



Fall-Nr.:	B 2021/34
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	20.06.2022
Entscheiddatum:	17.03.2022

### Entscheid Verwaltungsgericht, 17.03.2022

**Baurecht, Gewässerschutzrecht, Natur- und Heimatschutzrecht, (un)mittelbare Anwendbarkeit des ISOS im Baubewilligungsverfahren; Art. 99 PBG (sGS 731.1), 115 PGB, 122 PBG, Art. 2 NHG (SR 451), Art. 3, Art. 5 Art. 6, Art. 7, Art. 9 NHG, Art. 19 Abs. 1 und 2 GSchG (SR 814.2), Art. 27 GSchVG (sGS 752.2), Art. 28 GschVG, 28bis GSchVG (sGS 752.2), Art. 9ter GSchVV (sGS 752.21), Art. 19bis Abs. 1 und 2 (GSchVV). Streitig war ein zonenkonformes Bauvorhaben (Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und Erstellen von zwei Mehrfamilienhäusern) im Übrigen (Gewässerschutz)Bereich und in der Nähe eines nach kommunaler Schutzverordnung denkmalgeschützten Gebäudes (von kantonaler Bedeutung gemäss provisorische Einstufung). Das Verwaltungsgericht schützte den Entscheid der Vorinstanz, wonach die Erteilung einer Bewilligung nach Art. 28bis GSchVG für Bohrungen und erhebliche Grabungen in den sogenannt übrigen Bereichen nach GSchG keine Bundesaufgabe im Sinn des NHG darstelle, weshalb das ISOS nicht unmittelbar anwendbar sei. Sodann befand das Verwaltungsgericht, dass die Vorinstanzen und die Fachbehörden bei der Anwendung der Schutzvorschriften dem ISOS bei der Beurteilung des Bauvorhabens genügend Rechnung getragen hätten. Ferner beurteilte das Verwaltungsgericht eine mögliche Unterschutzstellung des benachbarten Hauses als Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung im konkreten Fall für nicht entscheidwesentlich, weil gestützt auf die schon vorliegenden Beurteilungen keine Beeinträchtigung zu erwarten wäre. Abweisung der Beschwerde (Verwaltungsgericht, B 2021/34). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 24. April 2023 abgewiesen (Verfahren 1C\_265/2022).**

**Entscheid vom 17. März 2022**

Besetzung



## St.Galler Gerichte

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;  
Gerichtsschreiber Huber

Verfahrensbeteiligte

**Erbengemeinschaft A.\_\_\_\_**, bestehend aus:

1. **B.\_\_\_\_**,

2. **C.\_\_\_\_**,

**Beschwerdeführerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Christoph Bürgi, SchochMaierPartner,  
Bogenstrasse 9, 9000 St. Gallen,

gegen

**Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen**, Lämmli brunnenstrasse 54,  
9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

und

**D.\_\_\_\_ AG,**

**Beschwerdegegnerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, Advokaturbüro Pfister,  
Museumstrasse 35, 9000 St. Gallen,

sowie

**Politische Gemeinde E.\_\_\_\_**, Gemeinderat,

**Beschwerdebeteiligte,**



Gegenstand

### **Baubewilligung (Abbruch Einfamilienhaus und Garage sowie Neubau zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)**

#### **Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

##### **A.**

##### **A.a.**

Die D.\_\_ AG, E.\_\_, ist Eigentümerin des mit einem Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 0010) und einer Garage (Vers.-Nr. 0020) bebauten Grundstücks Nr. 003, Grundbuch E.\_\_. Das Grundstück befindet sich nach dem Zonenplan der Gemeinde E.\_\_, genehmigt am 30. April 2014 (siehe Geoportal [GIS], Karte "ÖREB Zonenplan Kt. SG" mit Link auf "ÖREBLex"; einsehbar unter: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) in der zweigeschossigen Wohnzone (W2). Das Grundstück liegt am Abzweiger des F.\_\_wegs, einer Gemeindestrasse zweiter Klasse, von der G.\_\_strasse, eine Gemeindestrasse erster Klasse (vgl. GIS, Karte "Verkehr, Strassen und Wege Gmde SG, Strassenklassierung", a.a.O.). Die Liegenschaft liegt an einem Südhang oberhalb der Gemeinde E.\_\_. Der Hang ist teilweise mit Gebäuden bebaut sowie terrassiert und wird als Rebhang genutzt.

Direkt an der nördlichen Parzellengrenze von Grundstück Nr. 003, aber schon auf Grundstück Nr. 002, sowie im nördlichen Teil von Grundstück Nr. 003 stehen hangaufwärts zwei Trockenmauern. Weitere zwei Rebmauern stehen weiter nördlich auf Parzelle Nr. 002. Dort befindet sich auch eine Hecke. Im Nordwesten grenzt das – ebenfalls der Wohnzone W2 zugehörige – Grundstück Nr. 001, das im Eigentum der Erbengemeinschaft A.\_\_, bestehend aus B.\_\_ und C.\_\_, ist. Auf besagtem Grundstück befindet sich – nebst einem unterirdischen Garagengebäude (Vers.-Nr. 0030), einem Gartenhaus (Vers.-Nr. 0040), einer Gartenanlage, zwei Rebmauern sowie daran anschliessend eine Hecke – in rund 28 m Entfernung zum Haus (Vers.-Nr. 0010) auf Grundstück Nr. 003 das sogenannte Haus "I.\_\_" (Vers.-Nr. 0050).

##### **A.b.**

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS; vgl. Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, Anhang; SR 451.12, VISOS) wie auch im kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt S31, Integration



## St.Galler Gerichte

des ISOS in den kantonalen Richtplan von der Regierung am 9. Oktober 2012 erlassen, vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation [UVEK] am 5. März 2013 genehmigt) ist E.\_\_ als "J.\_\_" verzeichnet bzw. festgesetzt. Gemäss ISOS (einsehbar und abrufbar unter: <https://gisos.bak.admin.ch>) liegen entlang der G.\_\_strasse vier Gebäude, darunter die Gebäude der D.\_\_ AG (Vers.-Nr. 0010) und der Erbgemeinschaft A.\_\_ (Vers.-Nr. 0050) in einer Baugruppe (B 0.4). Weiter befinden sich der nördliche mehrheitlich unbebaute Teil von Grundstück Nr. 003 sowie das nördliche Gebiet oberhalb der erwähnten Baugruppe in der Umgebungsrichtung (U-Ri) Nr. XX.

### A.c.

Nach der Natur- und Landschaftsschutzverordnung der Gemeinde E.\_\_ vom 10. Februar 1995 (mit Änderungen vom 25. August 2004, vom 17. Dezember 2013 und vom 4. November 2021) sind die oben beschriebenen Trockenmauern auf den Grundstücken Nrn. 001 (teilweise), 002 und 003 sowie die Hecke (Einzelbäume) auf Grundstück Nr. 001 geschützt (vgl. GIS, Karte "ÖREB Schutzverordnung Naturobjekte Kt SG" mit Link auf "ÖREBlex", a.a.O.). Das Haus "I.\_\_" stellt demgegenüber kein im Anhang "Verzeichnis der geschützten Einzelobjekte, Bautengruppen und der archäologischen Schutzgebiete/Schutzobjekte (Anhang zum Schutzplan)" der Heimatschutz-Verordnung der Gemeinde E.\_\_ aufgeführtes Schutzobjekt dar (abrufbar unter GIS, a.a.O., einsehbar über den Link auf "ÖREBlex" unter Karte "ÖREB Schutzverordnung Kulturobjekte Kt SG" mit Link auf "ÖREBlex"). Sie, das Haus "I.\_\_", ist aber im Anhang "Verzeichnis der erhaltenswerten Einzelobjekte und nicht genau bekannten archäologischen Schutzgebiete/Schutzobjekte (Anhang zum Richtplan)" unter den erhaltenswerten Einzelobjekten (Richtplan) als Objekt Nr. B mit dem Eigennamen "I.\_\_" aufgelistet und in der dazugehörigen Kartendarstellung im GIS als "erhaltenswertes Objekt" mit der Bezeichnung "B" dargestellt (s. GIS, Link zu ÖREBlex unter "Heimatschutzverordnung mit Plan, Anhänge", sowie in der dazugehörigen Kartendarstellung im GIS unter Karte "ÖREB Schutzverordnung Kulturobjekte Kt SG", a.a.O.). Das im Süden in einer Entfernung von rund 56 m liegende K.\_\_-Gebäude Vers.-Nr. 0060 auf Grundstück Nr. 004 wiederum ist in der erwähnten GIS-Darstellung (GIS, Karte "ÖREB Schutzverordnung Kulturobjekte Kt SG" mit Link auf "ÖREBlex", a.a.O.) als Kulturobjekt Nr. 01 unter Schutz gestellt und entsprechend in der Liste im erwähnten Anhang zur Heimatschutz-Verordnung unter der Objektnummer Nr. 01 und der Bezeichnung "K.\_\_-Gebäude" aufgelistet.

### B.

Mit Baugesuch vom 6. Juli 2017 (Gesuchsformular und Pläne nicht aktenkundig) ersuchte die D.\_\_ AG um Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses (Vers.-



Nr. 0010) und der Garage (Vers.-Nr. 0020) auf Grundstück Nr. 003 sowie für das Erstellen von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (vgl. Sachverhalt Ziffer B.a. des Entscheides des Baudepartementes vom 22. Januar 2021; act. G 2). Dagegen erhob u.a. die Erbgemeinschaft A.\_\_, vertreten durch B.\_\_, E.\_\_, am 14. August 2017 Einsprache (act. G 13/6/C1). Nach Prüfung durch die kantonale Denkmalpflege am 21. August 2017 (act. G 13/6/A1) und 3. Februar 2018 (act. G 13/6/A2) reichte – soweit aus den Akten zu schliessen – die D.\_\_ AG ein überarbeitetes Baugesuch (nicht bei den Akten) ein, gegen das B.\_\_ im Namen der Erbgemeinschaft A.\_\_ am 5. April 2018 wiederum Einsprache erhob (act. G 13/6/C16). Gegen eine weitere Projektänderung (2. Projektänderung; nicht bei den Akten) erhob die Erbgemeinschaft A.\_\_ am 2. Dezember 2018 erneut Einsprache. Schliesslich reichte die D.\_\_ AG am 7. Februar 2019 eine weitere Projektänderung (3. Projektänderung) ein (act. G 13/6/B1). Auch dagegen erhob am 12. März 2019 die Erbgemeinschaft A.\_\_ Einsprache. Der Gemeinderat E.\_\_ wies die öffentlich-rechtliche Einsprache mit Beschluss vom 13. Mai 2019 ab und erteilte dem Baugesuch gemäss den genehmigten Plänen unter Auflagen und Bedingungen sowie unter Eröffnung der kantonalen Bewilligungen des Amts für Wasser und Energie (Gewässerschutzmassnahmen; act. G 13/6/A 3), des Amts für Militär und Zivilschutz (Schutzraumpflicht; act. G 13/6/A4) und der Zustimmungsvorfügung des Amts für Kultur, Abteilung Denkmalpflege (act. G 13/6/A5) die Bewilligung (act. G 13/6/A9). Dagegen erhob die Erbgemeinschaft A.\_\_ durch B.\_\_ und C.\_\_, H.\_\_, am 27. Mai 2019 Rekurs beim Baudepartement. Während des Rekursverfahrens beauftragte die Erbgemeinschaft A.\_\_ am 2. Oktober 2019 Rechtsanwalt Dr. iur. Christoph Bürgi, St.Gallen, mit der Wahrung ihrer Interessen (act. G 13/20 Beilage act. 1). Nach Einholen eines Amtsberichts bei der Kantonalen Denkmalpflege (vgl. Amtsbericht vom 22. August 2019; act. G 13/9) führte das Baudepartement am 12. November 2019 einen Augenschein durch (vgl. act. G 13/16), wo der Rechtsvertreter neben der Verletzung der Bestimmungen des seiner Ansicht nach direkt anwendbaren ISOS auch das Nichteinhalten der Lärmschutzvorgaben durch die geplante Luftwärmepumpe rügte. In seiner Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll vom 12. Dezember 2020 (act. G 13/20) stellte der rekurrentische Rechtsvertreter zudem in Frage, dass die erforderlichen Sichtzonen eingehalten seien, und beantragte zur Klärung dieser Frage einen Amtsbericht beim Kantonalen Tiefbauamt. Ferner bemängelte er die fehlende notwendige rechtliche Sicherstellung der Sichtzonen mittels Grundbuchanmerkung. Daran hielt die Erbgemeinschaft A.\_\_ in ihrer Eingabe vom 26. März 2020 (act. G 13/31) fest. Nach Einholen eines Amtsberichts beim Amt für Umwelt zur lärmrechtlichen Problematik wies das Baudepartement den Rekurs mit Entscheid vom 22. Januar 2021 ab, soweit es darauf eintrat (act. G 2).



### C.

Die Erbgemeinschaft A.\_\_ (Beschwerdeführerin) erklärte durch Rechtsanwalt Dr. iur. Christoph Bürgi am 8. Februar 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den vorläufigen Anträgen, der Rekursentscheid des Baudepartementes vom 22. Januar 2021 sei aufzuheben unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdegegnerin (act. G 1 Ziffer I/1. f.). In verfahrensrechtlicher Hinsicht stellte sie die Anträge, es sei das Beschwerdeverfahren bis zum rechtskräftigen Entscheid über die Unterschutzstellung des Hauses "I.\_\_" auf Grundstück Nr. 001, Grundbuch E.\_\_, zu sistieren und ihr die Frist für die Beschwerdebegründung einstweilen abzunehmen; diese sei ihr nach Aufhebung der Sistierung neu anzusetzen (act. G 1 Ziffer II/1. f.). Die D.\_\_ AG (Beschwerdegegnerin), vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, St.Gallen, beantragte mit Eingabe vom 16. Februar 2021 die Abweisung des Sistierungsantrags unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin (act. G 6). Die Politische Gemeinde E.\_\_ (Beschwerdebeteiligte) verzichtete am 24. Februar 2021 auf eine Stellungnahme zum Sistierungsantrag (act. G 7). Das Baudepartement (heute Bau- und Umweltdepartement) liess sich nicht vernehmen. Mit Verfügung vom 11. März 2021 wies der Abteilungspräsident das Sistierungsbegehren ab und setzte der Beschwerdeführerin Frist bis 12. April 2021 zur Beschwerdebegründung an (act. G 8).

### D.

Am 12. April 2021 reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin die Beschwerdebegründung ein mit den Anträgen, es seien der Rekursentscheid des Baudepartementes vom 22. Januar 2021 aufzuheben und die Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Grundstück Nr. 003, E.\_\_, zu verweigern; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdegegnerin (act. G 8 Ziffer I/1. ff.). Die Vorinstanz schloss am 14. April 2021 unter Verweis auf ihren Entscheid auf Abweisung der Beschwerde (act. G 11). Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 3. Juni 2021 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin (act. G 17). Mit Eingabe vom 12. Juli 2021 replizierte die Beschwerdeführerin unter Aufrechthaltung ihrer Anträge (act. G 23). Am 24. August 2021 nahm die Vorinstanz zur beschwerdeführerischen Replik Stellung (act. G 27). Die Beschwerdegegnerin duplizierte in Bestätigung ihrer Anträge mit Rechtsschrift vom 9. September 2021 (act. G 30). Am 3. Januar 2022 reichte die Beschwerdeführerin eine weitere Eingabe (act. G 32) unter Beilegung eines E-Mails der kantonalen Denkmalpflege (act. G 33.1 und 33.2) ein, wozu sich die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 10. Februar 2022 vernehmen liess. Am 9. März 2022 äusserte sich die Beschwerdeführerin dazu (act. G 41).



Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

#### **1.**

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Nr. 001 und als Adressatin des Entscheids, mit dem ihre Begehren abgewiesen wurden, zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeerklärung vom 8. Februar 2021 (act. G 1) erfolgte rechtzeitig und entspricht zusammen mit der Beschwerdeergänzung vom 12. April 2021 (act. G 8) formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

#### **2.**

Die Beschwerdeführerin stellt verschiedene Beweisanträge.

##### **2.1.**

Sie beantragt in ihrer Replik (act. G 23, Ziffer II/B/5/e S. 6) die Durchführung eines Augenscheins. Darauf kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Die mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten entscheiderelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich aus den Verfahrensakten und den allgemeinnotorischen elektronischen Karten (wie Geoportal; GIS; einsehbar unter: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) bzw. den darin enthaltenen und abrufbaren Informationen (vgl. BGer 1C\_593/2020 vom 12. Mai 2021 E. 2.1 mit Hinweisen; BGer 1C\_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2, namentlich E. 2.3 f. mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2 in Pra 2018 Nr. 61; VerwGE B 2020/204 vom 8. März 2020 E.2.2). Es ist nicht ersichtlich, was der Augenschein an zusätzlichem Erkenntnisgewinn bringen würde (vgl. dazu BGer 1C\_13/2018 vom 13. März 2019 E. 3 mit Hinweisen sowie B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 28 ff. zu Art. 12-13 VRP), zumal sich vorliegend vor allem Rechtsfragen stellen.

##### **2.2.**

Weiter verlangt die Beschwerdeführerin das Einholen eines Amtsberichts betreffend



Kenntnisse über den Untergrund des Grundstücks Nr. 003 sowie die Einteilung in den Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>, (act. G 23 Ziffer II/B/4/d S. 4), das Einholen eines Amtsberichts bei der kantonalen Denkmalpflege betreffend Kartendarstellungen im GIS (act. G 9 Ziffer II/B/6/c S. 12), den Beizug des Schutzzonenplans im Original (act. G 9 Ziffer II/B/6/c S. 12) sowie eine Amtsauskunft beim Leiter der Abteilung Hochbau der Gemeinde E.\_\_ zum Unterschutzstellungsverfahren (act. G 1 Ziffer III/B/6 S. 4 f.). Zu Letzterem ist anzumerken, dass das eigentliche Unterschutzstellungsverfahren und die damit verbundene Frage der Schutzwürdigkeit des Hauses "I.\_\_" nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet, und – wie nachstehend aufzuzeigen ist (siehe unten E. 8) – eine Unterschutzstellung überdies nichts am Ausgang dieses Verfahrens ändert. Der Antrag auf Amtsauskunft ist deshalb abzuweisen. Die übrigen Beweisanträge sowie deren Begründungen stehen in engem Zusammenhang mit den vorgebrachten inhaltlichen Rügen und werden im Rahmen der entsprechenden Erwägungen behandelt (siehe nachfolgende E. 6.4 a.E. und E. 7.2 sowie E. 7.6).

### 3.

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten erging am 13. Mai 2019 (act. 13/6/A9). Laut Art. 173 Abs. 1 des am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049) in Kraft getretenen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) ist somit das PBG anwendbar, soweit es unmittelbar anwendbar oder der kommunale Rahmennutzungsplan, welcher im vorliegenden Fall vom Baudepartement am 30. April 2014 genehmigt wurde, entsprechend revidiert worden ist. Ansonsten ist das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen (vgl. dazu VerwGE B 2020/243 vom 30. August 2021 E. 2 mit Hinweisen).

### 4.

Die Beschwerdeführerin bemängelt, dass die Vorinstanz auf ihre Rüge betreffend Sichtzonen mit der Überlegung der verspäteten Geltendmachung nicht eingetreten sei. Wie es sich damit verhält, kann letztlich offengelassen werden, weil sie auf die Rüge auch mangels ausreichender Begründung nicht hätte weiter eingehen müssen. Die Beschwerdeführerin beschränkte sich in ihren Eingaben nämlich darauf, die Sichtzonen lediglich pauschal in Frage zu stellen und einen Amtsbericht hierzu zu beantragen. Sie führte jedoch weder in tatsächlicher noch rechtlicher Hinsicht aus, inwiefern die Sichtzonen nicht genügen sollen. Damit hat sie aber ihre Rüge – vor dem Hintergrund der konkreten Verfahrensgeschichte – nicht genügend substantiiert; davon ging auch die Vorinstanz aus (angefochtener Entscheid E. 1.4 a.E., S. 11 f.; act. G2).



In der Sache zeigt sich, dass die Erschliessung aufgrund von Einwänden anderer Einsprechenden bereits im Beschluss der Beschwerdebeteiligten behandelt wurde (vgl. act. G 10/6/A9, S. 5, S. 5 f. und S. 12). Sodann haben die kantonalen Stellen, insbesondere die Kantonspolizei, das Vorhaben unter diesem Aspekt geprüft, und die G.\_\_strasse wurde im Verlauf des Bewilligungsverfahrens im fraglichen Bereich mittels verkehrlicher Anordnung und mittels Teilstrassenplans mit Strassenbauprojekt verkehrstechnisch angepasst (vgl. act. G 18 Beilage act. 8 f.). Die Kantonspolizei hatte denn auch augenscheinlich keine Einwände mehr (act. G 10/6/A7 S. 3 und 10/6/A8 S. 1 f.), nachdem bei der Einfahrt des F.\_\_wegs das Signal "Stop" angeordnet und ein Verkehrsspiegel angebracht wurde. Entsprechend wäre die Beschwerdeführerin gehalten gewesen, ihre Kritik an den Sichtzonen näher auszuführen. Die Vorinstanz, welcher die Akten bekannt waren, hatte unter den gegebenen Umständen keinen Anlass, die Rechtmässigkeit der Sichtzonen von sich aus weitergehend in Frage zu stellen. Sie durfte diesbezüglich auf vertiefende Prüfungen und Abklärungen verzichten, zumal sich der juristische Sachbearbeiter der Vorinstanz ja am Augenschein selbst ein Bild von der tatsächlichen Situation machen konnte, ohne dass sich ihm dabei Zweifel an der Zulässigkeit der Erschliessung geradezu aufdrängten. Es ist denn auch nicht ohne Weiteres offenkundig, welche Annahmen und Vorgaben (vgl. Art. 38 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde E.\_\_ vom 30. April 2014 [nachfolgend BauR]) mit Verweis auf Art. 100 des Strassengesetzes [sGS 732.1; StrG] und die Schweizer Normen [SN] der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute [VSS]) bei der Festlegung der Sichtzonen geradezu augenfällig falsch oder unzutreffend sein sollten. Der im vorinstanzlichen Verfahren ebenfalls bemängelten fehlenden Grundbucheintragung der Sichtzonen fehlt es insofern an einer hinreichenden Begründung seitens der damaligen Rekurrentin, als sich diese allein mit dem Vorbringen begnügte, den Sichtzonen mangle es an einer Grundbucheintragung. Es ist jedoch nicht ersichtlich, weshalb die Baubewilligung alleine deswegen zu verweigern gewesen wäre. Es ist unbestritten und ergibt sich aus den Akten, dass die Sichtzonen zusammen mit der Bewilligung zumindest verfügt wurden. Art. 102 Abs. 2 StrG sieht in der Tat zwar vor, dass Sichtzonen im Grundbuch angemerkt werden können. Indes handelt es sich dabei um eine Kann-Vorschrift, wobei im Interesse der Rechtssicherheit davon Gebrauch gemacht werden sollte (vgl. D. Gmür, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st.gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, N 7 zu Art. 102 StrG). Weil die mit der Baubewilligung verfügten Sichtzonen als Eigentumsbeschränkungen indes auch ohne Grundbucheintragung gültig sind (vgl. zur Bedeutung und Wirkung von Grundbucheintragungen BGer 1C\_587/2018 vom 18. September 2018 E. 2.3 mit Hinweisen), vermöchte die fehlende Grundbucheintragung so oder anders keine Verweigerung der Baubewilligung zu rechtfertigen, weshalb diesem Einwand auch in



der Sache kein Erfolg beschieden gewesen wäre. Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz schon mangels hinreichender Substantiierung auf eine Prüfung der erhobenen Rügen der Richtigkeit der Sichtzonen und der fehlenden Grundbuchanmerkung verzichten. Die Beschwerde erweist sich in diesen Punkten daher als unbegründet.

### 5.

Die Beteiligten sind sich uneins über die Tragweite des ISOS bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Bauvorhabens.

#### 5.1.

Art. 3 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451, NHG) bestimmt, dass der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone bei der Erfüllung der Bundesaufgaben dafür sorgen, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Abs. 1). Sie erfüllen diese Pflicht unter anderem, indem sie Konzessionen und Bewilligungen nur unter Bedingungen oder Auflagen erteilen oder aber verweigern (Art. 2 lit. b NHG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG wird durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes – wozu das ISOS zählt – dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Nach Art. 7 Abs. 2 NHG ist eine Begutachtung durch eine eidgenössische Kommission im Sinn von Art. 25 Abs. 1 NHG obligatorisch, wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden kann oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen (BGE 138 II 281 E. 4.3).

#### 5.2.

Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben – soweit also nicht die Erfüllung von Bundesaufgaben in Frage steht – wird der Schutz von Bundesinventaren durch kantonales (und kommunales Recht) gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV), wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS aber nicht völlig unmassgeblich (vgl. dazu und zum Folgenden insbesondere BGE 135 II 212 f. E. 2.1). Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 des Raumplanungsgesetzes; SR 700; RPG) legen die Kantone die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen



fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG; s. dazu auch Art. 4a VISOS und das Koordinationsblatt S31 des kantonalen Richtplans). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Auf kommunaler Ebene konkretisiert die Bauordnung (allenfalls zusammen mit den dazugehörigen planerischen Schutzinstrumenten wie Schutzverordnungen) die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes und berücksichtigt damit die Schutzanliegen im Sinn des ISOS. Das Inventar ist somit nicht als direkt anwendbares Recht zu verstehen. Erst eine derart ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für den Eigentümer verbindlich, und erst wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (vgl. BGE 135 II 212 f. E. 2.1 sowie auf BGer 1C\_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.5.3 und 4.5.3), ausser die kommunale Nutzungsplanung missachte geradezu die Schutzziele des ISOS (vgl. BGer 1C\_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.5.5 mit Hinweis auf J. Leimbacher, Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheides Rütli [BGE 135 II 209] für das ISOS und das IVS, Rechtsgutachten, 2012, S. 90; vgl. auch W. Engeler, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 7 Rz. 188). Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, zum anderen dort, wo im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Licht der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind, was insbesondere dann der Fall ist, wenn durch einen Quartierplan von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll, oder bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts (vgl. BGer 1C\_635/2018 vom 31. März 2020 E. 3.1.2 mit Hinweis insbesondere auf BGE 135 II 212 f. E. 2.1 sowie auf BGer 1C\_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.3 und auf BGer 1C\_130/2014 vom 6. Januar 2015 E. 3.2; so auch BGer 1C\_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2 a.E.).

### 6.

Vorliegend befindet sich das Baugrundstück gemäss kantonalen Gewässerschutzkarte in einem sogenannt übrigen Gewässerschutzbereich (vgl. GIS, Darstellung Karte "Gewässerschutzkarte Kt", a.a.O.). Hauptstreitpunkt zwischen den Beteiligten bildet in erster Linie die Frage, ob es sich bei der erteilten gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Amtes für Wasser und Energie (AWE) nach Art. 28<sup>bis</sup> des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2, GSchVG) um eine Anordnung in Ausübung einer Bundesaufgabe handelt, was bejahendenfalls zur Folge hätte, dass das ISOS im vorliegenden Bewilligungsverfahren



unmittelbar anzuwenden wäre (oben E. 5.1). Nach dem genannten Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG (in Verbindung mit der Artikelüberschrift) bedürfen Bohrungen und erhebliche Grabungen ausserhalb besonders gefährdeter Bereiche einer Bewilligung der zuständigen Stelle des Kantons.

### 6.1.

Art. 2 Abs. 1 NHG führt in nicht abschliessender Weise aus, was unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe zu verstehen ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts kann eine Bundesaufgabe sodann auch dann vorliegen, wenn eine kantonale Behörde verfügt hat. Voraussetzung für das Vorliegen einer Bundesaufgabe ist in erster Linie, dass die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt, bundesrechtlich geregelt ist und einen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz aufweist. Das ist einerseits der Fall, wenn die bundesrechtliche Regelung (zumindest auch) den Schutz von Natur, Landschaft oder Heimat bezweckt; andererseits ist eine Bundesaufgabe zu bejahen, wenn der bundesrechtliche Auftrag die Gefahr der Beeinträchtigung schützenswerter Natur, Orts- und Landschaftsbilder in sich birgt (BGE 139 II 274 f. E. 9.3 und 9.4). Nach der bundesgerichtlichen Praxis (vgl. dazu auch die Zusammenfassung in BGer 1C\_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.4) liegt eine Bundesaufgabe unter anderem vor bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen in besonders gefährdeten Bereichen nach Art. 19 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes (SR 814.2, GSchG; BGer 1C\_583/2017 vom 11. Februar 2019 [= 145 II 176] E. 3.4 f. mit Hinweisen und nicht publizierte E. 5.2; BGer 1C\_482/2012 vom 14. Mai 2014 E. 3.5 und 1C\_118/2016 vom 21. März 2017 E. 4.1; vgl. dazu aber auch BGer 1C\_86/2020 vom 22. April 2021 E. 5.3 a.E., wo das Bundesgericht offen liess, ob eine Bundesaufgabe im Hinblick auf eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG auch in den Fällen vorliegt, wo gerade um keine Ausnahme vom Gewässerschutzrecht nachgesucht wird).



### 6.2.

Unter den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass vorliegend keine der ausdrücklich in Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 NHG aufgeführten Bundesaufgaben zur Diskussion steht. Mit Blick auf die vorstehend aufgeführte Rechtsprechung bleibt somit hauptsächlich ausschlaggebend, ob die gestützt auf Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG erlassene Verfügung des AWE eine in der Zuständigkeit des Bundes liegende, bundesrechtlich geregelte Rechtsmaterie mit einem Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz beschlägt. Zu diesem Zweck ist vorweg auf die geltende Rechtslage im Gewässerschutz näher einzugehen, insbesondere auf die vorliegend hauptsächlich interessierende Gesetzeslage zu den Grundwasserschutzbereichen.

#### 6.2.1.

Der Bundesgesetzgeber ist seinem verfassungsmässigen Gesetzgebungsauftrag mit dem Erlass des GSchG, das sich auf Art. 76 Abs. 2 und 3 BV stützt (vgl. Ingress des GSchG), nachgekommen. Das geltende GSchG bezweckt in umfassender Weise die Verhinderung und Behebung nachteiliger Einwirkungen auf die Gewässer (2. Titel) und unterscheidet in drei Kapiteln zwischen den Bestimmungen zur Reinhaltung (qualitativer Gewässerschutz, Art. 6 bis Art. 28 GSchG), zur Sicherung angemessener Restwassermengen (quantitativer Gewässerschutz, Art. 29 bis Art. 36 GSchG) und zur Verhinderung anderer nachteiliger Einwirkungen auf Gewässer (Art. 36a bis Art. 44 GSchG; vgl. auch B. Wagner Pfeifer, Umweltrecht – Besondere Regelungsbereiche, Zürich/St.Gallen 2013, Rz. 845). Nach dessen umfassendem Zweckartikel (Art. 1 GSchG) ist es auch dem Natur- und Landschaftsschutz verpflichtet (s. insbesondere Art. 1 Abs. 1 lit. c und e GSchG; vgl. A. Marti, in: Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St.Galler Kommentar, 3. Auflage 2014, N 19 zu Art. 76 BV). Gemäss Art. 45 GSchG obliegt der Vollzug des GSchG grundsätzlich den Kantonen (vgl. dazu A. Ruch, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich/Basel/Genf 2016, N 3 ff. zu 45 GSchG).

#### 6.2.2.

Der planerische Schutz, der im Wesentlichen die Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, von Grundwasserschutzzonen und von Grundwasserschutzarealen umfasst, ist in den Art. 19 ff. GSchG geregelt. Gemäss Art. 19 Abs. 1 GSchG teilen die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein, wobei der Bundesrat die erforderlichen Vorschriften erlässt. Bei der Einteilung des Kantonsgebiets in Gewässerschutzbereiche werden die besonders gefährdeten Bereiche und die übrigen



Bereiche bezeichnet (vgl. Art. 29 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung, SR 814.201, GSchV). Die besonders gefährdeten Bereiche umfassen u.a. den Gewässerschutzbereich  $A_U$ , zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer (vgl. Art. 29 Abs. 1 Ingress und lit. a GSchV) sowie den Zuströmbereich  $Z_U$  zum Schutz der Wasserqualität unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Art. 29 Abs. 1 Ingress und lit. c GSchV). Bei der Bezeichnung von Gewässerschutzbereichen sowie bei der Ausscheidung von Grundwasserschutz-zonen und -arealen stützen sich die Kantone auf die vorhandenen hydrogeologischen Kenntnisse; reichen diese nicht aus, sorgen sie für die Durchführung der erforderlichen hydrogeologischen Abklärungen (Art. 29 Abs. 4 GSchV). Die zu bezeichnenden Gewässerschutzbereiche gehören zum Mindestinhalt der Gewässerschutzkarten, welche die Kantone zu erstellen haben (Art. 30 Abs. 1 GSchV).

### 6.2.3.

In den *besonders gefährdeten* Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG). Die Bewilligung wird gemäss Art. 32 Abs. 4 GSchV erteilt, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann. Es müssen alle zum Schutz der Gewässer gebotenen Massnahmen getroffen werden, insbesondere die Massnahmen nach Anhang 4 Ziff. 2 GSchV (Art. 31 Abs. 1 GSchV). Die Behörde erteilt eine Bewilligung, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann; sie legt dabei auch die Anforderungen an die Stilllegung der Anlagen fest (Art. 32 Abs. 4 GSchV). Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen  $A_U$  und  $A_O$  keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Nach dessen Abs. 2 dürfen im Gewässerschutzbereich  $A_U$  zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Für Gebiete ausserhalb von Grundwasserschutz-zonen und -arealen sowie ausserhalb der gefährdeten Bereiche, wozu auch die übrigen Bereiche zählen, enthält das GSchG keine besonderen Regelungen. Entsprechend sind dort Art. 6 (GSchG; gewässerschutzrechtliches Reinhaltungsgebot bzw. generelles Verunreinigungsverbot) und Art. 14 bzw. Art. 17 f. GSchG die zentralen gewässerschutzrechtlichen Rechtsgrundlagen, die es einzuhalten gilt (vgl. etwa BGer



\_62/2014 vom 15. Juni 2015 E. 2, insbesondere E. 2.3 betreffend Kälber-Iglu; BGer 1C\_390/2008 vom 15. Juni 2009 E. 3.1 betreffend Laufhof).

### 6.2.4.

Auf kantonaler Ebene erliess der Kanton St.Gallen mit dem GSchVG und der dazugehörigen Verordnung zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.21, GSchVV) die erforderlichen Vollzugsbestimmungen, wo namentlich die Zuständigkeiten (vgl. Art. 27 Abs. 1 GSchVG) sowie einzelne Detailvorschriften zu den Gewässerkarten geregelt sind (vgl. Art. 27 Abs. 2 GSchVG und Art. 19<sup>bis</sup> Abs. 1 und 2 GSchVV). Laut Art. 28 Abs. 1 GSchVG ("Bewilligungen in besonders gefährdeten Bereichen") erteilt die zuständige Stelle des Kantons Bewilligungen in besonders gefährdeten Bereichen für die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die eine Gefahr für die Gewässer darstellen, für Bohrungen, Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten sowie für dauernde Bewässerungen und Entwässerungen (betreffend Zuständigkeiten im Einzelnen vgl. Art. 28 Abs. 2 und 3 GSchG sowie Art. 2 und 2<sup>bis</sup> GSchVV). Darüber hinaus schreibt der schon eingangs erwähnte und hauptsächlich umstrittene Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG mit der Artikelüberschrift "Bewilligungen ausserhalb besonders gefährdeter Bereiche" auf Stufe Kanton vor, dass Bohrungen und erhebliche Grabungen einer Bewilligung der zuständigen Behörde bedürfen. Eine Grabung ist erheblich, wenn sie mehr als 6 m tief ist oder wenn damit, auch nur vorübergehend, mehr als 10'000 m<sup>3</sup> Material entnommen oder verschoben werden (Art. 9<sup>ter</sup> GSchVV).

Art 28<sup>bis</sup> GSchVG wurde mit Nachtrag vom 4. April 2002 zum GSchVG eingeführt. Im Unterschied zu den Nachbarkantonen Zürich, Thurgau und Appenzell Ausserrhoden kannte der Kanton St.Gallen bis zum Nachtragsgesetz keine generelle Bewilligungspflicht für Bohrungen und (erhebliche) Grabungen in den Untergrund (so Botschaft zum Nachtrag zum Vollzugsgesetz zum Gewässerschutzgesetz [nachfolgend Botschaft], Amtsblatt Nr. 37 vom 10. September 2001, S. 1943). Gemäss Botschaft bestünden für verschiedene Untersuchungszwecke indes Bewilligungspflichten für bestimmte Grabarbeiten und Sondierbohrungen, so z.B. für das Graben und Sondieren nach öffentlichem Grundwasser (Art. 9 Ziff. 3 GNG) oder für vorbereitende Grabungen im Zusammenhang mit der Ausbeutung von Kies, Sand und anderem Material (Art. 44 Abs. 1 GSchG). Überdies schreibe Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV nunmehr eine Bewilligungspflicht für Bohrungen in den besonders gefährdeten Bereichen A<sub>u</sub> und Z<sub>u</sub> vor. Die Einführung einer generellen Bewilligungspflicht in den übrigen Bereichen erfolgte gemäss Botschaft insbesondere deshalb, weil im Zusammenhang mit



Erdwärmennutzungen (Erdwärmesonden, ferner Energiepfähle) eine erhebliche Zunahme der Bohrtätigkeit, v.a. auch in immer grössere Tiefen (zum Teil bis mehrere hundert Meter), festzustellen sei. Dabei könnten – ohne Absicht – tiefer liegende, noch unbekanntes Grundwasservorkommen in wasserführenden Festgesteinen (möglicherweise Mineral- oder Thermalwässer) erbohrt werden. Nicht fachgerecht durchgeführte Eingriffe in den Untergrund mittels Sondierbohrungen könnten langfristig erhebliche Auswirkungen haben und beispielsweise zu unerwünschten Verbindungen zwischen verschiedenen Grundwasser-Stockwerken (vgl. Art. 43 Abs. 3 GSchG) führen. Tiefer liegende Grundwasservorkommen in wasserführenden Festgesteinen, welche für eine künftige Nutzung allenfalls von Interesse sein könnten, müssten vor vermeidbaren Beeinträchtigungen besser geschützt werden. Hierzu genügt die von Bundesrechts wegen bestehenden Bewilligungspflichten (v.a. jene nach Art. 32 Abs. 2 lit. f GSchV) aber nicht, da die Festlegung der besonders gefährdeten Bereiche sich in erster Linie nach den oberflächennahen Grundwasservorkommen in Lockergesteinen richte, eine Gefährdung von tiefer liegenden Vorkommen jedoch auch ausserhalb dieser Bereiche bestehe. Ohne generelle Bewilligungspflicht für Bohrungen und erhebliche Grabungen müssten die besonders gefährdeten Bereiche im Sinn von Art. 29 Abs. 1 GSchV dort, wo noch keine genügenden Kenntnisse über den Untergrund vorhanden seien, vorsorglich weiter gefasst werden. Mit der Einführung einer generellen, auch ausserhalb der besonders gefährdeten Bereiche geltenden Bewilligungspflicht für Bohrungen und erhebliche Grabarbeiten (Art. 28<sup>bis</sup> des Entwurfs [entspricht der heute geltenden Fassung]) könne die ausreichende fachliche Begleitung solcher Arbeiten, insbesondere von Sondierbohrungen, sichergestellt werden. Die gegebenenfalls erforderlichen Gewässerschutzmassnahmen könnten im Voraus angeordnet werden. Auch die fachgerechte Stilllegung einer Bohrung bzw. Anlage könnte in der Bewilligung verbindlich festgelegt werden (vgl. Botschaft, a.a.O., S. 1943 f.).

### 6.3.

Die Vorinstanz kam im Ergebnis zum Schluss, dass die durch das AWE am 5. November 2018 – gestützt auf Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG – erlassene Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen nicht in Ausübung einer Bundesaufgabe erfolgt sei. Sie erwog dazu im Wesentlichen, eine bundesrechtliche Bewilligungspflicht nach Art. 19 Abs. 2 GSchG sei explizit nur für besonders gefährdete Bereiche vorgesehen. Das Grundstück Nr. 003 liege gemäss der geltenden Gewässerschutzkarte jedoch in keinem solchen Gewässerschutzbereich, sondern sei dem "übrigen Bereich" zugewiesen. Mit Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG werde nun zwar die Bewilligungspflicht für Bohrungen und erhebliche Grabungen gegenüber der bundesrechtlichen Pflicht nach Art. 19 Abs. 2 GSchG auf das ganze Kantonsgebiet ausgeweitet. Diese



Bewilligungspflicht in den "übrigen Bereichen" stütze sich jedoch nicht auf Art. 19 Abs. 2 GSchG. Auf die besonders gefährdeten Bereiche im Sinn von Art. 19 GSchG beziehe sich vielmehr lediglich Art. 28 GSchVG und nicht Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG.

Die Beschwerdeführerin bringt demgegenüber vor, die Vorinstanz halte zwar korrekt fest, dass nach Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG die Bewilligungspflicht für Bohrungen und erhebliche Grabungen auf das ganze Kantonsgebiet ausgeweitet werde. Dies erfolge jedoch, wie sich aus der Botschaft zum kantonalen Vollzugsgesetz ergebe, weil ohne die generelle Bewilligungspflicht für Bohrungen und erhebliche Grabungen die besonders gefährdeten Bereiche dort, wo noch keine genügenden Kenntnisse über den Untergrund vorhanden seien, vorsorglich weiter gefasst werden müssten. Die Bewilligungspflicht nach Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG trete somit an die Stelle einer Vergrösserung des Gewässerschutzbereichs  $A_U$  und stütze sich damit auf Bundesrecht. Mit dem Erlass des GSchG habe der Bund seine verfassungsrechtlichen Kompetenzen im Bereich des qualitativen und quantitativen Gewässerschutzes praktisch ausgeschöpft. Das Gesetz bezwecke nach seinem Art. 1, die Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Dazu gehöre nach Art. 19 ff. GSchG insbesondere der planerische Schutz und die damit verbundene Bewilligungspflicht in besonders gefährdeten Bereichen. Mit Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG werde anstelle der Ausdehnung der besonders gefährdeten Bereiche eine Bewilligungspflicht für kritische Eingriffe eingeführt, was sich nur auf Bundesrecht abstützen lasse. Deshalb könne den Ausführungen im angefochtenen Entscheid nicht gefolgt werden. Vielmehr diene auch Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG dem Schutz der besonders gefährdeten Bereiche im Sinn von Art. 19 GSchG. Es ergebe sich somit, dass auch eine Bewilligung gestützt auf Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG i.V.m. Art. 19 Abs. 2 GSchG in Erfüllung einer Bundesaufgabe erfolge und daher nicht lediglich eine kantonalrechtliche Bewilligung darstelle.

#### 6.4.

Im Licht vorstehender Darstellung der Rechtslage (E. 6.2.1 ff. hiavor) ergibt sich zunächst, dass die Vorschriften im GSchG zu den von den Kantonen auszuscheidenden Gewässerschutzbereichen und die damit zusammenhängenden Bestimmungen in den Zuständigkeitsbereich des Bundes fallen (vgl. zur nicht ganz einfachen Abgrenzung der Gesetzgebungskompetenzen im Gewässerschutz etwa Marti, in: Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, a.a.O., N 9 und N 17 zu Art. 76 BV; Caluori/Griffel, in: Waldmann/Belser/Epiney [Hrsg.], Bundesverfassung, Basler Kommentar, Basel 2015, N 29 zu Art. 76 BV; Hettich/Jeanneret, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, a.a.O., Einleitung, N 9). Das



Gewässerschutzgesetz verlangt nur in den besonders gefährdeten Bereichen, nicht aber in den übrigen Bereichen eine kantonale Bewilligung. Es legt auch bloss dort spezifische Bewilligungsvoraussetzungen, die einzuhalten sind, fest und untersagt nur in diesen besonders gefährdeten Bereichen bestimmte Tätigkeiten gänzlich oder lässt solche nur bei Vorliegen von Ausnahmegründen zu. Die kantonale Regelung in Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG steht zwar insofern im Zusammenhang mit einer Rechtsmaterie in der Zuständigkeit des Bundes, als sie in den bundesrechtlich vorgeschriebenen übrigen Grundwasserbereichen bestimmte Tätigkeiten ebenfalls einer Bewilligungspflicht unterstellt (wozu der Kanton zumindest baurechtlich befugt ist [vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 RPG; A. Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, N 4 zu Art. 22 RPG]). Hingegen wird dadurch die kantonalrechtlich erforderliche Bewilligung zu keiner durch das Bundesrecht geregelten Spezialbewilligung, insbesondere zu keiner gewässerschutzrechtlichen Ausnahmbewilligung. Dies weil namentlich kein Anwendungsfall von Art. 19 Abs. 2 GSchG vorliegt, und weil das Bundesrecht auch sonst keine gewässerschutzrechtlichen Spezialbewilligungen oder konkret einzuhaltenden Voraussetzungen für Tätigkeiten in den übrigen Grundwasserschutzbereichen kennt, noch anderswie die Aufgabe, solche Bewilligungen zu erteilen, an die Kantone überträgt. Es fehlt somit an einer bundesrechtlich geregelten Spezialbewilligung im Sinn der hierzu ergangenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung und diese Rechtsprechung greift deshalb in Fällen wie dem vorliegenden nicht: Die Verfügung des AWE beruht – wie bereits die Vorinstanz zu Recht feststellte – auf keiner Bundesaufgabe. Und zwar selbst dann nicht, wenn die in Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG statuierte Bewilligungspflicht auch oder in erster Linie dem Gewässerschutz dient. Der Verweis der Beschwerdeführerin auf den Entscheid des Baudepartements Nr. 33/2021 vom 19. April 2021 (vgl. act. G 23 Ziffer II/B/4 S. 3 f.) hilft ihr folglich nicht weiter (vgl. act. G 23 Ziffer II/B/4 S. 3 f.).

Weiter argumentiert die Beschwerdeführerin damit, die Erteilung einer Bewilligung nach Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG sei deshalb eine Bundesaufgabe, weil diese Bewilligung an die Stelle einer ordnungsgemässen Ausscheidung von besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen trete. Für diese Annahme der Beschwerdeführerin bestehen jedoch keine Anhaltspunkte. Der Kanton St.Gallen hat die bundesrechtlich vorgeschriebene Gewässerschutzkarte, die auch als Beurteilungsgrundlage dient, ob eine kantonale Bewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG erforderlich ist (vgl. A. Brunner, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, a.a.O., N 16 zu Art. 19 GSchG), gestützt auf alle



massgebenden und bekannten geologischen, hydrogeologischen und wasserrechtlichen Grundlagen erlassen (vgl. <https://www.sg.ch/umwelt-natur/wasser/grundwasser---quellen-/grundwasserschutz/gewaesserschutz-und-grundwasserkarte.html>). Es bestehen aufgrund der Aktenlage und der Vorbringen der Parteien keine Hinweise, dass die darin enthaltenen Ausscheidungen auf ungenügenden Kenntnissen beruhen, zumal nach den Angaben im GIS die aktuell aufgeschaltete Gewässerschutzkarte in E. \_\_ am 25. Januar 2006, d.h. rund 3 Jahre nach Vollzugsbeginn des Nachtragsgesetzes vom 20. April 2002 im Januar 2003 (nGS 37-96), erlassen wurde. Aus dem in der Botschaft erwähnten Umstand, dass die besonders gefährdeten Bereiche dort, wo noch keine genügenden Kenntnisse über den Untergrund vorhanden seien, ohne Bewilligungspflicht vorsorglich weiter gefasst werden müssten, ergibt sich solches ohnehin nicht zwingend. Dieser Einschub ist vielmehr im Gesamtkontext der Ausführungen in der Botschaft zu verstehen. Mit der Einführung einer allgemeinen Bewilligungspflicht für bestimmte Tätigkeiten in den übrigen Bereichen sollen danach in erster Linie vorsorglich tiefer liegende Grundwasservorkommen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen besser geschützt werden, weil sich die Festlegung der besonders gefährdeten Bereiche gemäss Bundesrecht nach oberflächennahen Grundwasservorkommen in Lockergesteinen richtet. Es liegt deshalb vielmehr nahe, dass die anschliessend erwähnten ungenügenden Kenntnisse über den Untergrund sich auf solche tiefer liegende potenzielle Grundwasservorkommen beziehen und nicht generell auf die auszuscheidenden Bereiche im Sinn von Art. 19 Abs. 2 GSchG. Im konkreten Fall attestierte das zuständige AWE dem Gesuch die Einhaltung der gewässerschutzrechtlichen – auch der zusätzlichen kantonalen – Voraussetzungen, ohne den geringsten Hinweis anzubringen, dass die Kenntnisse des Untergrunds vorliegend ungenügend sein könnten und deshalb ein besonders gefährdeter Bereich zur Diskussion stehen könnte (vgl. act. G 13/6/A3). Auf die Einholung des von der Beschwerdeführerin verlangten Amtsberichtes (act. G 23 Ziffer II/B/4/d S. 4) kann infolgedessen verzichtet werden.

### 6.5.

Es ergibt sich somit, dass die Erteilung einer Bewilligung nach Art. 28<sup>bis</sup> GSchVG für Bohrungen und erhebliche Grabungen in den übrigen Bereichen keine Bundesaufgabe im Sinn des NHG darstellt. Die Beschwerdeführerin macht weder andere Ausnahme-/Spezialbewilligungen in Ausübung einer Bundesaufgabe geltend, noch trägt sie substantiiert andere Gründe vor, weshalb das ISOS im streitbezogenen Baubewilligungsverfahren dennoch (ausnahmsweise) unmittelbar anwendbar sein sollte; solches ist für das Gericht auch nichtersichtlich. Die Vorinstanz verletzte



demnach kein Bundesrecht, wenn sie eine unmittelbare Anwendbarkeit des ISOS verneint, und es besteht daher denn auch weder eine Pflicht der Bauherrschaft zur Berücksichtigung des ISOS gestützt auf Art. 6 NHG noch die Notwendigkeit einer Begutachtung durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) gemäss Art. 7 NHG. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

### 7.

Aus den bisherigen Ausführungen folgt, dass das ISOS nur in mittelbarer Weise Anwendung finden kann, weshalb es im vorliegend streitigen Baubewilligungsverfahren lediglich bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei der im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen ist (s. oben E. 5.2). Zwischen den Parteien ist zudem unbestritten, dass das streitige Bauprojekt die geltenden Regelbauvorschriften einhält.

#### 7.1.

Die zwei Rebmauern auf bzw. angrenzend zum Baugrundstück sowie die Rebmauern und die Hecke auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin sind gemäss der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnung unter Schutz gestellt (vgl. dazu und zum Nachfolgenden oben Sachverhalt lit. A.c). Das nahe gelegene K.\_\_-Gebäude ist zudem nach der kommunalen Heimatschutz-Verordnung als geschütztes Kulturobjekt im Anhang zum Schutzplan bezeichnet und in der elektronischen Karte auch so dargestellt. Das ist unbestritten. Ebenso ist unstrittig, dass nach der geltenden Schutzverordnung das streitbetreffene Gebiet keinem Ortsbildschutzgebiet zugeordnet ist und das bestehende Einfamilienhaus auf dem Baugrundstück nicht als Schutzobjekt bezeichnet ist. Unklarheit herrscht hingegen bezüglich des Schutzstatus des Hauses "I.\_\_" auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Wegen der unterschiedlichen Darstellungen im GIS ("Schutzverordnung, kantonale Darstellung Kt SG" und "Schutzverordnung, Darstellung SG Gde") und den diesbezüglichen Erwägungen in der Verfügung des Abteilungspräsidenten vom 11. März 2021, wonach im Rahmen einer summarischen Beurteilung betrachtet kein ex-lege-Schutz der Liegenschaft ersichtlich sei, bringt die Beschwerdeführerin vor, es sei unklar, ob und wie das Haus "I.\_\_" geschützt sei (act. G 9 Ziffer II/B/6, S. 12 f.). Strittig ist insbesondere, ob das Haus "I.\_\_" nach der Heimatschutz-Verordnung mit dazugehörigem Schutzplan derzeit überhaupt rechts- und eigentümerverbindlich unter Schutz gestellt ist. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen (E. 7.6 und 8 hernach) jedoch ergibt, ist letztlich weder der gegenwärtige noch der zukünftige formelle Schutzstatus des Hauses "I.\_\_" für das vorliegende Beschwerdeverfahren entscheidend, weshalb auf den beantragten Beizug



des verbindlichen kommunalen Originalschutzplans und das Einholen eines Amtsberichts bei der kantonalen Denkmalpflege verzichtet werden kann.

### 7.2.

Nach Art. 4 (mit der Marginalie "Wirkung/Umgebungsschutz") der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnung sind Schutzgegenstände in ihrer äusseren Erscheinungsform und in ihrer inneren Zusammensetzung zu erhalten (Abs. 1). In der unmittelbaren Umgebung der von dieser Verordnung erfassten Schutzgegenstände sind alle Massnahmen, welche die Schutzgegenstände beeinträchtigen, untersagt (Abs. 2). Art. 9 Abs. 1 der Verordnung schreibt konkretisierend vor, dass die im Schutzplan bezeichneten Einzelobjekte in ihrer Substanz und Erscheinungsform nicht beeinträchtigt oder zerstört werden dürfen. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Abs. 2). Danebst enthält die Natur- und Landschaftsschutzverordnung in Art. 9 Abs. 3 und 4 noch besondere Bestimmungen zu den Trockenmauern (Schutzumfang, Sanierung, Bewilligungspflicht). Unter Schutz gestellte Kulturobjekte unterliegen demgegenüber den in der kommunalen Heimatschutz-Verordnung enthaltenen Vorschriften. Danach sind in der unmittelbaren Umgebung der von der Verordnung erfassten Schutzgegenstände alle Massnahmen, welche die Schutzgegenstände beeinträchtigen, untersagt (vgl. Art. 7 der Heimatschutz-Verordnung).

Auf kantonaler Stufe schliesslich ist nach Art. 99 Abs. 1 PBG die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen, untersagt (zum Begriff des Baudenkmals vgl. Art. 115 Abs. 1 Ingress Bst. g PBG; zum Begriff der Beeinträchtigung vgl. VerwGE B 2019/204 vom 17. Oktober 2020 [bestätigt mit BGer 1C\_643/2020 vom 7. Januar 2022] E. 7.1 mit Hinweisen). Darunter fällt auch die Umgebung des Baudenkmals (Kaiser/Manser, in: Ehrenzeller/Engeler, Handbuch Heimatschutzrecht, a.a.O., § 6 Rz. 28 mit Hinweisen). Unter Schutz gestellte Objekte dürfen nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird (vgl. Art. 122 Abs. 3 erster Satz PBG; vgl. zum Verbot von Eingriffen mit wesentlichen Beeinträchtigungen Engeler, in: Ehrenzeller/Engeler, a.a.O., § 7 Rz. 274), wobei bei Schutzobjekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich ist (vgl. Art. 122 Abs. 3 zweiter Satz PBG).

### 7.3.

Das ISOS beschreibt in der Planlegende die unter der Kategorie "AB" mit dem Erhaltungsziel B aufgenommene Baugruppe B 0.4, wo das südliche Mehrfamilienhaus



an der G.\_\_strasse erstellt werde soll, als "Lockere Reihe von bürgerlichen Wohnhäusern in Gärten, hoch über der Gemeinde" (zu den Begrifflichkeiten, Methoden, Bewertungskriterien und Zielen des ISOS vgl. Weisungen über das Bundeinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS [WISOS] des Eidgenössischen Departements des Inneren [EDI] vom 1. Januar 2020 und die Erläuterungen des Bundesamtes für Kultur zum ISOS, Stand 2021, insbesondere Erläuterungen zu ISOS I, beides im Internet abrufbar unter: [www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze/isos-methode.html](http://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze/isos-methode.html)).

Erhaltungsziel B bedeutet das "Erhalten der Struktur", womit die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden sollen. Als genereller Erhaltungshinweis gilt, dass Altbauten nur in Ausnahmefällen abgebrochen werden sollen und für Umbauten wie zur Eingliederung von Neubauten besondere Vorschriften gelten. Das Gebäude Haus "I.\_\_" ist innerhalb dieser Baugruppe als Einzelelement (= Kleinstmöglicher Ortsbildteil, mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort) im ISOS unter der Nr. 0.4.1 eingetragen und wird beschrieben als: "Haus mit zwei Ecktürmen in eingezäuntem Garten, grosse Fernwirkung, um 1900". Es ist aufgenommen als Gebäude mit besonderer Bedeutung und dem Erhaltungsziel A (= "Erhalten der Substanz": Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen). Das nördlich der Baugruppe in der Umgebungsrichtung (U-Ri) Nr. XX liegende Gebiet, in welchem auf dem Baugrundstück das oberliegende Mehrfamilienhaus entlang der F.\_\_strasse geplant ist, wird im Kurzbeschreibung des ISOS als "Steiler Wieshang über dem Ort, Teils mit Reben bepflanzt" bezeichnet. In der Auflistung erscheint es unter der Aufnahmekategorie "a" mit dem Erhaltungsziel "a" (= Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Das auf dem benachbarten Grundstück Nr. 002 liegende Mehrfamilienhaus ist seinerseits unter der Nummer 02 als "Hinweis: störend" im ISOS verzeichnet ("Gestaffeltes Mehrfamilienhaus, E. 20. Jh., den wertvollen Ortsbild Hintergrund verbauend).

#### 7.4.

Gemäss Akten unterbreitete die Beschwerdegegnerin schon vor Einreichung ihres Baugesuchs das Vorhaben mindestens zweimal der kantonalen Denkmalpflege zur Begutachtung. Diese nahm je mit Schreiben vom 21. August 2016 (recte 2017; act. 13/6/A1) und 3. Februar 2018 (act. 13/6/A2) Stellung zum Projekt. Die Beschwerdeführerin überarbeitete daraufhin das Projekt jeweils – soweit ersichtlich – gestützt auf deren Anregungen. Neben dem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) erwähnte die Denkmalpflege in ihren Schreiben die geschützten Einzelobjekte (K.\_\_-



Gebäude; Rebmauern); in der Stellungnahme vom 21. August 2016 wies sie zudem bereits ausdrücklich auch auf das als erhaltenswert bezeichnete Haus "I.\_\_\_\_" als Beurteilungsgrundlage hin (vgl. G 13/6/A1 und act. G 13/9). Den Erhalt der bestehenden Trockenmauern erachtete sie jeweils als zwingend. Die übrigen in den beiden Stellungnahmen angeführten Verbesserungsvorschläge betrafen die gestalterische Ausbildung der beiden Mehrfamilienhäuser in Bezug auf die (hintergrundbildende) Umgebung (z.B. die murale Fassadenwirkung, Eckbildung). Gemäss den Erwägungen in der denkmalpflegerischen Zustimmungsverfügung vom 17. Januar 2019 prüfte die kantonale Denkmalpflege alsdann das Bauvorhaben unter Verweis auf Art. 122 Abs. 3 PBG, wobei sie darin als betroffenes Schutzobjekt im Sinn von Art. 115 PBG das Ortsbildschutzgebiet von nationaler Bedeutung ("Gebiet 0.4 mit Erhaltungsziel B [...]") anführt (act. G 13/6/A5 E. 1). Das Bauvorhaben umfasse Neubauten in den terrassierten Rebhalden. Dadurch werde das geschützte Erscheinungsbild grundsätzlich tangiert, was zu einer Beeinträchtigung des Schutzobjektes führe. Doch sei das Projekt von ihr begleitet worden und die von ihr eingebrachten wesentlichen denkmalpflegerischen Anforderungen seien eingeflossen (act. G 13/6/A5 E. 2). In der im Rahmen des Rekursverfahrens eingereichten Stellungnahme vom 22. August 2019 (act. G 13/9) erwähnte die kantonale Denkmalpflege wiederum nebst dem Ortsbild die in der Umgebung des Baugrundstücks liegenden, gemäss kommunaler Schutzverordnung geschützten Einzelobjekte "wie K.\_\_\_\_-Gebäude (Nr. 01; schützenswert), das I.\_\_\_\_ (Nr. B; erhaltenswert) sowie die Trockenmauern (als Naturobjekt verzeichnet)." Anlässlich des Rekursaugenscheins äusserte sich der Leiter der kantonalen Denkmalpflege dahingehend (act. G 13/15 S. 7 [Votum O.\_\_\_\_]), dass die kantonale Denkmalpflege nach Art. 122 Abs. 3 PBG eine Zustimmung zum Bauvorhaben als notwendig erachtet habe, weil es sich beim K.\_\_\_\_-Gebäude nach ihrer provisorischen Einstufung um ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung handle. Dies bedeute im vorliegenden Fall, dass dessen Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfe. Wichtig sei, dass wichtige Elemente wie die Terrassierung auf dem Baugrundstück mit den Steinmauern beibehalten würden. Zudem sei auch die Beibehaltung der Stützmauer für das intakte Erscheinungsbild wichtig.

Der Gemeinderat als zuständige kommunale Baubehörde stützte sich für seinen Entscheid auf Art. 99 Abs. 1 PBG und Art. 9 der Natur- und Landschaftsschutzverordnung (vgl. act. G 13/6/A9 Ziffer 12 a.E., S. 7). Unter Berufung auf die Meinung der antragstellenden Hochbaukommission der Gemeinde E.\_\_\_\_ bescheinigte er dem Projekt eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erfüllung der Erhaltungsziele gemäss ISOS bezüglich "Baugruppe" und



"Umgebungsrichtung". Die Gebäudekörper würden sich in ihrer Gestalt und volumetrischen Erscheinung gut ins Ortsbild einordnen und die geschützten Trockenmauern sowie die Mauer entlang der G.\_\_strasse blieben erhalten. (vgl. act. G 13/6/A9 Ziffern 11 f. S. 6). Im Zusammenhang mit dem Abbruch des Einfamilienhauses Vers.-Nr. 0010 auf dem Baugrundstück führt er ferner aus, dieses sei weder geschützt noch im ISOS speziell erwähnt. Die Anordnung und Gestaltung des vorgesehenen Ersatzbaus als Mehrfamilienhaus bewahre die Freiräume. Auch würden mit diesem Neubau die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten (vgl. act. G 13/6/A9 Ziffer 12 S. 7).

Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz beruht seinerseits auf den Schlussfolgerungen der kantonalen Denkmalpflege in deren Zustimmungsverfügung. Daran – so die Vorinstanz – sei nichts einzuwenden, und die Teilverfügung sei auch hinreichend klar (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.1 S. 17; act. G 2).

### 7.5.

Die Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege in deren Zustimmungsverfügung und in den übrigen bei den Akten liegenden Stellungnahmen erscheinen zwar in der Tat als eher knapp gehalten, und sie sind hinsichtlich der Bezeichnung der von ihr konkret angewendeten Schutzvorschriften und der Auflistung der betroffenen Schutzgegenstände unvollständig bzw. unpräzise und widersprüchlich. Gleichwohl kann ihnen mit hinreichender Bestimmtheit entnommen werden, worauf sich die Denkmalpflege bei ihrer Beurteilung stützte und welche Schutzzinhalte des ISOS sie für wesentlich erachtete bezüglich der hier vornehmlich interessierenden Frage, ob das Bauvorhaben das geschützte K.\_\_-Gebäude mit dessen (hintergrundbildendem) Ortsbild und die (allerdings in der Natur- und Landschaftsschutzverordnung) geschützten Trockenmauern beeinträchtigt. Die Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege erfolgte dabei – wie dargelegt – in Kenntnis und unter Berücksichtigung der massgebenden ISOS-Einträge und unter der Annahme, dass das Haus "I.\_\_" kommunal als mindestens "erhaltenswertes" Objekt bezeichnet ist. Insofern ist davon auszugehen, dass sie damit die Bedeutung des Hauses "I.\_\_" für das Ortsbild durchaus in ihren Überlegungen berücksichtigte, selbst wenn sie hauptsächlich die strukturierten Aussenräume, d.h. die Terrassierung mit den Steinmauern (Rebalden), die Gärten und die Stützmauern (vgl. act. G 13/6/A1 S. 1; act. G 13/6/A2 Ziffer 1; act. G 13/9 Ziffer 2 a.E., S. 1; act. G 13/15 S. 7 [Votum O.\_\_]), als die vorwiegend zu beachtenden Elemente und Merkmale bewertete, was im Übrigen in keinem offensichtlichen Widerspruch zu den ISOS-Einträgen und auch in Einklang mit der textlichen Beschreibung des Gebiets im ISOS steht (vgl. Inventartext unter der



Überschrift "Erhaltenswerte Ortsteile am Hang"). Dabei stellte sie keine Beeinträchtigung der mit Blick auf das Ortsbild wesentlichen äusseren Erscheinung des Hauses "I.\_\_\_\_" durch das Bauvorhaben fest. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob das Haus "I.\_\_\_\_" schon heute im kommunalen Schutzplan formell und eigentümerverschrieben als "erhaltenswertes" Kulturobjekt unter Schutz gestellt ist oder nicht. Auf jeden Fall fand deren Stellung und Bedeutung für das Ortsbild in hinreichendem Mass Eingang in die Beurteilung der Denkmalpflege, nachdem diese in ihren Stellungnahmen jeweils auf das gesamte Ortsbild am Hang, wozu das als Einzelelement im ISOS eingetragene Haus "I.\_\_\_\_" gehört, Bezug nahm (und sie in ihrer Zustimmungsverfügung als betroffenes Schutzobjekt bezeichnete). Sie hielt im Ergebnis dafür, dass es sich bei den geplanten Neubauten um einen aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbaren Eingriff handelt, weil das geplante Bauvorhaben verträglich mit dem denkmalgeschützten Umfeld (und zwar unter Einschluss der Anliegen des ISOS) ist. Dies, nachdem die wesentlichen denkmalpflegerischen Anforderungen in das Bauvorhaben eingeflossen sind und die Trockenmauern erhalten bleiben, deren Erhalt und Sicherstellung während den Bauarbeiten sie zusätzlich mittels Auflage anordnete. Dieser Schluss entspricht überdies auch der Beurteilung des örtlich zuständigen Gemeinderats, der in Anwendung der kommunalen Schutzvorschriften und von Art. 99 Abs. 1 PBG dem geplanten Vorhaben eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des ISOS zugesteht.

### 7.6.

Was die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang vorbringt, vermag nicht zu überzeugen, zumal sie ihre Beschwerde – wie gezeigt allerdings zu Unrecht – in erster Linie damit begründet, dass das ISOS hätte unmittelbare Anwendung finden müssen. Gegen die eigentliche materielle Würdigung der beteiligten zuständigen Behörden, die das ISOS zu Recht – wie dargelegt – zumindest in mittelbarer Weise berücksichtigten, bringt sie hingegen inhaltlich nichts vor, was geeignet wäre, die Einschätzung der fachkundigen Denkmalpflege und der Gemeindebaubehörde in Frage zu stellen. In ihrer Beschwerde beschränkt sich die Beschwerdeführerin einerseits darauf, ihre vor der Vorinstanz gemachten Rügen zu wiederholen, wonach der Leiter der Denkmalpflege am Augenschein den Inhalt des ISOS im Vergleich zur Zustimmungsverfügung zu Unrecht auf den Schutz der terrassierten Rebhalden beschränkte (vgl. act. G 9 Ziffer 5 S. 10 f.), ohne sich indessen mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz (vgl. angefochtener Entscheid E. 3 S. 16 f.; act. G 2) auseinanderzusetzen oder diese zu bestreiten. Andererseits verweist die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren bloss auf ihre Ausführungen zum Augenscheinprotokoll im Rekursverfahren, wonach



die Neubauten nicht lediglich zweigeschossig in Erscheinung treten würden und sich nicht mit den übrigen Bauten in der Umgebung, geschweige denn mit dem bestehenden Gebäude auf dem Baugrundstück verträgen (act. G 23 Ziffer II/B/5 lit. e und f, S. 6). Damit vermag die Beschwerdeführerin jedoch nicht darzutun, weshalb die Einschätzung der Vorinstanz, die auf der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege beruht, im Ergebnis unzutreffend sein sollte. Es besteht auch für das Gericht keinerlei Anlass, die Einschätzung der fachkundigen kantonalen Denkmalpflege in Zweifel zu ziehen.

### 8.

Zu prüfen bleibt noch, ob eine (allfällige künftige) formell-rechtliche Unterschutzstellung des Hauses "I.\_\_\_\_" als Baudenkmal von kantonalen Bedeutung Auswirkungen auf die Beurteilung des Bauvorhabens im vorliegenden Beschwerdeverfahren hätte. Denn nur in diesem Fall wäre – wenn überhaupt – die (laufende) Unterschutzstellung von Bedeutung.

#### 8.1.

Die Beschwerdeführerin reichte mit ihrer Replik vom 12. Juli 2021 (act. G 23) zwei Gutachten ein, welche die Schutzwürdigkeit des Hauses "I.\_\_\_\_" (Einstufungserklärung von L.\_\_\_\_ vom Februar/April 2021; nachfolgend: Einstufungserklärung; act. G 25 Beilage act. 11) und dessen Gartenanlage (Gartendenkmalerisches Kurzgutachten von M.\_\_\_\_ vom 28. Juni 2021; nachfolgend Kurzgutachten M.\_\_\_\_; act. G 25 Beilage act. 12) sowie deren Einstufung als kantonal schützenswert zum Gegenstand haben. Ferner übermittelte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 3. Januar 2022 (act. G 32) eine E-Mail vom 24. November 2021 von N.\_\_\_\_, Mitarbeiter der kantonalen Denkmalpflege (act. G 33.1), worin Letzterer mitteilt, es werde den Schlussfolgerungen der beiden Gutachten in fachlicher Hinsicht zugestimmt, wonach das Haus und der Garten ein Kulturobjekt von kantonalen Bedeutung seien. Weiter ist darin festgehalten, dass der Wunsch der Grundeigentümerin unterstützt werde, das Haus und den Garten sofort unter Schutz zu stellen und nicht erst im Zuge einer kommenden Überarbeitung der Schutzverordnung. Dafür werde – unter Beilage einer Mustervereinbarung (vgl. act. G 33.2) – der Weg einer Schutzvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Kanton und der Grundeigentümerin empfohlen.

#### 8.2.

Den beiden Gutachten kann indes entnommen werden, dass diese dem Haus "I.\_\_\_\_" inklusive Umgebung (Garten mit Pavillon) mit Blick auf ihre Stellung im Ortsbild keine über das ISOS hinausgehende Bedeutung (Einzelelement innerhalb der Baugruppe B 0.4 mit einem hohen Eigen- und Stellenwert) beimessen (vgl. Einstufungserklärung,



Ziffer 3 S.3 f.). Die Gutachten beschäftigen sich zum einen vor allem mit dem Eigenwert des Gebäudes und des Gartens als eigenständige Baudenkmäler (vgl. Einstufungserklärung Ziffer 3 S. 5 f. und S. 7 ff.; Kurzgutachten M.\_\_, Ziffer 4 ff.), was übrigens denn auch regelmässig Voraussetzung für eine Unterschutzstellung einer Einzelbaute bzw. Einzelanlage (im Sinn eines vollumfänglichen Substanzschutzes) auch in einem Ortsbild darstellen dürfte (vgl. Engeler, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, a.a.O., § 7 Rz. 84), sowie zum andern mit der Einstufung des Gebäudes und des Gartens als Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung (zu den Kriterien der Einstufung vgl. Leitfaden des Kantonalen Denkmalpflege, Kapitel 1.4 Ziffer 1.4.3. und Anhang 1, abrufbar unter: <https://www.sg.ch/kultur/denkmalpflege/Leitfaden>). Die beiden Gutachten äussern sich demgegenüber verständlicher Weise nicht zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes der Beschwerdegegnerin auf dem benachbarten Baugrundstück und dessen Bedeutung im Ortsbild, noch umgekehrt dazu, ob das dort projektierte Bauvorhaben die Schutzwürdigkeit des Hauses "I.\_\_" beeinträchtigen könnte. Insofern lässt sich aus den Gutachten nichts ableiten, was gegen die Bewilligungsfähigkeit des streitbezogenen Bauvorhabens spricht.

Selbst wenn das Haus "I.\_\_" formell als Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung unter Schutz gestellt würde, vermöchte dies an der Beurteilung, dass aus dem Bauvorhaben keine relevante Beeinträchtigung des Hauses "I.\_\_" resultiert, nichts zu ändern. Die kantonale Denkmalpflege hat ja bereits in Kenntnis der Festlegung des Hauses "I.\_\_" als Einzelement im ISOS und unter der Annahme, dass das Haus kommunal als erhaltenswert geschützt ist, keine vom Bauvorhaben ausgehende wesentliche Beeinträchtigung des Hauses "I.\_\_" erkennen können. An dieser Beurteilung dürfte entsprechend selbst eine allfällige formelle Unterschutzstellung des Hauses und deren Bezeichnung als Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung nichts ändern. Dies umso weniger, als die Einstufung als Kulturdenkmal von kantonaler Bedeutung im Wesentlichen auf dem Eigenwert des Hauses "I.\_\_" und des Gartens beruht, nicht aber auf deren Stellung im Ortsbild innerhalb der Baugruppe und der in diesem Zusammenhang berücksichtigten äusserlichen Erscheinung des Gebäudes und der Gartenanlage. Sodann mussten der kantonalen Denkmalpflege aus dem vorliegenden Verfahren die geplanten baulichen Veränderungen in der näheren Umgebung des Hauses "I.\_\_" bekannt sein. Indes erwähnte sie im E-Mailverkehr mit der Beschwerdeführerin betreffend Unterschutzstellung (act. G 3 Beilage act. 5; act. G 33.1) weder mögliche Beeinträchtigungen des Hauses "I.\_\_" nach deren angestrebten formellen Unterschutzstellung als Einzelbaute von kantonaler Bedeutung noch mögliche negative Folgen des geplanten Projekts auf die beabsichtigte Unterschutzstellung. Solches wäre indessen zu erwarten gewesen, falls die kantonale



Denkmalpflege in dieser Hinsicht tatsächlich erhebliche Bedenken gehabt hätte. Vor diesem Hintergrund ist deshalb selbst bei einer künftigen formell-rechtlichen Unterschutzstellung des Hauses "I.\_\_\_\_" und des dazugehörigen Gartens als Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung keine rechtlich relevante Beeinträchtigung zu erwarten. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob – wie die Beschwerdegegnerin vorbringt – die erst im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vorgebrachte und veranlasste formell-rechtliche Unterschutzstellung überdies verspätet erfolgte. Der Einwand der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

### 9.

#### 9.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von der Beschwerdeführerin zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Unter Berücksichtigung der bei der Hauptsache verbliebenen Kosten der Sistierungsverfügung vom 11. März 2021 erscheint eine Entscheidgebühr von insgesamt CHF 4'500 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12) – unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von CHF 4'000 – angemessen.

#### 9.2.

Zufolge Unterliegens besteht kein Anspruch der Beschwerdeführerin auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98bis VRP; A. Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O, N 20 zu Art. 98bis VRP); beide stellten auch keinen Antrag. Hingegen kommt ein solcher Entschädigungsanspruch der Beschwerdegegnerin zu. Deren Rechtsvertreter beantragt die Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung in der Höhe von CHF 7'000 zuzüglich 4% Barauslagen. Er begründet dies mit dem zusätzlichen formellen Sistierungsverfahren, mit der Vielzahl Eingaben der Beschwerdeführerin, verbunden mit der Einreichung von neuen zusätzlichen Unterlagen. Im Kanton St. Gallen wird das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege auf der Grundlage einer Honorarpauschale festgesetzt (vgl. Art. 22 Abs. 1 der Honorarordnung; sGS 963.75, HonO). Vor Verwaltungsgericht beträgt das Honorar pauschal CHF 1'500 bis CHF 15'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. a HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (vgl. Art. 19 HonO sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 des Anwaltsgesetzes; sGS 963.70, AnwG). Abgesehen von der zusätzlich



notwendigen Eingabe wegen des beschwerdeführerischen Sistierungsgesuchs und der letzten Eingabe der Beschwerdeführerin bewegen sich die eingereichten Eingaben zahlenmässig im üblichen Umfang eines Gerichtsverfahrens. Inhaltlich liegt kein besonders schwieriger oder komplexer Fall vor. Mit Blick darauf rechtfertigt sich die ersuchte Entschädigung in der Höhe von CHF 7'000 nicht; eine Entschädigung von insgesamt CHF 4'500 erscheint dem Gericht angemessen. Der Rechtsvertreter der mehrwertsteuerpflichtigen Beschwerdegegnerin (UID-Register CHE.102.712.632) stellte – zurecht – keinen Antrag auf einen Mehrwertsteuerzuschlag (vgl. Art 29 HonO). Der Beschwerdegegnerin ist somit eine Entschädigung von CHF 4'500 zuzüglich der beantragten Barauslagen von CHF 180 (4%; Art 28bis HonO), ohne Mehrwertsteuer, zuzusprechen. Dem Verfahrensausgang entsprechend ist die Beschwerdeführerin zahlungspflichtig.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'500, unter Anrechnung des von ihr geleisteten Kostenvorschusses von CHF 4'000.

**3.**

Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerin mit CHF 4'680 (inklusive Barauslagen) ohne Mehrwertsteuer.