezeigt. Die rekurrentische Rüge ist demnach unbegründet.

5.3 Die Rekurrentin rügt schliesslich, die geplante LWWP verletze die Lärmschutzvorschriften sowie das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip und sei daher nicht bewilligungsfähig. Nachstehend ist somit zu prüfen, ob die Planungswerte am nächstgelegenen Empfangsort eingehalten werden.

5.3.1 Die streitige LWWP ist als ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) und Art. 2 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) zu qualifizieren sowie als neue Anlage nach Art. 47 Abs. 1 LSV. Für den Schutz vor neuen lärmigen ortsfesten Anlagen legt der Bundesrat Planungswerte nach Art. 23 USG fest. Ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG). Für die durch den Betrieb einer LWWP entstehenden Lärmimmissionen sind die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Ziff. 2 Anhang 6 LSV anwendbar (vgl. Ziff. 1 Abs. 1 Bst. e Anhang 6 LSV). Nach



Art. 41 LSV gelten die Belastungsgrenzwerte bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen und sind diese nach Empfindlichkeitsstufen abgestuft. Zur Ermittlung der Belastung werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV). Als lärmempfindliche Räume gelten Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume (Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV).

5.3.2 Der für eine LWWP massgebliche Beurteilungspegel L_r wird wie folgt ermittelt (vgl. Ziff. 3 Anhang 6 LSV und Cercle Bruit, Vollzugshilfe 6.21: Lärmrechtliche Beurteilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Version vom 1. November 2024 [abgekürzt: Cercle Bruit-Vollzugshilfe], Ziff. 2.3):

$$L_r = L_{eq} + K1 + K2 + K3 + 10 \cdot \log(t / t_0)$$

L_r	Beurteilungspegel nach LSV
L_{eq}	A-bewerteter Mittelungspegel am Immissionsort (Messwert oder berechneter Wert)
K1	Pegelkorrektur aufgrund des Anlagentyps
K2	Pegelkorrektur aufgrund der Hörbarkeit des Tongehalts am Immissionsort
K3	Pegelkorrektur aufgrund der Hörbarkeit des Impulsgehalts am Immissionsort
$10 \cdot \log(t / t_0)$	Betriebszeitkorrektur
t	Durchschnittliche tägliche Betriebsdauer in Minuten
t_0	720 Minuten

Folgende Vorgaben sind bei der Planung zu verwenden:

K1	5 dB am Tag und 10 dB in der Nacht
K2	2 dB; schwach hörbarer Tongehalt
K3	0 dB; kein Impulsgehalt
$10 \cdot \log(t / t_0)$	0 dB, infolge $t = 720$ Minuten Annahme: Dauerbetrieb, Abweichungen nur möglich, wenn Betrieb z. B. mit Schaltuhr eingeschränkt

(Quelle: Cercle Bruit-Vollzugshilfe, Ziff. 2.3)

5.3.3 Der Rekursgegner beabsichtigt vorliegend die Errichtung und den Betrieb einer LWWP (Modell: Elco Aerotop Split 08.2 M-R) an der Nordwestfassade des bestehenden, mit seinem Wohnhaus zusammengebauten Schopfs (Vers.-Nr. 003). Das Grundstück Nr. 009 (nächstgelegener Empfangsort) liegt in der Wohnzone W2 b und ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die vorgesehene Wärmepumpe hat deshalb einen Planungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten (vgl. Ziff. 2 Anhang 6 LSV).

5.3.4 Der Rekursgegner hat auf dieser Basis und mit Hilfe des entsprechenden von Cercle Bruit zur Verfügung gestellten Formulars im eingereichten Lärmschutznachweis folgende Werte ausgewiesen:



Aufstellungsart	Aussenaufstellung	Tag	Nacht
Lärmempfindliche Räume am Empfangsort	Räume in Wohnungen		
Massgebender Planungswert am Empfangsort	ES II (Wohnzone)	55 dB(A)	45 dB(A)
Einhaltung Belastungsgrenzwerte			
Schalleistungspegel	Nachtbetrieb aktiviert von 19 bis 7 Uhr	61 dB(A)	56 dB(A)
Umrechnungsterm Schalldruckpegel		-11 dB	-11 dB
Richtwirkungskorrektur D_c	WP / Schacht an Fassade	6 dB	6 dB
Distanz zum Empfangsort	14.9 m	-23.5 dB	-23.5 dB
Lärmschutzmassnahmen		0 dB	0 dB
Schalldruckpegel L_{pA} am Empfangsort		<u>32.5 dB(A)</u>	<u>27.5 dB(A)</u>
Korrekturfaktoren			
Pegelkorrektur K1 (Anlagentyp)	für Heizungsanlagen	5 dB	10 dB
Pegelkorrektur K2 (Tongehalt)	schwach hörbar (Normalbetrieb) +2 dB	2 dB	2 dB
Pegelkorrektur K3 (Impulsgehalt)	nicht hörbar	0 dB	0 dB
Betriebszeitkorrektur	Betrieb ohne Zeiteinschränkung	0 dB	0 dB
Beurteilungspegel L_r		<u>39.5 dB(A)</u>	<u>39.5 dB(A)</u>

(Ausschnitt Lärmschutznachweis vom 21. April 2024; Quelle: Baugesuchsunterlagen, act. 3 der Vorakten)

5.3.5 Das AFU hat in seinem Amtsbericht vom 12. Dezember 2024 den Lärmschutznachweis des Rekursgegners lediglich in der Hinsicht bemängelt, es sei übersehen worden, dass nach dem Bau des geplanten Gartenhausanbaus eine zusätzliche, sehr wahrscheinlich reflektierende Wand vorhanden sein werde. Damit erhöhe sich der Wert für die Richtwirkungskorrektur D_c (vgl. dritte Zeile im Abschnitt «Einhaltung Belastungsgrenzwerte» des in Erw. 5.3.4 oben abgebildeten Lärmschutznachweises) von 6 dB auf 9 dB. Die Planungswerte seien aber auch so immer noch deutlich eingehalten.

5.3.6 Die Ermittlung des massgeblichen Beurteilungspegels L_r ist vorliegend gemäss den Vorgaben der LSV erfolgt und nachvollziehbar. Namentlich ist ersichtlich, dass der ermittelte Beurteilungspegel L_r beim nächstgelegenen lärmempfindlichen Raum am Empfangsort (Grundstück Nr. 009) – ausgehend von einer Schalleistung von 61 dB am Tag und von 56 dB in der Nacht – vorliegend 39,5 dB beträgt. Die einschlägigen Planungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (vgl. dazu oben Erw. 5.3.3) sind damit deutlich eingehalten. Auch im Übrigen sind die geltenden Lärmschutzvorschriften eingehalten. Dies hat das AFU in seinem Amtsbericht bestätigt. Die Rekurrentin bringt denn auch nicht vor, aus welchen Gründen die Ermittlung des massgeblichen Beurteilungspegels L_r vorliegend nicht korrekt erfolgt bzw. die Vorgaben der LSV nicht eingehalten sein sollten, sondern bestreitet die Rechtmässigkeit der Errichtung und des Betriebs der geplanten LWWP lediglich in pauschaler Art und Weise.

5.3.7 Als Zwischenfazit kann somit festgehalten werden, dass die geplante LWWP die lärmschutzrechtlichen Vorgaben einhält. Die entsprechende rekurrentische Rüge ist damit unbegründet.

5.4 Die Rekurrentin rügt weiter, die geplante LWWP verletze das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip.



5.4.1 Die Emissionen neuer ortsfester Anlagen sind im Rahmen der Vorsorge grundsätzlich so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1 LSV). Seit 1. November 2023 (vgl. AS 2023 582) ist in Art. 7 Abs. 3 LSV das Kosten-Nutzen-Verhältnis vorsorglicher Massnahmen spezifisch für neue LWWP konkretisiert: Bei neuen LWWP, deren Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten, sind weitergehende Emissionsbegrenzungen nur zu treffen, wenn mit höchstens 1 % der Investitionskosten der Anlage eine Begrenzung der Emissionen von mindestens 3 dB erzielt werden kann. Allenfalls verhältnismässige Massnahmen sind im Lärmschutznachweis aufzuführen. Andernfalls ist zu bestätigen, dass sich die geprüften Massnahmen als nicht verhältnismässig herausgestellt haben (Kosten höher als 1 % der Anlagekosten oder Wirkung geringer als 3 dB; vgl. Cercle Bruit-Vollzugshilfe, Anhang 1).

5.4.2 Gemäss Ausführungen des AFU im Amtsbericht vom 12. Dezember 2024 bewirkt die vom Rekursgegner zwischen der LWWP und dem rekurrentischen Grundstück Nr. 005 geplante Lärmschutzwand eine Abschirmung des Grundstücks Nr. 005 derart, dass die Planungswerte eingehalten werden. Zudem handle es sich beim gewählten Standort der LWWP (Westfassade) um den optimalen Standort. Die Rekurrentin macht vorliegend denn auch nicht geltend, es existiere ein Standort, der geeigneter wäre. Weitere vorsorgliche Massnahmen zur Begrenzung der Lärmimmissionen (z.B. Innenaufstellung) hat der Rekursgegner gemäss Lärmschutznachweis geprüft und als nicht verhältnismässig beurteilt. Das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip ist somit eingehalten. Die entsprechende rekurrentische Rüge ist damit ebenfalls unbegründet.

6.

Im Weiteren rügt die Rekurrentin, im betreffenden Gebiet gälten erhöhte Gestaltungsanforderungen. Der geplante Gartenhausanbau verletze das Ortsbild und die «Haus- und Siedlungstypologie» im Quartier M._____.

6.1 Art. 99 PBG regelt die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen. Die Bestimmung ist unmittelbar anwendbar. Inhaltlich deckt sich Art. 99 PBG im Wesentlichen mit Art. 93 BauG (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, 5/8 in: ABI 2015, S. 2489). Art. 99 Abs. 1 PBG verbietet die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen. Im Unterschied zu positiven Bauästhetikvorschriften (Gestaltungs- oder Einfügungsvorschriften) verbietet das Verunstaltungsverbot nur erheblich störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in dem Sinn, dass nur etwas qualifiziert Unschönes verhindert werden soll. Eine bauliche Gestaltung darf wegen Verunstaltung nur abgelehnt werden, wenn sie nach Massstäben, die «in Anschauungen von einer gewissen Verbreitung und Allgemeingültigkeit gefunden werden», als erheblich störend zu bezeichnen ist. Dabei ist nicht das Bauvorhaben isoliert zu



betrachten, sondern in Bezug zu seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung zu setzen (VerwGE B 2021/8 vom 12. Juli 2021 Erw. 2.2 und BUDE Nr. 67/2021 vom 8. November 2021 Erw. 3.2).

6.1.1 Darüber hinaus steht es den Gemeinden frei, für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorzuschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 99 Abs. 2 PBG). Von dieser Möglichkeit wurde bezüglich des vorliegend betroffenen Gebiets (Grundstück Nr. 001, Wohnzone W2 b) gemäss BauR kein Gebrauch gemacht. Namentlich ist – entgegen dem Vorbringen der Rekurrentin – Art. 8 Abs. 2 BauR vorliegend nicht anwendbar. Denn gemäss dieser Bestimmung ist «[i]n den Wohnzonen W1 a und W2 a [...] im Sinne einer Übergangszone der Gestaltung besondere Beachtung beizumessen». Gemäss dem klaren Wortlaut ist diese Bestimmung lediglich auf die Wohnzonen W1 a und W2 a anwendbar, nicht aber auf die Wohnzone W2 b, in der das Baugrundstück Nr. 001 liegt. Massgebend bleibt vorliegend somit – wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtigerweise ausgeführt hat – das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 99 Abs. 1 PBG.

6.1.2 Vorliegend plant der Rekursgegner die Errichtung eines eingeschossigen Gartenhausanbaus an der Nordwestfassade seines zweigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnhauses Vers.-Nr. 002. Wie auf Google Street View (www.google.ch/maps) zu sehen ist, ist die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks Nr. 001 allseitig geprägt von heterogen wirkenden zwei- bis dreigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnhäusern, welche teilweise bereits über An- bzw. Nebenbauten verfügen. Es ist keine besondere Qualität dieses Gesamtbilds bzw. des umliegenden Orts- oder Landschaftsbilds erkennbar. Entsprechend bewirkt der geplante Gartenhausanbau keine Disharmonie für das Orts- und Landschaftsbild, auch wenn dieser keinen ästhetischen Gewinn für die Umgebung darstellen sollte. Aufgrund der dargestellten Situation in der Umgebung durfte die Vorinstanz ohne Verletzung des ihr zustehenden Ermessens eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds verneinen. Die Einwände der Rekurrentin betreffend Einordnung und Gestaltung des Gartenhausanbaus sowie Verletzung des Orts- bzw. Quartierbilds erweisen sich somit als unbegründet.

6.2 Die Rekurrentin bringt in diesem Zusammenhang weiter vor, es liege ein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot vor, weil die Vorinstanz bei ihrem eigenen, zurzeit hängigen Bauvorhaben (Neubau Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 005) verlangte, dass «sowohl Bauberater als auch Denkmalschutz zu Rate» zu ziehen seien.

6.2.1 Die Vorinstanz bringt diesbezüglich vor, das Grundstück Nr. 005 der Rekurrentin sei – im Unterschied zum Grundstück Nr. 001 des Rekursgegners – im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel a erfasst. Entsprechend sei die Abklärung der Schutzeinstufung respektive der Bebaubarkeit im



Fall des Grundstücks Nr. 005 angezeigt, vorliegend demgegenüber nicht nötig gewesen.

6.2.2 Ein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot setzt das Vorliegen gleicher Sachverhalte voraus, welche die rechtsanwendende Behörde ungleich behandelt hat (vgl. dazu vorstehend Erw. 4.7.2). Das Grundstück Nr. 005 der Rekurrentin liegt zwar in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks Nr. 001 sowie ebenfalls in der Wohnzone W2 b. Jedoch wurde das Grundstück der Rekurrentin im Rahmen der Erhebungen zum ISOS im Jahr 1999 als Teil des Gebiets Nr. VI mit der Bezeichnung «waldbegrenzter Hangstreifen» erfasst; dieses Gebiet ist mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) versehen. Demgegenüber wurde das Baugrundstück Nr. 001 des Rekursgegners im Rahmen ebendieser Erhebungen zum ISOS als Teil des Gebiets Nr. VII mit der Bezeichnung «Wachstumsbereich am Talrand und in der Ebene, 2.H.20.Jh.» erfasst; jenes Gebiet ist lediglich mit dem Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften) versehen. Damit liegt kein gleicher Sachverhalt vor. Ein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot ist somit nicht zu erkennen.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben des Rekursgegners den gesetzlichen Vorgaben, namentlich den bau-, lärm- und umweltschutzrechtlichen Vorgaben, entspricht. Der Rekurs erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

8.

8.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin zu überbinden.

8.2 Der von der Rekurrentin am 8. Oktober 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

9.

Die Rekurrentin, der Rekursgegner und die Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

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



9.2 Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Bau- und Umweltdepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff. und 5 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6).

9.3 Der Rekursgegner obsiegt zwar, ist indessen weder anwaltlich vertreten noch begründet er sein Kostenbegehren. Infolgedessen ist sein Begehren um Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung abzuweisen.

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

9.5 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs der A.____ AG, Y.____, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten kann.

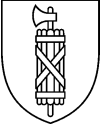
2.

a) Der A.____ AG wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 8. Oktober 2024 von der A.____ AG geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren der A.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



- b)** Das Begehren von B.____, Z.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- c)** Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin