



Fall-Nr.: B 2009/25
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 15.10.2009
Entscheiddatum: 15.10.2009

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. Oktober 2009

Baurecht, Legitimation zur Beschwerde, Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP (sGS 951.1), rechtliches Gehör, Art. 29 Abs. 1 BV (SR 101), kommunale Landschaftsschutzverordnung. Legitimation von Eigentümern von Grundstücken in einem Landschaftsschutzgebiet zur Rüge, ein Bauvorhaben verstosse gegen die Schutzverordnung; keine Verletzung des rechtlichen Gehörs bei Durchführung eines Augenscheins ohne Parteivertreter, wenn dieser bei der Terminvereinbarung keine in angemessener Frist liegenden Daten nennt; Unzulässigkeit der Delegation der Verfahrensleitung des Baueinspracheverfahrens; Gutheissung der Beschwerde gegen ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet wegen Verstosses gegen die Regelbauvorschriften und die Schutzverordnung (Verwaltungsgericht, B 2009/25).

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

In Sachen

C.,

U.,

Beschwerdeführerinnen,



St.Galler Gerichte

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. P.

gegen

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

Vorinstanz,

und

M.

Beschwerdegegner,

sowie

Politische Gemeinde R., vertreten durch den Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

vertreten durch Fürsprecher C.

betreffend

Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:



St.Galler Gerichte

A./ M.ist Eigentümer des unüberbauten Grundstücks Nr. 1506, Grundbuch R.. Es liegt gemäss kantonalem Richtplan und der Schutzverordnung der Gemeinde R. vom 21. April 1993 (im folgenden Schutzverordnung) in einem Landschaftsschutzgebiet und fällt stark nach Norden ab. Der östliche Teil des Grundstücks liegt gemäss Teilzonenplan U. vom 14. Juli 2003 in der Wohnzone (W2), der westliche Teil gemäss Zonenplan der Gemeinde R. vom 20. Oktober 1982 in der Landwirtschaftszone.

Am 5. November 2007 reichte M.beim Gemeinderat R. ein Baugesuch für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem der Bauzone zugewiesenen Teil des Grundstücks Nr. 1506 ein.

Das Baugesuch wurde vom 29. November bis 12. Dezember 2007 öffentlich aufgelegt.

B./ Innert der Auflagefrist erhoben C., Eigentümerin des Grundstücks Nr. 845 in der Gemeinde R. und des Grundstücks Nr. 747 in der Gemeinde L., sowie U., Eigentümerin des Grundstücks Nr. 992 in der Gemeinde R., mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 16. Januar 2008 gemeinsam öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache; sie stellten das Begehren, die Baubewilligung für das geplante Einfamilienhaus sei zu verweigern.

Mit Beschluss vom 8. Juli 2008 wies der Gemeinderat R. sowohl die öffentlich-rechtliche als auch die privatrechtliche Einsprache vom 16. Januar 2008 ab und erteilte M.die nachgesuchte Baubewilligung; diese wurde mit Auflagen betreffend das Flachdach, den Energienachweis und Material- sowie Farbmuster für die Aussenteile ergänzt.

C./ Gegen den Einspracheentscheid vom 8. Juli 2008 erhoben C. und U. durch ihren Rechtsvertreter mit Eingaben vom 21. August und 15. September 2008 Rekurs beim Baudepartement. Sie beantragten, der Entscheid des Gemeinderates R. vom 8. Juli 2008 sei aufzuheben und die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf Parzelle Nr. 1506 sei zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung machten die Rekurrentinnen geltend, das bewilligte Bauprojekt sei nicht bewilligungsfähig; der Wohnzweck des Bauprojekts sei vorgeschoben, und tatsächlich solle – aufgrund der sehr kleinen Wohnraumgrösse im Verhältnis zum Objekt und der



St.Galler Gerichte

vielen Abstellplätze für Fahrzeuge - ein Geschäftsgebäude geschaffen werden. Zudem betrage die für die Berechnung der Ausnützungsziffer anrechenbare Fläche nicht 502 m², sondern 533,3 m²; das geplante Einfamilienhaus überschreite somit die Ausnützungsziffer mindestens um 0,02. Das geplante Gebäude unterschreite überdies den grossen Grenzabstand gegen Norden; dieser sei gegenüber dem Grundstück Nr. 1507 einzuhalten und betrage im vorliegenden Fall 13 m. Das geplante Gebäude verletze ausserdem Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung der Gemeinde R. vom 21. April 1993; es füge sich nicht gut in das Landschaftsbild ein. Schliesslich sei der Grundsatz des rechtlichen Gehörs verletzt, da sie als Einsprecherinnen an der Augenscheinverhandlung nicht teilnehmen und deshalb an der Beweiserhebung nicht gehörig mitwirken konnten, obwohl ihr Rechtsvertreter rechtzeitig darauf hingewiesen habe, dass er am fraglichen Datum nicht anwesend sein könne.

Mit Entscheid vom 16. Februar 2009 wies das Baudepartement den Rekurs vom 21. August bzw. 15. September 2008 ab, soweit es darauf eintrat. Es erwog, den beiden Rekurrentinnen fehle die enge räumliche Beziehung zum Baugrundstück, und sie seien den Nachweis des eigenen schutzwürdigen Interesses im Sinne von Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) schuldig geblieben; auf den Rekurs einzutreten sei nur insoweit, als die mangelnde Einfügung des umstrittenen Bauvorhabens ins Landschaftsbild gerügt werde. Die Vorinstanz habe den Grundsatz des rechtlichen Gehörs nicht verletzt, und die geplante Baute verstosse auch nicht gegen die Bestimmungen der Schutzverordnung. Den Rekurrentinnen fehle es am eigenen schutzwürdigen Interesse, soweit sie rügten, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform, überschreite die Ausnützungsziffer, weise eine unzulässige Wohnraumausrichtung auf und halte den grossen Grenzabstand nicht ein; diesbezüglich sei auf den Rekurs nicht einzutreten. Auch sei der sinngemäss von den Rekurrentinnen erhobenen aufsichtsrechtlichen Anzeige keine Folge zu leisten; ein aufsichtsrechtliches Einschreiten sei nicht geboten. Das Bauvorhaben verletze zwar das Baureglement der Politischen Gemeinde R. (in Kraft seit 2. April 2008, im folgenden Baureglement), weil sämtliche Wohn- und Schlafräume gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert seien, und auch der grosse Grenzabstand sei gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten; an der Einhaltung der beiden verletzten Reglementsbestimmungen bestehe jedoch kein besonders gewichtiges öffentliches Interesse.



D./ Gegen den Entscheid des Baudepartements vom 16. Februar 2009 erhoben C. und U. mit Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 27. Februar und 20. März 2009 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragten, der angefochtene Entscheid sowie der Entscheid des Gemeinderats R. vom 8. Juli 2008 betreffend das Baugesuch Nr. 07.148 seien aufzuheben, die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf Parzelle Nr. 1506 sei zu verweigern und das entsprechende Baugesuch abzuweisen, und eventualiter sei das Baugesuch zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Im wesentlichen wird geltend gemacht, die Beschwerdeführerin U. habe entgegen der Ansicht der Vorinstanz ein erhebliches Rechtsschutzinteresse, dass die Bauvorschriften eingehalten würden; es entspreche nicht der Tatsache, dass sie kaum Sicht auf das Grundstück des Beschwerdegegners habe. Der Sachverhalt sei diesbezüglich falsch festgestellt worden. Auch C. sei als Beschwerdeführerin legitimiert, da ihre Grundstücke weniger als 35 m vom Baugrundstück entfernt seien. Schliesslich gebiete es auch der Vertrauensschutz, dass sie als beschwerdelegitimiert zu betrachten seien; sowohl der Gemeinderat als auch die Vorinstanz hätten in den Entscheiden und Vernehmlassungen über mehrere Verfahren hinweg die Legitimation ausdrücklich anerkannt und damit eine Vertrauensgrundlage geschaffen. Die Vorinstanz habe mit ihrem Entscheid zudem Art. 9 der schweizerischen Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV) verletzt; es seien offensichtlich klare und unzweideutige Gesetzesnormen verletzt worden, damit ein rechtswidriges Baugesuch bewilligt werden konnte. Die nachträgliche Aberkennung der Einsprachelegitimation habe einzig zum Zweck, diese Gesetzesverletzung zu rechtfertigen, weshalb sie willkürlich sei. Das Baugesuch sei insofern rechtswidrig, als es Art. 11 des Baureglements verletze; die Ausnützungsziffer entspreche bei einer anrechenbaren Fläche von 533,32 m² 0,52 und sei somit mindestens um 0,02 überschritten. Ausserdem sei Art. 20 Abs. 1 des Baureglements verletzt, wonach je Wohnung höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume gegen die nördliche Himmelshälfte (Nordwest bis Nordost) orientiert sein dürfe; beim vorliegenden Projekt sei der gesamte Schlaf- und Wohnbereich mit den Fensterflächen vorschriftswidrig gegen Norden ausgerichtet. Im weiteren verletze das Bauvorhaben Art. 10 Abs. 1 des Baureglements; der grosse Grenzabstand – der zweifelsfrei in bezug auf die Hauptwohnseite einzuhalten sei – unterschreite die vorgeschriebenen 13 m. Auch der Flächenausgleich vermöge daran nichts zu ändern;



St.Galler Gerichte

es ergebe sich eine Flächensumme über der Grenze, welche nicht ausgeglichen werden könne. Zudem wird geltend gemacht, der Gemeinderat habe den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, als er im Wissen darum, dass der Rechtsvertreter den Termin nicht wahrnehmen konnte, den Augenschein am 16. Mai 2008 durchführte. Schliesslich verletze die geplante Baute Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung, da sie sich nicht gut in das Landschaftsbild einfüge; entgegen der Auffassung der Vorinstanz werde das natürliche Landschaftsbild erheblich durch die geplante Baute geprägt. Diese wirke verunstaltend auf die Umgebung.

Die Vorinstanz liess sich mit Schreiben vom 27. März 2009 vernehmen; sie beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Der Beschwerdegegner liess sich mit Schreiben vom 24. April 2009 ebenfalls vernehmen und reichte die Kopie seiner Stellungnahme ein, welche er im Rahmen des Verfahrens vor der Vorinstanz abgegeben hatte.

Die Beschwerdebeteiligte liess sich mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 4. Mai 2009 vernehmen; sie beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Die Beschwerdeführerinnen erhielten Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten zu äussern. Dies taten sie mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 15. Mai 2009.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Darauf sowie auf die weiteren Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 27. Februar und 20. März 2009 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). Zu prüfen ist im folgenden, ob die Beschwerdeführerinnen zur Ergreifung des Rechtsmittels gegen den Entscheid des Baudepartements vom 16. Februar 2009 legitimiert sind. Soweit sie sich am Rekursverfahren beteiligt haben und mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen sind, ist die formelle Beschwer gegeben. Insoweit sind die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt. Ob die Beschwerdeführerinnen indes auch zur Rüge legitimiert sind, der Entscheid der Vorinstanz verletze baurechtliche Bestimmungen, ist im besonderen zu prüfen.

1.1. Gemäss Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung der Beschwerde berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Ein eigenes Interesse ist gegeben, wenn die Beschwerde führende Person mit dem Rechtsmittel nicht ausschliesslich Interessen Dritter oder Allgemeininteressen verfolgt; diesfalls wird die Rechtsmittelbefugnis verneint (vgl. GVP 1996 Nr. 59; GVP 1993 Nr. 49; GVP 1977 Nr. 23; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 388). Schutzwürdig ist ein Interesse, das es rechtfertigt, geschützt zu werden, etwa ein "praktischer Nutzen" oder "handfeste Belange" (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 391). Ausgeschlossen sind daher rein theoretische Interessen an der Entscheidung über eine Rechtsfrage (vgl. BGE 124 V 397 f. E. 2b; BGE 123 II 286 E. 4) oder das bloss allgemeine Interesse an einer richtigen Anwendung des objektiven Rechts (BGE 127 II 38 E. 2e; BGE 125 II 194 E. 2a aa).

Die Legitimation eines Nachbarn in Bausachen ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts davon abhängig zu machen, ob bei ihm erstens räumlich die erforderliche enge nachbarliche Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und ob er zweitens durch den gemeinderätlichen Bewilligungsentscheid betreffend die streitige Baute unmittelbar und in höherem Ausmass als irgend jemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt ist. Das schutzwürdige Interesse besteht dabei im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, den ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde. Dabei muss er grundsätzlich im einzelnen dartun, inwieweit die allfällige Erteilung der Baubewilligung konkrete



eigene rechtliche oder tatsächliche Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen irgendwelcher Dritter; für jede Rechtsbehauptung muss das Rechtsschutzinteresse vorliegen (vgl. zum Ganzen VerwGE vom 22. Januar 2009 i.S. F. AG und G. AG sowie VerwGE vom 24. August 2006 i.S. P. AG, beide in: www.gerichte.sg.ch; VerwGE vom 30. Oktober 2001 i.S. E.B.; GVP 1996 Nr. 59 und 60; GVP 1977 Nr. 23; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 394; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 934 f.).

1.2. Die Beschwerdeführerinnen sind Eigentümerinnen von Grundstücken in den Gemeinden R. bzw. L. C. ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 747 in der Gemeinde L. sowie des südlich daran angrenzenden Grundstücks Nr. 845 in der Gemeinde R.; U. ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 992 in der Gemeinde R.. Keines dieser Grundstücke grenzt an das Baugrundstück Nr. 1506 des Beschwerdegegners. Das Grundstück Nr. 747 liegt rund 35 m vom Baugrundstück entfernt auf der südlichen Seite des U.-strässchens. Das unüberbaute Grundstück Nr. 845, Grundbuch R., liegt angrenzend an das Grundstück Nr. 747 nördlich des U. und ebenfalls in rund 35 m Entfernung vom Grundstück Nr. 1506. Zwischen dem unüberbauten Grundstück Nr. 845 und dem Baugrundstück liegt ein weiteres, mit einem Einfamilienhaus überbautes Grundstück (Nr. 817). Das Grundstück Nr. 992 von U. grenzt an die Ostseite des unüberbauten Grundstücks Nr. 845. Es liegt rund 70 m vom Baugrundstück entfernt.

Enge nachbarliche Beziehungen bzw. Verbindungen zum Baugrundstück des Beschwerdegegners bestehen bei keinem der drei Grundstücke der Beschwerdeführerinnen. Die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen stossen nicht an das Baugrundstück an, sondern liegen in einer gewissen Entfernung, jenes der Beschwerdeführerin U. sogar in erheblicher Entfernung. Inwiefern die Beschwerdeführerinnen zum Baugrundstück direkten Sichtkontakt haben, ist kein entscheidungswesentliches Kriterium für die Frage, ob die Beschwerdelegitimation besteht. Massgebend ist, ob der gemeinderätliche Bewilligungsentscheid betreffend die streitige geplante Baute die Beschwerdeführerinnen unmittelbar und in höherem Ausmass als irgend jemanden oder die Allgemeinheit in ihren eigenen Interessen beeinträchtigt. Die Stellung als Bewohner oder Grundeigentümer in einem bestimmten Gebiet bzw. in der Nachbarschaft eines Baugrundstücks oder das allgemeine Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung begründen kein schutzwürdiges Interesse an der



Anfechtung einer Baubewilligung. Soll den Beschwerdeführerinnen die Beschwerdeberechtigung zustehen, müssen sie in der Beschwerdeschrift im einzelnen dartun, inwieweit die allfällige Erteilung der Baubewilligung ihre konkreten eigenen rechtlichen oder tatsächlichen Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen irgendwelcher Dritter.

1.3. Mit ihrer Beschwerde vom 27. Februar bzw. 20. März 2009 bringen die Beschwerdeführerinnen vier Rechtsbehauptungen vor; sie machen geltend, mit dem Bauvorhaben sei die Ausnützungsziffer im Sinne von Art. 9 bzw. der Tabelle Regelbauweise vom 16. August 2007 (im folgenden Tabelle Regelbauweise) des Baureglements mindestens um 0,02 überschritten, das Bauvorhaben verstosse gegen Art. 20 Abs. 1 des Baureglements, wonach je Wohnung höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume gegen die nördliche Himmelshälfte (Nordwest bis Nordost) orientiert sein darf, das Bauvorhaben verletze gegenüber der Hauptwohnseite den grossen Grenzabstand im Sinne von Art. 10 Abs. 1 des Baureglements, und schliesslich werde mit dem Bauvorhaben Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung verletzt, da sich die geplante Baute nicht gut in das Landschaftsbild einfüge. In Bezug auf die drei ersten Rügen bringen die Beschwerdeführerinnen vor, es bestehe ein Rechtsschutzinteresse zu ihren Gunsten. Betreffend die Rüge, das Bauvorhaben überschreite die Ausnützungsziffer um 0,02, führen sie an, es entstehe ein unverhältnismässig grosses Gebäude, das massiv störend auf die Umgebung einwirke, weshalb sie ein Rechtsschutzinteresse daran haben, dass die Ausnützungsziffer eingehalten werde. In Bezug auf die Rüge, das Bauvorhaben verstosse gegen die kommunalen Belichtungsvorschriften, begründen die Beschwerdeführerinnen ihr Rechtsschutzinteresse damit, dass die geplante, über 30 m lange Glasfassade aufgrund der Ästhetik und Blendwirkung für die Anwohner untragbar sei. Was das Rechtsschutzinteresse bei der Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Hauptwohnseite betrifft, bringen die Beschwerdeführerinnen vor, es könne durch die massive Unterschreitung des Grenzabstandes ein überdimensioniertes Gebäude erstellt werden, das sich stark störend auf die Umgebung auswirke; auch diesbezüglich seien sie mehr als die Allgemeinheit betroffen.

Hinsichtlich der ersten drei Rügen sind die Beschwerdeführerinnen durch den gemeinderätlichen Bewilligungsentscheid über den Neubau des Beschwerdegegners



nicht unmittelbar und in stärkerem Ausmass in eigenen Interessen betroffen als irgend ein Dritter oder die Allgemeinheit. Überschreitet das geplante Wohnhaus die Ausnützungsziffer, sind die eigenen Interessen der Beschwerdeführerinnen nicht in höherem Masse als diejenigen einer beliebigen anderen Person beeinträchtigt. Wie die Beschwerdeführerinnen selbst geltend machen, soll das nach ihrer Ansicht unverhältnismässig grosse Gebäude massiv störend auf die Umgebung – und nicht etwa konkret auf ihre Grundstücke – einwirken; zumindest in unmittelbarer Umgebung befinden sich die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen nicht. Dasselbe gilt, wenn mehr als die Hälfte der Wohn- und Schlafräume des geplanten Wohnhauses gegen die nördliche Himmelshälfte (Nordwest bis Nordost) orientiert sind. Die Vorschrift über die Exposition der Wohnräume bezweckt nicht, die Ästhetik eines Wohnhauses zu regeln oder die Blendwirkung einer Fassade zu verhindern, um generell Anwohner zu schützen; vielmehr will sie sicherstellen, dass die Räume ausreichend belichtet sind. Schliesslich sind die Beschwerdeführerinnen mit ihren Grundstücken auch nicht unmittelbar und in höherem Ausmass als jedermann oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt, wenn das geplante Wohnhaus gegenüber der Hauptwohnseite den grossen Grenzabstand im Sinne von Art. 10 Abs. 1 des Baureglements verletzt. Selbst ein Nachbar ist grundsätzlich ohne besonderen Nachweis seines Rechtsschutzinteresses nicht berechtigt, die Verletzung des Grenzabstandes gegenüber einem Drittgrundstück geltend zu machen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 942).

Die Beschwerdeführerinnen sind daher im vorliegenden Fall nicht legitimiert, die Verletzung von Art. 9 bzw. der Tabelle Regelbauweise des Baureglements sowie Art. 20 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 des Baureglements zu rügen. Inwiefern die Behörden, welche sich bereits mit dem vorliegenden Fall befasst haben, die Rechtsmittellegitimation der Beschwerdeführerinnen bejaht haben, ist unerheblich. Aus dem Verhalten der Behörden vermögen die Beschwerdeführerinnen im vorliegenden Verfahren vor dem Verwaltungsgericht keine Legitimation zu ihren Gunsten abzuleiten; das Verwaltungsgericht prüft die Beschwerdelegitimation in jedem Fall von Amtes wegen. In diesem Sinne geht auch das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen fehl, die Beschwerdebeteiligte verstosse gegen Art. 9 BV und eventualiter gegen Art. 5 Abs. 3 BV, wenn sie nun die Legitimation bestreite. Die Berufung auf den Vertrauensschutz ist nur zulässig, wenn aufgrund einer konkreten Zusicherung bzw. eines bestimmten



Verhaltens der Behörden nachteilige Dispositionen getroffen wurden, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können (vgl. statt vieler BGE 129 I 161 E. 4.1). Der Entscheid einer Rechtsmittelinstanz über eine prozessuale oder eine materiellrechtliche Frage stellt kein Verhalten dar, das einen Anspruch auf Vertrauensschutz begründet. Die Anerkennung der Legitimation einer unteren Rechtsmittelinstanz bindet die obere Instanz nicht. Das Verwaltungsgericht hat sich bislang zur Legitimation der Beschwerdeführerinnen jedenfalls nicht geäußert. Zu prüfen gilt es allerdings, ob die Beschwerdeführerinnen in Bezug auf die vierte Rechtsbehauptung beschwerdelegitimiert sind.

1.4. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, das geplante Wohnhaus des Beschwerdegegners füge sich - entgegen der Darstellung der Vorinstanz - nicht gut in das Landschaftsbild ein; die Vorinstanz habe Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung verletzt.

Die Schutzverordnung der Gemeinde R. hat zum Ziel, u.a. die gemäss Art. 1 Abs. 1 in einem Plan bezeichneten Ortsbilschutzgebiete, Kultur- und Naturobjekte, Kulturlandschaften sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete zu schützen und zu erhalten (Art. 2 Schutzverordnung). Art. 9 Abs. 1 Schutzverordnung bestimmt, dass bei Landschaftsschutzgebieten das charakteristische Bild der Landschaft zu erhalten ist, und gemäss Art. 9 Abs. 2 dürfen zulässige Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und dem Schutzzweck nicht widersprechen. Die Schutzverordnung verfolgt damit Ziele, die ausschliesslich im öffentlichen Interesse liegen.

In bezug auf die Frage, ob sich das geplante Wohnhaus des Beschwerdegegners gut in das Landschaftsbild einfügt, wurden die Beschwerdeführerinnen von der Vorinstanz als rechtmittellegitimiert betrachtet; inwieweit die allfällige Erteilung der Baubewilligung konkrete eigene rechtliche oder tatsächliche Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen irgendwelcher Dritter, brauchten die Beschwerdeführerinnen für diese Rechtsbehauptung nicht nachzuweisen. In diesem Punkt wird die Legitimation von den Verfahrensbeteiligten nicht in Frage gestellt. Dies entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Das Bundesgericht hat im Rahmen eines staatsrechtlichen Beschwerdeverfahrens entschieden, dass sich die Eigentümerin einer von einer



Schutzverordnung erfassten Baute im Schutzbereich der besagten Norm befindet und daher deren Verletzung im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde geltend machen kann (Urteil 1P.709/2004 vom 15. April 2005, E. 1.1 mit Hinweis, in: ZBI 2006 S. 422 ff.). Im vorliegenden Fall befinden sich die Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen im Geltungsbereich der Schutzverordnung. Die Beschwerdeführerinnen sind aufgrund der vorstehenden Darlegungen befugt, Verletzungen dieser Schutzverordnung zu rügen. Einzutreten ist folglich auf die Rüge der Beschwerdeführerinnen, das Bauvorhaben verletze Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung, da sich das geplante Wohnhaus nicht gut in das Landschaftsbild einfüge. Im weiteren ist auch auf die Rüge der Verletzung von Verfahrensrechten einzutreten.

1.5. Den Beschwerdeführerinnen wurden die Vernehmlassungen der Vorinstanz, des Beschwerdegegners sowie der Beschwerdebeteiligten zugestellt, und es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen, soweit darin neue tatsächliche oder rechtliche Argumente vorgebracht würden, welche bisher nicht erörtert worden seien. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Gericht über die Zulassung der Stellungnahme entscheiden werde. Die Beschwerdeführerinnen nahmen mit Eingabe vom 15. Mai 2009 zu den drei Vernehmlassungen Stellung.

Eine Beschwerdeergänzung auf dem Wege der Replik ist nur insoweit statthaft, als die Ausführungen in den Vernehmlassungen dazu Anlass geben. Mit Anträgen und Rügen, welche die Beschwerdeführerinnen bereits in der Beschwerde hätte erheben können, sind sie nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (BGE 132 I 42 E. 3.3.4 mit Hinweis auf BGE 131 I 291 ff.).

Weder die Vorinstanz noch der Beschwerdegegner oder die Beschwerdebeteiligte haben in ihren Stellungnahmen Anträge gestellt, die über die im Rekursverfahren gestellten Begehren hinausgingen. Die Beschwerdebeteiligte hat indes mit ihrer Stellungnahme bzw. Vernehmlassung vom 4. Mai 2009 Argumente tatsächlicher Natur vorgebracht, die sich als neu qualifizieren lassen; so legte sie – mit Hilfe einer Skizze – dar, weshalb nach ihrer Ansicht das Bauvorhaben gegenüber der Hauptwohnseite den grossen Grenzabstand nicht verletze. Sowohl die Argumentation als auch die Skizze sind als neu zu qualifizieren. Da ein neues tatsächliches Vorbringen vorliegt, haben die



Beschwerdeführerinnen Anspruch auf eine Replik; auf ihre Stellungnahme vom 15. Mai 2009 ist somit einzutreten.

2. Die Beschwerdeführerinnen rügen, die verfügende Behörde habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, als sie den Augenschein ohne ihren Rechtsvertreter am 16. Mai 2008 durchführte, obwohl dieser frühzeitig darauf hingewiesen habe, dass eine Teilnahme erwünscht, jedoch erst nach dem 16. Mai 2008 möglich sei. Die Entscheide der Vorinstanz und des Gemeinderates seien somit aufzuheben.

2.1. Gemäss Art. 29 Abs. 1 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser verfassungsmässige Anspruch garantiert effektive Mitwirkung der Betroffenen im Verfahren (vgl. BGE 126 V 131 E. 2b). Der Anspruch auf Gehör gilt im Verfahren vor Verwaltungs- und Gerichtsbehörden - nicht aber im Rechtsetzungsverfahren (vgl. BGE 131 I 95 E. 3.1) – und umfasst unter anderem den Anspruch auf Teilnahme am Beweisverfahren (vgl. G. Steinmann, St. Galler Kommentar, 2. Aufl. 2008, N 26 zu Art. 29 BV). Die Verfahrensbeteiligten sind zur Erhebung wesentlicher Beweise – etwa anlässlich eines Augenscheins oder einer Zeugenbefragung – beizuziehen (vgl. Steinmann, a.a.O., N 26 zu Art. 29 BV; zum Augenschein vgl. BGE 116 Ia 99 E. 3b). Dies bedeutet allerdings nicht, dass ein Verfahrensbeteiligter einen Anspruch darauf hat, den Zeitpunkt des Augenscheins zu bestimmen. Ist es einem Verfahrensbeteiligten – oder seinem Rechtsvertreter – nicht möglich, zu dem von der Behörde vorgeschlagenen Zeitpunkt beim Augenschein anwesend zu sein, hat er insoweit mit der Behörde zu kooperieren, als er Alternativdaten nennen muss. Im Streitfall hielt der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen fest, erst nach dem 16. Juni 2008 sei ihm eine Teilnahme möglich. Dies war angesichts der Ende April 2008 erfolgten Terminevaluation zu spät. Der Rechtsvertreter eines Verfahrensbeteiligten hat sich gegebenenfalls vertreten zu lassen. Ist ihm die persönliche Anwesenheit nicht möglich und findet er auch keinen Stellvertreter, kann er zumindest zum Augenscheinprotokoll noch Stellung nehmen.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen teilte mit Schreiben vom 9. Mai 2008 zwar mit, er könne den festgesetzten Termin nicht wahrnehmen, gab jedoch keine Alternativdaten bekannt. Auf das Protokoll der Augenschein- bzw. Einspracheverhandlung reagierte er zwar mit Schreiben vom 26. Mai 2008, äusserte



sich jedoch nicht zu dessen Inhalt, sondern hielt lediglich fest, der Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt, weil die Augenscheinverhandlung ohne Rücksichtnahme auf die bereits bestandene Terminkollision abgehalten worden sei.

Da der vorgeschlagene Zeitraum ausserhalb der angemessenen Frist lag und die Möglichkeit bestand, sich zum Augenscheinprotokoll zu äussern, wurde der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt, indem ein Augenschein angesetzt und durchgeführt wurde, obwohl der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen daran nicht teilnehmen konnte.

2.2. Wie aus den vorliegenden Akten hervorgeht, hat nicht etwa die verfügende Behörde selbst, sondern eine von dieser beauftragte Drittperson, die S. AG, zumindest phasenweise das Einspracheverfahren geleitet; so führte diese eine Terminumfrage für eine Augenscheinverhandlung durch, lud zur Einspracheverhandlung ein und leitete schliesslich am 16. Mai 2008 die Einspracheverhandlung. Es gehört zu den klassischen Aufgaben der Exekutivbehörde einer Politischen Gemeinde, Einspracheverfahren zu führen und in diesem Rahmen sämtliche Amtshandlungen vorzunehmen und verfahrensleitende Verfügungen zu treffen. Will der Gemeinderat diese hoheitliche Befugnis privaten Dritten übertragen, ist dafür – ebenso wie generell die Delegation von hoheitlichen Befugnissen - eine gesetzliche Grundlage notwendig. Weder die Gemeindeordnung vom 30. November 1981 (mit Nachtrag vom 31. März 1999) noch das Gemeindegesetz (sGS 151.2) gestehen dem Gemeinderat der Politischen Gemeinde R. die Kompetenz zu, das gesamte Einspracheverfahren bei Baugesuchen oder einzelne Verfahrenshandlungen an Drittpersonen ausserhalb der Verwaltung zu delegieren. Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde R. war somit nicht befugt, die Terminumfrage vom 28. April 2008, die Einladung zur Einspracheverhandlung vom 8. Mai 2008, das Schreiben an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen vom 14. Mai 2008 sowie die Einspracheverhandlung vom 16. Mai 2008 von Dritten vornehmen zu lassen; in dieser Hinsicht leidet die Sachverhaltsermittlung der verfügenden Behörde unter einem Mangel.

Der Mangel einer Verfügung kann grundsätzlich geheilt werden. Die Heilung ist jedoch ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwere Verletzung der Parteirechte handelt; zudem soll sie die Ausnahme bleiben (vgl. BGE 126 I 72 E. 2). Die Verletzung



des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann wiedergutmacht werden, wenn die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt (vgl. BGE 125 I 219 E. 9a). Die Vorinstanz hat im Rekursverfahren – das eine Prüfung im gleichen Umfang wie im Verfahren vor dem Gemeinderat erlaubt - einen Augenschein durchgeführt, an dem auch der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen teilnehmen konnte. Der Mangel der Sachverhaltsermittlung der verfügenden Behörde wurde damit nachträglich geheilt, und ebenso wäre damit eine Gehörsverletzung infolge der verhinderten Teilnahme des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerinnen am Augenschein geheilt worden.

3. Im folgenden ist zu prüfen, ob die Vorinstanz mit ihrem Entscheid Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung verletzt hat, indem sie zum Schluss kam, die vom Beschwerdegegner geplante Baute füge sich gut in das Landschaftsbild ein.

Gemäss Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung dürfen aufgrund der Schutzverordnung zulässige Bauten nur bewilligt werden, wenn sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und dem Schutzzweck nicht widersprechen. Unter welchen Bedingungen sich eine zulässige Baute gut in das Landschaftsbild einfügt, lässt die Schutzverordnung offen; mit Art. 9 Abs. 2 macht sie allerdings deutlich, dass der Frage, ob sich eine zulässige Baute gut in das Landschaftsbild einfügt, besondere Wichtigkeit zukommt.

3.1. Der Entscheid, ob sich eine zulässige Baute gut oder nicht gut in das Landschaftsbild einfügt, obliegt der Bewilligungsbehörde; die Schutzverordnung gesteht ihr dabei einen Ermessensspielraum zu. Dem Verwaltungsgericht ist es verwehrt, einen behördlichen Entscheid im Bereich des Ermessens zu überprüfen. Es ist nach der gesetzlichen Ordnung lediglich zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP; vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740). Im Streitfall kann somit nur geprüft werden, ob die Behörde ihr Ermessen überschritten oder missbraucht hat und damit rechtswidrig handelte. Diese Rechtsfrage prüft das Verwaltungsgericht von Amtes wegen.

Eine Ermessensüberschreitung liegt vor, wenn die Behörde in einem Bereich Ermessen ausübt, in welchem der Rechtssatz kein Ermessen eingeräumt hat (Häfelin/Müller/



Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/ Basel/Genf 2006, Rz. 467). Ermessensmissbrauch liegt vor, wenn die Behörde zwar im Rahmen des ihr eingeräumten Entscheidungsspielraums bleibt, sich aber von unsachlichen, dem Zweck der Vorschrift fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsgrundsätze – wie etwa das Willkürverbot oder das Rechtsgleichheitsgebot - verletzt. Ebenso wird Ermessensmissbrauch angenommen, wenn die Behörde wesentliche Gesichtspunkte unberücksichtigt lässt.

3.2. Gemäss Art. 9 BV hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Willkür bedeutet "grobe Unrichtigkeit", Handeln nach Belieben, ohne übergeordnete Leitlinien (vgl. C. Rohner, St. Galler Kommentar, 2. Aufl. 2008, N 4 und 8 zu Art. 9 BV), gleichsam Negation von Recht und Gerechtigkeit (P. Mahon, in: Aubert/Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, Zürich/Basel/Genf 2003, N 4 zu Art. 9 BV). Ein Erlass ist willkürlich, wenn er sich nicht auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen lässt oder sinn- und zwecklos ist (BGE 131 I 6 E. 4.2; BGE 131 I 316 E. 3.2); allerdings ist er nicht schon dann willkürlich, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (vgl. BGE 132 I 17 E. 5.1).

3.3. Wie sich aus den vorliegenden Akten ergibt, handelt es sich beim geplanten Wohnhaus des Beschwerdegegners um ein Betongebäude mit einer insgesamt 30 m langen Glasfassade. Das Hochbauamt stellte in seiner Stellungnahme vom 27. November 2008 fest, 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 Grund für die polygonale Grundform und die Abdrehung aus der Strassenflucht könne nicht gelesen werden; an der exponierten Lage, an Übergang von Wiesfläche zu Siedlung, vermöge der Bau nicht ganz die erwarteten ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten zu erfüllen. Das Gebäude werde jedoch in seiner schlichten, kubischen Architektursprache, in seinen natürlichen dunklen Farben im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich als verträglich beurteilt.



3.4. Die Vorinstanz stellte in ihrem Entscheid über die aufsichtsrechtliche Anzeige fest, dass das Bauvorhaben zwei Regeln des kommunalen Baureglements verletzt. Es treffe zu, dass das Bauvorhaben eine unzulässige Wohnraum-ausrichtung aufweise und den grossen Grenzabstand – einschliesslich Mehrlängenzuschlag – nicht einhalte. Die bewilligten Pläne zeigten, dass sämtliche Wohn- und Schlafräume des Wohnhauses gegen die nördliche Himmelshälfte gerichtet seien, und der grosse Grenzabstand – geschweige denn der zusätzlich erforderliche Mehrlängenzuschlag – sei nicht eingehalten. Aufsichtsrechtliches Eingreifen sei allerdings nur geboten, wenn klares Recht oder öffentliche Interessen offensichtlich und in schwerwiegender Weise missachtet worden seien. Die geplante Baute sei zwar baureglementswidrig, verstosse aber "ausschliesslich nur" gegen kommunale Bauvorschriften.

3.5. Wie erwähnt sind die Beschwerdeführerinnen grundsätzlich legitimiert, eine Verletzung der Schutzverordnung zu rügen. Diese stellt erhöhte Anforderungen an die Ästhetik von Bauten und hält ausdrücklich fest, dass sich zulässige Bauten gut ins Landschaftsbild einfügen müssen. Zulässige Bauten sind solche, die grundsätzlich den Regelbauvorschriften entsprechen. Als Verletzung der Schutzverordnung kann daher auch geltend gemacht werden, es handle sich bei der geplanten Baute nicht um eine zulässige Baute. Damit sind die Voraussetzungen für die Legitimation zur Rüge von materiellen Vorschriften wie im Rahmen der Anfechtung einer Ausnahmegewilligung gegeben (GVP 1998 Nr. 27).

3.5.1. Die Vorinstanz entschied, die geplante Baute füge sich gut in das Landschaftsbild ein. Demgegenüber kam das Hochbauamt in seiner fachlichen Stellungnahme zum Schluss, das Vorhaben werde im Landschaftsschutzgebiet "grundsätzlich als verträglich beurteilt". Die Wortwahl des Hochbauamts steht im Widerspruch zur Beurteilung durch die Vorinstanz. Das Gebot der guten Einfügung in das Landschaftsbild stellt eine Vorschrift dar, welche erhöhte ästhetische Anforderungen an Bauten stellt. Allein die Vielfältigkeit der bestehenden Bauten und das moderne Erscheinungsbild der geplanten Baute vermögen eine gute Einfügung in das Landschaftsbild nicht überzeugend zu begründen. Namentlich hat sich die geplante Baute nicht nur der bestehenden Siedlungsstruktur, sondern auch der weiteren Umgebung anzupassen, zumal das gesamte Gebiet zwischen .. im Norden und bis zur Gemeindegrenze im Osten als Schutzgebiet bezeichnet ist. Im Lichte des



St.Galler Gerichte

konkreten Standorts hielt das Hochbauamt fest, der Bau vermöge "nicht ganz die erwarteten ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten zu erfüllen". Aufgrund dieser Beurteilung ist eine gute Einfügung in das Landschaftsbild nicht ausgewiesen, und die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet.

3.5.2. Sodann rügen die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung der Bestimmung von Art. 20 Abs. 1 des Baureglements, wonach je Wohnung höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein darf. Ausserdem rügen sie eine Verletzung der Bestimmung über den grossen Grenzabstand.

Die Vorinstanz erwog (im aufsichtsrechtlichen Verfahren), diese Rügen seien im Grundsatz zutreffend. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen sind die Beschwerdeführerinnen berechtigt, diese Rügen vorzubringen. Sind im Einzelfall Vorschriften des Baureglements verletzt, ist die Baubewilligung grundsätzlich zu verweigern, und zwar unabhängig davon, ob die verletzten Regeln ausschliesslich die öffentlichen Interessen oder auch die privaten Interessen der Nachbarn oder Hausbewohner schützen.

Der Widerspruch zu Art. 20 Abs. 1 des Baureglements, wonach je Wohnung höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein muss, ist offensichtlich. Der Einwand der Beschwerdebeteiligten, die abgewinkelte Fensterfront sei auch nach Osten und Westen gerichtet, ist nicht stichhaltig. Die abgewinkelte Fensterfront ist gesamthaft als Nordfassade zu betrachten, womit mehr als die Hälfte der Wohn- und Schlafräume nach Norden exponiert ist.

3.5.3. Da die abgewinkelte Fassade als Nordfassade gilt, ist auch der Einwand der Beschwerdebeteiligten hinsichtlich des Grenzabstands unbegründet. Die abgewinkelten Fassadenteile können nicht als gleichwertige Fassade neben dem parallel zur Längsachse des Hauses verlaufenden Fassadenteil eingestuft werden. Dies würde, wie die Beschwerdeführerinnen zutreffend vorbringen, gegen Sinn und Zweck der Vorschriften über den Grenzabstand verstossen. Als Hauptwohnseite im Sinn von Art. 10 Abs. 1 des Baureglements gilt die zweifach abgewinkelte Fassade, wie sie auch für die Exposition der Wohnräume massgebend ist.



3.5.4. Weiter rügen die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung der zulässigen Ausnützung. Der Raum "Haustechnik" sei ursprünglich mit dem Begriff "Computer" bezeichnet gewesen. Zur Bestimmung der nutzbaren, für die Ausnützungsziffer anrechenbaren Geschossflächen sei die objektive Nutzungsmöglichkeit eines Raumes zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken massgebend. Es sei offensichtlich, dass der "Technikraum" für gewerbliche Aktivitäten verwendet werden solle. Dagegen stellte die Vorinstanz fest, es handle sich beim fraglichen Raum um einen vom Wohnbereich völlig abgetrennten, gut 50 m² grossen Raum ohne jede natürliche Belichtung. Er sei daher objektiv nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken nutzbar und daher auch nicht anrechenbar.

Nach Art. 61 Abs. 1 BauG ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche. Nach Art. 62 Abs. 2 BauG zählen zu den anrechenbaren Geschossflächen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Massgebend ist nicht die Bezeichnung eines Raumes in Planunterlagen oder die Absicht der Baugesuchsteller, sondern die nach objektiven Kriterien beurteilte Verwendungsmöglichkeit eines Raumes (vgl. GVP 1978 Nr. 3).

In den eingereichten Plänen wird der streitige Raum mit dem Begriff "Technik" bezeichnet. Er befindet sich im Untergeschoss, von dem ein grosser Raum von 199,3 m² dem Zweck "Arbeiten/Wohnen" zugewiesen ist und wo sich ausserdem ein Bad mit Dusche befindet. Im 2. Untergeschoss ist ein Raum von 20,3 m² mit "Haustechnik" bezeichnet. Die Vorinstanz erwog, beim Technikraum handle es sich um einen vom Wohnbereich völlig abgetrennten Raum ohne jede natürliche Belichtung. Er sei damit objektiv gesehen nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken nutzbar und daher auch nicht anrechenbar.

Das Verwaltungsgericht kann dieser Auffassung nicht folgen. Um zu Arbeitszwecken genutzt zu werden, ist eine natürliche Belichtung eines Raumes nicht zwingend erforderlich. Das Fehlen von Fenstern in den Plänen schliesst eine Eignung zur Nutzung als Arbeitsraum nicht aus. Eine Belüftung muss nicht zwingend über Fenster erfolgen. Ohnehin sind Leitungen für Belüftung bzw. Entlüftung aus den Plänen nicht ersichtlich. Insbesondere geht auch die Entlüftung der offenen Küche aus dem Plan nicht hervor.



Aufgrund der Pläne ist jedenfalls der Nachweis der objektiv fehlenden Eignung des Technikraums im ersten Untergeschoss nicht erbracht. Somit ist die Rüge der Überschreitung der Ausnutzungsziffer berechtigt.

3.6. Abweichungen von den Vorschriften des Baureglements können mittels einer Ausnahmegewilligung geregelt werden. Gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG kann die zuständige Gemeindebehörde von den Vorschriften des Baureglements abweichende Bewilligungen erteilen, wenn die Anwendung der Vorschriften für den Bauherrn zu einer offensichtlichen Härte führt (lit. a), für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmegewilligung nicht erfüllt werden könnte (lit. b), wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen der Energiepolitik, des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplanerischen Gestaltung besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann (lit. c), sowie bei Umbau, Erneuerung oder Erweiterung erhaltungswürdiger zonenkonformer Altbauten (lit. d).

Von der ihr gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG offenstehenden Möglichkeit, dem Beschwerdegegner eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, hat der Gemeinderat im vorliegenden Fall keinen Gebrauch gemacht. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist nach der gesetzlichen Ordnung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Ob im Streitfall diese Voraussetzungen gegeben sind, hätte der Gemeinderat im Rahmen des Bewilligungsverfahrens abklären müssen.

3.7. Aus dem Gesagten folgt, dass das Bauvorhaben in verschiedenen Punkten Vorschriften des Baureglements bzw. der Schutzverordnung der Beschwerdebeteiligten verletzt. Gewisse Abweichungen von den Bestimmungen des kommunalen Baureglements, beispielsweise bei der Exposition der Wohnräume, sind nicht kategorisch ausgeschlossen; die gesetzliche Ordnung sieht aber in solchen Fällen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung vor, die an bestimmte Voraussetzungen gebunden ist. Eine ordentliche Bewilligung, welche Regelbauvorschriften verletzt, ist hingegen aufzuheben. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und Ziff. 1a, 2, und 3 des Entscheids des Baudepartements vom 16. Februar 2009 sowie der Entscheid des Gemeinderats R. vom 8. Juli 2008 sind aufzuheben. Der Beschwerdegegner hat die Möglichkeit, der Bewilligungsbehörde ein



St.Galler Gerichte

überarbeitetes Projekt, welches den Regelbauvorschriften und der Schutzverordnung entspricht, einzureichen.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Den Beschwerdeführerinnen ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- zurückzuerstatten.

Die amtlichen Kosten des Verfahrens vor dem Baudepartement von Fr. 3'000.-- gehen ebenfalls zulasten des Beschwerdegegners, da dieser mit seinem Antrag unterlegen ist (Art. 95 Abs. 1 VRP).

Die Beschwerdeführerinnen haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung ermessensweise festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Für das Verfahren vor dem Baudepartement und das Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht erscheint eine Entschädigung von Fr. 5'000.-- zuzügl. MWSt angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. a und b HonO). Sie geht zulasten des Beschwerdegegners, da sich dieser an beiden Verfahren beteiligt hat.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird, und Ziff. 1a, 2 und 3 des Entscheids des Baudepartements vom 16. Februar 2009 sowie der Entscheid des Gemeinderats R. vom 8. Juli 2008 werden aufgehoben.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- gehen zulasten des Beschwerdegegners. Den Beschwerdeführerinnen wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- zurückerstattet.



St.Galler Gerichte

3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- gehen zulasten des Beschwerdegegners.

4./ Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführerinnen für das Verfahren vor beiden Rechtsmittelinstanzen mit Fr. 5'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerinnen (durch Rechtsanwalt Dr. P.)
- 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.