



Fall-Nr.: B 2010/211
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 12.04.2011
Entscheiddatum: 12.04.2011

Urteil Verwaltungsgericht, 12. 04. 2011

Bau- und Planungsrecht, Art. 56 und 61 Abs. 1 BauG (sGS 731.1), Art. 10, 17 und 23 des kommunalen Baureglements (BauR), Art. 9 Abs. 1 der kommunalen Schutzverordnung. Unbegründete Rügen von Verstössen eines Bauvorhabens gegen Bestimmungen des Baureglements und der Schutzverordnung (Verwaltungsgericht, B 2010/211).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Ersatzrichter lic. iur. J. Diggelmann; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

A., B. und C,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E.

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

S.,

Beschwerdegegner,

sowie

Politische Gemeinde Rorschacherberg, vertreten durch den Gemeinderat,
Goldacherstrasse 67, Postfach, 9404 Rorschacherberg,

Beschwerdebeteiligte,

vertreten durch Fürsprecher C.

betreffend

Baubewilligung (Neubau Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. 0000)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ S. ist Eigentümer des unüberbauten Grundstücks Nr. 0000 Grundbuch Rorschacherberg. Es liegt gemäss kantonalem Richtplan und der Schutzverordnung der Gemeinde Rorschacherberg vom 21. April 1993 (im folgenden Schutzverordnung) in einem Landschaftsschutzgebiet und fällt stark nach Norden ab. Der östliche Teil des Grundstücks liegt gemäss Teilzonenplan vom 14. Juli 2003 in der Wohnzone (W2), der westliche Teil gemäss Zonenplan der Gemeinde Rorschacherberg vom 20. Oktober 1982 in der Landwirtschaftszone.



St.Galler Gerichte

Am 5. November 2007 reichte S. beim Gemeinderat Rorschacherberg ein Baugesuch für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem der Bauzone zugewiesenen Teil des Grundstücks Nr. 0000 ein. Das Baugesuch wurde vom 29. November bis 12. Dezember 2007 öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist erhob u.a. A. öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache und stellte das Begehren, die Baubewilligung für das geplante Einfamilienhaus sei zu verweigern.

Mit Beschluss vom 8. Juli 2008 wies der Gemeinderat Rorschacherberg sowohl die öffentlich-rechtliche als auch die privatrechtliche Einsprache vom 16. Januar 2008 ab und erteilte S. die nachgesuchte Baubewilligung unter Auflagen.

A. und weitere Einsprecherinnen erhoben durch ihren Rechtsvertreter Rekurs beim Baudepartement. Mit Entscheid vom 16. Februar 2009 wies das Baudepartement den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. Es erwog, den Rekurrentinnen fehle die enge räumliche Beziehung zum Baugrundstück, und sie seien den Nachweis des eigenen schutzwürdigen Interesses schuldig geblieben; auf den Rekurs einzutreten sei nur insoweit, als die mangelnde Einfügung des umstrittenen Bauvorhabens ins Landschaftsbild gerügt werde.

Gegen den Entscheid des Baudepartements vom 16. Februar 2009 erhoben A. und eine weitere Einsprecherin Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses hiess die Beschwerden mit Urteil vom 15. Oktober 2009 gut, soweit es darauf eintrat. Es erwog, nach Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung dürften zulässige Bauten nur bewilligt werden, wenn sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen und dem Schutzzweck nicht widersprechen. Das Hochbauamt habe in seiner Stellungnahme festgehalten, das geplante Wohnhaus sei zwar in einer schlichten, abstrakten Architektursprache entwickelt, doch bleibe das Projekt trotz aller Klarheit und schlichten Erscheinung in einer Art schematisch und gehe wenig auf die Qualitäten des Ortes ein. Der Bau vermöge nicht ganz die erwarteten ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten zu erfüllen. Das Baudepartement habe entschieden, die geplante Baute füge sich gut in das Landschaftsbild ein. Die Wortwahl des Hochbauamts stehe im Widerspruch zu dieser Beurteilung. Das Gebot der guten Einfügung in das Landschaftsbild stelle eine



Vorschrift dar, welche erhöhte ästhetische Anforderungen an Bauten stelle. Allein die Vielfalt der bestehenden Bauten und das moderne Erscheinungsbild der geplanten Baute vermöchten eine gute Einfügung in das Landschaftsbild nicht überzeugend zu begründen. Namentlich habe sich die geplante Baute nicht nur der bestehenden Siedlungsstruktur, sondern auch der weiteren Umgebung anzupassen, zumal das gesamte Gebiet zwischen Heidenerstrasse und Hofstrasse im Norden und bis zur Gemeindegrenze im Osten als Schutzgebiet bezeichnet sei. Eine gute Einfügung in das Landschaftsbild sei aufgrund der Beurteilung des Hochbauamts nicht ausgewiesen. Hinzu komme, dass zulässige Bauten im Sinn der Schutzverordnung nur solche sein könnten, die auch den Regelbauvorschriften entsprächen. Weil das geplante 30 m lange Wohnhaus in verschiedenen Punkten Vorschriften des Baureglements verletze, könne es von vornherein keine zulässige Baute im Sinn der Schutzverordnung sein.

B./ Am 8. Januar 2010 reichte S. der Bauverwaltung Rorschacherberg ein neues bzw. überarbeitetes Baugesuch ein. Nach den Plänen ist der Neubau eines kleineren zweigeschossigen Einfamilienhauses mit einem Grundriss von 16 x 16 m vorgesehen, das neben einer Wohnnutzung auch einen privaten Arbeitsplatz des Gesuchstellers beinhaltet.

Das Baugesuch wurde vom 19. Januar bis 1. Februar 2010 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist erhoben A., B. und C. durch ihren gemeinsamen Rechtsvertreter Einsprache beim Gemeinderat Rorschacherberg und rügten eine Verletzung der Grenzabstandsvorschriften, der Bestimmung über die notwendigen Autoabstellplätze sowie der Schutzverordnung. Ausserdem rügten sie den Ausbau des Untergeschosses sowie die Verletzung der Einfügungsvorschrift für die Landwirtschaftszone. Der Gemeinderat Rorschacherberg beschloss an seiner Sitzung vom 27. April 2010, die Einsprachen von A., B. und C. abzuweisen und die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen. In der Baubewilligung wurde darauf hingewiesen, dass die Wohnnutzung sowie die Nutzung als privater Arbeitsplatz des Baugesuchstellers bewilligt werde und eine allfällige Änderung oder Erweiterung der gewerblichen Nutzung baubewilligungspflichtig sei. Die Entscheide wurden am 3. Mai 2010 eröffnet.

C./ Mit Eingaben ihres Rechtsvertreterers vom 11. Mai und 8. Juni 2010 erhoben die Einsprecher Rekurs beim Baudepartement und beantragten, der Einspracheentscheid



St.Galler Gerichte

des Gemeinderats Rorschacherberg vom 27. April 2010 sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern. Zur Begründung wurden eine Verletzung des Grenzabstands, fehlende Parkplätze und eine Verletzung der Bestimmungen zum Schutz der Landwirtschaftszone sowie eine Missachtung der kommunalen Schutzverordnung gerügt.

Das Baudepartement holte in der Folge einen Amtsbericht des Hochbauamts ein. Dieses äusserte in seinem Bericht vom 16. August 2010, dass das geplante Wohnhaus die ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen erfülle und sich gut in das Landschaftsbild einfüge.

Mit Entscheid vom 3. September 2010 wies das Baudepartement den Rekurs ab.

D./ Mit Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 8. und 30. September 2010 erhoben A. B. und C. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid vom 3. September 2010 sowie der Entscheid des Gemeinderats Rorschacherberg vom 27. April 2010 seien aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern, eventuell sei das Baugesuch zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerdeführer halten an den im Rekurs vorgebrachten Rügen fest.

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 19. Oktober 2010, die Beschwerde sei abzuweisen.

Die Beschwerdebeteiligte beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 10. November 2010 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

Der Beschwerdegegner liess sich nicht vernehmen.

Die Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdebeteiligten zu äussern. Dies taten sie mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 29. November 2010.

Die von den Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge gemachten Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.



Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 8. und 30. September 2010 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Die Beschwerdeführer haben Kopien einer dem Eidg. Justiz- und Polizeidepartement eingereichten Aufsichtsbeschwerde gegen das Bundesamt für Justiz sowie eines Rekurses an das Baudepartement eingereicht. Die Aufsichtsbeschwerde hat offenbar die Erteilung der Erwerbsbewilligung zum Gegenstand. Ob sie bereits behandelt wurde, ergibt sich aus den Akten und den Vorbringen der Beschwerdeführer nicht. Im übrigen beantragten die Beschwerdeführer am 1. Februar 2010, der Teilzonenplan sei aufzuheben und die davon betroffenen Liegenschaften seien der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Diesem Begehren gab der Gemeinderat Rorschacherberg nicht statt. Das Baudepartement wies den Rekurs der Gesuchsteller mit Entscheid vom 25. November 2010 ab. Die Rekurrenten erhoben Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Das Verfahren ist noch hängig. Präjudizierende Wirkung hat dieses Verfahren für die vorliegende Streitsache aber nicht. Die Beschwerdeführer machen denn auch zu Recht nicht geltend, die Baubewilligung verstosse gegen weitere Rechtsnormen als gegen jene, die sie vorliegend als verletzt rügen. Damit sind die vorgebrachten Rügen der Verletzung des Grenzabstands, der fehlenden Parkplätze, der fehlenden Einfügung in die Landwirtschaftszone (Verletzung von Art. 23 des Baureglements von Rorschacherberg, abgekürzt BauR) sowie der Missachtung der kommunalen Schutzverordnung zu prüfen.

2.1. Die Grenzabstände sind in Art. 10 BauR geregelt. Nach Art. 10 Abs. 1 BauR ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Seiten einzuhalten. Bei gleichwertigen Fassaden kann die Aufteilung der



St.Galler Gerichte

Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden bewilligt werden. In Zweifelsfällen bestimmt die Bewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.1.1. Die Vorinstanz erwog, das Wohnhaus weise einen quadratischen Grundriss von genau 16 x 16 m auf. Von aussen betrachtet würden sich West- und Nordfassade mit ihren beiden nahezu durchgehend verglasten Vollgeschossen völlig identisch präsentieren. Aus den Grundrissplänen ergebe sich aber, dass sowohl der Schlaf- und Arbeitsbereich im Erdgeschoss als auch der Wohn-, Ess- und Kochbereich im Obergeschoss nur zu jeweils gut 9 m an die Nordfassade zu liegen kämen, im übrigen aber vollständig zur 16 m langen Westfassade hin orientiert seien. In der Nordostecke des Gebäudes seien in beiden Geschossen jeweils die Nassbereiche, kombiniert mit Wellness und Fitness, angeordnet. Diese beiden grosszügigen Räume seien auf einer Länge von gut 6 m zur Nordfassade hin orientiert; auf rund 9,5 m lägen sie an der Ostfassade. Bei diesem Sachverhalt sei die Auffassung der Rekurrenten, die Nordfassade bilde die Hauptwohnseite, nicht nachvollziehbar. Einzuräumen sei zwar, dass die beiden Gebäudeseiten von aussen betrachtet gleich seien und dass auch die Nassbereiche eines Wohnhauses zu den anrechenbaren Flächen zählten. Weder das äussere Erscheinungsbild noch die Tatsache, dass die hinter der Fassade angeordneten Wohnräume zu den anrechenbaren Flächen im Sinn von Art. 61 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) zählten, seien aber ausschlaggebend. Massgebend sei vielmehr, welche Räume objektiv gesehen zentral der Wohnnutzung dienen würden. Aus dieser Optik sei offensichtlich, dass die Ausrichtung von Koch-, Ess-, Wohn-, Arbeits- und Schlafbereichen eines Hauses für die Bestimmung seiner Hauptwohnseite wichtiger seien als die Lage von Nasszellen, Hobbyräumen oder Erschliessungsanlagen.

2.1.2. Die Beschwerdeführer bringen vor, es sei vorliegend auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Geplant sei ein Wohnhaus mit zwei gleich grossen Fensterfronten, wobei eine Seite an schönster Lage direkt auf den Bodensee und die andere Seite gegen eine Wiese sowie die Heidenerstrasse gerichtet sei. Bei diesen Verhältnissen sei klar davon auszugehen, dass die Seesicht die zentrale Wohnnutzung und damit die Hauptwohnseite bilde. Eine andere Auslegung sei lebensfremd. Auch die Lichtverhältnisse würden keinen anderen Interpretationsspielraum offen lassen. Die an



die Westfassade anschliessende Südfassade weise lediglich kleine Schlitze auf, welche kaum Licht durchlassen würden. Die Nordfassade werde jedoch gegen Westen und Osten mit grossen Fensterfronten weitergeführt. Die Raum- und Lichtverhältnisse seien damit eindeutig so ausgerichtet, dass die Nordfassade die Hauptwohnseite bilde. Der grosse Grenzabstand von 10 m sei damit gegen Norden einzuhalten, der vorliegend massiv unterschritten werde. Es könne nicht mehr von einem Zweifelsfall im Sinn von Art. 10 Abs. 1 BauR gesprochen werden.

2.1.3. Der Grenzabstand ist in Art. 56 BauG geregelt. Er wird im kantonalen Recht allerdings nicht quantitativ definiert, und dieses enthält auch keine Regeln über die Verteilung des kleinen und des grossen Grenzabstands. Die konkrete Regelung der Grenzabstände ist somit dem kommunalen Baureglement vorbehalten. Art. 56 Abs. 2 BauG bestimmt ausdrücklich, dass im Baureglement und gegebenenfalls in den Überbauungsplänen der Grenzabstand festzuhalten sei.

Der Grenzabstand regelt zusammen mit den weiteren Regelbauvorschriften die Nutzungsstärke bzw. die maximal zulässige Nutzung, die sogenannte Baudichte. Die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen liegen auf den Gebieten der Feuer- und der Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen ohne zu dichte Überbauungen und der Ästhetik. Daneben hat der Grenzabstand, insbesondere im Zusammenhang mit dem oft von ihm abhängenden Gebäudeabstand, auch nachbarschützende Funktionen. So sollen durch die Grenzabstände vor allem die mannigfachen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke gemindert werden (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 612 mit Hinweis).

Nach Art. 10 Abs. 1 BauR ist wie erwähnt der grosse Grenzabstand gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten. Was als Hauptwohnseite gilt, wird im Baureglement nicht näher umschrieben. Von der äusserlichen Gestaltung her unterscheiden sich die Nord- und die Westfassade nicht wesentlich. Aufgrund der geplanten Nutzung befindet sich der Bereich Wohnen/Essen/Kochen in der westlichen Hälfte des Erdgeschosses. Im Untergeschoss befindet sich der Bereich Schlafen/Arbeiten im Westbereich. Die Nordfassade verläuft nur etwa zu drei Fünfteln entlang der genannten Bereiche; zu rund zwei Fünfteln bei den Bereichen Dusche/WC/Sauna/Wellness/Fitness. Aufgrund



der vorgesehenen Nutzung ist es somit nachvollziehbar, dass die Bewilligungsbehörde und die Vorinstanz die Westfassade als Hauptwohnseite einstufen. Wohl spielt die Seesicht gegen Norden eine gewisse Rolle bei der Gestaltung der Wohnnutzung. Andererseits ist auch zu berücksichtigen, dass das Haus an einen gegen Norden exponierten Hang zu stehen kommt und die Nachmittags- und Abendsonne gegen Westen sichtbar ist. Auch ist der See durch die Westfassade ebenfalls sichtbar. Der Gestaltung der Südfassade kann für die Bestimmung der Hauptwohnseite keine wesentliche Bedeutung zuerkannt werden; die Belichtung der westlichen Geschossbereiche erfolgt durch die Nordfassade und die Westfassade. Auch aufgrund der ausgeprägten Hanglage besteht keine Notwendigkeit, den grossen Grenzabstand nach Norden im Bereich des abfallenden Nachbargrundstücks zu situieren. Dass Fitness- und Wellnessräume sowie Bad/Dusche/WC anrechenbare Geschossflächen im Sinn von Art. 61 Abs. 2 BauG sind, spielt ebenfalls keine wesentliche Rolle. Selbst wenn Fitness- und Wellnessräume sowie Bad/Dusche/WC von ebenso grosser Bedeutung für die Hauptwohnseite wären wie die Ess-, Wohn- und Schlafräume, vermöchte dies allenfalls eine gleichwertige Bedeutung der Nordfassade und der Westfassade zu begründen, nicht aber eine überwiegende Bedeutung der Nordfassade als Hauptwohnseite. Bei dieser Betrachtung liegt auch ein Zweifelsfall im Sinn von Art. 10 Abs. 1 BauR vor, wobei die Bestimmung der Westfassade als Hauptwohnseite keinen Missbrauch bzw. keine Überschreitung des der Baubehörde zustehenden Ermessens darstellen würde.

Die Beschwerde erweist sich damit in diesem Punkt als unbegründet.

2.2. Nach Art. 17 BauR ist bei Wohnnutzungen ein Autoabstellplatz je 80 m² anrechenbarer Geschossfläche zu erstellen, wenigstens aber ein Autoabstellplatz je Wohnung. Bei Einfamilienhäusern mit mehr als drei erforderlichen Autoabstellplätzen darf der Garagenvorplatz angerechnet werden. Nach Art. 17 Abs. 4 BauR werden die Divisionsreste bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs aufgerundet.

2.2.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. Oktober 2009 (B 2009/25, publiziert in: www.gerichte.sg.ch) sei der Raum "Haustechnik" bei der Ausnützungsziffer ebenfalls zu berücksichtigen. Damit ergebe sich eine anrechenbare Geschossfläche von 439,2



m². Dass 44 m² als Heiz- und Abstellraum verwendet werden sollten, wie die Vorinstanz annehme, sei unglaublich. Es sei offensichtlich, dass dieser Raum mehrheitlich für Arbeitszwecke verwendet werde. Unter Berücksichtigung des Divisionsrests benötige das Projekt mindestens 6 Parkplätze. Auch sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz den Vorplatz und den Wendepplatz als Parkplatz berücksichtigt habe. Der Vorplatz sei praktisch gleich gross wie die Garage (44 m²), weshalb er nicht mehr Abstellfläche als die Garage zur Verfügung stellen könne. Auch unter Bezug der SN-Norm 640'291a reiche der Vorplatz mit seiner Grösse nicht aus, um drei Parkfelder sicherzustellen. Wenn auf dem Vorplatz und dem separat bezeichneten Wendepplatz Fahrzeuge parkiert würden, wie dies gemäss Vorinstanz zulässig sein solle, müssten ausserdem die Fahrzeuge rückwärts in eine Gemeindestrasse 1. Klasse manövrieren. Unter Berücksichtigung der unübersichtlichen Kurve bei der Heidenerstrasse und der meist übersetzten Geschwindigkeit von Motorradkern bzw. Automobilisten führe dies zu einer massiven Gefährdung der Verkehrssicherheit. Die Verwendung des Vorplatzes mit seiner Steigung als Parkplatz, wie es von der Vorinstanz dargelegt werde, wäre geradezu fahrlässig. Der Vor- bzw. Wendepplatz dürfe daher keinesfalls als Parkplatz verwendet werden, weshalb Art. 17 BauR von vornherein verletzt werde.

2.2.2. Zutreffend ist, dass das Verwaltungsgericht im Urteil vom 15. Oktober 2009 beim damals streitigen Projekt des Beschwerdegegners einen in den Plänen als "Technikraum" bezeichneten Raum den anrechenbaren Geschossflächen zugeordnet hat (E. 3.5.4.). Der Grund lag darin, dass im Untergeschoss ein 20,3 m² umfassender Raum ausdrücklich mit "Haustechnik" bezeichnet und nicht ersichtlich war, inwiefern neben den entsprechenden Räumen im Untergeschoss auch im Erdgeschoss ein Haustechnikraum notwendig war. Zum vorliegenden Projekt weist aber die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass keine weiteren Räume für Haustechnik vorgesehen sind. Es ist aufgrund der vorliegenden Planunterlagen offenkundig, dass im Bereich unter dem Untergeschoss keine weitere Nutzung mehr stattfinden kann. Selbst wenn ein Teil des in den Plänen als "Haustechnik" bezeichneten Bereichs als Abstellraum oder ähnliches genutzt würde, wäre eine Einstufung als anrechenbare Geschossfläche nicht geboten (Art. 61 Abs. 2 lit. b BauG). Damit ist mit den Feststellungen der Bewilligungsbehörde und der Vorinstanz von einer anrechenbaren Geschossfläche von weniger als 400 m² auszugehen, was nach Art. 17 BauR fünf Autoabstellplätze erfordert.



Unbestritten ist, dass die Garage mindestens zwei Personenwagen Platz bietet. Nach Art. 17 Abs. 1 BauG darf der Garagenvorplatz angerechnet werden, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt. Zutreffend erwog die Vorinstanz im weiteren, dass auf dem Vorplatz drei solche Fahrzeuge abgestellt werden können. Der Vorplatz ist 7,0 m breit und weist die Form eines Einlenkers auf. Da beim Vorplatz anders als bei einer Garage keine Seitenwände vorhanden sind, kann näher an die Begrenzung gefahren und können die Türen über die Begrenzung hinaus geöffnet werden. Zudem kann der als Wendeplatz bezeichnete Raum ebenfalls als Abstellplatz genutzt werden. Selbst wenn auf dem Vorplatz nur zwei Fahrzeuge Platz hätten, liesse sich der Wendeplatz als Abstellplatz nutzen. Im übrigen ist die Einfahrt rückwärts in eine Gemeindestrasse 1. Klasse nicht zum vornherein unzulässig bzw. ein Grund, um eine fehlende Erschliessung anzunehmen oder eine Nutzung als Autoabstellplatz zu verbieten. Darauf hat die Beschwerdebeteiligte mit Berufung auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts (VerwGE B 2008/107 vom 19. Februar 2009 i.S. R.Z., publiziert in: www.gerichte.sg.ch) zu Recht hingewiesen. Massgebend ist die konkrete örtliche Situation. Die Heidenerstrasse ist in jenem Bereich übersichtlich. Die Einfahrt von der Liegenschaft des Beschwerdeführers in die Heidenerstrasse ist nicht wesentlich schwieriger als die Einfahrt über das Unterwienachtsträsschen. Für diese Feststellung ist kein Augenschein durchzuführen, zumal das Verwaltungsgericht bereits im Beschwerdeverfahren im Zusammenhang mit dem früheren Projekt einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt hat (VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009). In der Baubewilligung des Gemeinderats Rorschacherberg wurde die Zufahrt in die Gemeindestrasse 1. Klasse bewilligt. Eine Verkehrsgefährdung im Sinn von Art. 63 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1, abgekürzt StrG), welche erheblich grösser wäre als jene bei den übrigen direkten Einfahrten der Anstösser in die Heidenerstrasse, ist nicht ausgewiesen.

2.3. Weiter rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 23 BauR, wonach sich Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone durch die Verwendung von traditionellen Materialien, der sorgfältigen Lage oder der Bepflanzung besonders gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen haben.

Die Beschwerdeführer machen geltend, Art. 23 BauR bezwecke, die Landwirtschaftszone so gut als möglich von modernen und neuen Einflüssen zu



schützen. Die gesetzliche Bestimmung bezieht sich aber ausdrücklich auf Bauten "in" der Landwirtschaftszone. Der kommunale Gesetzgeber hat ausdrücklich darauf verzichtet, auch Bauten und Anlagen im engeren Grenzbereich von Landwirtschaftszonen den erhöhten Anforderungen von Art. 23 BauR zu unterstellen. Im übrigen grenzt die Liegenschaft zwar nur im Osten an überbautes Gebiet, doch erscheint das Grundstück als Fortsetzung des östlich gelegenen Baugebietes. Jedenfalls bietet Art. 23 BauR keine Handhabe, um die für die Landwirtschaftszone geltenden Gestaltungsvorschriften auf Bauten ausserhalb der Landwirtschaftszone bzw. in der Wohnzone auszudehnen. Ein Augenschein erübrigt sich, da dieser Streitpunkt ausschliesslich eine Rechtsfrage betrifft. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

2.4. Weiter rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der kommunalen Schutzverordnung. Unbestritten ist, dass das Grundstück des Beschwerdegegners in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, bei dem Art. 9 Abs. 1 der Schutzverordnung der Gemeinde Rorschacherberg zur Anwendung gelangt. Danach ist das charakteristische Bild der Landschaft zu erhalten. Bauten und Anlagen, Geländeänderungen, weitere Eingriffe in die Landschaft sowie land- und forstwirtschaftliche Massnahmen wie Strassenbau, Entwässerung, Aufforstung, Rodungen usw. dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und dem Schutzzweck nicht widersprechen (Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung).

2.4.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, das Einordnungsgebot stelle im Vergleich zum Verunstaltungs- und zum Beeinträchtigungsverbot die höchsten Anforderungen an die bauliche Gestaltung. Das Bauvorhaben sei einerseits für sich allein und andererseits in einem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beurteilen. Das Projekt müsse in seiner Gesamtheit und in bezug auf die einzelnen Teile den Merkmalen der Umgebung Rechnung tragen. Für die Qualität der Umgebung seien neben den genannten Merkmalen auch landschaftliche Elemente, Einzelheiten der Dachgestaltung, die Situierung der Baukörper und ihre Masse und Proportionen massgebend (B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklausel des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 144).



2.4.2. Die Vorinstanz hat im Rekursverfahren einen Amtsbericht des Hochbauamts eingeholt. Darin äussert sich das Hochbauamt zum Projekt des Wohnhauses und namentlich der Einfügung und Verträglichkeit des Bauvorhabens im Landschaftsschutzgebiet. Es hält in seinem Amtsbericht vom 16. August 2010 folgendes fest:

"Der Bereich der Landschaftsschutzzone ist vorwiegend geprägt durch eine weitläufige Landschaftskammer, eine grösstenteils unberührte Nordhandlage mit Wiesland und Waldflächen und durch punktuell platzierte Bauten; zu charakteristischen Weilern gruppierte Wohngebäude, einzelne Siedlungen oder grössere landwirtschaftliche Bauten.

Auch in der Landschaftsschutzzone entsprechen Gebäude dem jeweiligen Zeitgeist, grössere und bereits seit einigen Jahren oder Jahrzehnten in den Kontext eingewachsene Gebäude prägen heutzutage ebenfalls den Landschaftsraum wie kleine Wohnhäuser. Volumen, Ausrichtung und Gebäudehöhen sind genauso verschieden und zufällig wie deren Baustil, Dachgestaltung und Farbgebung.

Landschaftsschutzgebiete umfassen Landschaften und Landschaftsteile, die sich durch ihre Vielfalt, Einmaligkeit und Schönheit oder ihre erdgeschichtliche Bedeutung auszeichnen. Der Landschaftsschutz dient nicht dazu, eine Baukultur durch Rekonstruktionen, sondern um den ganzheitlichen Charakter eines Gebietes zu erhalten, um Bauten und Anlagen besonders sorgfältig einzupassen und um den Landschaftscharakter nicht zu verändern.

Der Neubau setzt sich in das unüberbaute, abfallende Wiesland unmittelbar nördlich der Heidenerstrasse auf Grundstück Nr. 0000, welches sich in der Wohnzone W2 befindet. Das Grundstück selber als auch das Umland befindet sich in der Landschaftsschutzzone.

Das geplante Wohnhaus kommt unterhalb der Heidenerstrasse zu liegen und wird weitgehend in den steilen Hang integriert. Das geplante Wohnhaus weist einen schlichten, kubischen Baukörper auf. Die in der Grösse angemessene quadratische Grundform mit 16 Metern Kantenlänge wird parallel zur Heidenerstrasse gestellt. Die



St.Galler Gerichte

Nord- und Westfassade ist vollständig verglast, die Ostfassade teilweise. Die Fenster werden mit grauen Metallprofilen ausgeführt. Die Fassaden werden mit einheimischem Buechberger Sandstein verkleidet. Das Flachdach wird extensiv begrünt.

Das bis auf wenige Elemente reduzierte Gebäude wirkt in seiner Gestaltung modern, zurückhaltend und unaufdringlich und weist einen eigenständigen Charakter auf. Mit seiner Materialwahl und Formensprache kann das Gebäude nachhaltig bezeichnet werden.

Ohne landschaftsverändernde Gartengestaltung läuft das gewachsene Gelände und die umgebende Wiese bis direkt an das Gebäude und wird nur partiell im Bereich der Zufahrt verändert.

Im Vergleich mit dem ersten Projekt ist nicht nur die Längenausdehnung fast halbiert, die Grundform ist nun orthogonal und das Gebäude parallel zur Strasse ausgerichtet. In den Unterlagen sind der Fassadenaufbau und die Materialisierung ersichtlich.

Das geplante Wohnhaus, in seiner zeitgemässen und einfachen, zurückhaltenden Gestaltung und seiner nachhaltigen Materialwahl erfüllt die ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen und es fügt sich gut in das Landschaftsbild ein."

Die Beschwerdeführer machen geltend, bezüglich Bauart und Wirkung hätten sich gegenüber dem früheren, vom Verwaltungsgericht als unzulässig beurteilten Projekt keine Änderungen ergeben. Das Verwaltungsgericht kann sich dieser Auffassung nicht anschliessen. Anlässlich des Augenscheins vom 15. Oktober 2009 wurde auch die Umgebung bzw. die Landschaftsschutzzone beurteilt. Ein weiterer Augenschein erübrigt sich, da dem Gericht der massgebende Sachverhalt bekannt ist und die Umgebung sich nicht wesentlich verändert hat. Das nunmehr geplante Gebäude ist erheblich kleiner dimensioniert als das frühere Projekt. Offenbar gilt bei der Beurteilung der Einfügung in Schutzzonen die Praxis, dass auch moderne Gebäude zulässig sind und die Einfügung nur in die Landschaft zu erfolgen hat und nicht in die bisherige Besiedlung bzw. den bisherigen Baustil. Landschaftsschutz und gute Einfügung bedeuten nicht, dass Neubauten nur in einem historisierenden Stil errichtet werden dürfen. Das Objekt kommt in den Bereich einer bestehenden Häusergruppe zu stehen.



St.Galler Gerichte

Auch diese Häusergruppe besteht aus Bauten, die zum Teil im Zeitpunkt ihrer Erstellung modern konzipiert waren. Aufgrund der Dimensionierung und der Bauart ist die Auffassung der Vorinstanz nicht unhaltbar. Indem diese eine gute Einordnung als erfüllt betrachtet, ist ihr keine Rechtsverletzung vorzuwerfen. Folglich ist die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen.

3. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist anzurechnen.

Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen. Die Beschwerdeführer sind unterlegen (Art. 98bis VRP), und die Beschwerdebeteiligte hat keinen Anspruch auf Kostenersatz (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 176). Der Beschwerdegegner hat sich am Beschwerdeverfahren nicht beteiligt.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.



V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. E.)
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner
- die Beschwerdebeteiligte (durch Fürsprecher C.)

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.