

was zur Folge hat, dass für die Beurteilung des betreffenden Baugesuchs die ausserrhodischen Behörden zuständig sind. Die Bestimmung des einzuhaltenden Waldabstandes liegt deshalb gemäss Art. 113 Abs. 2 BauG in der Kompetenz des ausserrhodischen Oberforstamtes und nicht, wie die Rekurrentin fälschlicherweise annimmt, in derjenigen der Ortsbürgergemeinde St.Gallen. Dieser Ansicht ist die Ortsbürgergemeinde offensichtlich auch selbst, in dem sie in ihrem Schreiben vom 15. April 2011 ausdrücklich die Hoffnung bekundet, dass durch ihr Einverständnis in Bezug auf das Bauvorhaben der Weg frei für die amtlichen Bewilligungen werde. Auch das Kantonsforstamt St.Gallen weist in seiner Stellungnahme vom 1. Februar 2012 darauf hin, dass sich die geplanten Volieren nicht auf dessen Kantonsgebiet befinden. Eine Zuständigkeit seinerseits liegt deshalb ebenfalls nicht vor. Das Oberforstamt hat sich somit zu Recht für die Beurteilung des Baugesuches der Rekurrentin als zuständig erklärt.

Departement Bau und Umwelt, 05.03.2012

1508

Baubewilligungsverfahren. Abweichungen von einem Gestaltungsplan. Für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung bedarf es besonderer Voraussetzungen. Eine unzumutbare Benachteiligung des Bauherrn liegt nicht schon dann vor, wenn sein Bauland an einem abfallenden Hang liegt.

Aus den Erwägungen:

3a) Die Bauparzelle wird vom Gestaltungsplan O. überlagert, welcher am 14. Mai 1991 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Gemäss Art. 40 Abs. 1 BauG bezweckt der Gestaltungsplan eine architektonisch besonders gute Gesamtüberbauung. Er bestimmt die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen bis ins projektmässige Detail; er kann insbesondere Anzahl, Art, Situation, äussere Abmessung und weitere Einzelheiten wie Fassadengestaltung, Freiraumgestaltung usw. der zu erstellenden Bauten und Anlagen festlegen (Art. 40 Abs. 3 BauG). Diese Bestimmung deckt sich mit Art. 45 des aufgehobenen Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (alt EG zum RPG).

Nach Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) des Gestaltungsplans O. bezweckt der Gestaltungsplan eine nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen qualitativ ansprechende Wohnüberbauung des Gebietes O. Die Überbauung soll an die traditionelle Baukultur anknüpfen und gegen Norden einen neuen Siedlungsabschluss bilden. Gegen innen sollen neben Gestaltungsgrundsätzen für die Gebäude vor allem die Ausgestaltung des öffentlichen Strassenraumes und der angrenzenden privaten Vorgelände zu einem ge-

schlossenen Siedlungsbild beitragen. Gemäss Art. 3 SBV bezeichnen die im Plan, Massstab 1:500, dargestellten Baubereiche jene Flächen, in denen Gebäude erstellt werden können. Die Baubereiche werden unterschieden in solche für Hauptbauten und Nebengebäude.

Aus den Baugesuchsunterlagen geht hervor, dass das Bauvorhaben in Richtung Westen mit dem Hauptgebäude in den westlichen Baubereich Nebengebäude zu liegen kommt. Im Weiteren wird die Garage nicht in den östlichen Baubereich Nebengebäude gesetzt, sondern südlich an die Hauptfassade. Da das geplante Einfamilienhaus in diesen Punkten vom verbindlichen Gestaltungsplan abweicht, hat die Vorinstanz diesbezüglich eine Ausnahmegewilligung erteilt.

b) Nach Art. 12 des Baureglements der Gemeinde G. (BauR) gelten in der Wohnzone W1, in welcher das Einfamilienhaus geplant ist, ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 6 m. Es ist ebenfalls unbestritten, dass der nordseitige kleine Grenzabstand des Bauvorhabens lediglich 2 m beträgt, womit der reglementarische Abstand von 4 m um 2 m unterschritten wird. Für den unterschrittenen Grenzabstand wurde von der Vorinstanz ebenfalls eine Ausnahmegewilligung gewährt.

c) Gemäss Art. 4 Abs.1 SBV sind in allen Baubereichen für Hauptbauten 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 Untergeschoss mit maximal 3 m Geschosshöhe zulässig (Art. 4 Abs. 1 SBV). Die Höhenlage der Unter- und Erdgeschosse geht aus dem Richtprojekt Höhenlage der Bauten vom November 1990 hervor (Art. 4 Abs. 2 SBV). Nach diesem Richtprojekt muss der Boden des Erdgeschosses auf einer Höhe von 800.20 m liegen. Gemäss Baugesuchsplänen befindet sich die Höhenkote Fussboden Erdgeschoss auf einer Höhe von 800.80 m, d.h. 60 cm höher als das massgebliche Richtprojekt. Auch für diese Differenz wurde von der Vorinstanz eine Ausnahmegewilligung erteilt.

d) Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) gilt ein Stockwerk als Untergeschoss, dessen fertige Deckenoberkante nicht mehr als 1.30 m über dem Niveaupunkt liegt. Als unterirdische Bauten gelten unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten und Teile davon, die sowohl unter dem gewachsenen als auch mindestens dreiseitig unter dem gestalteten Terrain liegen (Art. 14 Abs. 1 BauV).

Aus den Baugesuchsakten geht hervor, dass die fertige Deckenoberkante des als Untergeschoss bezeichneten Geschosses ca. 2.70 m über dem Niveaupunkt liegt, womit dieses gemäss Art. 4 BauV als Vollgeschoss zu qualifizieren wäre. Weil nach Art. 4 Abs. 1 SBV jedoch ausdrücklich ein Untergeschoss mit maximal 3 m Geschosshöhe als zulässig erklärt wird, ist für diese durch den Gestaltungsplan gewährte Abweichung keine Ausnahmegewilligung erforderlich. Allerdings hat die Vorinstanz nicht berücksichtigt, dass das unterste Geschoss, die Zivilschutzanlage, auf der Nordseite nicht gänzlich unter den gewachsenen Boden zu liegen kommt (vgl. Schnitt AA). Damit ist der

Zivilschutzraum nicht als unterirdische Anlage sondern als Untergeschoss zu qualifizieren, wobei es keine Rolle spielt, dass der Schutzraum Gegenstand eines separaten Baugesuchs bildet, zumal dieser konstruktiv klar als unterstes Geschoss des Gebäudes in Erscheinung tritt. Da gemäss Art. 4 Abs. 1 SBV nur ein Untergeschoss erlaubt ist, weist das geplante Gebäude ein Untergeschoss zu viel auf. Damit wäre auch für das zusätzliche Untergeschoss die Erteilung einer Ausnahmegewilligung notwendig.

e) Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass das Bauvorhaben in Bezug auf den Baubereich, den Grenzabstand, die Höhenkote sowie die Geschossigkeit von den Vorschriften des Gestaltungsplans und den Bauvorschriften abweicht. Damit gilt es im Folgenden zu prüfen, ob für diese Abweichungen zu Recht eine Ausnahmegewilligung erteilt wurde.

4a) Es gilt voranzustellen, dass Ausnahmegewilligungen grundsätzlich der Vermeidung von Härten dienen und den Baubehörden ermöglichen sollen, den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen (BGE 107 Ia 214, S. 216). Ihr Zweck besteht darin, Härten und Unbilligkeiten zu vermeiden, die sich wegen der Besonderheit des Sachverhalts aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben würden. Dabei muss es sich um einen Einzelfall handeln, bei welchem die Allgemeinordnung den besonderen Verhältnissen nicht gerecht wird. Die Gewährung einer Ausnahmegewilligung setzt eine Ausnahmesituation voraus und kann nicht zur Regel werden. Allein subjektive, in der Person des Baugesuchstellers liegende Gründe genügen jedoch nicht (*Balthasar Heer*, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 736 f.). Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist das Vorliegen besonderer Verhältnisse primäre Voraussetzung. Diese besonderen Verhältnisse müssen die Abweichung von der Norm rechtfertigen. Die Ausnahmegewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen (*Fritzsche/Bösch/Wipf*, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2012, S. 1128, Ziff. 20.2.3.1). Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, muss eine der Voraussetzungen von Art. 118 Abs. 1 lit. a–c BauG erfüllt sein. Art. 118 Abs. 1 lit. a BauG kann von vornherein ausgeschlossen werden, so dass vorliegend eine Ausnahmegewilligung nach Art. 118 Abs. 1 lit. b oder c BauG zu prüfen ist.

b) Gemäss Art. 118 Abs. 1 lit. b BauG können Ausnahmegewilligungen erteilt werden, wenn unter den gegebenen Verhältnissen die Einhaltung der bestehenden Vorschriften die Bauherrschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen würde und öffentliche Interessen der Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen.

c) Die zu bebauende Parzelle Nr. X befindet sich an einem Hang. Dabei ist es nachvollziehbar, dass aufgrund dieser Hanglage eine Überbauung der genannten Parzelle möglicherweise erschwert ist. Es trifft wohl auch zu, dass durch die geplante Anordnung des Hauptgebäudes und des Garagentraktes gemäss Baugesuch eine bessere Besonnung und damit eine bessere Wohn-

qualität erreicht werden kann. Wie anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte, wurde auch bei anderen Gebäuden des Gestaltungsplangebiets der Baubereich für Hauptbauten nicht eingehalten bzw. befindet sich auch bei anderen Wohnhäusern des Gebiets der Garagentrakt an der Hauptfassade anstatt im Baubereich Nebengebäude. Mangels strikter Einhaltung der Gestaltungsplanvorgaben wären die Baugesuchsteller in Bezug auf diese Nachbarbauten benachteiligt, womit die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Abweichung von den Baubereichen des Gestaltungsplans und auch vom reglementarischen Grenzabstand als vertretbar erscheint. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass eine in der Bauzone an Hanglage gelegene Parzelle grundsätzlich unter Einhaltung der Geschossvorschriften bebaut werden kann. Ein Bauherr ist nicht bereits in unzumutbarer Weise benachteiligt, bloss weil sein Bauland an einem abfallenden Hang liegt. Solche allgemeinen Gründe für eine Ausnahmegewilligung lassen sich praktisch immer anführen, genügen aber nicht für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung. Aus Sicht des Departements Bau und Umwelt ist die Einhaltung der Geschossigkeit durch die Realisierung eines unterirdischen Baus und auch die Einhaltung der Höhenkote des Fussbodens des Erdgeschosses ohne weiteres möglich und zumutbar. Andernfalls läge es an der Gemeinde, den Quartierplan i.S.v. Art. 37 Abs. 5 BauG anzupassen, zumal dieser bereits über 20 Jahre alt ist. Aufgrund der gemachten Ausführungen genügt darum die angeblich besondere Topografie nicht als Grund, um eine Ausnahmegewilligung nach Art. 118 Abs. 1 lit. b BauG für die Überschreitung der Geschosszahl bzw. der Höhenkote des Erdgeschosses zu rechtfertigen. Insbesondere ist für das Departement Bau und Umwelt nicht ersichtlich, inwiefern die Einhaltung der Geschossigkeit im vorliegenden Fall eine besondere Härte für die Erstellung eines Einfamilienhauses darstellt. Inwiefern i.S.v. Art. 118 Abs. 1 lit. c BauG durch die Abweichung von den Bauvorschriften eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen des Verkehrs, der Hygiene, der Feuericherheit, der architektonischen und ortsplannerischen Gestaltung bedeutend bessere Überbauung erzielt werden könnte, ist ebenfalls nicht erkennbar. Somit erübrigt sich denn auch eine Interessenabwägung gemäss Art. 118 Abs. 2 BauG, welche die Bejahung von Art. 118 Abs. 1 BauG voraussetzen würde. Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass in Bezug auf die Geschossigkeit die Voraussetzungen gemäss Art. 118 Abs. 1 lit. b BauG für eine Ausnahmegewilligung nicht gegeben sind.

Departement Bau und Umwelt, 04.04.2012