



Fall-Nr.:	24-8362
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	04.04.2025
Entscheiddatum:	04.03.2025

BUDE 2025 Nr. 015

Allg. Verwaltungsrecht, Baurecht, Art. 19 VRP, Art. 109 Abs. 2 PBG. Eine gegenüber dem Einspracheverfahren neue Begründung ist im Rekursverfahren zulässig, weil die rechtliche Begründung nicht als Streitgegenstand zählt und deren Ausweitung deshalb auch nicht zu einer unzulässigen Veränderung des Streitgegenstands führt (Erw. 3). Weil der geplante Ersatzbau (Einfamilienhaus statt Scheune) einerseits dazu führt, dass das baurechtswidrige Gebäudevolumen innerhalb des kleinen Grenzabstands gegenüber heute knapp verdoppelt wird und andererseits von einer sehr erheblichen vorbestehenden Rechtswidrigkeit auszugehen ist, liegt eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit vor (Erw. 4.4.5). Aufhebung der Baubewilligung und Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 15 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-8362

Entscheid Nr. 15/2025 vom 4 . März 2025

Rekurrenten

A1.____ und A2.____

vertreten durch lic.iur. Marco Müller, Rechtsanwalt, Wisflegge 8,
9468 Y.____

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheide vom 11. November 2024)

Rekursgegnerin

B.____

Betreff

Baubewilligung (Abbruch Scheune und Wiederaufbau als
Einfamilienhaus mit Garage)



Sachverhalt

A.

D.____, Z.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, das sich im Knotenbereich zweier Gemeindestrassen zweiter Klasse (M.____strasse und N.____strasse) in Z.____ befindet. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 4. Dezember 1998 in der Kernzone für zweigeschossige Bauten. Das Grundstück ist mit einer alten Scheune (Vers.-Nr. 002) überbaut.

B.

a) Mit Baugesuch vom 19. Juni 2024 beantragte die B.____, Z.____, bei der Politischen Gemeinde Z.____ die Bewilligung für den Abbruch der Scheune und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Grundstück Nr. 001. Nach den Plänen ist vorgesehen, anstelle der Scheune ein 7-Zimmer-Einfamilienhaus mit praktisch denselben Grundmassen wie jenen der Scheune zu erstellen. Um den Strassenabstand in Richtung Norden und Westen einhalten zu können, soll auf den Wiederaufbau des heute bestehenden Anbaus verzichtet werden.



b) Innert der Auflagefrist vom 2. bis 15. Juli 2024 erhoben A1.____ (Grundeigentümer des südwestlich des Baugrundstücks gelegenen Grundstücks Nr. 003) und A2.____ (Grundeigentümerin des etwas weiter nordöstlich gelegenen Grundstücks Nr. 004), beide Z.____, gemeinsam Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie stellten folgende Anträge:

1. Das Baugesuch Nr. 80-2024 der B.____ sei unter Vorbehalt der nachstehenden Ziffer 2 abzuweisen.
2. Sollte ein auf Kosten der Gesuchstellerin zu erstellendes Gutachten des kantonalen Tiefbauamtes zum bedingungslosen Ergebnis kommen, dass
 - a) die bestehenden Sichtzonen bei Einfahrt und Ausfahrt aus vorgesehener Garage angesichts



der bestehenden Vorschriften, insbesondere der VSS-Normen, genügen, und

- b) der vor Garagen vorgeschriebene Abstellplatz von Motorfahrzeugen vorhanden ist,

sei das Baugesuch zu bewilligen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin.

Zur Begründung wurde ausgeführt, die Sichtzonen bei der Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück müssten überprüft werden. Nachdem das Vertrauen in die Baubehörde, eine solche Prüfung vornehmen zu können, fehle, werde die Einholung eines Gutachtens beantragt. Selbstverständlich sei man bereit, sich «dem Resultat eines kantonalen Gutachtens an(zu)schliessen.»

c) Mit Eingabe vom 5. August 2024 beantragte die Gesuchstellerin, die Einsprache abzuweisen, weil einerseits alle Richtlinien eingehalten seien und andererseits die Situation gegenüber dem heutigen Zustand verbessert werde.

d) Am 13. August 2024 übermittelte das Bauamt Z.____ den Einsprechern die Stellungnahme der Gesuchstellerin sowie einen überarbeiteten Baugesuchsplan vom 29. Juli 2024.

e) Mit Schreiben vom 28. August 2024 teilten die Einsprecher mit, dass nach wie vor kein kantonales Gutachten vorliege. Zudem ergebe sich aus dem nachgereichten Plan erstmals, dass innerhalb des Strassenabstands in einer Höhe von rund 2 m offenbar ein Balkon erstellt werden solle. Dadurch werde die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Zudem sei es unzulässig, vom künftigen Garagenvorplatz aus rückwärts in die stark abschüssige M.____strasse einzufahren. An der Einsprache werde deshalb festgehalten.

f) Mit zwei separaten Beschlüssen vom 11. November 2024 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A1.____ und der A2.____ ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, das kantonale Tiefbauamt (TBA) erstelle keine Gutachten im Rahmen von erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren. Der geplante Garagenvorplatz entspreche den kommunalen Bauvorschriften, und die in den Plänen eingezeichneten Sichtzonen belegten, dass die Verkehrssicherheit im Bereich der geplanten Grundstücksausfahrt gewährleistet sei. Weiter sei anzumerken, dass durch den Abbruch der Scheune die Übersichtlichkeit im Knoten M.____strasse / N.____strasse erheblich verbessert werde, weil der Neubau künftig den baureglementarischen Strassenabstand einhalten werde.



C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A1.____ und die A2.____, vertreten durch lic.iur. Marco Müller, Rechtsanwalt, Sax, mit Schreiben vom 2. Dezember 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement. Mit Rekursergänzung vom 20. Dezember 2024 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Beschlüsse Nrn. 330 und 331 der Gemeinde Z.____ vom 11. November 2024 betreffend Baugesuch Nr. 80-2024 in Sachen Abbruch Scheune und Wiederaufbau als Einfamilienhaus mit Garage, GS-Nr. 001, Z.____, seien aufzuheben und das Baugesuch demzufolge abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchstellerin.

Zur Begründung wird geltend gemacht, beim vorbestehenden Gebäude handle es sich um eine Scheune, welche die Grenz- und Strassenabstände verletzte. Es sei einerseits unzulässig, eine vollständige Zweckänderung vorzunehmen und an Stelle einer unbewohnten Scheune neu ein Wohnhaus zu errichten. Andererseits müsse ein Neubau den Bauvorschriften entsprechen, was vorliegend nicht zutrefte, weil der geplante Neubau die Grenzabstände zu den Nachbarliegenschaften deutlich unterschreite. Im Weiteren sei die Verkehrssicherheit nicht gegeben, weil die ausgewiesenen Sichtzonen zu gering dimensioniert seien, der geplante Balkon die freie Sicht auf den Strassenknoten verstelle und zudem Rückwärtsfahrten aus dem Baugrundstück in eine abschüssige Strasse unzulässig seien.

D.

a) Mit Eingabe vom 9. Januar 2025 beantragt die Vorinstanz, der Rekurs sei abzuweisen. Zur Begründung wird ausgeführt, im Einspracheverfahren hätten sich die Einsprecher ausdrücklich auf die Rüge der Verkehrssicherheit beschränkt. Damit hätten sie den Verfahrensgegenstand selbst eingeschränkt, was auch für das Rekursverfahren gelten müsse.

b) Die Rekursgegnerin reicht keine Stellungnahme ein.

c) Im Amtsbericht vom 16. Januar 2025 führt das TBA zusammenfassend aus, dass die Sichtweitennachweise für die umstrittene Grundstückszufahrt zwar fehlten, jedoch nachträglich wohl erbracht werden könnten. Wegen der fehlenden Vermessung der Planunterlagen sei allerdings unklar, ob der geplante Balkon die erforderliche Höhe von 3 m einhalte; liege er tiefer, verstelle er die freizuhaltende Sichtzone. Die Befahrbarkeit des Knotens werde durch das geplante Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst. Die N.____strasse erfülle die Anforderungen an die Strassenbreite im Einmündungsbereich zwar nicht vollständig, die Einlenkradien seien aber tendenziell ausreichend. Auch die M.____strasse stelle bis zum Knoten bei der N.____strasse für das Neubauprojekt eine hinreichende



Erschliessung dar. Negative Einflüsse durch das Neubauprojekt seien nicht zu erkennen; bestehende Defizite würden damit sogar aufgehoben.

d) Mit Schreiben vom 10. und 11. Februar 2025 replizieren Rekurrenten und Vorinstanz zu den vorgenannten Eingaben.

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). Die erstinstanzlichen Einsprache- und Baubewilligungsentscheide ergingen am 11. November 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/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Soweit die Vorinstanz mit Vernehmlassung vom 9. Januar 2025 beantragt, der Rekurs sei insoweit abzuweisen, als sich die Rekurrenten in ihrer Rekursbegründung neu auch zur Bestandes-, Erweiterungs- und Wiederaufbaugarantie äusserten, kann ihr nicht gefolgt werden. Zwar trifft es zu, dass die früheren Einsprecher im vorinstanzlichen Verfahren nur die Rüge der mangelhaften Erschliessung erhoben hatten, weshalb sich die Vorinstanz in der Einspracheentscheid auch nur mit diesem Einwand auseinandersetzen musste. Das bedeutet – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – indessen nicht, dass damit auch der Streitgegenstand im Rekursverfahren eingeschränkt worden wäre. In prozessualer Hinsicht sind neue Vorbringen im Rekursverfahren vor



Bau- und Umweltdepartement zulässig, weil die rechtliche Begründung nicht als Streitgegenstand zählt und deren Ausweitung deshalb auch nicht zu einer unzulässigen Veränderung des Streitgegenstands führen kann (VerwGE B 2022/181 vom 23. März 2023 Erw. 1.2 mit Hinweis).

4.

Im Folgenden ist somit vorab zu beurteilen, ob der Einwand der Rekurrenten, das umstrittene Bauvorhaben sei nicht durch Art. 109 f. PBG gedeckt, zutrifft.

4.1 Unter den Beteiligten ist unbestritten, dass die heute bestehende Scheune (Vers.-Nr. 002) den baureglementarisch geltenden kleinen Grenzabstand von 5 m zum nordöstlich gelegenen Grundstück Nr. 005 und zum südöstlich angrenzenden Grundstück Nr. 006 sowie den Strassenabstand gegenüber der N.___strasse und der M.___strasse von jeweils 3 m unterschreitet. Sie ist somit zwar ursprünglich formell rechtmässig erstellt worden, in Bezug auf den Grenz- und Strassenabstand zwischenzeitlich aber materiell rechtswidrig geworden. Die bestehende Scheune fällt damit in den Anwendungsbereich von Art. 109 f. PBG und Art. 105 des Strassengesetzes (sGS 732.1), wobei letztere Bestimmung bei der nachfolgenden Beurteilung nicht weiter beachtet werden muss, nachdem der umstrittene Neubau den ordentlichen Strassenabstand künftig ja einhalten soll.

4.2 Gemäss Art. 109 Abs. 1 PBG ist der Bestand und die Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, gewährleistet. Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung (Art. 109 Abs. 2 PBG). Gemäss den Gesetzgebungsmaterialien weicht Art. 109 PBG in den eben zitierten Absätzen im Wesentlichen nicht von der Bestandes- und Erweiterungsgarantie des früheren Baugesetzes ab (vgl. Art. 77^{bis} BauG). Neu wird ergänzend ausdrücklich festgehalten, dass baurechtswidrige Bauten zusätzlich mit einer Wärme- und Schallisolation versehen werden können, auch wenn dies zu einer Verminderung der Abstände oder zur Überschreitung der Höhen-, Längen- oder Dichtevorschriften führen könne. Weitere Neuerungen werden nicht erwähnt (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015 [im Folgenden: Botschaft], in: ABI 2015, S. 2497; BUDE Nr. 46/2024 vom 29. Mai 2024 Erw. 3).

Der Einwand der Rekurrenten, es sei unzulässig, bei einer bestehenden baurechtswidrigen Baute eine vollständige Zweckänderung vorzunehmen und – wie vorliegend – an Stelle einer unbewohnten Scheune neu ein Wohnhaus zu errichten, ist somit unzutreffend. Wie



ausgeführt, liegt ausdrücklich dann keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit vor, wenn Bauten und Anlagen in ihrem Zweck geändert werden. Das gilt jedenfalls so lange, als mit der Zweckänderung keine Vergrösserung des umbauten Raums einhergeht, welche ihrerseits zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt. Die Zweckänderung darf somit in der Regel auch eine Vollständige sein.

4.3 Nach Art. 110 PBG ist zudem der Wiederaufbau einer baurechtswidrigen Baute oder Anlage im bisherigen Umfang zulässig, wenn die künftige Nutzung dem Zweck der Nutzungszone entspricht (Bst. a), keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b) und das Baugesuch innert fünf Jahren seit Abbruch oder Zerstörung eingereicht wird (Bst. c). Wie bereits erwähnt, sollten gemäss Botschaft die Regelungen in den Art. 109 und 110 PBG zur Bestandes-, Erweiterungs- und Wiederaufbaugarantie die liberalen Bestimmungen von Art. 77^{bis} BauG übernehmen. Der Begriff «bisheriger Umfang» in Art. 110 PBG schliesst damit neben dem Wiederaufbau nach wie vor auch Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen gemäss Art. 109 Abs. 2 PBG mit ein (wie das früher bereits Art. 77^{bis} Abs. 1 BauG tat; vgl. dazu R. CLAVADETSCHER, in: Das III. Nachtragsgesetz zum st.gallischen Baugesetz, Schweizerisches Institut für Verwaltungskurse, St.Gallen 1997, Bemerkungen zu Art. 77^{bis} Abs. 1, wonach ausdrücklich gleichzeitig zulässig ist, was auch in Etappen verwirklicht werden kann). Mit anderen Worten soll ein Gesuchsteller nicht gezwungen sein, zuerst eine zulässige Zweckänderung und/oder Erweiterung einer Baute vorzunehmen, um erst im Anschluss daran den Abbruch und Wiederaufbau ausführen zu können.

Somit ergibt sich als Zwischenergebnis, dass sowohl der Abbruch und der Wiederaufbau eines Gebäudes als auch dessen gleichzeitige vollständige Zweckänderung und/oder eine Erweiterung grundsätzlich nach Art. 109 und Art. 110 PBG zulässig sind.

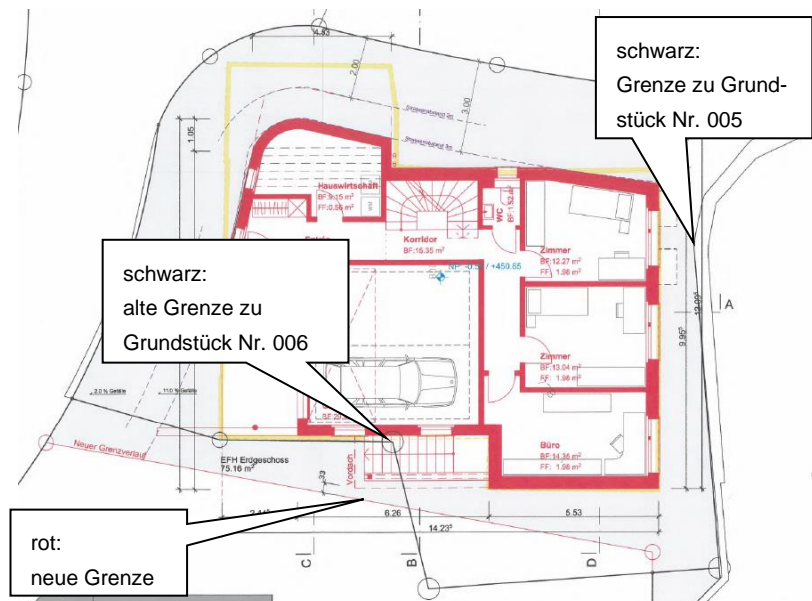
4.4 Zu prüfen bleibt damit, ob die vorliegend zu beurteilende Erweiterung des Bauvolumens des geplanten Einfamilienhauses (im Vergleich zur vorbestehenden Scheune) noch den von Art. 109 Abs. 2 PBG gesteckten Rahmen einhält oder bereits zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt.

4.4.1 Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 109 Abs. 2 PBG liegt vor, wenn die Änderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt, z.B. neben der bestehenden Verletzung des Grenzabstands auch noch zu einer Verletzung der Ausnutzungsziffer. 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 nur, 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. Ist die bestehende Rechtswidrigkeit bereits erheblich, kann eine an sich wenig bedeutende Erweiterung bereits dazu führen, dass die Verstärkung der Rechtswidrigkeit insgesamt als wesentlich bezeichnet werden muss (VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 Erw. 5.1 ff. mit Hinweisen; BDE Nr. 51/2021 vom 16. Juli 2021 Erw. 4.2). Zur Beurteilung, ob die geplante Erweiterung zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, ist auf jenen Bereich der Baute abzustellen, der die Baute materiell rechtswidrig macht (GVP 2001 Nr. 95; BUDE Nr. 46/2024 vom 29. Mai 2024 Erw. 3).

4.4.2 Das geplante Einfamilienhaus soll den kleinen Grenzabstand zum nordöstlich gelegenen Grundstück Nr. 005 künftig praktisch in gleichem Ausmass wie die bestehende Scheune unterschreiten. Das bedeutet, dass der Grenzabstand zum Grundstück Nr. 005 künftig weiter nur zwischen 1 m und etwa 1,7 m (statt 5 m) betragen würde. Gegenüber dem südöstlich angrenzenden Grundstück Nr. 006 soll neu noch eine Grenzmutation vorgenommen werden, die zur Folge hätte, dass der Abstand des Neubaus zur neuen Grenze (bei gleichem Grundriss wie die Scheune) neu zwischen 1 m und etwa 2 m (statt wie heute zwischen 0 m bis 3 m liegen würde:



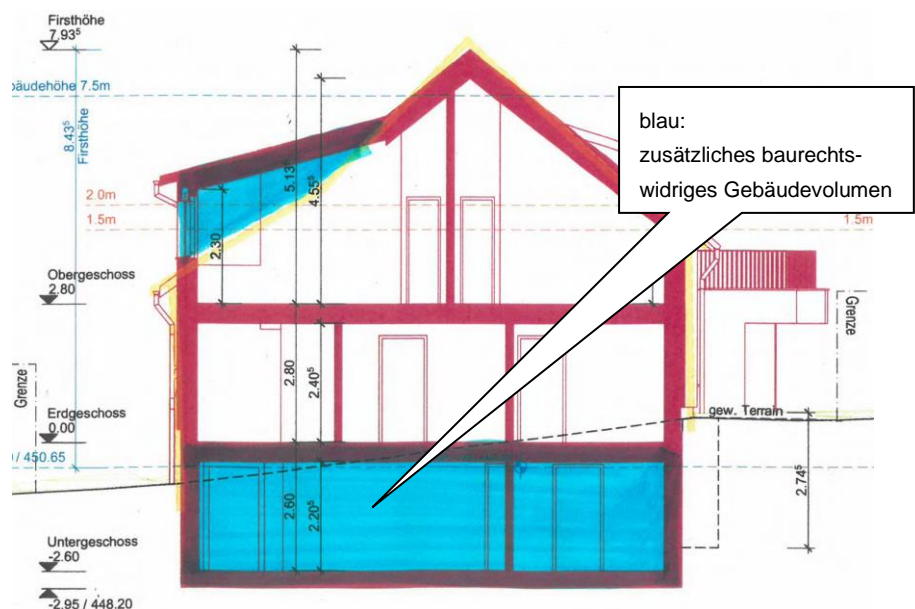
Grundriss Erdgeschoss, 1:100, Plan-Nr. CH22.35, B-02 vom 10.07.24

Geplant wird nun aber nicht der exakt gleiche Wiederaufbau des Gebäudevolumens der heutigen Scheune. Neu sollen ausserhalb des Volumens der Scheune ein zusätzliches Untergeschoss und im Obergeschoss Richtung Südosten zwei Dachaufbauten erstellt werden. Es ist den Rekurrenten daher beizupflichten, dass das Bauvorhaben zu einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, weil neuerdings zusätzliche Gebäudeflächen und -volumen innerhalb der bereits unterschrittenen Grenzabstände realisiert werden sollen. Daran ändert wenig, dass gegenüber Grundstück Nr. 006 eine Grenzmutation vorgenommen werden soll. Diese führt nämlich nicht dazu, dass der geplante Neubau danach den Grenzabstand einhalten würde, sondern sie verlagert das Problem einzig. Während ein Teil des Neubaus dadurch einen etwas grösseren Grenzabstand einhalten würde als die Scheune, würde der andere Teil des geplanten Gebäudes den kleinen Grenzabstand noch mehr unterschreiten als das die Scheune heute schon tut.

4.4.3 Die soeben festgestellte Verstärkung der Rechtswidrigkeit stünde der Erteilung der Baubewilligung allerdings nur dann entgegen, wenn sie auch als wesentlich beurteilt würde. In der Baubewilligung findet sich nun aber überhaupt keine Begründung der Vorinstanz, weshalb das Bauvorhaben nicht zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führen sollte. Es liegen auch keinerlei Sachverhaltsabklärungen vor, aus denen hervorginge, wieviel Gebäudeflächen und -volumen die Scheune und der Neubau innerhalb des Grenzabstands von 5 m aufweisen. Wie unter Erw. 4.4.1 bereits ausgeführt wurde, ist zur Beurteilung, ob eine geplante Erweiterung zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, stets nur auf jenen Bereich der Baute abzustellen, der die Baute materiell rechtswidrig macht. Angewandt auf den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass all jene Geschossflächen und jenes Gebäudevolumen, welche bereits heute materiell baurechtswidrig sind, in Relation zu den künftig materiell baurechtswidrigen Flächen und Volumen gesetzt werden müssen. Dieser

entscheidrelevante Sachverhalt wurde von der Vorinstanz weder ermittelt noch finden sich diesbezügliche Berechnungen in den Baugesuchsunterlagen. Von einer Rückweisung der Streitsache zur Neuurteilung kann aber abgesehen werden, weil offensichtlich ist, dass der geplante Neubau zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führen würde.

4.4.4 Dies aus folgenden Gründen: Das zusätzliche Untergeschoss liegt mit einer gemittelten Länge von rund 10,2 m und einer gemittelten Breite von rund 3,7 m innerhalb des kleinen Grenzabstands von 5 m zu Grundstück Nr. 005; diese (neue) baurechtswidrige Untergeschossfläche beträgt damit etwa 37,7 m². Gleichzeitig befindet sich das zusätzliche Untergeschoss (vom künftig geplanten Grenzverlauf aus gerechnet) mit einer gemittelten Länge von rund 14,5 m und einer gemittelten Breite von rund 3,3 m auch innerhalb des kleinen Grenzabstands von 5 m zu Grundstück Nr. 006; dieser Teil der (neuen) baurechtswidrigen Untergeschossfläche umfasst also etwa 47,8 m². Insgesamt weist der geplante Neubau damit eine zusätzliche baurechtswidrige Untergeschossfläche von mehr als 85 m² auf. Multipliziert man diese Fläche mit der Raumhöhe des Untergeschosses von 2,2 m plus der Stärke des Untergeschossbodens von 0,4 m, ergibt sich ein zusätzliches baurechtswidriges Untergeschossvolumen von rund 220 m³.



Schnitt D-D, 1:100, Plan-Nr. CH22.35, B-03 vom 10.06.24

Zu diesem Volumen wären nun auch noch die Gebäudevolumina der beiden Dachaufbauten im Obergeschoss hinzuzurechnen, die neu ausserhalb des Gebäudevolumens der Scheune und innerhalb des kleinen Grenzabstands zu den Grundstücken Nrn. 005 und/oder 006 zu liegen kämen.



4.4.5 Somit ergibt sich, dass das umstrittene Bauvorhaben dazu führte, dass das baurechtswidrige Gebäudevolumen innerhalb des kleinen Grenzabstands (im Unter- und Obergeschossbereich) gegenüber heute wohl knapp verdoppelt würde. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass dieses Untergeschoss vom Grundstück Nr. 005 und (noch besser) vom Grundstück Nr. 006 aus gut sichtbar sein und sich die neue Wohnnutzung auf diese beiden Grundstücke auch direkt auswirken würde, weil die baurechtswidrigen Dachaufbauten eine grosszügige Befensterung Richtung Grundstück Nr. 006 aufweisen und gegenüber Grundstück Nr. 005 im Untergeschoss die Gebäudeöffnungen für die Luft-Wasser-Wärmepumpe angeordnet werden sollen. Ausserdem ist bei der bereits bestehenden massiven Unterschreitung des geltenden Grenzabstands (von 5 m) von einer sehr erheblichen vorbestehenden Rechtswidrigkeit auszugehen. Unter diesen Umständen liegt insgesamt eine bedeutende Erweiterung des geplanten Gebäudes in zwei (bereits unterschrittenen) Grenzabstandsbereichen vor, weshalb mit den Rekurrenten von einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit ausgegangen werden muss.

4.5 Zusammenfassend erweist sich der Rekurs deshalb als begründet, weshalb er im Sinn der Erwägungen gutzuheissen ist. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 11. November 2024 sind damit aufzuheben.

4.6 Bei diesem Ergebnis braucht auf die Fragen zur hinreichenden Erschliessung nicht weiter eingegangen zu werden. Es kann auf den Amtsbericht des TBA verwiesen und zuhanden der Verfahrensbeteiligten darüber hinaus klargestellt werden, dass das Rückwärtsausfahren auf eine Gemeindestrasse zweiter Klasse im Grundsatz zulässig und nicht zu beanstanden ist, sofern ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sind. Ob das vorliegend der Fall wäre, ist indessen zweifelhaft, weil der geplante Balkon im Knotenbereich wohl kaum die erforderliche freie Höhe von 3 m über dem Strassenniveau einhält.

5.

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

5.2 Der vom Vertreter der Rekurrenten am 11. Dezember 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

6.

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



6.1 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).

6.2 Da das Verfahren 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 963.7) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

Entscheid

1.

- a)** Der Rekurs von A1.____ und A2.____, beide Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- b)** Die Beschlüsse Nrn. 330 und 331 des Gemeinderates Z.____ vom 11. November 2024 (Baubewilligung und Einspracheentscheid) werden aufgehoben.

2.

- a)** Der B.____, Z.____, wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.
- b)** Der am 11. Dezember 2024 von C.____, Y.____, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren von A1.____ und A2.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.____ entschädigt A1.____ und A2.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin