



Fall-Nr.: B 2019/226
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 18.06.2020
Entscheiddatum: 28.05.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 28.05.2020

Baurecht, Art. 75 PBG. Sitzplatz und Geräteraum – als Anbauten zu behandeln – und Schwimmbecken – als Anlage zu behandeln - verletzen die gesetzlichen Grenzabstände nicht (Verwaltungsgericht, B 2019/226).

Entscheid vom 28. Mai 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

M.____,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Joos, Scheiwiler & Partner
Rechtsanwälte, Marktplatz 4, Postfach 646, 9004 St. Gallen,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und



St.Galler Gerichte

A.___ und B.___,

Beschwerdegegner,

sowie

Politische Gemeinde X.___, vertreten durch den Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Schwimmbecken)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.___ und B.___ sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 0000___, Grundbuch X.___. Das Grundstück liegt in der Zone W2. Gegen Südwesten grenzt es an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Nr. 0001___, dessen Eigentümer M.___ ist. Er ist zudem Eigentümer des südlich an das Grundstück Nr. 0001___ angrenzenden Grundstücks Nr. 0002___. Beide Grundstücke sind der Grünzone zugeteilt. Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde X.___ bewilligte am 23. Oktober 2018 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Schwimmbecken auf dem Grundstück Nr. 0000___. Gleichzeitig wies er die von M.___ mit der Begründung, das Bauvorhaben halte die Grenzabstände nicht ein und es sei ein zurückhaltendes Projekt unter bestmöglicher Anlehnung an die hiesige Bautradition anzustreben, erhobene Einsprache ab und auferlegte ihm eine Entscheidgebühr von CHF 500.

B.

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hiess den von M.___ gegen die Erteilung der Baubewilligung und die Abweisung der Einsprache mit der Begründung, das Vorhaben halte die Grenzabstände nicht ein, erhobenen Rekurs am 9. Oktober 2019 – das Verfahren war während dreier Monate aufgrund erfolgloser Vergleichsgespräche sistiert – teilweise gut. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt,



Schwimmbecken und gedeckter Sitzplatz mit Geräteraum hielten den grossen Grenzabstand von acht Metern zwar nicht ein. Der gedeckte Sitzplatz mit dem Geräteraum ordne sich jedoch der funktional eigenständigen Hauptbaute grössenmässig unter. Es handle sich deshalb um eine Anbaute, welche lediglich einen verminderten Grenzabstand von drei Metern einzuhalten habe. Beim offenen, dem Wohnhaus südwestlich vorgelagerten Schwimmbecken handle es sich um eine Anlage, die – unabhängig davon, ob das direkt angrenzende Grundstück landwirtschaftlich genutzt werde oder in der Grünzone liege – keine Grenzabstände einzuhalten habe. Bezüglich der geltend gemachten Nichteinhaltung der Grenzabstände erweise sich der Rekurs als unbegründet, jedoch sei die Einsprachegebühr zu Unrecht dem Einsprecher auferlegt worden.

C.

M.__ (Beschwerdeführer) erhob gegen den Rekursentscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 9. Oktober 2019 durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 24. Oktober 2019 und Ergänzung vom 27. November 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei der Rekursentscheid aufzuheben und das Baugesuch abzuweisen, eventualiter die Angelegenheit zur weiteren Abklärung und neuen Entscheidung an die Politische Gemeinde zurückzuweisen.

Die Vorinstanz liess sich am 6. Januar 2020 vernehmen und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Politische Gemeinde X.__ (Beschwerdebeteiligte) verwies am 16. Januar 2020 auf die Baubewilligung sowie auf den Einsprache- und den Rekursentscheid und beantragte die Abweisung der Beschwerde. A.__ und B.__ (Beschwerdegegner) verzichteten stillschweigend auf eine Vernehmlassung. Am 2. März 2020 nahm der Beschwerdeführer zur vorinstanzlichen Vernehmlassung Stellung. Vorinstanz, Beschwerdegegner und Beschwerdebeteiligte verzichteten stillschweigend darauf, sich zur Stellungnahme des Beschwerdeführers zu äussern.

Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers und der Vorinstanz zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Eintreten

Soweit mit der Beschwerde die Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheides beantragt wird, ist das Verwaltungsgericht zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 152 des Planungs- und Baugesetzes, sGS 731.1, PBG, und Art. 59^{bis} Abs. 1 des



Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer, dessen Rekurs gegen die Abweisung seiner Einsprache gegen das Bauvorhaben der Beschwerdegegner mit dem angefochtenen Entscheid in der Sache abgewiesen wurde, ist zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 152 PGB und Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde gegen den Rekursentscheid vom 9. Oktober 2019 wurde mit Eingabe vom 24. Oktober 2019 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 27. November 2019 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 152 PGB und Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist deshalb einzutreten.

2. *Anwendbares Recht*

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 in Kraft getreten (nGS 2017-049, PBG) und das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (nGS 8-134, Baugesetz, BauG) aufgehoben worden. Das Baugesuch vom 2. Juli 2018 der Beschwerdegegner, welches die Beschwerdebeteiligte am 23. Oktober 2018 bewilligte, ist deshalb an sich nach dem Planungs- und Baugesetz zu beurteilen. Weil indessen die Vorschriften über die Erstellung von Bauten und Anlagen in den Art. 73 ff. PBG weitgehend nicht unmittelbar auf Baugesuche anwendbar sind und Art. 175 Abs. 1 PBG den politischen Gemeinden zur Anpassung von Zonenplänen und Baureglementen im ordentlichen Verfahren eine zehnjährige Übergangsfrist seit Vollzugsbeginn des Planungs- und Baugesetzes einräumt, blieben bis dahin die einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes und der nicht angepassten kommunalen Baureglemente – vorliegend des örtlich anwendbaren Baureglements der Gemeinde X.__-Y.__ (aus der Zeit vor der Vereinigung mit der Gemeinde Z.__ zur Gemeinde X.__ per 1. Januar 2013) vom 8. Dezember 2009 (nachfolgend: BauR; [www.ch/Verwaltung/Reglemente/Baureglement X.__-Y.__](http://www...ch/Verwaltung/Reglemente/Baureglement%20X.__-Y.__)) – anwendbar (vgl. Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz, Kreisschreiben des Baudepartements vom 8. März 2017, Ziff. 1b und Anhang; nachfolgend Kreisschreiben Übergangsrecht PBG; [www.sg.ch, Recht/Planungs-, Bau- und Umweltrecht/Planungs- und Baugesetz/Kreisschreiben](http://www.sg.ch/Recht/Planungs-,%20Bau-und%20Umweltrecht/Planungs-und%20Baugesetz/Kreisschreiben)).

3. *Streitgegenstände*

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist mittlerweile unbestritten, dass das Bauvorhaben den anwendbaren Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften (vgl. die Vorschriften im unmittelbar anwendbaren Art. 99 PBG; Anhang zum Kreisschreiben Übergangsrecht PBG) entspricht und das Schwimmbecken als Anlage im Sinn des Baurechts gegenüber dem Grundstück des Beschwerdeführers keinen reglementarischen Grenzabstand einhalten muss. Umstritten ist hingegen, ob der



gedeckte, einzig gegen Nordwesten offene Sitzplatz mit dem Geräteraum als Anbaute zu behandeln und diesbezüglich lediglich der verminderte Grenzabstand von drei Metern einzuhalten ist (dazu nachfolgend Erwägung 4). Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, das Schwimmbecken sei bewilligt worden, ohne dass dessen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung seiner Grundstücke abgeklärt worden seien (dazu nachfolgend Erwägung 5).

4. Sitzplatz und Geräteraum

4.1. Vorbringen der Beteiligten

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid festgestellt, der gedeckte Sitzplatz mit dem daran anschliessenden kleinen Geräteraum lehne sich an die Fassade des Hauptgebäudes an, sei von dieser aber durch eine isolierte Fensterfront getrennt. Auf der Höhe dieser "Scharnierstelle" befänden sich im Hauptgebäude die Küche und der Wohnbereich. Die Fassade der Hauptbaute bestehe aus einer hellgrauen Holzschalung, während die Betonmauer des Sitzplatzes nicht mit Holz verkleidet sei. Die Anbaute mit einer Gesamtfläche von 30.24 Quadratmetern und einer Gebäudehöhe von 2.75 Metern ordne sich der Hauptbaute grössenmässig unter und unterscheide sich optisch von den Geschossen des Hauptteils. Die beiden Teile seien konstruktiv durch eine isolierte Fensterfront getrennt und würden anders genutzt. Der Wohnbereich der Hauptbaute wäre offensichtlich auch ohne den vorgelagerten gedeckten Sitzplatz und den Geräteraum nutzbar. Die Hauptbaute sei damit funktional eigenständig. Die reglementarischen Vorgaben hinsichtlich Fläche und Höhe seien eingehalten. In welchem Verhältnis die kommunale Umschreibung zu den kantonalen Vorgaben stehe und ob überhaupt eine Abweichung bestehe, könne offenbleiben, da sowohl die kommunalen als auch die kantonalen Begriffsmerkmale der Anbaute eingehalten seien.

Der Beschwerdeführer hält der Vorinstanz entgegen, die architektonische Gestaltung weise den Sitzplatz mit Geräteraum gerade nicht als Anbau im Sinn der Rechtsprechung aus. Dasselbe gelte für die optische und/oder funktionale Unterordnung. Der Sitzplatz trete als Wohnraumerweiterung in Erscheinung. Vom Hauptbau sei er lediglich durch eine Fensterfront getrennt. Das genüge nicht als konstruktive Trennung, auch wenn die Fensterfront gemäss Vorinstanz "isoliert" sei. Die als "gedeckter Sitzplatz" bezeichnete Fläche sei bereits überdacht und auf drei Seiten geschlossen. Sie könne entlang der im Grundriss eingezeichneten gestrichelten Linie – von der Fensterfront zum Geräteraum verlaufend – baulich problemlos geschlossen werden. Der umstrittene Gebäudeteil sei in Funktion, Erscheinungsbild



und Materialisierung Teil der Hauptbaute und unterschreite den reglementarischen grossen Grenzabstand von acht Metern in der Wohnzone W2.

4.2. Rechtliches

Gemäss Art. 75 PBG sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Abs. 1); die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen (Abs. 2). Die zulässigen Masse für Anbauten werden von den Gemeinden festgelegt (vgl. Art. 80 PBG). Eine funktionale Trennung der Anbaute von der Hauptbaute ist nach neuem Recht nicht (mehr) erforderlich (vgl. zur Entstehungsgeschichte: Baudepartement, Handbuch zum neuen Planungs- und Baugesetz, Stand 17. Januar 2020, S. 89/90). Art. 75 PBG ist zwar nicht unmittelbar anwendbar (vgl. Anhang zum Kreisschreiben Übergangsrecht PBG). Dies liegt jedoch in erster Linie daran, dass die zulässigen Masse von den Gemeinden festzulegen sind. Bei der Auslegung und Anwendung des bisherigen Rechts kann jedoch ohne Weiteres berücksichtigt werden, dass nach geltendem Recht zwischen Haupt- und Anbaute keine funktionale Trennung mehr bestehen muss.

Art. 78 Abs. 2 Ingress und lit. a BauG erwähnte die Anbauten neben Neu-, Um-, Auf- und Nebenbauten als Tatbestand, welcher einer Baubewilligung bedarf. Eine eigene inhaltliche Umschreibung enthielt das Baugesetz nicht. Daraus, dass das Gesetz die Anbaute als eigenständig bewilligungspflichtigen Tatbestand behandelt, kann immerhin geschlossen werden, dass die Anbaute für sich allein betrachtet erstellt und wieder abgebrochen werden kann, ohne die Hauptbaute in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Als Anbauten gelten gemäss gängiger baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 688). Massgebende Kriterien sind nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 78 Abs. 2 Ingress und lit. a BauG insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung und die – nach geltendem Recht zumindest relativierte – funktionale Eigenständigkeit. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss. Anbauten werden wie Nebenbauten auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet. Hinzu treten die Beschränkungen hinsichtlich Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe im kommunalen Baureglement (VerwGE B 2013/122 vom



St.Galler Gerichte

19. August 2014 mit Hinweisen auf GVP 2010 Nr. 41, VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014 E. 4.1). Gemäss Art. 9 Abs. 10 BauR sind Anbauten eingeschossige, mit der Hauptbaute verbundene Bauten, die eine Gebäudegrundfläche von höchstens fünfzig Quadratmetern, eine Gebäudehöhe von höchstens 3.5 Metern und eine Firsthöhe von höchstens fünf Metern aufweisen.

4.3. Beurteilung

Der umstrittene Gebäudeteil setzt sich zusammen aus einem gedeckten, auf drei Seiten hin geschlossenen Sitzplatz und einem daran anschliessenden geschlossenen Geräteraum. Dass Sitzplatz und Geräteraum baurechtlich getrennt voneinander behandelt werden müssten, wird nicht geltend gemacht. Sie erscheinen denn auch sowohl von Südosten als auch von Nordwesten betrachtet als einheitlicher Baukörper (vgl. act. 8-4/11d Fassadenpläne, Südost- und Nordwestfassade). Mit einer – unbestrittenen – Fläche von zusammen knapp über dreissig Quadratmetern und einer – ebenfalls unbestrittenen – Höhe von 2.75 Metern hält der eingeschossige Gebäudeteil die in Art. 9 Abs. 10 BauR vorgegebenen Masse von fünfzig Quadratmetern Fläche und 3.5 Metern Gebäudehöhe ein. Die Grundfläche des Einfamilienhauses inklusive Aussenmauern (ohne Garage) beträgt knapp 110 Quadratmeter (12.6 Meter x 8.7 Meter; vgl. act. 8-4/11b Grundrisse, Erdgeschoss). Flächenmässig ist der Gebäudeteil dem Einfamilienhaus untergeordnet. Dies gilt auch hinsichtlich seiner Funktion. Der gedeckte Sitzplatz ist gegenüber der Hauptbaute nicht bloss durch die Glasfront abgetrennt, sondern bildet – da er gegen Nordwesten offen ist – keinen Raum. Er kann deshalb – jedenfalls im jetzigen Zustand – anders als ein Wintergarten nicht als Erweiterung des Wohnraums betrachtet werden. Baulich ist der Gebäudeteil mit der Hauptbaute einzig dadurch verbunden, dass er hinsichtlich Richtung und Höhe deren Südostfassade im Erdgeschoss weiterführt. Dabei erfolgt der Anschluss nicht in massiver Bauweise, sondern durch eine Glasschiebetüre (vgl. act. 8-4/11b Grundrisse, Erdgeschoss). Baulich könnte der Gebäudeteil damit ohne Beeinträchtigung der Hauptbaute entfernt werden. Auch optisch unterscheidet sich der gegen Südosten gerichtete in Beton und Glas ausgeführte Abschluss des Sitzplatzes und des Geräteraums klar von der mit Holz verkleideten Südostfassade der Hauptbaute (vgl. act. 8-4/11d Fassaden, Südostfassade).

Beim geplanten überdeckten Sitzplatz, selbst wenn er lediglich gegen eine Seite offen ist und sich ein Geräteraum anschliesst, handelt es sich nicht um eine Erweiterung der Hauptbaute (vgl. dazu VerwGE B 2014/27 vom 30. Juni 2015 E. 3.3.2 und 3.3.3). Ob sich an dieser Beurteilung etwas ändern würde, sollte der Sitzplatz auch gegen Nordwesten abgeschlossen werden, kann offenbleiben. Mit einem Abstand gegenüber



dem Grundstück Nr. 0001__ von 4.5 Metern und mehr (vgl. act. 8-4/11b Grundrisse, Erdgeschoss) wahrt der Gebäudeteil den für Anbauten in der Zone W2 geltenden reglementarischen Mindestabstand von drei Metern. Offenbleiben kann, ob der in der Wohnzone W2 geltende Grenzabstand auch einzuhalten ist, wenn das angrenzende Grundstück im Nichtbaugelände liegt.

5. Schwimmbecken

5.1. Vorbringen der Beteiligten

Der Beschwerdeführer macht unter Hinweis auf BGE 145 I 156 geltend, bei der Prüfung der Zonenkonformität seien die Wirkungen von Bestand und Betrieb einer direkt oder ganz nahe an einer Zonengrenze fertiggestellten Baute oder Anlage auf die Umgebung einzubeziehen. Diese Prüfung habe die Vorinstanz unterlassen, obwohl im Rekurs geltend gemacht worden sei, das geplante Schwimmbecken könnte den Grundwasserfluss erheblich beeinträchtigen, was sich unmittelbar auf die landwirtschaftliche Nutzung des Grundeigentums des Beschwerdeführers auswirken würde.

Die Vorinstanz bringt dazu vor, weder im Einsprache- noch im Rekursverfahren sei die Zonenkonformität des Bauprojekts oder ein ungenügender Grenzabstand zur Landwirtschaftszone gerügt worden. In BGE 145 I 156 habe das Bundesgericht klären müssen, ob die Nordfassade mehrerer Einfamilienhäuser direkt auf die Zonengrenze gestellt werden dürfe. Der obere Teil der Fassade habe zudem die Zonengrenze überragt. Bei einem in einem Abstand von fast acht Metern zur Landwirtschaftszonengrenze erstellten Schwimmbecken sei es offensichtlich, dass dieses zu keinen Auswirkungen für die Landwirtschaftszone führe und die Nutzung des landwirtschaftlichen Kulturlandes in keiner Hinsicht beeinträchtigt werde. Das Bundesgericht selbst führe aus, dass nur die Errichtung von grösseren Bauten wie von Wohnhäusern direkt oder ganz nahe an der Grenze zu einer Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlandes führen dürfte. Anders verhalte es sich bei kleineren Bauten wie einfachen Nebenbauten, Zäunen und Gattern.

Der Beschwerdeführer anerkennt, dass sich der Sachverhalt in BGE 145 I 156 vom vorliegenden unterscheidet. Das Bundesgericht habe jedoch ausgeführt, massgebend könne nicht nur der Standort der Baute – vorliegend der Anlage – allein sein, sondern es müssten auch die Auswirkungen auf das benachbarte Gebiet berücksichtigt werden. Entgegen der Vorinstanz sei davon auszugehen, dass ein acht Meter breiter und fast zwei Meter tiefer Betonriegel den Wasserzufluss auf die landwirtschaftlich genutzte



Parzelle des Beschwerdeführers erheblich beeinträchtigen könne. Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone, welche von den Vorinstanzen zu prüfen gewesen wären, seien durchaus wahrscheinlich.

5.2. Rechtliches

5.2.1. Gesetzliche Grundlagen

Nach Art. 22 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG) bedürfen Bauten und Anlagen einer behördlichen Bewilligung (Abs. 1), deren Voraussetzung insbesondere die Vereinbarkeit mit dem Zweck der Nutzungszone ist (Art. 2 lit. a). Vorbehalten bleiben ausdrücklich die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts (Abs. 3). Bauten ausserhalb der Bauzonen regelt weitgehend der Bund (Art. 24 ff. RPG). Für solche innerhalb der Bauzonen sind grundsätzlich die Kantone zuständig (vgl. insbesondere Art. 23 RPG). Allerdings können sich die Bundeskompetenzen darauf auswirken (BGE 145 I 156 E. 4.3).

Art. 56 BauG enthielt die kantonalen Vorschriften zum Grenzabstand von Gebäuden, wobei einerseits die Modalitäten des Messens geregelt wurden (Abs. 1) und andererseits für die konkrete Festlegung der Grenzabstände auf die kommunalen Baureglemente verwiesen wurde (Abs. 2 Satz 1). Lückenfüllend galt gemäss Art. 67 Abs. 1 Ingress und lit. a BauG ein Grenzabstand von sechs Metern. Abweichungen waren zulässig, wenn die Bauten und Anlagen der Land- oder der Forstwirtschaft dienten und wenn ihre Zweckbestimmung es erforderte. Die Regelbauvorschriften in Art. 10 BauR legen für die Wohnzone W2 einen grossen Grenzabstand von acht und einen kleinen von vier Metern fest. Nach Art. 16 Abs. 8 Satz 1 BauR dürfen An- und Nebenbauten mit einem verminderten Grenzabstand von drei Metern erstellt werden. Abgrabungen und Auffüllungen haben gemäss Art. 22 Abs. 2 BauR einen Abstand von 0.5 Metern gegenüber Nachbargrenzen einzuhalten. Für Anlagen wie das Schwimmbecken sehen weder das kantonale Baurecht noch die Regelbauvorschriften des kommunalen Baurechts Abstandsvorschriften vor. Davon geht mittlerweile auch der Beschwerdeführer aus. Das kantonale Recht unter Einschluss des einschlägigen kommunalen Rechts sehen mithin für Anlagen weder einen in der Wohnzone noch gegenüber einer Zonengrenze einzuhaltenden Mindestabstand vor.

5.2.2. Rechtsprechung

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung verbot Art. 56 Abs. 2 BauG eine Verschiebung des Grenzabstands zulasten eines nicht der Bauzone zugehörigen



Grundstücks nicht. Jedoch habe die Positionierung eines Einfamilienhauses unmittelbar an der Zonengrenze – Distanz zwischen Fassade und Grundstücksgrenze 2 bis 2.5 beziehungsweise 0.3 bis 0.5 Meter – zwangsläufig eine Nutzung der angrenzenden Zone zur Folge. Die Ausgänge von der Küche und vom Wohn-Esszimmer führten direkt in die Grünzone. Offenkundig sei, dass der südlich an das Wohnhaus angrenzende Freiraum als Garten beziehungsweise als Aufenthaltsort für die Hausbewohner benutzt werden würde. Andernfalls es völlig sinnlos wäre, sowohl von der Küche als auch vom Wohn-Esszimmer aus Türen direkt ins Freie vorzusehen. Auch für den Gebäudeunterhalt sei die Benützung der Grünzone unumgänglich. Erfahrungsgemäss würden solche unmittelbar dem engsten Umschwung eines Einfamilienhauses zugehörigen Flächen als Gartenanlage genutzt, insbesondere wenn wie im vorliegenden Fall das Erdgeschoss des Wohnhauses entsprechend gestaltet sei und von den einzelnen Wohnräumen Ausgänge direkt ins Freie führten. Selbst wenn auf der Gartenfläche keine baulichen Massnahmen getroffen würden beziehungsweise keine künstlich gestaltete Gartenanlage errichtet würde, sei der Umschwung aufgrund der konkreten Umstände funktional dem Nutzungsbereich des Wohnhauses zuzuordnen. Es lasse sich nicht in Abrede stellen, dass die Bewohner des Hauses diese Fläche – für die ein Dienstbarkeitsvertrag ins Auge gefasst worden war – als Garten nutzen würden. Diese Nutzung erweise sich als zonenwidrig (vgl. VerwGE B 2009/34 vom 3. Dezember 2009 E. 2).

In BGE 145 I 156 prüfte das Bundesgericht, ob sich aus dem Bundesrecht rechtlich verbindliche Schutzwirkungen für das Kulturland ergeben, die sich im Grenzbereich von Bau- und Landwirtschaftsgebiet auf die Bauzonen auswirken können. Es leitete daraus ab, dass namentlich eine Baubewilligungspflicht bestehe, wenn die Benützung von Boden in einer organisierten und auf Dauer ausgerichteten Weise erfolge und deshalb erhebliche Auswirkungen auf die raumplanerische Nutzungsordnung und allenfalls die vorhandene Infrastruktur ausübe. Es sei mithin nicht nur auf die Dimensionen der rein baulichen Vorkehrungen abzustellen, sondern auch von einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise auszugehen, die den Bestand sowie Betrieb der fertiggestellten Baute oder Anlage und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung einbeziehe. Gleiches gelte auch, wenn die Zonenkonformität eines Bauvorhabens zu beurteilen sei. Es seien auch hier nicht allein die baulichen Massnahmen, sondern ebenfalls die Wirkungen auf die Umgebung zu berücksichtigen, die das Vorhaben nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit sich bringe. Bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen als jener, in der sie liegen, erfordere die Prüfung der Zonenkonformität stets auch den



Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Seien nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genüge es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspreche, in die es zu liegen komme. Seien dagegen von einer Baute auf oder ganz nahe an der Grenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich, habe die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen. Denn in diesem Fall beschränke sich das Bauvorhaben nach der gebotenen auswirkungsbezogenen Betrachtung nicht auf die Zone, in der das Gebäude selber stehe, sondern es liege ein grenzüberschreitendes Vorhaben vor, das sich ebenfalls auf die Nachbarzone erstrecke (E. 6.2 und 6.3). Ob und in welchem Umfang eine Überbauung von Land in der Bauzone zugleich angrenzendes Landwirtschaftsland mitbeanspruche, lasse sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen. Ohne weiteres zu bejahen sei dies bei Bauteilen, die wie Vordächer oder Balkone über die Zonengrenze hinausragten. Dasselbe gelte jedoch auch für Zirkulations- und Erholungsflächen oder für zur Wohnbaute gehörende Vorgärten. Mit zu berücksichtigen sei sodann, in welchem Ausmass die Auswirkungen einer Überbauung in der Bauzone die Nutzung des landwirtschaftlichen Kulturlandes beeinträchtigten. Dabei seien insbesondere die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse in Betracht zu ziehen. In ähnlicher Weise verlange Art. 43a lit. d der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV) bei der Erstellung von Bauten ausserhalb der Bauzonen gestützt auf eine Ausnahmegewilligung eine Rücksichtnahme auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die einzelfallweise Beurteilung ermögliche es, zwischen den entgegengesetzten Interessen an der Erhaltung geeigneten Kulturlands für die Landwirtschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG) und der durch die Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft; SR 101, BV) geschützten baulichen Nutzungsmöglichkeiten einen angemessenen Ausgleich zu finden. Im Interesse der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung möge es zwar wünschenswert erscheinen, im kantonalen Recht für gewisse Fälle Mindestabstände vorzuschreiben, die zur Zonengrenze eingehalten werden müssten. Das Bundesrecht verpflichte die Kantone jedoch nicht, solche Zonengrenzabstände vorzusehen.

5.3. Würdigung

Das in der Wohnzone W2 liegende Grundstück der Beschwerdegegner Nr. 0003__ grenzt im Südwesten an die Grünzone. Das angrenzende Grundstück Nr. 0001__ des Beschwerdeführers liegt in der Grünzone b, die der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen dient (Art. 17 Abs. 1 Ingress und lit. b BauG). Auf dem ebenfalls im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden, südlich an das Grundstück Nr. 0001__ angrenzenden Grundstück Nr. 0002__ liegt der höchste Punkt



des "S.__" (802 Meter über Meer). Das geplante Einfamilienhaus liegt ungefähr nördlich rund zwanzig Höhenmeter tiefer (rund 780 Meter über Meer). Der Hang fällt um rund weitere zwanzig Höhenmeter in Richtung Ortszentrum ab (rund 760 Meter über Meer). Im oberen Teil ist die Hangneigung relativ steil (vgl. Landeskarte 1:25'000). Die Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 0003__ und 0001__ verläuft ungefähr von Südosten nach Nordwesten. Topografisch liegen damit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Bauvorhaben sich auf die Entwässerung des Grundstücks Nr. 0001__ oder einen allfälligen Grundwasserlauf auswirken könnte. Das Grundstück Nr. 0002__ liegt zwar in der Grünzone b, die der Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzarealen dient (Art. 17 Abs. 1 Ingress und lit. d BauG). Es grenzt indessen nicht an das Grundstück der Beschwerdegegner und schützt aufgrund der topografischen Gegebenheiten den südlich in der Talsohle gelegenen Grundwasserleiter (vgl. www.geoportal.ch, Grundwasserkarte des Kantons). Schliesslich zeigen die Pläne zum Bauvorhaben, dass das rund zwei Meter tiefe Schwimmbecken in derselben Tiefe wie das dahinterliegende Untergeschoss des Einfamilienhauses und der Garagenanbaute liegt. Schliesslich beträgt der Abstand des Beckens zur Zonengrenze zwischen sieben und siebeneinhalb Meter.

Das geplante Schwimmbecken liegt weder auf noch sehr nahe an der Zonengrenze. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung sind zudem keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Nr. 0001__ zu erwarten. Dass das Schwimmbecken die Schaffung, Erhaltung und Nutzung einer Sport-, Park- oder Erholungsanlage auf dem Grundstück Nr. 0001__ beeinträchtigen würde, macht auch der Beschwerdeführer nicht geltend. Dass die Vorinstanz im Rekursentscheid nicht weiter auf die Vermutung des Beschwerdeführers, das Schwimmbecken könnte sich auf die Wasserführung negativ auswirken, eingegangen ist, ist deshalb im Ergebnis nicht zu beanstanden. Die vom Beschwerdeführer eventualiter beantragte Rückweisung an die Beschwerdebeteteiligte erübrigt sich.

6. Zusammenfassung und Kosten

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist – soweit auf sie eingetreten werden kann – abzuweisen. – Bei diesem Verfahrensausgang sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vom Beschwerdeführer zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12). Sie ist mit dem vom Beschwerdeführer in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. – Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP): Vorinstanz und Beschwerdebeteteiligter kommt – abgesehen davon, dass sie weder berufsmässig vertreten waren noch ihre Anträge unter Entschädigungsfolge gestellt haben – kein



solcher Anspruch zu (vgl. A. Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, St. Gallen 2020, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP), und die Beschwerdegegner haben sich im Beschwerdeverfahren nicht vernehmen lassen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Verrechnung mit dem von ihm in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.