

1509

Baubewilligungsverfahren. Gewachsenes Terrain. Eine Veränderung des natürlichen Verlaufs des Bodens, welche über 20 Jahre zurückliegt, ist mit dem gewachsenen Terrain gleichzusetzen. Im vorliegenden Fall liegt keine spezielle Gelände- oder Gebäudeform vor, welche eine abweichende Festlegung des Niveaupunkts rechtfertigt.

Aus den Erwägungen:

3a) Als Niveaupunkt gilt der auf das gewachsene Terrain projizierte Schwerpunkt des kleinsten die Gebäudegrundfläche ohne Anbauten umfassenden Rechtecks (Art. 5 Abs. 1 der Bauverordnung [BauV; bGS 721.11]). Das gewachsene Terrain entspricht dem natürlichen Verlauf des Bodens. (Künstliche) Veränderungen des Bodens sind für die Bestimmung des gewachsenen Terrains nur unbeachtlich, wenn sie über 20 Jahre zurückliegen (Art. 14 Abs. 1 BauV). Dies bedeutet, dass Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens, die vor mehr als 20 Jahren vorgenommen wurden, mit dem gewachsenen Terrain gleichzusetzen sind. Umgekehrt formuliert ist die zulässige Höhe eines Gebäudes nur dann nicht vom gestalteten, sondern vom gewachsenen Terrain aus zu messen, wenn innert der vergangenen 20 Jahre Terrainveränderungen vorgenommen wurden. Damit soll vermieden werden, dass durch Terraingestaltungen und -aufschüttungen, die in zeitlicher Hinsicht erst vor relativ kurzer Zeit vorgenommen wurden, immer höhere Bauten errichtet werden könnten (Nichtpublizierter Entscheid des Departements Bau und Umwelt vom 29. April 2008).

Im vorliegenden Fall wurde das Gelände auf der südwestlichen Seite, welches an die Parzelle Nr. X grenzt, zumindest teilweise aufgeschüttet bzw. abgegraben. Wann diese Terrainveränderung allerdings vorgenommen wurde, lässt sich offensichtlich nicht mehr eruieren. Allerdings ist davon auszugehen, dass die bereits vorhandenen Mauern auf besagtem Gelände als Stütze für die Terrasse des sich ehemals auf der Parzelle Nr. Y befindlichen Restaurants K. dienten, welches vor über 20 Jahren abgerissen wurde. Die dafür getätigte Aufschüttung bzw. Abgrabung liegt folglich noch länger zurück, was den Schluss zulässt, dass diese Veränderung des natürlichen Verlaufs des Bodens mit dem gewachsenen Terrain gleichzusetzen ist. Aus der von der Rekurrentin dem Departement Bau und Umwelt eingereichten Fotografie des ehemaligen Restaurants K. lässt sich zumindest nichts Gegenteiliges feststellen. Der Niveaupunkt wurde somit richtig ermittelt.

b) Eine Nichtanwendbarkeit des Art. 14 Abs. 1 BauV wegen Verstosses gegen übergeordnetes (kantonales) Recht ist nicht gegeben. Auch der Verweis der Rekurrentin auf einen Entscheid des Baudepartements St.Gallen (Entscheid Nr. 51/2008 vom 14. August 2008, in: Juristische Mitteilungen 2008/III Nr. 4) erscheint fehl am Platz, da sich die Rekurrentin hierbei auf an-

dere gesetzliche Grundlagen stützt. Art. 16 Abs. 1 BauG statuiert, dass der Regierungsrat Begriffsdefinitionen und einheitliche Messweisen auf dem Verordnungsweg festlegt. Folglich werden sämtliche in Art. 16 BauG aufgeführten Begriffe, unter anderem auch derjenige der Gebäudehöhe und des gewachsenen Terrains, in der kantonalen Bauverordnung definiert und nicht im Baugesetz geregelt. Es findet also diesbezüglich eine Rechtssetzungsdelegation statt, welcher der Bauverordnung eine gesetzvertretende Funktion verleiht und dem Regierungsrat einen gewissen Spielraum gewährt (*Häfelein/Müller/Uhlmann*, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St.Gallen 2010, N 404 ff.). Ein Verstoß gegen übergeordnetes (kantonales) Recht liegt somit nicht vor. Dass das Baudepartement St.Gallen in seinem Entscheid die Problematik der zeitlich starren Frist behandelt und auch kritisiert trifft zwar zu. Allerdings kann man aufgrund dessen nicht sogleich darauf schliessen, dass diese Kritik auch die Meinung der allgemeinen Rechtsprechung widerspiegelt, zumal dieser Entscheid vom Verwaltungsgericht aufgehoben wurde (Urteil des Verwaltungsgerichts St.Gallen, B 2008/143,149 vom 14. Mai 2009).

4a) Des Weiteren macht die Rekurrentin geltend, dass die Bestimmung des Niveaupunktes nicht eine rein messtechnische Frage sei. Vielmehr sei dieser in Anwendung von Art. 5 Abs. 3 BauV situationsgerecht festzulegen, weil es sich vorliegend um eine spezielle Geländeform handeln würde. Da auf dem Baugrundstück nur aufgrund einer Stützmauer, welche die Höhe eines zweistöckigen Gebäudes aufweise, eine nutzbare Gartenfläche erreicht werden könne, ergebe sich zwangsläufig, dass es sich über eine überaus steile Hanglage handeln müsse. Schon deswegen könne es nicht sein, dass der Niveaupunkt so hoch wie vorliegend angenommen liege. Wäre der Niveaupunkt zutreffend ermittelt, würde das geplante Gebäude nicht zum grössten Teil über dem projektierten Gelände zu stehen kommen. Dies beweise, dass eine besondere Geländeform i.S.v. Art. 5 Abs. 3 BauV vorliegen würde. Daher ist die Rekurrentin unverändert der Ansicht, dass der Niveaupunkt vorliegend gestützt auf Art. 5 Abs. 3 BauV zu ermitteln und wesentlich tiefer festzulegen sei, so dass das Gebäude und mit diesem der Garten tiefer zu liegen kommen würde. Dies und eine der Hanglage angepasste Umgebungsgestaltung würde zu einem Bauvorhaben führen, welches sich in die Umgebung einbetten und auf die Nachbarinteressen Rücksicht nehmen würde.

b) Bei speziellen Gelände- und Gebäudeformen legt die Baubewilligungsbehörde die massgebende Niveaupunkthöhe in sachgerechter Auslegung von Abs. 1 und 2 situationsgerecht fest (Art. 5 Abs. 3 BauV).

Die Bemessung des Niveaupunktes und die darauf folgende Beurteilung der Gebäudehöhe sind wesentlich vom Verlauf des Geländes und der Gebäudeform abhängig. Art. 5 Abs. 3 BauV sieht deshalb vor, dass die Baubewilligungsbehörde bei speziellen Gelände- und Gebäudeformen die Niveaupunkthöhe situationsgerecht festlegt, um eine bauliche Nutzung zu gewähr-

leisten. Eine solche Festlegung ist beispielsweise dann von Nöten, wenn im Bereich des Niveaupunktes der geplanten Baute topographische Veränderungen wie Hügel oder Mulden gegeben sind, welche eine zweckmässige Überbauung beeinträchtigen könnten (Einspracheentscheid des Gemeinderats vom 4. Juli 2011, Punkt 4.2). Für die Beurteilung, ob eine spezielle Gelände- oder Gebäudeform vorliegt, ist nur jener Bereich massgeblich, der vom Grundriss des geplanten Gebäudes bedeckt werden soll bzw. in welchem der zugehörige Niveaupunkt liegt (Technische Erläuterungen zu Art. 5 BauV). Der restliche, unbebaute Grundstücksteil oder der Grenzbereich zu einer benachbarten Liegenschaft sind zu vernachlässigen. Unter diesen Gesichtspunkten weist die Liegenschaft der Parzelle Nr. X keine spezielle Geländeform auf. Die topographischen Gegebenheiten, insbesondere der Hangverlauf, stellen keine Besonderheit in der Vorderländer Hügellandschaft dar und sind an den Hängen des Rheintals der Normalfall. Ebenso verhält es sich im Übrigen mit dem Grundriss des geplanten Gebäudes. Wie der Gemeinderat in seinem Einspracheentscheid vom 4. Juli 2011 richtig feststellt, lässt sich der L-förmige Baukörper nicht als aussergewöhnlich bezeichnen. Einfamilienhäuser mit horizontal und vertikal versetzten Baukörpern wie dem vorliegenden sind in der Bauzone M. mehrfach zu finden. Von einer speziellen Gelände- und Gebäudeform kann deshalb nicht gesprochen werden. Art. 5 Abs. 3 BauV wurde deshalb zu Recht nicht angewendet.

Departement Bau und Umwelt, 18.04.2012

1510

Baubewilligungsverfahren. Berechnung der Baumassenziffer. Da öffentliche Fusswege im Gegensatz zu Strassen und Plätzen in Plänen nicht als Flächen erfasst sind, werden diese nicht von der anrechenbaren Landfläche abgezogen.

Aus den Erwägungen:

3a) Die Rekurrenten begründen ihren Rekurs unter anderem damit, dass eine Verletzung der Baumassenziffer vorliege. Die Vorinstanz sei nicht auf ihre Rüge eingetreten, dass bei der Berechnung der anrechenbaren Landfläche gemäss Art. 1 Abs. 4 der kantonalen Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) zu Unrecht auch die Fläche des öffentlichen Weges längs der Parzelle Nr. 1365 einbezogen worden sei. Wenn die Flächen von Wald, Gewässer, Strassen und Plätzen abzuziehen seien, so gelte dies unzweifelhaft auch für öffentliche Wege. Die Gleichstellung von Strassen und Wegen werde in Art. 1 Abs. 2 des Strassengesetzes (StrG; bGS 731.11) ausdrücklich vorgenommen und dürfte auch für kommunale Erlasse Gültigkeit haben. Zudem bestreiten sie die Aus-