



Fall-Nr.:	B 2020/42
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	05.11.2020
Entscheiddatum:	05.09.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 05.09.2020

Baurecht. Art. 99 PBG (sGS 731.1). Streitig war, ob Vorinstanz den Beschluss der kommunalen Baubehörde, mit welchem diese die Baubewilligung mit Hinweis auf den verunstaltenden Charakter eines geplanten MFH verweigert hatte, zu Recht aufhob. Das Verwaltungsgericht legte dar, das kommunale Baureglement lasse in der zweigeschossigen Wohnzone einen am Hügel dominant in Erscheinung tretenden, sehr grossen Baukörper, wie er vorliegend in Frage stehe, zu, weshalb er sich mit Hinweis auf das Verunstaltungsverbot nur verhindern liesse, wenn er - nach allgemeiner Anschauung - als qualifiziert hässlich zu bezeichnen wäre bzw. eine Verunstaltung des Landschaftsbildes zur Folge hätte. Selbst wenn der Baukörper seine dominante Erscheinung auch mit Bepflanzung im Bereich des Bodensockels teilweise beibehalte, lasse sich dies nicht als eine Verunstaltung des Landschaftsbildes interpretieren. So habe auch die beigezogene Gutachterin zwar gestalterisches Verbesserungspotential geortet, sich jedoch nicht auf den Standpunkt gestellt, dass das Projekt das Verunstaltungsverbot tangiere. Bei diesen Gegebenheiten erweise sich die Annahme einer verunstaltenden Wirkung des Bauprojekts als nicht begründet. Mithin vermöge das Verunstaltungsverbot auch unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie keine Ablehnung des Baugesuchs zu rechtfertigen (Bestätigung des angefochtenen Entscheids). (Verwaltungsgericht, B 2020/42).

Entscheid vom 5. September 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte



St.Galler Gerichte

Politische Gemeinde X.____, Stadtrat,

Beschwerdeführerin,

gegen

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

Vorinstanz,

Q.____ AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. David Brunner, Advokaturbureau Brunner & Dudli,
Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen,

Gegenstand

Baugesuch (Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Mehrfamilienhaus)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Die Q.____ AG ist Eigentümerin des in der Wohnzone W2 liegenden Grundstücks Nr. 0000____, Grundbuch X.____. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus überbaut und wird ab der A.____-strasse erschlossen. Mit Gesuch vom 27. Oktober 2017 beantragte die Q.____ AG beim Stadtrat X.____ die Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses, die Erstellung eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit acht Wohneinheiten samt Tiefgarage (16 Plätze) und die Neugestaltung der Zufahrt ab der A.____-strasse.

Da für die Neugestaltung der Zufahrt ein Teil einer nach der geltenden



Schutzverordnung der Stadt X.__ vom 17. Januar 2011 (SchV) geschützten Hecke auf Grundstück Nr. 0001__ (südwestlich von Grundstück Nr. 0000__) gerodet werden sollte, wurde neben dem Baugesuch auch eine Anpassung der SchutzV öffentlich aufgelegt. Die hiergegen erhobenen Einsprachen wies der Stadtrat mit Entscheid vom 8. Oktober 2018 ab. Darin wurde die Q.__ AG verpflichtet, Realersatz für die teilweise Beseitigung der Hecke mit Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu leisten (act. G 12.1). Der Entscheid erwuchs in Rechtskraft. Die gegen das Baugesuch erhobenen öffentlich-rechtlichen Einsprachen hiess der Stadtrat X.__ mit Beschluss vom 8. Oktober 2018 gut und wies das Baugesuch ab. Die privatrechtlichen Einsprachen nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; ZGB) wurden zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben. Zur Begründung wurde festgehalten, der Niveaupunkt sei korrekt berechnet worden und die Erschliessung sei ausreichend. Indes führe das Bauvorhaben zu einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Ein architektonischer Ansatz, der auf die besondere Lage des Baugrundstücks reagiere, sei nicht erkennbar (act. G 8/8/11).

A.b.

Den gegen diesen Beschluss von der Q.__ AG, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. David Brunner, St. Gallen, erhobenen Rekurs vom 24. Oktober 2018 (act. G 8/8/28 Beilage) hiess das Baudepartement, nachdem es am 26. Februar 2019 einen Augenschein an Ort durchgeführt hatte (act. G 8/8/28 Beilage), mit Entscheid vom 23. September 2019 aus formellen Gründen (ohne in der Sache materiell zu entscheiden) gut. Zur Begründung hielt es fest, der Stadtrat habe über die privatrechtlichen Immissionseinsprachen nach Art. 684 ZGB nicht entschieden, sondern sie mit Blick auf die Verweigerung der Baubewilligung als gegenstandslos abgeschrieben. Stattdessen hätten neben der materiellen Beurteilung der öffentlich-rechtlichen Einsprachen auch die privatrechtlichen Immissionseinsprachen beurteilt werden müssen. Letztere seien nach wie vor als hängig zu betrachten. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Streitsache zu neuer Entscheidung an den Stadtrat zurückzuweisen (act. G 8/8/28 Beilage). Während des Rekursverfahrens durchgeführte Vergleichsverhandlungen hatten dazu geführt, dass die Rekurrentin ein höhenmässig reduziertes Bauprojekt mit nunmehr 7 Wohneinheiten ausarbeitete und dem Stadtrat am 23. August 2019 einreichte. Mit Beschluss vom 16. Dezember 2019 verweigerte der Stadtrat die Baubewilligung für das überarbeitete Gesuch mit der Begründung, dass der Baukörper schlecht gestaltet sei, zu wuchtig wirke und deshalb verunstaltend sei. Das im überarbeiteten Gesuch vorgesehene Attikageschoss (anstelle des Satteldachs) vermöge daran nichts zu ändern (act. G 8/1 Beilage). Den gegen diesen Beschluss von der Q.__ AG durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 14. Januar 2020 erhobenen



St.Galler Gerichte

Rekurs (act. G 8/1) hiess das Baudepartement mit Entscheid vom 24. Februar 2020 im Sinn der Erwägungen gut, hob den Beschluss auf und wies die Angelegenheit zur Erteilung der Baubewilligung an den Stadtrat X.__ zurück (act. G 2).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob die Stadt X.__ mit Eingabe vom 10. März 2020 Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 24. April 2020 beantragte die Beschwerdeführerin, der Rekursentscheid vom 24. Februar 2020 sei aufzuheben und der Beschluss vom 16. Dezember 2019 sei zu bestätigen (act. G 5).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 30. April 2020 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zur Beschwerde (act. G 7). Mit Eingabe vom 27. Mai 2020 stellte die Q.__ AG (Beschwerdegegnerin) den Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (act. G 11 f.). Die Beschwerdeführerin verzichtete auf eine Stellungnahme (act. G 13).

B.c.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird - soweit für den Entscheid erforderlich - in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Sachentscheid zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 2 VRP). Der von der Beschwerdegegnerin angeführte Umstand, dass die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren auf eine Vernehmlassung verzichtet hatte (act. G 11 S. 2), vermag deren Beschwerdelegitimation nicht in Frage zu stellen. Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 10. März 2020 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 24. April 2020 (act. G 5) in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Wenn die Beschwerdegegnerin festhält, die Nachreichung von neuen Begründungen verstosse gegen das Novenverbot (act. G 11 S. 2), ist darauf hinzuweisen, dass das



Verwaltungsgericht vorliegend - als erste gerichtliche Instanz - über eine volle Kognition in dem Sinn verfügt, dass es über alle erheblichen Tatsachen- und Rechtsfragen entscheiden und Ermessensentscheidungen auf Rechtsfehler überprüfen kann (VerwGE B 2019/41 vom 16. Dezember 2019 E. 1 m.H.). Dabei sind auch neue bzw. im Vergleich zum vorinstanzlichen Verfahren veränderte Begründungen zu prüfen (VerwGE B 2018/232 vom 12. August 2019 E. 3.4.1)

2.

2.1.

Umstritten ist, ob die Vorinstanz den Beschluss der Beschwerdeführerin vom 16. Dezember 2019, mit welchem diese die Baubewilligung mit Hinweis auf den verunstaltenden Charakter des geplanten MFH verweigert hatte, zu Recht aufhob. Art. 99 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), welcher inhaltlich im Wesentlichen mit Art. 93 des bis 30. September 2017 in Kraft gewesenen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) übereinstimmt, verbietet die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen. Im Unterschied zu positiven Bauästhetikvorschriften (Gestaltungs- oder Einfügunngsvorschriften) verbietet das Verunstaltungsverbot nur erheblich störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in dem Sinn, dass nur etwas qualifiziert Unschönes verhindert werden soll (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Rz. 1025; B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklausel des kantonalen Rechts, St. Gallen 2001, S. 29; vgl. im Weiteren auch VerwGE B 2012/238 vom 8. November 2013 E. 3 und 4 sowie VerwGE B 2013/252 vom 28. Mai 2015). Eine bauliche Gestaltung darf wegen Verunstaltung nur abgelehnt werden, wenn sie nach Massstäben, die "in Anschauungen von einer gewissen Verbreitung und Allgemeingültigkeit gefunden werden", als erheblich störend zu bezeichnen ist (BGer 1C_346/2007 vom 16. Mai 2008 E. 3.3.1). Dabei ist nicht das Bauvorhaben isoliert zu betrachten, sondern in Bezug zu seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung zu setzen (Zumstein, a.a.O., S. 105).

2.2.

Der politischen Gemeinde kommt im Kanton St. Gallen Autonomie zu (Art. 89 Abs. 1 der Kantonsverfassung, sGS 111.1). Die Gemeinden sind in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann insbesondere einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen Rechts



betreffen (vgl. Looser/Looser-Herzog, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, N. 20 zu Art. 46 VRP). Gemäss Art. 135 PBG entscheidet die örtliche - kommunale - Behörde über Baugesuche, soweit durch Gesetz und Verordnung nichts anderes bestimmt ist. Namentlich bei der Anwendung der Regeln betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umschwung kommt den kommunalen Behörden praxismässig ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu.

Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG gewährleistet das kantonale Recht die volle Überprüfung von Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde. Der Anspruch umfasst neben der Rechts- und Sachverhaltskontrolle auch die Ermessenskontrolle (GVP 2010 Nr. 36 mit Hinweisen). Diese Funktion kommt im Rahmen des Rekursverfahrens dem dafür zuständigen Departement zu (Art. 46 Abs. 1 VRP). Die Rekursinstanz wahrt den nötigen Ermessensspielraum der Planungsbehörde bei der Orts- und Regionalplanung (vgl. VerwGE B 2002/111 vom 18. Dezember 2002 E. 4a mit Hinweisen). Die Vorinstanz ist grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit eines kommunalen Entscheids überprüfen kann. Soweit es jedoch um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, darf die Rekursbehörde nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der kommunalen Baubehörde setzen, wenn deren Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht (vgl. BGer 1C_346/2007 vom 16. Mai 2008 E. 3.3.2). Erweist sich die von der kommunalen Baubehörde vorgenommene ästhetische Würdigung eines Bauprojekts als vertretbar, greift die Vorinstanz mit einer abweichenden eigenen Würdigung (in Überschreitung ihrer Kognitionsbefugnis) in den Beurteilungsspielraum der kommunalen Behörde ein. Gleichzeitig verletzt sie mit der Ausdehnung ihrer gesetzlichen Prüfungsbefugnis die Gemeindeautonomie (vgl. BGer 1C_148/2011 vom 28. Juli 2011 E. 4.3 mit Hinweisen; BGE 145 I 52 E. 3.6).

2.3.

Das von der Beschwerdeführerin eingeholte Gutachten der K.___ AG vom 4./29. August 2018 beschreibt das Bauprojekt als uneinheitlich und für den Ort untypisch. Es stehe in starkem Kontrast zu den Baukörpern in der näheren Umgebung. Das Projekt füge sich nur schlecht in seine Umgebung ein bzw. sprengte die Massstäblichkeit von Umgebung und Landschaft. Die beiden Untergeschosse würden das Gebäude gleichsam aus dem Boden stemmen, wodurch es übergross und uneinheitlich in Erscheinung trete. Das Projekt vermöge einer optimalen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild nicht zu entsprechen und sollte bezüglich Grösse, Schnittlösung und Fassadengestaltung



überarbeitet werden. Begrüssenswert wäre es, den Sockelhöhen, der Ausbildung des Flachdachs sowie der Materialisierung und Umgebungsgestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken (act. G 8/4/26 f.).

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid unter anderem fest, der am 26. Februar 2019 durchgeführte Augenschein habe deutlich gemacht, dass der grosse, die Regelbauvorschriften weitgehend ausschöpfende Baukörper aufgrund seiner erhöhten Lage auf einer Geländekuppe, aber auch wegen der beträchtlichen baulichen Ausmasse die bebaute Umgebung und das Ortsbild dominieren werde. Daran ändere das redimensionierte Baugesuch wenig. Immerhin habe die Firsthöhe durch das Ersetzen des Satteldachs durch ein Attikageschoss um 1.63 m reduziert werden können. Durch die Rückversetzung des Attikageschosses von der Fassade wirke es auch etwas weniger auffällig als das frühere Satteldach. Insgesamt wirke das überarbeitete Baugesuch etwas weniger dominant als das ursprüngliche. Allein wegen des grossen Volumens an Hanglage und der dominanten Wirkung könne das Bauprojekt nicht als qualifiziert unschön bezeichnet werden. Zwar füge es sich nicht in die bauliche Umgebung ein. Dies müsse es aber auch nicht, sondern es genüge, dass es nicht erheblich störe. In der Wohnzone W2 seien gemäss geltendem Baureglement der Beschwerdeführerin so grosse Baukörper eben zulässig. Die höchstzulässige Gebäudehöhe liege 0.6 m über derjenigen des Bauprojekts, und die höchstzulässige Firsthöhe werde vom Bauvorhaben um 1.65 m unterschritten. Hinzu komme, dass die Beschwerdeführerin erst vor gut drei Jahren ihr Baureglement revidiert und Ausnützungsziffern, die zuvor derart grosse Überbauungen verunmöglicht hätten, aufgehoben habe. Offensichtlich seien so grosse Baukörper in einem EFH-Quartier nicht ortstypisch und würden einen starken Kontrast bilden. Dies sei Folge einerseits des revidierten Baureglements und andererseits der angestrebten Innenverdichtung. Zwar treffe es zu, dass das grosse Bauvolumen auch noch auf einer Geländekuppe platziert und es dadurch noch besser einsehbar sei. Die Kuppe liege indessen in einer gewöhnlichen W2 und unterstehe keinen erhöhten Gestaltungsvorschriften. Hätte die Beschwerdeführerin stark in Erscheinung tretende Untergeschosse an Hanglagen verhindern wollen, wäre es ihr freigestanden, die Anzahl sichtbarer Untergeschosse im Baureglement zu begrenzen oder eine talseitig höchstzulässige Fassadenhöhe festzulegen. Sie sei darauf zu behaften, dass sie von solchen baubeschränkenden Regelungen abgesehen habe. Das Bauvorhaben könne nicht auf dem Umweg über die Verunstaltung verhindert werden. Es sei in allen Punkten regelbaukonform; sämtliche erforderlichen Stellungnahmen und Spezialbewilligungen würden vorliegen und positiv lauten. Die Bewilligung sei zu erteilen (act. G 2).



2.4.

Die Beschwerdeführerin legt unter anderem dar, dass der angefochtene Entscheid zu stark in ihren Beurteilungsspielraum eingreife. Der vorinstanzliche Entscheid missachte das Verunstaltungsverbot, welches eine eigenständige Baubewilligungsvoraussetzung darstelle. Das Verunstaltungsverbot stehe auf derselben Stufe wie die anderen Baubewilligungsvoraussetzungen. Die Vorinstanz vermische die Einhaltung der Regelbauvorschriften gemäss Baureglement mit dem Verunstaltungsverbot. Seien die Regelbauvorschriften eingehalten, führe dies nach der unzutreffenden Rechtsauffassung der Vorinstanz dazu, dass für die Anwendung des Verunstaltungsverbots kein Raum mehr bleibe. Das Verunstaltungsverbot sei indes eigenständig, losgelöst von der Frage der Einhaltung der Regelbauvorschriften, zu prüfen. Dass die Einhaltung der Regelbauvorschriften allein kein Garant für bauliche Qualität sei, dürfe als anerkannt gelten, ansonsten es nicht nötig gewesen wäre, das Verunstaltungsverbot vorzusehen. Es dürfe der Beschwerdeführerin nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass sie auf den Erlass beschränkender Vorschriften verzichtet habe. Die Setzung des MFH auf den höchsten Punkt der Geländekuppe sowie die Erschliessung vom höchsten Punkt her führten dazu, dass die Sammelgarage auf die Kante gestellt werde und im Grundriss und in der Volumetrie die Basis des Bauvorhabens generiere. Bezüglich der architektonischen Gestaltung und der ortsbaulichen Einordnung sei dies der schlechteste Ansatz (vgl. Visualisierung act. G 5 S. 13). Es gehe nicht darum, den grossen Baukörper oder die innere Verdichtung zu verhindern. Vielmehr solle eine Verunstaltung durch äusserst ungünstige Positionierung des Baukörpers verhindert werden. Sowohl die Ansicht der Südostfassade auf den Plänen vom 22. August 2019 als auch die Visualisierung würde das grosse Ungleichgewicht zwischen Sockel und Körper (Vollgeschosse) zeigen. Der Sockel dominiere die Fassade, während der Gebäudekörper in den Hintergrund trete. Die Fassade wirke dadurch kalt und abweisend, was durch deren unmotiviert Gestaltung noch unterstrichen werde. Das Gebäude lehne sich an die Typologie einer Festung an. Die Hügelkuppe werde "dem Erdboden gleich gemacht" und durch ein Gebäude ersetzt. Die Gestaltung der Südostseite des Gebäudes werde ein schweres Missempfinden bei der Bevölkerung auslösen; schon deshalb liege eine Verunstaltung vor. Sodann reagiere das Bauvorhaben in keiner Weise auf die Besonderheit der Lage des Grundstücks. Das Bauvolumen sprengte die Massstäblichkeit der Umgebung und trete in starken Kontrast zu letzterer (Visualisierung). Das Projekt setze sich über die landschaftliche Situation hinweg. Eine bessere Positionierung könnte beispielsweise durch eine Zuordnung der Baute zur B.____-strasse erzielt werden. Dass es unter ähnlichen topographischen Verhältnissen möglich sei, eine hohe Nutzung in angemessener Weise zu realisieren, beweise das Wohngebäude auf Grundstück



Nr. 0003___. Die Vorinstanz habe die sachliche Würdigung der Beschwerdeführerin umgestossen, ohne darzulegen, weshalb die Beurteilung des Stadtrats sachlich nicht vertretbar sei. Damit habe sie in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum des Stadtrats eingegriffen (act. G 5).

Die Beschwerdegegnerin wendet unter anderem ein, dass die Beschwerdeführerin in der Beschwerde nochmals ihre E. 8 des Beschlusses vom 16. Dezember 2019 wiederhole, welche sich auf das ursprüngliche Projekt mit Giebeldach bezogen habe. Sie setze sich mit dem reduzierten Volumen des Projektes mit Attika und Flachdach nicht auseinander. Wenn sich die Beschwerdeführerin in der Beschwerde auf ihren Ermessensspielraum berufe (act. G 5 Ziff. 33 ff.), übersehe sie, dass sie gerade ihr Ermessen nicht korrekt ausgeübt habe, indem sie auf die Reduktion des Baukörpers mit keinem Wort eingegangen sei. Bezüglich der Sockelhöhe übersehe sie, dass mehr als die Hälfte des Sockels durch die Bepflanzung verdeckt werde. Es werde bestritten, dass die eingereichte Visualisierung dem streitigen Bauprojekt entspreche (act. G 11).

3.

3.1.

Unbestritten blieb vorliegend, dass das streitige Projekt alle massgeblichen baulichen Belange gemäss Baureglement der Stadt X.__ vom 1. Oktober 2016 (BauR) erfüllt. Die Beschwerdeführerin weist in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass die Einhaltung des Verunstaltungsverbots neben den baureglementarischen Vorschriften als eigenständige Bewilligungsvoraussetzung erfüllt sein muss. Nachdem das BauR in der zweigeschossigen Wohnzone einen am Hügel dominant in Erscheinung tretenden, sehr grossen Baukörper, wie er vorliegend in Frage steht, zulässt, liesse er sich mit Hinweis auf das Verunstaltungsverbot im Sinn von Art. 99 Abs. 1 PBG indes nur verhindern, wenn er - nach allgemeiner Anschauung - als qualifiziert hässlich zu bezeichnen wäre bzw. eine Verunstaltung des Landschaftsbildes zur Folge hätte. Der Umstand, dass über das Verunstaltungsverbot hinausgehende Einfügungs- oder Gestaltungsvorschriften im Sinn von Art. 99 Abs. 2 PBG für das in Frage stehende Gebiet nicht bestehen, gereicht der Beschwerdeführerin nicht zum Vorwurf (vgl. act. G 5 Rz. 14). Jedoch hat ein Verzicht auf baubeschränkende Vorschriften insbesondere bei der Bebauung von Hanglagen unter Umständen sichtbare Folgen, welche sich nicht ohne Weiteres mit dem Verunstaltungsverbot verhindern lassen. Wenn in dem von der Beschwerdeführerin eingeholten Gutachten die Beantwortung der Frage, ob die nicht messbaren immateriellen (gestalterischen) Faktoren in einem Projekt genügend berücksichtigt wurden, als *vom Betrachter abhängig* bezeichnet wird (act. G 8/4/27



Ziffer 5), so wird dadurch die Schwierigkeit deutlich, eine "Anschauung von einer gewissen Verbreitung und Allgemeingültigkeit" (vgl. vorstehende E. 2.1) hinsichtlich der Einordnung des Projekts in die Landschaft und damit eine Verunstaltung zu eruieren und zu belegen.

3.2.

In der unmittelbaren (Grundstück Nr. 0003__, B.__-strasse 0002__; Fotos 8, 10, 12, 45 und 46 zum Augenschein vom 26. Februar 2019, act. G 8/8/28 Beilage) und weiteren Umgebung (Grundstück Nr. 0004__ in Kernzone/Ortsbilschutzgebiet; vgl. act. G 12.2 f.) der geplanten Baute finden sich bereits heute grosse Bauten mit Flachdächern. Von letzteren unterscheidet sich das geplante MFH nicht in einer Weise, dass es im Vergleich zu diesen als für das Landschaftsbild "erheblich störend" (vgl. vorstehende E. 2.1) bezeichnet werden müsste. Dies umso weniger, als die Ersatzpflanzung, welche der Beschwerdegegnerin als Verpflichtung für die Beseitigung der Hecke auferlegt wurde (vgl. vorstehend Sachverhalt A.a und act. G 12.1), sowie die vorgesehene weitere Bepflanzung einen guten Teil des von der Beschwerdeführerin beanstandeten Sockels der geplanten Baute abdecken wird (vgl. act. G 12.1 S. 32 f. mit Situationsplänen im Anhang). Der Sockelhöhe wurde - im Sinn des von der Beschwerdeführerin eingeholten Gutachtens (act. G 8/4/27 am Schluss) - mit der vorgesehenen Bepflanzung zumindest teilweise Rechnung getragen. Die von der Beschwerdeführerin eingereichte Visualisierung der geplanten Baute (act. 5 S. 13 Bild unten) bezieht die Bepflanzung - Heckenersatzpflanzung und vorgesehene Bäume - nicht mit ein und zeigt den grauen Bodensockel unbedeckt. Diese unvollständige Darstellung ist mithin nicht geeignet, die künftig zu erwartenden Gegebenheiten korrekt abzubilden. Selbst wenn im Weiteren der Baukörper seine dominante Erscheinung (von der B.__-strasse aus betrachtet) auch mit Bepflanzung im Bereich des Bodensockels teilweise beibehält, so lässt sich dies nicht als eine Verunstaltung des Landschaftsbildes interpretieren. So ortete auch die beigezogene Gutachterin zwar gestalterisches Verbesserungspotential, stellte sich jedoch nicht auf den Standpunkt, dass das Projekt das Verunstaltungsverbot tangiere (vgl. act. G 8/4/26 ff.). Bei diesen Gegebenheiten erweist sich die gemeindliche Annahme einer verunstaltenden Wirkung des Bauprojekts als nicht begründet. Mithin vermag das Verunstaltungsverbot auch unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie (vorstehende E. 2.2) keine Ablehnung des Baugesuchs zu rechtfertigen. Der angefochtene Entscheid lässt sich dementsprechend nicht beanstanden.



4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidegebühr von CHF 3'000. Auf die Erhebung wird verzichtet (Art. 95 Abs. 3 VRP).

4.2.

Bei diesem Verfahrensausgang hat die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin Anspruch auf Entschädigung für das Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Das Verwaltungsgericht spricht bei Fehlen einer Kostennote praxismässig Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ist vorliegend eine Entschädigung der Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit CHF 3'500 zuzüglich 4% Barauslagen (= CHF 140), insgesamt somit CHF 3'640, als angemessen. Die Mehrwertsteuer (7,7%) wird noch dazu gerechnet (Art. 29 HonO). Ein Anspruch der Beschwerdeführerin auf ausseramtliche Entschädigung entfällt. Die Vorinstanz hat ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, N. 20 zu Art. 98^{bis} VRP); beide stellten auch keinen Antrag.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführerin trägt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000; auf die Erhebung wird verzichtet.

3.

Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerin ausseramtlich mit CHF 3'640 (inkl. Barauslagen), zuzüglich 7,7% Mehrwertsteuer.