



**Fall-Nr.:** B 2010/38  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 16.09.2010  
**Entscheiddatum:** 16.09.2010

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. September 2010**

**Baurecht, Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP (sGS 951.1), Art. 5 der kommunalen Schutzverordnung. Legitimation eines Eigentümers im Geltungsbereich einer Schutzverordnung zur Rüge von Verletzung privater Rechte an Gewässern verneint, zur Rüge der Verletzung öffentlich-rechtlicher Gewässerschutzvorschriften sowie zur Rüge der Verletzung der Schutzvorschriften für ein Einzelobjekt und für ein geschütztes Ortsbild bejaht. Materiell wurde die Beschwerde gegen die Verletzung des Ortsbildschutzes durch den Ersatzbau für ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheune abgewiesen (Verwaltungsgericht, B 2010/38).**

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

---

In Sachen

W.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr.B.,

gegen



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

Vorinstanz,

und

R. und E.,

Beschwerdegegner,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. K.

sowie

Politische Gemeinde A.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung; Ersatzbau Wohnhaus

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ R. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 293 im Weiler S. in der Politischen Gemeinde A. Seine Mutter M. ist Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Nr. 292. Dieses misst rund 10'800 m<sup>2</sup> und ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 252 sowie der daran angebauten Scheune Vers.-Nr. 253 überbaut. Auf dem Grundstück Nr. 293, welches



## St.Galler Gerichte

290 m<sup>2</sup> misst, steht das Wohnhaus Vers.-Nr. 254, welches an der Grundstücksgrenze mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 252 zusammengebaut ist.

Westlich der erwähnten Grundstücke befindet sich der Landwirtschaftsbetrieb von W. mit dem Grundstück Nr. 169 sowie dem Wohnhaus Vers.-Nr. 249 und der angebauten Scheune Vers.-Nr. 677 sowie zwei weiteren Ökonomiegebäuden.

Die genannten Grundstücke sind allesamt der Landwirtschaftszone zugeordnet. Ausserdem sind die überbauten Teile der den Weiler S. bildenden Grundstücke, einschliesslich der Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 169, 292 und 293, gemäss der Schutzverordnung der Gemeinde A. vom 18. Mai 1989 (abgekürzt SV) dem schützenswerten Ortsbild zugeordnet. Auf der Westseite der Scheune Vers.-Nr. 253 befindet sich ein Einzelbaum, der als schutzwürdiges Naturobjekt ausgeschieden ist.

Am 3. September 2007 stellten R. sowie E. bei der Gemeinde A. ein Baugesuch für den Abbruch der Wohnhäuser Vers.-Nrn. 252 und 254 sowie der Scheune Vers.-Nr. 253 und den Wiederaufbau der Wohnhäuser. Während der Auflagefrist erhob W. durch seinen Rechtsvertreter Einsprache gegen das Bauvorhaben und verlangte die Ablehnung des Baugesuchs.

Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 1. Juli 2008 erteilte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation die Zustimmung zur Baubewilligung im Sinn der Erwägungen. Es erwog, es sei hinreichend belegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung des Wohnhauses Vers.-Nr. 252 vor dem 1. Juli 1972 aufgegeben worden und das Wohnhaus am Stichtag zonenfremd genutzt gewesen sei. In bezug auf das Bauvorhaben habe dies die Konsequenz, dass das rechtliche Schicksal der Wohnbauten Vers.-Nrn. 252 und 254 identisch sei und sich nach Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) richte. Daher seien Änderungen an Bauten zulässig, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe. Verbesserungen gestalterischer Art seien zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität sei der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befunden habe. Ob die Identität der Baute oder Anlage im wesentlichen gewahrt bleibe, sei unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Das Amt für Raumentwicklung und



## St.Galler Gerichte

Geoinformation nahm einen Vergleich der früheren und der geplanten Bruttogeschossflächen und Nebenflächen vor. Es hielt fest, es verlange bei Umbauten, Erweiterungen und Wiederaufbauten ausdrücklich keine Kopie des bestehenden Gebäudes. Neben der Flächenerweiterung werde in erster Linie die Volumenerweiterung und die Dachgestaltung beurteilt. Diesen beiden Kriterien komme für die Beurteilung der Wesensgleichheit besondere Bedeutung zu. Anstelle der beiden aneinanderggebauten Wohnbauten mit wiederum angebaute Scheune solle ein Einfamilienhaus mit ähnlichem Grundriss und leichter Verschiebung um die Achse (Rücksichtnahme auf Strassenabstand und geschützte Linde) erstellt werden. Im Gegensatz zu den beiden Wohnhäusern mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bei geringen Raumhöhen präsentiere sich das Bauvorhaben mit zwei Vollgeschossen, wobei eines zumindest optisch als Dachgeschoss ausgestaltet sei. Aus der Sicht der kantonalen Denkmalpflege werde das Projekt dem Schutzgedanken des Ortes in keiner Weise gerecht. Es liege aber in der Natur der Sache, dass ein Vergleich zwischen dem Ersatzobjekt in Form eines Einfamilienhauses gegenüber zwei älteren kleineren Wohnbauten mit grosser Scheune hinken müsse. Unter Berücksichtigung der bisherigen Praxis des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation erscheine das Projekt bezüglich des Kriteriums der Identität angesichts der bisherigen Stellung (im Ortsbild), des Volumens und der Dachgestaltung der zu ersetzenden Objekte zustimmungsfähig.

Die Baukommission A. erteilte mit Beschluss vom 31. Oktober 2008 die Baubewilligung und wies die Einsprache von W. ab.

B./ Gegen die Baubewilligung und den ablehnenden Einspracheentscheid erhob W. durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 17. November 2008 Rekurs beim Baudepartement. In der Folge wurden Vergleichsgespräche geführt. Nachdem diese gescheitert waren, reichte W. durch seinen Vertreter am 15. Juni 2009 die Rekursergänzung ein. Darin rügte er eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Ausserdem machte er geltend, das Wohnhaus Vers.-Nr. 252 sei am 1. Juli 1972 nach wie vor landwirtschaftlich genutzt worden, weshalb Art. 24c RPG nicht zur Anwendung komme. Sodann habe die kantonale Denkmalpflege als Fachinstanz das Bauvorhaben ablehnend beurteilt; dieses verstosse gegen Art. 5 der Schutzverordnung. Das Bauvorhaben gefährde zudem die geschützte Linde, und aus den



## St.Galler Gerichte

Baugesuchsunterlagen sei nicht ersichtlich, mit welchen Massnahmen dieser Gefährdung begegnet werden solle. Weiter sei zu bezweifeln, ob der Mindestabstand zu dem nördlich des geplanten Neubaus verlaufenden eingedolten Gewässer eingehalten sei. Sodann brachte er vor, die auf dem Grundstück Nr. 292 befindlichen Quellen seien in der Gewässerschutzkarte eingetragen und im kantonalen Quellenkataster aufgeführt. Es sei zu befürchten, dass durch die für den geplanten Neubau erforderlichen Bauarbeiten und die Terrainveränderungen die Quellen beschädigt würden. Es sei nicht ersichtlich, welche Schutzmassnahmen die Baugesuchsteller zu treffen gewillt seien.

Das Baudepartement führte am 17. November 2009 einen Augenschein durch.

Mit Entscheid vom 19. Januar 2010 wies das Baudepartement den Rekurs von W. ab, soweit es darauf eintrat. Es erwog, im Nachgang zum Augenschein seien dem Vertreter des Rekurrenten sämtliche von seiten des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation eingereichten Vorakten zugestellt und Gelegenheit eingeräumt worden, dazu Stellung zu nehmen. Damit sei eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geheilt worden. Weiter hielt das Baudepartement fest, die beiden Miteigentümerinnen des Grundstücks Nr. 292 hätten vor dem 1. Juli 1972 die Milchwirtschaft und damit die Viehhaltung aufgegeben. Anderweitige landwirtschaftliche Nutzungen am massgebenden Stichtag seien nicht nachgewiesen. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation habe daher in seiner Verfügung vom 1. Juli 2008 zu Recht festgestellt, dass das Wohnhaus Vers.-Nr. 252 auf dem Grundstück Nr. 292 vor dem 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt gewesen sei und das Bauvorhaben nach Art. 24c RPG, der einen Abbruch und Wiederaufbau zulasse, beurteilt. Weiter hielt das Baudepartement fest, das Bauvorhaben stehe im Einklang mit Art. 5 der kommunalen Schutzverordnung. Soweit der Rekurrent eine Gefährdung der auf dem Grundstück Nr. 292 gelegenen Quellen geltend mache, bestehe an diesen beiden Quellen kein öffentliches Interesse, und deren Schutz sei daher ausschliesslich auf dem Weg des Zivilrechts durchzusetzen. Soweit der Beschwerdeführer geltend mache, aus den Baugesuchsunterlagen seien die Schutzmassnahmen für die Linde nicht ersichtlich, nehme der Rekurrent keine eigenen Interessen, sondern Interessen der Allgemeinheit wahr, wozu er nicht legitimiert sei. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern er in den



genannten Punkten mehr oder anders betroffen sein sollte als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit.

C./ Mit Eingaben vom 3. und 24. Februar 2010 erhob W. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Entscheid des Baudepartements vom 19. Januar 2010 sowie der Entscheid der Baukommission A. vom 31. Oktober 2008 seien aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen, eventuell sei die Streitsache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Der Beschwerdeführer rügt im wesentlichen eine Verletzung der Schutzverordnung, eine Gefährdung der als Einzelbaum geschützten Linde und eine Verletzung des Mindestabstands gegenüber einem eingedolten Gewässer. Nicht mehr angefochten wird die Feststellung, dass das Gebäude Vers.-Nr. 252 am Stichtag 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt war.

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 15. März 2010 die Abweisung der Beschwerde.

Die Baukommission A. teilte in ihrer Stellungnahme vom 31. März 2010 mit, sie verzichte auf eine Vernehmlassung und halte an der Erteilung der Baubewilligung ausdrücklich fest.

Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Vernehmlassung vom 20. April 2010 die Abweisung der Beschwerde.

Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und den Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Er äusserte sich dazu aber nicht mehr.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen, daran teilzunehmen und sich zu äussern. Auf die Feststellungen anlässlich des Augenscheins wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

**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). Der Beschwerdeführer ist grundsätzlich zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 3. und 24. Februar 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 im Grundsatz einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer rügt zunächst, die Vorinstanz sei auf seinen Rekurs zu Unrecht nicht eingetreten, soweit er den ungenügenden Schutz der Linde und die Rüge des Nichteinhaltens eines Mindestabstands gegenüber einem eingedolten Gewässer gerügt habe.

2.1. Die Legitimation eines Nachbarn zur Beschwerde in Bausachen ist nach ständiger Rechtsprechung zu Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP davon abhängig, ob bei ihm erstens räumlich die erforderliche enge nachbarliche Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und ob er zweitens durch den Bewilligungsentscheid unmittelbar und in höherem Masse 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, die ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (vgl. GVP 1996 Nr. 59, 1993 Nr. 49; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 386 ff. mit Hinweisen; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 934 f.; VerwGE B 2009/131 vom 3. Dezember 2009 i.S. H., in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

2.2. Die Vorinstanz erwog, soweit der Beschwerdeführer eine Gefährdung der auf dem Grundstück Nr. 292 gelegenen Quellen geltend mache und er die Befürchtung äussere, dass die Quellen mit den für den Neubau erforderlichen Bauarbeiten und Terrainveränderungen beschädigt würden, habe der Gemeinderat A. mit Beschluss vom 18. März 2008 das vom Beschwerdeführer gestellte Begehren um Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone um die beiden Quellen aufgrund eines fehlenden öffentlichen Interesses abgewiesen. Dieser Beschluss sei nach dem Rückzug des vom



Rekurrenten dagegen erhobenen Rekurses rechtskräftig geworden. Mit dem Amt für Umwelt und Energie (AfU) sei davon auszugehen, dass an den beiden Quellen S. West und Ost kein öffentliches Interesse bestehe und deren Schutz daher ausschliesslich gestützt auf das Zivilrecht bzw. auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen sei. Dafür sei das Baudepartement nicht zuständig, und diesbezüglich sei auf den Rekurs nicht einzutreten. Soweit der Beschwerdeführer rüge, die Gemeinde habe es versäumt, in ihrem Bewilligungsentscheid die nach dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer erforderlichen Schutzmassnahmen zu verfügen, nehme der Beschwerdeführer keine eigenen Interessen, sondern solche der Allgemeinheit wahr, wozu er nicht legitimiert sei. Es sei nicht ersichtlich und werde von seiten des Beschwerdeführers auch nicht dargetan, inwiefern er in den genannten Punkten mehr oder anders betroffen sei als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit.

Das AfU hielt in einer gewässerschutzrechtlichen Verfügung vom 2. Juli 2007, die im Zusammenhang mit der Erstellung einer Remise erging, gegenüber dem Beschwerdeführer fest, dass Vorkehrungen zum Schutz allfälliger privater Quell- oder Grundwasserfassungen sowie allfällige Entschädigungsfragen zwischen Bauherrschaft und Nutzungsberechtigten auf privatrechtlicher Ebene zu regeln seien. Die Baukommission A. erklärte u.a. diese Verfügung zum integralen Bestandteil ihrer Baubewilligung. Der Beschwerdeführer rügt weder diesen Vermerk noch das Fehlen eines solchen in der vorliegend streitigen Baubewilligung als Rechtsverletzung. Es ist allerdings nachvollziehbar, dass sich der Beschwerdeführer fragt, weshalb kantonale Ämter in solchen Bereichen eine unterschiedliche Praxis anwenden. Der Hinweis auf die Möglichkeit einer privatrechtlichen Regelung ist allerdings zutreffend und im übrigen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ohne Verbindlichkeit. Es handelte sich dabei um einen Hinweis, der im Sinne eines Entgegenkommens angebracht wurde. Es besteht in diesem Punkt auch kein Grund zur Annahme, dass mit zweierlei Ellen gemessen wird. Insbesondere handelt es sich nicht um eine rechtlich massgebende Ungleichbehandlung.

In diesem Punkt ist die Vorinstanz somit zu Recht auf den Rekurs nicht eingetreten.

2.3. Im folgenden ist zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht auf die Rüge nicht eingetreten ist, der Mindestabstand zu einem öffentlichen Gewässer sei nicht eingehalten.



2.3.1. In der Beschwerde wird geltend gemacht, nördlich des geplanten Neubaus verlaufe ein eingedoltes Gewässer. Gemäss Art. 16 Abs. 2 der kommunalen Bauordnung sei gegenüber eingedolten Gewässern ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Beschwerdeführer bezweifle, dass dieser Mindestabstand eingehalten worden sei. Anlässlich des Augenscheins vom 9. Januar 2008 sei vereinbart worden, dass die Lage dieses eingedolten Gewässers durch das Bauamt A. ermittelt werde. Dies sei nie erfolgt. Es könne keine Rede davon sein, dass der Abstand rund 20 m betrage, wie im Entscheid des Gemeinderates vom 31. Oktober 2008 behauptet werde. Das eingedolte Gewässer verlaufe nördlich des geplanten Neubaus und gehöre zum Einzugsgebiet des Arneggerbaches. Das eingedolte Gewässer führe durch das Grundstück des Beschwerdeführers. Würde dieses infolge der Nichteinhaltung des Abstands verunreinigt, sei er mehr betroffen als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit.

2.3.2. Gemäss Art. 16 Abs. 2 des Baureglements beträgt der Mindestabstand von Bauten gegenüber öffentlichen uneingedolten Gewässern 10 m. Gegenüber eingedolten Gewässern ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Der Mindestabstand von Bauten zu Gewässern ist eine öffentlich-rechtliche Vorschrift. Der Beschwerdeführer ist grundsätzlich befugt, die Verletzung dieser öffentlich-rechtlichen Bestimmung zu rügen. Würde er mit dieser Rüge durchdringen, trüge ihm das erfolgreiche Rechtsmittel einen unmittelbaren Nutzen ein, indem die Bewilligung für die streitige Baute verweigert werden müsste. Die Rüge ist daher materiell zu prüfen. Soweit die Vorinstanz nicht darauf eingetreten ist, wird der Verfahrensmangel damit geheilt.

2.3.3. Nach der Stellungnahme des Tiefbauamts vom 1. September 2009 handelt es sich beim heute offenen Graben um ein öffentliches Gewässer. Dieser Graben sei in ein Bachsanierungskonzept aufgenommen worden. Weitere Untersuchungen seien nicht durchgeführt worden, da das Gewässer ausserhalb der Bauzone liege und für den Wasserbau nicht bedeutend sei. Ein Augenschein habe ergeben, dass im Gebiet oberhalb der offenen Strecke verschiedene Brunnen, Einläufe und Schachtanlagen vorhanden seien. Die genaue Funktion der Anlagen und des Wasserflusses hätten aber nicht eruiert werden können. Ob eine Leitung längs der bestehenden Gebäude Assek.-



## St.Galler Gerichte

Nrn. 252, 253 und 254 Richtung Osten verlaufe und ob es sich dabei um ein Gewässer oder um eine Meteorwasserleitung (Strassenentwässerung) handle, könne nicht beurteilt werden.

2.3.4. Nach dem eingereichten Plan bzw. dem Plan, der Grundlage für die Beurteilung des Tiefbauamts war, ist der Abstand von 20 m zu dem als öffentliches Gewässer eingestuftten offenen Graben bzw. Bachlauf eingehalten. Im Bereich des bestehenden Gebäudes ist das Gewässer im Plan nicht eingezeichnet. Das Tiefbauamt stuft das Gewässer offensichtlich in jenem Bereich, in dem es nicht in einem offenen Graben verläuft, nicht als öffentlich ein. Auch auf dem vom Beschwerdeführer eingereichten Plan (act. 4) ist das Gewässer mit demselben Verlauf eingezeichnet wie im Plan des Tiefbauamts. Dem Gebäude entlang ist es nicht als öffentliches Gewässer gekennzeichnet. Der Nachweis, dass der eingedolte Teil des Gewässers als öffentliches Gewässer zu qualifizieren ist, ist nicht erbracht. Bei dieser Sachlage ist die Rüge der Verletzung der Gewässerabstandsvorschriften unbegründet.

2.4. Weiter rügt der Beschwerdeführer eine Gefährdung der als Einzelbaum geschützten Linde auf dem Grundstück Nr. 292. Gemäss Art. 12 Abs. 2 der Schutzverordnung dürften geschützte Einzelbäume nur beseitigt werden, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen. Solche Umstände seien nicht gegeben; es sei offenkundig, dass durch die Bauarbeiten die Linde Schaden nehmen würde und nicht erhalten werden könnte.

Die Vorinstanz ist auf die entsprechende Rüge nicht eingetreten. Der Beschwerdeführer ist aber grundsätzlich berechtigt, die Verletzung eines durch einen öffentlich-rechtlichen Erlass geschützten Objekts zu rügen. Es ist nicht entscheidend, ob er durch die Beeinträchtigung des Baumes in seinen Interessen mehr als Dritte oder die Allgemeinheit betroffen ist. Vielmehr ist er als Eigentümer des benachbarten Grundstücks stärker als irgendwelche Dritte betroffen. Die Rüge ist daher materiell zu prüfen. Soweit die Vorinstanz nicht darauf eingetreten ist, wird der Verfahrensmangel damit geheilt.

Der Neubau wird gegenüber der Linde einen Abstand von rund 8 m aufweisen und damit weiter entfernt sein als die bestehende Scheune mit rund 5 m. Die



Beschwerdegegner sind verpflichtet, beim Abbruch und Neubau auf die Linde Rücksicht zu nehmen und die geeigneten Massnahmen zum Schutz des Baumes zu treffen. Bei den Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Linde aufgrund der Neubaurbeiten und Terrainveränderungen Schaden nehmen wird, handelt es sich im wesentlichen um nicht näher substantiierte Behauptungen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

3. Weiter rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 5 der Schutzverordnung. Nach dieser Bestimmung sind die geschützten Ortsbilder zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen. Nach Art. 5 Abs. 2 der Schutzverordnung sind Bauten und Anlagen der bestehenden Baustruktur (Firstrichtung, Dachform, Höhe usw.), dem Charakter des Ortsbildes (Proportionen, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung usw.) und ihrer Umgebung anzupassen.

3.1. Bezüglich der Frage, ob sich ein geplantes Wohnhaus gut in das Landschaftsbild einfügt, hat die Vorinstanz in ihrer Praxis Eigentümer von Grundstücken im Gebiet einer Schutzverordnung als rechtmittellegitimiert betrachtet, ohne dass geprüft wurde, ob deren konkrete eigene Interessen intensiver beeinträchtigt wurden als die Interessen irgendwelcher Dritter. 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 (vgl. VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009, in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch), mit Hinweis auf ZBI 2006 S. 422 ff.). Im vorliegenden Fall befindet sich die Liegenschaft des Beschwerdeführers im Geltungsbereich der Schutzverordnung. Der Beschwerdeführer ist daher nach der Praxis befugt, Verletzungen dieser Schutzverordnung, insbesondere die fehlende Einordnung, zu rügen. Im übrigen umschreibt die Vorinstanz in der Beschwerdevernehmlassung die Legitimation des im Bereich einer Schutzverordnung liegenden Eigentümers zu restriktiv; die Legitimation ist nicht nur für solche Rügen zu bejahen, mit denen die Verletzung von Normen mit nachbarschützendem Zweck geltend gemacht wird (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 389).



## St.Galler Gerichte

3.2. Nach der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 13. November 2007 kann das Projekt in keiner Weise dem Schutzgedanken des Ortes gerecht werden. Einerseits solle ein "exemplarisches Gebäude" im Weiler S. entfernt werden, und andererseits vermöge das Ersatzobjekt den erhöhten Anforderungen des Ortes nicht zu genügen. Die Typologie der Baute wie auch deren architektonische Ausformung und Konstruktion entsprächen weder dem Ursprungsbau noch der ortsüblichen Bauweise. Aus denkmalpflegerischer Sicht sei das Projekt nicht bewilligungsfähig.

3.3. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation nahm in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 1. Juli 2008 ausführlich zum Bericht der Denkmalpflege Stellung. Es hielt fest, es liege in der Natur der Sache, dass ein Vergleich zwischen dem Ersatzobjekt in Form eines Einfamilienhauses gegenüber zwei älteren kleineren Wohnbauten mit grosser Scheune hinken müsse. Unter Berücksichtigung seiner bisherigen Praxis erscheine das Projekt bezüglich des Kriteriums der Identität nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV) angesichts der bisherigen Stellung im Ortsbild, des Volumens und der Dachgestaltung der zu ersetzenden Objekte zustimmungsfähig. Es werde Sache der Gemeinde A. sein, die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den eigenen Schutzvorschriften zu prüfen und die Einwände der Einsprecher und der kantonalen Denkmalpflege zu gewichten.

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hatte nicht die Anwendung der Schutzverordnung, sondern die Identität der Baute nach Art. 42 RPV zu prüfen. Die Baukommission A. übernahm die Beurteilung der Planungsbehörde. Sie erwog, der Ersatzbau stelle lediglich einen Teil des geschützten Ortsbildes S. dar. Das Projekt stimme in den wesentlichen Punkten mit den Anforderungen an die Erhaltung der geschützten Ortsbilder überein. Anstelle der beiden aneinanderggebauten Wohnbauten mit angebauter Scheune solle ein Einfamilienhaus mit ähnlichem Grundriss und leichter Verschiebung um die Achse (Rücksichtnahme auf Strassenabstand und geschützte Linde) erstellt werden. Wie die beiden Wohnhäuser werde das Einfamilienhaus von Dachaufbauten geprägt. Übernommen werde ebenfalls das Giebeldach. Anstelle des bisherigen Balkons sei neu ein pergola-überdeckter Sitzplatz geplant. Das vorhandene Volumen reduziere sich nicht zuletzt durch den Wegfall der Scheune. Das Projekt entspreche einem in ländlichen Gebieten vertretenen konservativen Baustil. Zudem



werde dem Raumplanungsgedanken in erster Güte Rechnung getragen, indem nämlich aus bisher zwei Wohneinheiten nur noch eine Wohneinheit entstehe.

3.4. Die Vorinstanz erwog, im Weiler S. würden die Firstrichtungen praktisch sämtlicher Gebäude unterschiedliche Ausrichtungen aufweisen. Die Dachformen der Gebäude seien nicht einheitlich; die Wohnhäuser wiesen teils Zwerchdächer auf, teils mit Schleppgauben ausgestaltete Satteldächer mit jeweils unterschiedlicher Steilheit. Die meisten landwirtschaftlichen Ökonomiebauten würden indessen Satteldächer aufweisen, allerdings auch diese mit uneinheitlichen Neigungen. Bei einer neueren kleinen Anbaute bestehe gar ein Pultdach. Die Fassadengestaltung und insbesondere die Fenster der einzelnen Bauten würden stark voneinander abweichen. Es seien Fenster im Hoch- und Querformat vorhanden wie auch solche mit und ohne Sprossen. Während die meisten Gebäude Schlagläden hätten, seien auch Lamellenstoren vorhanden; auch bezüglich der Balkone könne keine durchgehende Identität festgestellt werden. An den Gebäuden seien zudem die unterschiedlichsten Baumaterialien festgestellt worden: Eternit, Wellblech, Holzschindeln, verputztes und unverputztes Mauerwerk und Holztäfelung. Sämtliche Wohnhäuser wiesen unterschiedliche Farbgebungen auf; auch die landwirtschaftlichen Ökonomiebauten seien farblich nicht einheitlich gestaltet. Zudem habe ein farblich grell gestaltetes Graffiti auf einer von unterhalb der Baugrundstücke gut einsehbaren Mistplatte festgestellt werden können. Insgesamt habe keine Einheitlichkeit der bestehenden Baustruktur festgestellt werden können. Diese erweise sich bezüglich der in Art. 5 Abs. 2 der Schutzverordnung festgelegten baulichen Merkmale vielmehr als durchwegs inhomogen, ohne dass irgendwelche prägenden Charakteristika oder eine spezielle Qualität hätten festgestellt werden können. Art. 5 Abs. 3 der Schutzverordnung lasse ausdrücklich Ersatzbauten am gleichen Standort zu. Weitere Bereiche des geschützten Ortsbildes seien durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Wie die beiden bestehenden Wohnhäuser werde das Einfamilienhaus von Dachaufbauten geprägt. Es weise auf der Südseite ein Zwerchdach, der angebaute Garagentrakt eine Giebelgaube auf. Übernommen werde ebenfalls das Satteldach mit Firstrichtung Südwest-Nordost. Das bestehende Wohnhaus weise auf der Südseite einen Balkon auf. Beim neuen Wohnhaus sei dort ein pergolaüberdeckter Sitzplatz geplant. Das bestehende Volumen reduziere sich nicht zuletzt durch den Wegfall der Scheune. Das Dach solle mit dunkelgrauen Ziegeln eingedeckt, die Fassade weiss verputzt werden.



Zusammenfassend ergebe sich damit, dass das Bauvorhaben in der Umgebung bereits vorhandene bauliche Merkmale übernehme. Es entspreche einem in ländlichen Gebieten vertretenen konservativen Baustil, der sich jedenfalls nicht wesentlich von demjenigen der vorhandenen Bebauungsstruktur unterscheide. Wegen deren Uneinheitlichkeit dürften an die verlangte Anpassung an die Umgebung keine übersteigerten Anforderungen gestellt werden. Insbesondere deshalb sei es umso weniger nachvollziehbar, dass und aus welchen Gründen die kantonale Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme zum Schluss gelangt sei, der Neubau sei unter denkmalpflegerischen Aspekten nicht bewilligungsfähig. Die Begründung der Baukommission bezüglich der Vereinbarkeit mit den Anforderungen von Art. 5 der Schutzverordnung sei sachlich und nachvollziehbar.

3.5. Der Beschwerdeführer rügt, nach seiner Auffassung entspreche das Neubauvorhaben den Vorgaben der Schutzverordnung nicht, und zwar schon deshalb, weil es sich betreffend Geschosszahl, Dachform und Firstrichtung, Gebäudehöhe und Grundfläche von der Altbaute erheblich unterscheide. Die Verschiebung der Situierung und die vorgesehenen beträchtlichen Terrainveränderungen würden jedenfalls gegen die Schutzverordnung verstossen. Zum Beweis beruft sich der Beschwerdeführer auf eine Expertise. Weiter beruft er sich auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege. Deren Schlussfolgerung sei eindeutig. Es könne nicht von einem blossen Stimmungsbild die Rede sein. Es werde festgehalten, dass die Typologie der Baute wie auch deren architektonische Ausformung und Konstruktion weder dem Ursprungsbau noch der ortsüblichen Bauweise entsprächen. Selbst wenn es zuträfe, dass die Stellungnahme der Denkmalpflege unvollständig sei, hätte grundsätzlich in einem ersten Schritt eine Ergänzung der Stellungnahme eingeholt werden müssen. Ein unvollständiges oder nicht gehörig begründetes Gutachten sei von Amtes wegen zu ergänzen oder erläutern zu lassen. Es lägen keine offensichtlichen Mängel oder Widersprüche vor, die ein Abweichen von der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege rechtfertigen. Es handle sich um eine Fachinstanz, über deren Auffassung sich die Vorinstanz nicht einfach hätte hinwegsetzen dürfen.

3.6. Das Verwaltungsgericht weicht nicht ohne Not von Amtsberichten fachkundiger Verwaltungsstellen ab (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 978 mit Hinweis). Bei offensichtlichen Mängeln und



Widersprüchen darf allerdings von Amtsberichten oder sachkundigen Auskünften der Verwaltung abgewichen werden (vgl. GVP 2001 Nr. 12 mit Hinweisen). Dies gilt ebenso, wenn ein Bericht kaum fachspezifische Aussagen enthält und im wesentlichen unumstrittene Tatsachen würdigt und inhaltlich einem Stimmungsbild gleichkommt (vgl. GVP 1997 Nr. 16). Der Bericht der Denkmalpflege entspricht einem solchen Stimmungsbild. Anlässlich des Augenscheins konnte das Gericht feststellen, dass die Vorinstanz die massgebenden Tatsachen zutreffend festgestellt und gewürdigt hat. Die Dachformen der Gebäude sind nicht einheitlich; es sind verschiedene Typen zu finden. Auch weichen die Fassadengestaltungen und insbesondere die Art der Fenster bzw. die Läden bzw. Storen der einzelnen Bauten stark voneinander ab. Im übrigen können zahlreiche unterschiedliche Baumaterialien und Aussenfarben festgestellt worden, namentlich Eternit, Wellblech, Holzschindeln, verputztes und unverputztes Mauerwerk und Täfer. Es besteht keine Einheitlichkeit der Baustruktur.

Hinzu kommt, dass das Gebäude der Beschwerdegegner nicht als Einzelobjekt geschützt ist. Schutzobjekt ist das Ortsbild. Dieses wird durch die bestehenden Bauten geprägt und nicht durch jene, welche im Zeitpunkt der Unterschutzstellung bestanden. Es verhält sich so, dass das Gebäude der Beschwerdegegner wohl eine der letzten Bauten ist, welche seit Jahrzehnten weitgehend unverändert belassen wurden. Prägend für das Ortsbild ist sie im heutigen Zeitpunkt nicht. Die Rüge des Beschwerdeführers, der Amtsbericht der Denkmalpflege hätte ergänzt werden müssen, ist unbegründet. Wo nichts Schützenswertes vorhanden ist, erscheint eine Ergänzung eines Amtsberichtes oder die Einholung einer weiteren Expertise zwecklos. Unbegründet ist auch der Einwand des Beschwerdeführers, frühere Verletzungen der Schutzverordnung würden eine erneute Missachtung nicht rechtfertigen. Der Charakter eines Ortsbildes kann sich ändern, ohne dass bei Eingriffen an einzelnen Bauten bereits von einem Verstoss gegen die Schutzverordnung gesprochen werden kann. Massgebend ist ausschliesslich, ob das Vorhaben der Beschwerdegegner der Schutzverordnung entspricht. Im vorliegenden Fall erfüllt das projektierte Gebäude das Erfordernis einer guten Einfügung in das Ortsbild.

3.7. Die nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Wohnhauses Vers-Nr. 252 am 1. Juli 1972 wird in der Beschwerde nicht mehr bestritten. Auf diesen Punkt ist daher nicht weiter einzugehen.



## St.Galler Gerichte

4. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

4.1. In materieller Hinsicht ist der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen unterlegen. Daher ist er grundsätzlich kostenpflichtig (Art. 95 Abs. 1 VRP). Allerdings sind die amtlichen Kosten teilweise der Vorinstanz aufzuerlegen, da diese auf einzelne Rügen zu Unrecht nicht eingetreten ist (Art. 95 Abs. 2 VRP). Eine Entscheidgebühr in der Höhe von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13 Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Davon ist ein Anteil von Fr. 2'000.-- dem Beschwerdeführer, unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.--, und ein Anteil von Fr. 1'000.-- dem Staat aufzuerlegen. Auf die Erhebung des Anteils des Staates ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Dem Beschwerdeführer ist der Rest des Kostenvorschusses von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.

Die Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Der Vertreter der Beschwerdegegners hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung ermessensweise festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Eine Entschädigung von Fr. 2'500.-- zuzügl. MWSt erscheint angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO). Sie geht zulasten des Beschwerdeführers.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

### **zu Recht erkannt:**

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden zu zwei Dritteln dem Beschwerdeführer, unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.--, und zu einem Drittel dem Staat auferlegt. Auf die



Erhebung des Anteils des Staates wird verzichtet. Dem Beschwerdeführer wird der Rest des Kostenvorschusses von Fr. 1'000.-- zurückerstattet.

3./ Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'500.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V.      R.      W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. B.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. K.)
- die Beschwerdebeteiligte

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.