



Fall-Nr.:	22-7287
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	08.10.2024
Entscheiddatum:	11.06.2024

BUDE 2024 Nr. 052

Verfahrensrecht, Baurecht, Art. 25a RPG i.V.m. Art. 132 ff. PBG. Eine Verfügung oder ein Entscheid als Anfechtungsgegenstand sind Prozessvoraussetzung, ohne die auf die Rechtsmittel der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nicht eingetreten werden kann. Ein Schreiben, welches primär der Gewährung des rechtlichen Gehörs betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands diene, ist jedenfalls vorliegend kein taugliches Anfechtungsobjekt. Auch der rekurrentische Antrag, es sei die Vorinstanz anzuweisen, die Einreichung eines vollständigen Korrekturgesuchs zu verlangen, befindet sich ausserhalb des Anfechtungsgegenstands (Erw. 1.2). Solange kein Rechtsmissbrauch und keine Verletzung der (Koordinations-)Vorschriften vorliegt, darf der Gesuchsteller ein Vorhaben in verschiedene Gesuche aufteilen. Reicht er mehrere Baugesuche ein, ist erforderlich, dass das Vorhaben sachlich und konstruktiv überhaupt teilbar ist. Vorliegend sind die geltend gemachten Umstände und baulichen Massnahmen (insbesondere betreffend Umgebungsgestaltung einschliesslich der Trockensteinmauern) nicht als «eine Anlage» bzw. als «eine Baute» im Sinn von Art. 25a RPG zu qualifizieren, weshalb im vorinstanzlichen Verfahren keine Koordinationspflicht bestand (Erw. 3). Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten war. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2024 Nr. 52 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-7287

Entscheid Nr. 52/2024 vom 11. Juni 2024

Rekurrent 1

A.____

und

Rekurrentin 2

B.____

beide vertreten durch lic.iur. Benno Lindegger, Rechtsanwalt,
Wildeggstrasse 24, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission der Stadt L.____ (Entscheid vom
8. Juli 2022)

Rekursgegnerin

C.____ **AG**

vertreten durch lic.iur. Stefan Thalhammer, Rechtsanwalt,
Schmiedgasse 28, 9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Korrekturgesuch Nr. 52'862.06)



Sachverhalt

A.

a) Im südöstlichen Teil der Stadt L.____ befindet sich das Quartier M.____. Im Osten des Wohnquartiers befinden sich – südlich der H.____strasse – diverse Grundstücke, welche gemäss geltendem Zonenplan der Stadt L.____ vom 1. November 1980 in Verbindung mit dem Zonenplan «Nutzungszonen» (Revision 2000; Teilplan A) vom 6. November 2001 in der zweigeschossigen Wohnzone W2 sowie im Perimeter des Gestaltungsplans «H.____strasse» vom 10. Januar 2005 (geändert am 28. Februar 2008; nachfolgend: GP H.____strasse) liegen. Die fraglichen Grundstücke sind (mit Ausnahme von Grundstück Nr. 001) mit Mehrfamilienhäusern oder (Doppel-)Einfamilienhäusern überbaut, wobei die Überbauung des westlichen Teils zeitlich vor jener des östlichen Teils erfolgte (erste Etappe ca. 2007/2008; zweite Etappe ab ca. 2015). Im Übrigen befinden sich östlich und südlich der Überbauung unbebaute Wiesenflächen (Grünzone bzw. Landwirtschaftszone), ebenso im Norden (Wohnzone W3).

[...]

Übersicht Grundstücke innerhalb GP H.____strasse
(Quelle: Geoportal SG)

b) Von der H.____strasse erfolgt über das Grundstück Nr. 002 die Zufahrt zur gemeinschaftlichen Tiefgarage. Westlich dieser Tiefgarageneinfahrt und parallel zur Einfahrt verläuft ein Weg (nachfolgend: «Notzufahrt»). Ausserdem befindet sich östlich der Tiefgarageneinfahrt das Grundstück Nr. 003. Auf diesem existiert ein erdverbauter Gastank, dessen Domschacht einige Zentimeter über die im Übrigen befestigte und ebene Boden-/Umgebungsfläche reicht.

[...]

Übersicht Überbauung H.____
(Quelle: Geoportal SG, amtliche Vermessung)

[...]

Ansicht Tiefgarageneinfahrt und Umgebung
(Quelle: Foto Nr. 13 gemäss Fotodokumentation)

c) Für die Erstellung der drei Mehrfamilienhäuser (Vers.-Nrn. 004, 005 und 006) und der zwei Einfamilienhäuser (Vers.-Nrn. 007 und 008) östlich der Notzufahrt samt Tiefgarage wurde im Jahr 2015 ein Baugesuch eingereicht (Baugesuch Nr. 52'862; öffentliche Auflage vom 13. bis 24. Januar 2015). Dieses Baugesuch wurde mit Beschluss vom 27. März 2015 unter Bedingungen und Auflagen bewilligt und gleichzeitig wurden öffentlich-rechtliche Einsprachen teilweise geschützt, im Übrigen jedoch abgewiesen. Ein gegen den Baubewilligungs- und Einspracheentscheid erhobener Rekurs (Rekursverfahren Nr. 15-4644) wurde wieder zurückgezogen. In der Folge wurden verschiedene Korrekturgesuche eingereicht und es kam im Rahmen der



Bauausführung zu Abweichungen von den bewilligten Plänen und diesbezüglichen Verfügungen:

aa) Mit Entscheid vom 8. November 2016 wurde das Korrekturgesuch Nr. 52'862.01 betreffend Grundriss-, Fassaden- und Umgebungsänderungen bewilligt.

bb) Am 24. Juli 2020 erliess das städtische Amt für Baubewilligungen (nachfolgend: ABB) aufgrund von Reklamationen aus der Nachbarschaft eine «teilweise Baueinstellungsverfügung für Umgebungsarbeiten», weil festgestellt worden war, dass vom bewilligten Umgebungsplan abgewichen wurde. Konkret wurde die Einstellung der Bauarbeiten im Bereich des Grundstücks Nr. 003 (Gastankgrundstück) und das Anbringen von Absturzsicherungen an absturzgefährdeten Stellen verfügt. Auch wurde die Bauherrschaft aufgefordert, ein «vollständiges Korrekturgesuch für die Abweichungen in der Umgebungsgestaltung einzureichen».

cc) Mit Entscheid vom 25. August 2020 bewilligte das ABB die Korrekturgesuche Nrn. 52'862.02 und Nr. 52'862.03 betreffend zwei Cheminée-Ofen mit Abgasanlage auf den beiden Grundstücken Nrn. 010 und 012.

dd) Mit Entscheid vom 1. Oktober 2021 bewilligte die Baubewilligungskommission der Stadt L.____ (nachfolgend: BBK) das Korrekturgesuch Nr. 52'862.05. Dieses beinhaltete die Erstellung eines Schwimmbads, eines Grill- und Spielplatzes sowie eines Cheminées mit Abgasanlage auf Grundstück Nr. 009. Es folgte ein diesbezügliches Rekursverfahren (Verfahren Nr. 21-9694; erledigt mit BUDE Nr. 22/2022 vom 3. März 2022) und nach erneuter Beurteilung durch die BBK die (nochmalige) Bewilligung des Korrekturgesuchs mit Beschluss vom 8. Juli 2022.

B.

a) Mit Korrekturgesuch Nr. 52'862.06 vom 4. September 2020 beantragte die C.____ AG, N.____, bei der BBK die nachträgliche Baubewilligung für verschiedene, bereits erstellte Anlagen bzw. Teile der Umgebungsgestaltung. Das Korrekturgesuch betraf im Wesentlichen einzelne Mauern im Bereich des Gastankgrundstücks, einen Mauerabschnitt entlang der Notzufahrt und Geländer/Absturzsicherungen auf den Grundstücken Nrn. 010 und 011 (ebenfalls im Bereich der Notzufahrt).

b) Innert der Auflagefrist vom 14. bis 29. September 2020 erhob unter anderem A.____, O.____, vertreten durch lic.iur. Benno Lindegger, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache. Er rügte namentlich, die Gesuchstellerin sei gemäss Verfügung vom 24. Juli 2020 verpflichtet, ein vollständiges Korrekturgesuch einzureichen; diesem Erfordernis sei sie bisher jedoch nicht nachgekommen, weshalb die nicht bewilligten Bauteile zu entfernen seien. Weiter verhindere die Gesuchstellerin mit



der Einreichung einzelner Korrekturgesuche die verlangte Gesamtchau zu den zu korrigierenden Sachverhalten. Darüber hinaus verstosse sie mit diesem Vorgehen gegen den Koordinationsgrundsatz. Im Übrigen seien weder die Stützmauer auf Grundstück Nr. 010 entlang der Notzufahrt noch die Stützmauern entlang des Gastankgrundstücks Nr. 003 baubewilligt; diese Mauern widersprächen ausserdem dem GP H.____strasse.

c) Ebenfalls innert der Auflagefrist erhob B.____, L.____, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügte unter anderem, die nicht bewilligte Trockensteinmauer beim Grundstück Nr. 003 sei zu entfernen. Weiter sei gemäss GP H.____strasse eine maximale Höhe der Trockensteinmauern von 0,8 m erlaubt, welche an mehreren Stellen überschritten werde. Sodann seien gemäss GP H.____strasse die Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung gewahrt und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt werde. Diese Vorgabe werde jedenfalls durch die Beton-Stützmauer auf Grundstück Nr. 011 verletzt.

d) Mit Beschluss vom 8. Juli 2022 (Versanddatum 21. September 2022) erteilte die BBK für das Korrekturgesuch Nr. 52'862.06 die Baubewilligung teilweise und unter Bedingungen und Auflagen. Gleichzeitig wies sie das Korrekturgesuch Nr. 52'862.06 teilweise ab, ebenso die öffentlich-rechtlichen Einsprachen. Im Einzelnen traf sie folgenden Beschluss:

1. Das Korrekturgesuch 52'862.06 der C.____ AG, N.____, vom 14. September 2020 wird wie folgt beurteilt:
 - 1.1 Die Absturzsicherung entlang des Grundstücks H.____strasse 18 (010) an der Grenze der Notzufahrt wird unter Vorbehalt der Bedingungen und Auflagen unter IV. bewilligt.
 - 1.2 Die Absturzsicherung entlang des Grundstücks H.____strasse 18a (011) an der Grenze der Notzufahrt wird unter Vorbehalt der Bedingungen und Auflagen unter IV. bewilligt.
 - 1.3 Die Trockensteinmauer auf dem Grundstück H.____strasse 20 (012), welche von Norden nach Süden angrenzend an das Grundstück 003 verläuft, wird abgewiesen.
 - 1.4 Die Terrainabgrabung auf Grundstück 003 wird abgewiesen, soweit diese bei der südlich angrenzenden Trockensteinmauer auf Grundstück H.____strasse 18 (010) zur Überschreitung der zulässigen Höhe von 80 cm führt.
 - 1.5 Die Betonmauer auf dem Grundstück H.____strasse 18 (010), welche von Norden nach Süden angrenzend an die Notzufahrt verläuft, wird abgewiesen.



2. Die Baubewilligung zum Korrekturgesuch 52'862.06 der C.____ AG vom 14. September 2020 wird mit den folgenden Auflagen versehen, welche binnen 90 Tagen ab Rechtskraft dieses Beschlusses umzusetzen sind:
 - 2.1 D.____ und E.____ ersetzen die bestehende Absturzsicherung (Maschendrahtzaun) im Bereich des Grundstücks 010 durch das im Korrekturgesuch aufgezeigte Staketengeländer in Graualuminium (RAL 9007).
 - 2.2 F.____ und G.____ ersetzen die bestehende Absturzsicherung (Maschendrahtzaun) im Bereich des Grundstücks 011 durch das im Korrekturgesuch aufgezeigte Staketengeländer in Graualuminium (RAL 9007).
 - 2.3 D.____ und E.____ pflanzen entlang der Terrassenmauern auf dem Grundstück 010 einen oberliegenden Heckenkörper in Ergänzung zu den bestehenden Heckenkörpern.
 - 2.4 F.____ und G.____ pflanzen entlang der Terrassenmauern auf dem Grundstück 011 einen oberliegenden Heckenkörper in Ergänzung zu den bestehenden Heckenkörpern.
3. Die folgenden öffentlich-rechtlichen Einsprachen werden im Sinn der Erwägungen teilweise geschützt, im Übrigen jedoch abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist:
 - 3.1 [...]
 - 3.2 [...]
 - 3.3 [...]
4. [...]
5. [Verweisung privatrechtlicher Einsprachen auf den Zivilrechtsweg]
6. [Abschreibung Einsprache infolge Rückzugs]
7. [Abweisung Begehren um ausseramtliche Entschädigung]

Die BBK erachtete insbesondere infolge Verletzung der Vorgaben des GP H.____strasse die Trockensteinmauer auf dem Grundstück Nr. 012 als nicht bewilligungsfähig, ebenso wenig die Terrainabgrabung auf Grundstück Nr. 003 (Gastankgrundstück), soweit diese bei der südlich angrenzenden Trockensteinmauer auf Grundstück Nr. 010 zur Überschreitung der zulässigen Höhe von 80 cm führt. Verweigert wurde die Baubewilligung auch hinsichtlich der Betonmauer auf dem Grundstück Nr. 010. Hingegen wurden die Absturzsicherungen entlang der Grundstücke Nrn. 010 und 011 an der Grenze der Notzufahrt bewilligt.



d) Am 22. September 2022 versandte die BBK bezugnehmend auf die Grundstücke Nrn. 010, 012 und 003 ein (vom 21. September 2022 datierendes) Schreiben betreffend «Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands» an A.____, an die Stockwerkeigentümergeinschaft H.____strasse 20 und an die C.____ AG. Die BBK skizzierte darin namentlich die möglichen bzw. vorgesehenen Wiederherstellungsmassnahmen und räumte den Adressaten die Möglichkeit zur Einreichung einer Stellungnahme ein, worin insbesondere aufzuzeigen sei, welche Massnahmen zur endgültigen Beseitigung der widerrechtlichen Zustände geeignet seien.

C.

Gegen den Beschluss vom 8. Juli 2022 erhoben A.____ und B.____, nun gemeinsam vertreten durch lic.iur. Benno Lindegger, mit Schreiben vom 5. Oktober 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 23. November 2022 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss der Stadt L.____, Amt für Baubewilligungen, vom 8. Juli 2022 / 150, und daraus der Einspracheentscheid und die Baubewilligung zum Korrekturgesuch 52'862.06 auf den Baugrundstücken H.____strasse 18, 18a und 20, L.____, Grundbuchkreis [...], seien vollumfänglich aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Vorinstanz sei anzuweisen, gemäss deren Verfügung vom 24. Juli 2020 von der Bauherrschaft / den Rekursgegnern die Einreichung eines vollständigen Korrekturgesuchs zu verlangen. Die Vorinstanz sei sodann anzuweisen, sämtliche gegenüber den bewilligten Bauten und Anlagen erfolgten Abweichungen zu erfassen insbesondere in der Umgebungsgestaltung.

2. Eventualiter sei der Beschluss der Stadt L.____, Amt für Baubewilligungen, vom 8. Juli 2022 / 150, und seien daraus der Einspracheentscheid und die Baubewilligung zum Korrekturgesuch 52'862.06 auf den Baugrundstücken H.____strasse 18, 18a und 20, L.____, [...], im Abschnitt I (Entscheid) mit Ausnahme der Ziffn. 1.3 und 1.5. vollumfänglich für die Ziffn. 1-7 aufzuheben.

und sei im Übrigen die Baubewilligung für das Korrekturgesuch 52'862.06 unter Gutheissung der Einsprache und des Rekurses vollumfänglich zu verweigern.



3. Das vorliegende Rekursverfahren sei mit den (Rekurs)Verfahren der in gleicher Sache hängigen Korrekturgesuche 52'862.04 und .05 zu vereinigen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWST) zulasten der Rekursgegner.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekursgegnerin habe bis heute entgegen der Verfügung des Amts für Baubewilligungen vom 24. Juli 2020 kein vollständiges Korrekturgesuch eingereicht und damit die gemäss Gestaltungsplan und gemäss Umgebungsplan geforderte «Gesamtschau» zur Umgebung verunmöglicht. Ausserdem werde die von der Vorinstanz behauptete Abgrabung des Gastankgrundstücks und dessen in der Folge verlangte Auffüllung angefochten.

D.

Mit Vernehmlassung vom 11. Januar 2023 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, im Baugesuchsverfahren gelte die Dispositionsmaxime. Der Gesuchsteller lege den Gegenstand seines Baugesuchs fest, womit im Baugesuchsverfahren ausschliesslich das eingereichte Baugesuch beurteilt und allenfalls bewilligt werde. Die Dispositionsmaxime gelte auch im nachträglichen Baugesuchsverfahren. Ferner liege für die von den Rekurrenten beanstandeten Betonmauern entlang der Notzufahrt eine rechtskräftige Baubewilligung vor und die beanstandeten Betonmauern bildeten nicht Gegenstand des Korrekturgesuchs und damit auch nicht des angefochtenen Entscheids. Ausserdem ergebe sich die Überhöhe der quer zum Gastank auf dem Grundstück Nr. 010 stehenden Stützmauer laut Korrekturgesuch aus der Abgrabung des Geländes auf dem Grundstück Nr. 003. Dementsprechend könne die Terrainabgrabung auf Grundstück Nr. 003 nicht bewilligt werden.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 24. März 2023 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 2. Mai 2023 lassen sich E.____ und D.____ (Eigentümer von Grundstück Nr. 010) zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

c) Mit Eingabe vom 7. Juni 2023 lassen sich die Rekurrenten zum Augenscheinprotokoll und zum Verfahrensstand vernehmen.

d) Nach Zustellung der kommunalen Vorakten nehmen die Rekurrenten ergänzend Stellung. Sie führen aus, die Vorinstanz relativiere im angefochtenen Entscheid den rechtsgültigen GP H.____strasse nach Belieben, obwohl sie wisse, dass sich ein rechtsgültiger Gestaltungsplan nicht durch eine blosse Projektänderung ändern liesse, gerade mit Bezug auf die hier streitbetroffenen topografischen Verhältnisse sowie die Heckenbepflanzung. Zur angeblich widerrechtlichen Abgrabung des Gastankgrundstücks Nr. 003 halten die Rekurrenten



fest, dass dessen heutige Lage und dessen heutiges Niveau bereits innerhalb der Baubewilligung und deren Korrekturgesuche der Jahre 2006 ff. rechtskräftig verfügt worden seien. Sodann seien die heutige Lage und das heutige Niveau des Gastanks mit der Baubewilligung 2015/2016 bestätigt worden. Nicht erklärbar sei in der Folge, dass die Vorinstanz der Stützmauer beim Eingangsbereich des Hauses 6 eine rechtmässige Bewilligung und die Bestandesgarantie attestiere, indes- sen der Lage und dem Niveau des Gastankgrundstücks nicht, obwohl beide Entscheide auf derselben Rechtsgrundlage basierten.

F.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vor- genannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Einer näheren Betrachtung bedürfen der Anfechtungs- und der Streitgegenstand.

1.2.1 Eine Verfügung oder ein Entscheid als Anfechtungsgegenstand sind Prozessvoraussetzung, ohne die auf die Rechtsmittel der nach- träglichen Verwaltungsrechtspflege nicht eingetreten werden kann. Sie bilden somit zugleich den Anlass und die Begrenzung des Wir- kungsbereichs der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege. Aus- serhalb des in der Verfügung oder im Entscheid geregelten Rechts- verhältnisses liegende Rechtsbegehren sind grundsätzlich unzulässig (M. BERTSCHI, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N 45 f.; F. GYGI, Bundesverwaltungsrechts- pflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 44 f.). Gegenstand des Verfahrens kann mithin nur sein, was vom erstinstanzlichen Entscheid erfasst wurde (GVP 1978 Nr. 4). Sprengt die mit dem Rekursantrag aufgestellte Rechtsbehauptung den durch die erstinstanzliche Verfügung gesteck- ten Rahmen, ist darauf nicht einzutreten. Nur die Verfügung ist Gegen- stand des Anfechtungsverfahrens. Sie bildet Ausgangspunkt und äus- serster Rahmen für die Bestimmung des Streitgegenstands im Verfah- ren der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege. Begrifflich ist die Ver- fügung des materiellen Verwaltungsrechts als eine behördliche Anord- nung im Einzelfall zu verstehen, durch die ein konkretes und individu- elles Rechtsverhältnis in verbindlicher Weise rechtsgestaltend oder feststellend geregelt wird. Wenn sich die Vorbringen in der Rekursbe- gründung nicht auf den Anfechtungsgegenstand bzw. dessen Motive beziehen, genügt die Begründung den Anforderungen nicht (vgl. VerwGE B 2023/23 vom 26. Oktober 2023 Erw. 4.1; CAVELTI/VÖGELI,



Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 921 f. mit Hinweisen; BUDE Nr. 13/2024 vom 13. Februar 2024 Erw. 1.2.1; BDE Nr. 48/2019 vom 6. August 2019 Erw. 1.2.1).

1.2.2 Anfechtungsgegenstand des Rekurses bildet der vorinstanzliche Entscheid zum Korrekturgesuch Nr. 52'862.06 samt darin enthaltenem Einspracheentscheid. Nicht Anfechtungsobjekt ist hingegen das von den Rekurrenten eingereichte Schreiben der Vorinstanz vom 21. September 2022. Dieses diente primär der Gewährung des rechtlichen Gehörs betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Hingegen wird darin nicht über die Bewilligungsfähigkeit irgendwelcher Bauten und Anlagen verbindlich entschieden. Nur in diesem Schreiben vom 21. September 2022 (nicht jedoch im angefochtenen Beschluss) wird eine allfällige Verpflichtung des Rekurrenten 1 zur Auffüllung des Gastankgrundstücks thematisiert. Entsprechend befinden sich die diesbezüglichen Ausführungen, insbesondere die rekurrentische Darstellung, es werde auch die «in der Folge verlangte Auffüllung [des Gastankgrundstücks]» angefochten, grundsätzlich ausserhalb des Anfechtungsgegenstands. Diesbezüglich ist auf den Rekurs nicht einzutreten (wobei die Rekurrenten ohnehin keine förmlichen Anträge betreffend das Schreiben vom 21. September 2022 stellen). Ferner scheidet unter diesen Umständen mit Blick auf die bemängelte Auffüllung – jedenfalls im jetzigen Zeitpunkt und entgegen der rekurrentischen Darstellung – auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs aus.

1.2.3 Ebenfalls nicht einzutreten ist auf den rekurrentischen Antrag, es sei die Vorinstanz anzuweisen, gemäss deren Verfügung vom 24. Juli 2020 von der Bauherrschaft / den Rekursgegnern die Einreichung eines vollständigen Korrekturgesuchs zu verlangen. Dieser Antrag befindet sich ebenfalls ausserhalb des Anfechtungsgegenstands und die verlangte Anweisung kann im Rekursverfahren – aufsichtsrechtliches Einschreiten vorbehalten – nicht erfolgen. Darüber hinaus würde es sich bei der entsprechenden Aufforderung zur Einreichung eines vollständigen Korrekturgesuchs um keine anfechtbare Verfügung handeln (vgl. unten, Erw. 3.3); die Anweisung einer Vorinstanz zu einer nicht justiziablen bzw. vollstreckbaren Handlung kann auch deshalb nicht Gegenstand des Rekursentscheids sein.

1.2.4 Schliesslich befindet sich auch der rekurrentische Antrag, es sei die Vorinstanz anzuweisen, sämtliche gegenüber den bewilligten Bauten und Anlagen erfolgten Abweichungen zu erfassen, ausserhalb des Anfechtungsgegenstands. Angesichts der materiellen Rechtslage (vgl. dazu nachfolgend) ist diesbezüglich insbesondere auch kein aufsichtsrechtliches Einschreiten angezeigt.

1.2.5 Entsprechend ist bezüglich der vorstehend erwähnten Umstände bzw. Anträge nicht auf den Rekurs einzutreten. Dies ändert jedoch nichts daran, dass materiell zu prüfen sein wird, ob die Vorinstanz das streitgegenständliche Korrekturgesuch Nr. 52'862.06 in Verletzung ihrer Koordinationspflicht behandelte (vgl. dazu unten).



1.3 Im Übrigen sind die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Unter Vorbehalt der vorstehenden Ausführungen ist somit auf den Rekurs einzutreten.

1.4 In formeller Hinsicht beantragen die Rekurrenten eine Vereinigung des vorliegenden Rekursverfahrens «mit den (Rekurs)Verfahren der in gleicher Sache hängigen Korrekturgesuche 52'862.04 und .05».

1.4.1 Im Zusammenhang mit der fraglichen Überbauung und diesbezüglicher Korrekturgesuche sind zwar weitere Rekursverfahren anhängig gemacht worden. Über diese Rekurse wurde jedoch entweder zwischenzeitlich entschieden (vgl. insb. BUDE Nr. 22/2022 vom 3. März 2022) oder die entsprechenden Verfahren wurden zufolge Rückzugs bzw. Nichtleistung des Kostenvorschusses gegenstandslos und entsprechend abgeschrieben (Rekursverfahren Nr. 21-9696 [Abschreibung per 11. Februar 2022], Nr. 22-7248 [Abschreibung per 24. Februar 2023] und Nrn. 22-7325 und 22-7168 [jeweils Abschreibung per 14. November 2022]). Weitere relevante Rekursverfahren sind aktuell nicht beim Bau- und Umweltdepartement hängig, weshalb eine Verfahrensvereinigung ausscheidet.

1.4.2 Eine Vereinigung des Rekursverfahrens mit allfällig bei der Vorinstanz hängigen (Baubewilligungs-)Verfahren scheidet schon mangels gleicher Zuständigkeit aus. Soweit die Rekurrenten diesbezüglich einen Sachzusammenhang bzw. einen Koordinationsbedarf erkennen, wird darauf zurückzukommen sein.

1.4.3 Der rekurrentische Antrag betreffend Verfahrensvereinigung ist somit abzuweisen, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 8. Juli 2022. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten rügen die Verletzung der Koordinationspflicht, wenn sie von einem Zusammenhang zwischen der vorliegend zu beurteilenden Baubewilligung und den vorinstanzlichen Bewilligungsverfahren Nrn. 52'862.04 und 52'862.05 und von weitgehend übereinstimmen-



den Fragestellungen ausgehen und die Einreichung eines vollständigen Korrekturgesuchs (gemeint: beinhaltend alle Abweichungen von den bewilligten Plänen) verlangen.

3.1 Grundsätzlich bestimmt der Baugesuchsteller mit seinem Baugesuch den Umfang und den Verfahrensgegenstand, den die Bewilligungsbehörde zu prüfen hat. Solange kein Rechtsmissbrauch und keine Verletzung der (Koordinations-)Vorschriften vorliegt, darf der Gesuchsteller ein Vorhaben in verschiedene Gesuche aufteilen. Reicht er mehrere Baugesuche ein, ist erforderlich, dass das Vorhaben sachlich und konstruktiv überhaupt teilbar ist. Zu beachten sind überdies Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, SR 700; abgekürzt RPG) und Art. 132 ff. PBG, welche die materielle und formelle Koordination regeln. Die Koordinationspflicht setzt voraus, dass zwischen den anzuwendenden Vorschriften ein enger sachlicher Zusammenhang besteht, womit diese Vorschriften nicht getrennt und unabhängig voneinander beurteilt werden dürfen, ansonsten die gesonderte Behandlung sachlich zu unhaltbaren Ergebnissen führen könnte. Die Aufsplittung einer Bewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen kann unter Umständen gegen das Gebot der materiellen Koordination und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlageteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen (vgl. z.B. Urteil des Bundesgerichtes 1C_348/2019 vom 27. April 2020 Erw. 5.3; VerwGE B 2021/49 vom 14. Februar 2022 Erw. 6; VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 4.3; je mit Hinweisen). Ob die Bewilligungsverfahren für zwei oder mehrere Vorhaben koordiniert werden müssen, hängt mithin davon ab, ob zwischen diesen ein enger betrieblicher und funktionaler Zusammenhang besteht (Urteil des Bundesgerichtes 1C_99/2020 vom 22. November 2023 Erw. 3.3 mit Hinweisen). Keine Koordination muss gewährleistet werden mit Entscheiden, die zwar in einem Zusammenhang zum Bauprojekt stehen, aber keinen direkten Einfluss auf die Ausgestaltung der geplanten Baute oder Anlage haben oder aus sachlichen Gründen erst nach der Errichtung bzw. Änderung der betreffenden Baute oder Anlage getroffen werden können (vgl. VerwGE B 2019/77 und B 2019/78 vom 11. Februar 2020 Erw. 4 mit Hinweisen) bzw. bei zwei verschiedenen, voneinander getrennten oder jedenfalls voneinander trennbaren Bauvorhaben (A. MARTI, in: A-emisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 25a N 23).

3.2 Die von den Rekurrenten monierten Umstände und baulichen Massnahmen (insbesondere betreffend Umgebungsgestaltung einschliesslich der Trockensteinmauern) sind nicht als «eine Anlage» bzw. als «eine Baute» im Sinn von Art. 25a RPG zu qualifizieren. Vielmehr lassen sich die einzelnen Elemente, insbesondere die verschiedenen Mauern, sachlich, funktionell und konstruktiv trennen; ein direkter Einfluss auf die Ausgestaltung der (übrigen) Mauern ist ebenfalls



nicht ersichtlich. Hinzu kommt, dass diverse Mauern auf verschiedenen Grundstücken existieren und überdies die gesamte Überbauung im Gestaltungsplanperimeter in mehreren Etappen erstellt wurde bzw. noch zu erstellen ist (vgl. unüberbautes Grundstück Nr. 001, wo gem. GP H.____strasse das «Haus 4» vorgesehen ist). Träfe die Auffassung der Rekurrenten zu, hätte die gesamte Überbauung bzw. zumindest die gesamte Umgebungsgestaltung (einschliesslich der baulichen Massnahmen der ersten Etappe) aus koordinationsrechtlichen Gründen gemeinsam beurteilt werden müssen. Dies geschah offenkundig und zu Recht nicht; vielmehr ist es auch im Perimeter eines Gestaltungsplans bzw. jedenfalls vorliegend zulässig, für einzelne Bauten und/oder Anlagen separate Baugesuche einzureichen. Anders hätte sich die vorliegende Überbauung, aktuell bestehend aus sieben (Doppel-)Häusern, nicht sinnvoll realisieren lassen. Daran ändert nichts, dass gestützt auf den GP H.____strasse an Bauten und Anlagen allenfalls erhöhte gestalterische und/oder architektonische Anforderungen zu stellen sind und namentlich gemäss Art. 10 Abs. 3 der besonderen Vorschriften zum GP H.____strasse (besV) die Umgebungsgestaltung für die ganze Überbauung nach einem einheitlichen auf die Gebäude und den Freiraum abgestimmten Konzept zu erfolgen hat. Innerhalb dieses Rahmens sind – auch in einem nachträglichen Bewilligungsverfahren – weiterhin verschiedene Lösungsmöglichkeiten denkbar und baurechtlich zulässig. Der Zusammenhang zwischen den einzelnen Grundstücken und den verschiedenen Elementen der Umgebungsgestaltung ist mithin in räumlicher und sachlicher Hinsicht nicht eng genug, um diese gesamthaft als eine Anlage im Sinn von Art. 25a RPG erscheinen zu lassen (vgl. ähnlich, aber in anderem Sachzusammenhang Urteil des Bundesgerichtes 1C_900/2013 und 1C_912/2013 vom 10. April 2024 Erw. 2.6). Entsprechend durfte die Vorinstanz das streitgegenständliche Korrektorgesuch Nr. 52'862.06 materiell behandeln und sie war namentlich nicht aus koordinationsrechtlichen Gründen verpflichtet, ein gesamthaftes Korrektorgesuch über (angeblich) weitere unbewilligte Bauten oder Anlagen zu verlangen.

3.3 Am Gesagten ändert entgegen der rekurrentischen Auffassung nichts, dass das ABB am 24. Juli 2020 einen Baustopp verfügte und die Einreichung eines vollständigen Korrekturgesuchs für die Abweichungen in der Umgebungsgestaltung verlangte. Denn nach der Rechtsprechung kann eine Aufforderung der Baubehörde, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, weder durchgesetzt noch angefochten werden. Es handelt sich bei einer solchen Aufforderung mithin um keine anfechtbare Verfügung. Kommt eine Bauherrschaft der an sich richtigen behördlichen Anweisung, für eine bauliche Änderung oder vorgenommene bewilligungspflichtige Nutzungsänderung ein Baugesuch nachzureichen, nicht nach, bleibt dieser einzig die Möglichkeit beziehungsweise Pflicht, stattdessen von Amtes wegen ein Nutzungsverbot zu prüfen sowie ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten (VerwGE B 2016/224 vom 5. Dezember 2018 Erw. 2.3 mit Hinweisen; GVP 1998 Nr. 9; BDE Nr. 63/2020 vom 6. August 2020 Erw. 4.2). Somit kann auch aus der Verfügung des ABB vom 24. Juli



2020 keine Koordinationspflicht abgeleitet werden und der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet. Hinzu kommt, dass bei den vorliegenden tatsächlichen Umständen (diverse Grundstücke mit z.T. mehreren [Stockwerk-]Eigentümerinnen und Eigentümern) ein grundstücksübergreifendes und gesamthaftes (nachträgliches) Baugesuch keine ersichtlichen Vorteile mit sich bringen würde; auch bei einem solchen Baugesuch stünde es den einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern frei, sich unterschiedliche Gestaltungs- und Ausführungsvarianten bewilligen zu lassen. Denn im Perimeter des vorliegend einschlägigen GP H.____strasse bestehen zwar erhöhte Vorgaben betreffend architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen (vgl. Art. 8 besV, insbesondere betreffend Wahrung der Einheitlichkeit der gesamten Überbauung), jedoch existiert keine Pflicht, grundstücksübergreifend vollkommen identische Bauten und Anlagen zu planen und zu bauen.

3.4 Insgesamt liegt somit keine Verletzung der Koordinationspflicht vor und der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

4.

Die Rekurrenten beanstanden zudem, die Vorinstanz sei davon ausgegangen, dass der Gastank im Rahmen der Bauausführung tiefergelegt und der Platz auf dem Gastankgrundstück abgegraben worden sei, weshalb sie (die Vorinstanz) von einer Höhe dieser Trockenmauer von 1,5 m ausgegangen sei. Ohne weitere Begründung habe die Vorinstanz hierzu entschieden, dass die Terrainabgrabung auf dem Gastankgrundstück als «Korrekturgesuch» abgewiesen werde, soweit diese zur südlich angrenzenden Trockenmauer auf Grundstück Nr. 010 zur Überschreitung der zulässigen Höhe von 80 cm führe. Ein Korrekturgesuch zur Terrainabgrabung sei jedoch – so die Rekurrenten – nie eingereicht worden. Weiter habe die Vorinstanz in der Folge ihrer (hier angefochtenen) Beschlussfassung am 21. September 2022 unter anderem den Rekurrenten 1 informiert, dass die festgestellten unrechtmässigen baulichen Massnahmen wiederherzustellen seien, soweit kein nachträgliches Baugesuch bewilligt werde, was jedoch nicht zu erwarten sei. Es munde bezüglich dieser Wiederherstellungsanordnung seltsam an, wenn die Vorinstanz auf die Möglichkeit der Bewilligung eines nachträglichen Baugesuchs verweise, denn die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid das gleichlautende Korrekturgesuch bereits abgewiesen und gleichzeitig eine nachträgliche Baubewilligung explizit verweigert. Noch merkwürdiger erscheine es, wenn die Vorinstanz ihrer Wiederherstellungsforderung die «feststehende formelle und materielle Widerrechtlichkeit» zugrunde lege, gegen diese Voraussetzung indessen vorliegend Rekurs erhoben worden sei.

4.1 Das Baugesuch ist der an die zuständige Behörde gerichtete Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des



Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Nach ständiger Rechtsprechung sind es wie gezeigt (vgl. oben, Erw. 3.1) allein die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller, die mit ihrer Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmen; sie definieren mithin, ob und in welchem Umfang ein baubewilligungspflichtiger Sachverhalt bewilligt werden soll (Dispositionsprinzip; vgl. z.B. VerwGE B 2016/224 vom 5. Dezember 2018 Erw. 2.3 mit Hinweisen; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9; BUDE Nr. 1/2024 vom 8. Januar 2024 Erw. 3.1; BDE Nr. 57/2018 vom 28. November 2018 Erw. 2.1 mit Hinweisen). Hält die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch für unvollständig, hat sie es zur Verbesserung zurückzuweisen. Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11]) bzw. es hat – bei Vorliegen eines unrechtmässigen Zustands – die politische Gemeinde die Wiederherstellungsmassnahmen festzulegen, wenn die für den unrechtmässigen Zustand verantwortlichen Personen innert angesetzter Frist keinen Vorschlag für die Wiederherstellung vorlegen (vgl. Art. 159 Abs. 2 PBG).

4.2 Die Vorinstanz weist im angefochtenen Entscheid die «Terrainabgrabung auf Grundstück 003 [ab], soweit diese bei der südlich angrenzenden Trockensteinmauer auf Grundstück H.____strasse 18 (010) zur Überschreitung der zulässigen Höhe von 80 cm führt» (vgl. angefochtener Entscheid, Dispositiv Ziff. 1.4). Die Vorinstanz ging mithin davon aus, dass eine «Terrainabgrabung» auf dem Gastankgrundstück Gegenstand des Baugesuchs war.

4.3 Die Baugesuchsunterlagen enthalten einen Plan «Schnitt B1» (vgl. act. 61 der kommunalen Vorakten). Darin wird der Inhalt des Baugesuchs im Bereich der Tiefgarageneinfahrt bzw. des Gastankgrundstücks und der angrenzenden Mauern wie folgt dargestellt:

[...]
Schnitt B1, Auszug
(Quelle: Plan «Erdgeschoss/Umgebung/Schnitte/Fassaden»,
bewilligt am 8. Juli 2022)

Der fragliche Planausschnitt weist mithin eine bzw. zwei (untere) Steinreihen der Mauer auf Grundstück Nr. 010 mehrheitlich als neu (rot) aus, ebenso die zwei untersten Steinreihen der Mauer auf Grundstück Nr. 012. Gleichzeitig wurden im Grundriss des fraglichen Plans die beiden Mauern (ebenfalls) rot gezeichnet und damit als neu ausgewiesen und zum Gegenstand des Korrekturgesuchs gemacht:

[...]
Grundriss im Bereich Gastankgrundstück
(Quelle: Plan «Erdgeschoss/Umgebung/Schnitte/Fassaden»,
bewilligt am 8. Juli 2022)



4.4 Im Gegensatz dazu enthielten die Planunterlagen zum (am 8. November 2016 bewilligten) Korrekturgesuch Nr. 52'862.01 betreffend Grundriss-, Fassaden- und Umgebungsänderungen noch keine Mauern, wie sie heute bestehen. So wurden namentlich im Plan «Erdgeschoss/Umgebung» (act. 110 der kommunalen Vorakten) das Gastankgrundstück und die umliegenden Grenzbereiche wie folgt dargestellt (vgl. insbesondere das vollständige Fehlen einer Mauer auf Grundstück Nr. 012):

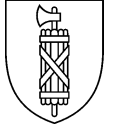
[...]
Grundriss im Bereich Gastankgrundstück
(Quelle: Plan «Erdgeschoss/Umgebung»;
bewilligt am 8. November 2016)

In den damaligen Unterlagen war auch ein Plan mit einem «Schnitt B1» enthalten (act. 118 der kommunalen Vorakten). Der fragliche Bereich wurde wie folgt dargestellt

[...]
Schnitt B1, Auszug
(Quelle: Plan «Schnitte A/B1», bewilligt am 8. November 2016)

4.5 Für das Grundstück Nr. 012 ergibt sich aus den Planunterlagen somit, dass – entgegen den Behauptungen in den Plänen – am 8. November 2016 keine Steinmauer gemäss heutigem Zustand bewilligt wurde. Entsprechend nahm die Baugesuchstellerin diese Mauer zu Recht in ihr Korrekturgesuch Nr. 52'862.06 auf, womit die Vorinstanz auch zu Recht über ihre Bewilligungsfähigkeit entschied: In Ziff. 1.3 des Entscheiddispositivs wies sie das Baugesuch diesbezüglich ab; dies ebenfalls zu Recht, denn die fragliche Mauer steht unbestrittenermassen in einem Bereich, für welchen gemäss GP H.____strasse kein «Streifen für Terrassierungsmauern» definiert ist.

4.6 Für das Grundstück Nr. 010 und das Gastankgrundstück Nr. 003 ergibt sich sodann aus den Planunterlagen, dass im Grenzbereich der beiden Grundstücke eine Mauer bewilligt worden war. Die bewilligte Höhe beschränkt sich jedoch auf 80 cm; die Mehrhöhe der heute bestehenden Mauer ist – wie die Vorinstanz zu Recht ausführt – Resultat des ebenerdigen Platzes neben der Tiefgarageneinfahrt auf dem Gastankgrundstück Nr. 003. Diese flache Ausgestaltung des Platzes widerspricht jedoch den am 8. November 2016 bewilligten Plänen; gemäss diesen hätte das Terrain von der Mauer auf Grundstück Nr. 010 auf dem Gastankgrundstück in nördliche Richtung leicht abfallend verlaufen sollen. In den Plänen zum Streitgegenständlichen Korrekturgesuch ist diese Abweichung vom bewilligten Zustand («Terrainabgrabung» gemäss Vorinstanz) durch die rote Darstellung der neuen (unbewilligten) Mauerbereiche ausgewiesen. Entgegen der rekurrentischen Darstellung trifft es somit nicht zu, dass nie ein Korrekturgesuch zur Terrainabgrabung eingereicht worden sei. Weil die sog. «Terrainabgrabung» aus den Baugesuchsplänen ersichtlich ist



und um Bewilligung derselben bzw. der umliegenden Mauern ersucht wurde, durfte bzw. musste die Vorinstanz darüber entscheiden. Sie wies auch diesbezüglich das Korrektorgesuch zu Recht ab, weil die Terrainabgrabung zu unzulässig hohen Mauern insbesondere auf dem Grundstück Nr. 010 führt (vgl. Art. 12 besV; maximal zulässige Höhe von 80 cm).

4.7 Der Rekurs erweist sich somit insofern als unbegründet, als das Fehlen eines Baugesuchs betreffend «Terrainabgrabung» auf dem Gastankgrundstück geltend gemacht wird. An diesem Ergebnis ändert namentlich das von den Rekurrenten thematisierte Schreiben der Vorinstanz vom 21. September 2022 nichts. Dabei handelt es sich wie erwähnt im Wesentlichen um die Gewährung des rechtlichen Gehörs zum von der Vorinstanz geplanten Vorgehen betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das fragliche Schreiben bildet ausserdem nicht Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens, weshalb diesbezüglich nicht auf den Rekurs einzutreten ist (vgl. oben, Erw. 1.2.2). Soweit die Rekurrenten Widersprüchlichkeiten zwischen dem Schreiben vom 21. September 2022 und dem angefochtenen Beschluss erkennen wollen, bedarf es angesichts dieser Umstände keiner vertieften Auseinandersetzung.

5.

Weiter bemängeln die Rekurrenten sinngemäss die Höhe gewisser Mauerabschnitte direkt östlich der Notzufahrt.

5.1 Gegenstand des streitgegenständlichen Korrekturgesuchs war ein Mauerabschnitt entlang der Notzufahrt zwischen den beiden Gebäuden auf den Grundstücken Nrn. 011 und 010.

[...]

Ansicht Westfassade

(Quelle: Plan «Erdgeschoss/Umgebung/Schnitte/Fassaden»,
bewilligt am 8. Juli 2022)

5.2 Nur diesen Mauerabschnitt hatte die Vorinstanz zu beurteilen; weitere Abschnitte sind somit nicht Gegenstand des Rekursverfahrens und es musste unter koordinationsrechtlichen Aspekten kein gesamthaftes Baugesuch über alle Bauten und Anlagen bzw. alle Mauerabschnitte eingereicht werden. Sodann verweigerte die Vorinstanz dem fraglichen Mauerabschnitt die Baubewilligung (vgl. angefochtener Entscheid, Dispositiv Ziff. 1.5), was seitens Bauherr- und Grundeigentümerschaft unangefochten blieb. Die Rekurrenten wiederum stellen den Eventualantrag auf Aufhebung der Baubewilligung «mit Ausnahme der Ziffn. 1.3 und 1.5». Auch sie gehen also davon aus, dass betreffend den Mauerabschnitt die Baubewilligung zu Recht verweigert wurde. Damit erübrigen sich weitere Ausführungen dazu. Offen kann ebenfalls bleiben, ob bzw. welche (anderen) Mauerabschnitte bereits früher rechtskräftig bewilligt worden waren.



6.

Die Rekurrenten rügen weiter, die Vorinstanz verkenne die Vorgaben nach Art. 12 besV zur Anordnung der obenliegenden Heckenkörper auf den die Grundstücke abgrenzenden Mauern und daraus zur Absturzsicherung. Der GP H.___strasse sehe auf den Mauern ausschliesslich die Bepflanzung mit einheitlichen Heckenkörpern vor. Diese dienen als Absturzsicherung, und eine Absturzsicherung, wie sie die Vorinstanz mit einem Staketengeländer verlange sei gerade nicht vorgesehen. Weiter solle die Absturzsicherung möglichst schonend für die Umgebung gestaltet werden; sie solle keinesfalls dominant in Erscheinung treten, wie dies für das von der Vorinstanz vorgegebene Staketengeländer in Graualuminium zutrefte. Diese von der Vorinstanz verfügte Absturzsicherung sei abzuweisen bzw. eventualiter in den Heckenkörper zu integrieren. Im Übrigen seien die Bepflanzungen auf den Mauern entgegen den Planvorgaben nicht einheitlich.

6.1 Im Korrekturgesuch sind entlang der Notzufahrt an zwei Stellen Geländer ausgewiesen, nämlich in den nordwestlichen Bereichen der beiden Grundstücke Nrn. 010 und 011:

[...]

Geländer bei Grundstück Nr. 010

(Quelle: Plan «Erdgeschoss/Umgebung/Schnitte/Fassaden»,
bewilligt am 8. Juli 2022)

[...]

Geländer bei Grundstück Nr. 011

(Quelle: Plan «Erdgeschoss/Umgebung/Schnitte/Fassaden»,
bewilligt am 8. Juli 2022)

6.2 Im GP H.___strasse in der am 28. Februar 2008 geänderten Fassung sind in den fraglichen Grundstücksbereichen «Streifen für Terrassierungsmauern» ausgewiesen. Im Vergleich zur davor geltenden Fassung wurde demgegenüber die Festlegung «neu zu pflanzende Hecke» aufgehoben. Art. 8 Abs. 1 besV verlangt für Bauten und Anlagen eine architektonische Gestaltung, welche hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung wahrt und eine vorzügliche Gesamtwirkung und Eingliederung in die Umgebung erzielt. Gemäss Art. 10 Abs. 1 Satz 1 besV hat die Umgebungsgestaltung für die ganze Überbauung nach einem einheitlichen auf die Gebäude und den Freiraum abgestimmten Konzept zu erfolgen. Der Bereich der Umgebungsfläche ist als terrassierte Grünfläche zu gestalten. Zugelassen sind nebst Stützmauern gemäss Art. 12 besV namentlich auch Zugangswege; im Zugangsbereich sind Anlagen für die Hauszugänge wie Treppen etc. sowie Stützmauern gemäss Art. 12 besV gestattet (vgl. Art. 10 Abs. 2 besV). Art. 12 besV regelt Stützmauern und die Terraingestaltung. Demgemäss sind im Bereich der Streifen für Terrassenmauern entlang den Grundstücksabgrenzungen Terrassen-



mauern mit einem oben liegenden Heckenkörper zu erstellen. Die Terrassenmauern sind als Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,8 m auszuführen.

6.3 Festzustellen ist somit, dass der GP H.____strasse die geplanten Geländer jedenfalls nicht explizit verbietet. Hingegen lassen sich aus dem Gestaltungsplan gestalterische Anforderungen (auch) für die Geländer ableiten, insbesondere hinsichtlich Einheitlichkeit bezüglich Materialwahl und Farbgebung und Vorzüglichkeit der Gesamtwirkung. Bei diesen Anforderungen handelt es sich um ästhetische Generalklauseln bzw. um ein kommunales Einordnungsgebot. Bei der Anwendung solcher Vorschriften kommt der Vorinstanz gestützt auf die Gemeindeautonomie eine erhebliche Entscheidungsfreiheit bzw. ein besonderer Beurteilungsspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Aufgrund dieses Beurteilungsspielraums darf die Rekursinstanz trotz ihrer umfassenden Überprüfungsbefugnis (Art. 46 Abs. 1 VRP) grundsätzlich nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörden sachlich nicht mehr vertretbar ist, wobei die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss; sie hat vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (vgl. z.B. BDE Nr. 38/2021 vom 30. April 2021 Erw. 8.1 mit Hinweisen).

6.4 Inwiefern die Vorinstanz mit Blick auf die bewilligten Geländer ihr Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt haben könnte, ist weder ersichtlich noch dargetan. Vielmehr ist sie zu Recht mit Verweis auf die Anforderungen an die Sicherheit von der Notwendigkeit einer Absturzsicherung auf den Mauern ausgegangen. Ebenfalls zu Recht hat sie «im Interesse einer einheitlichen Gestaltung der Absturzsicherungen im Gestaltungsplangebiet» den Ersatz der bestehenden Maschendrahtzäune durch die Staketengeländer gemäss Korrekturgesuch gefordert und bewilligt. Dass die vorinstanzliche Würdigung betreffend Geländer vertretbar ist, ergibt sich schliesslich auch daraus, dass dem GP H.____strasse derartige Geländer nicht fremd sind (vgl. Beilagenpläne GP H.____strasse, dort insbesondere Beilageplan 14 [Schnitt – Ansicht D] betreffend Umgebung). In Übereinstimmung damit wurden ähnliche Geländer auch bereits erstellt (vgl. Fotos Nrn. 17 und 18 gemäss Fotodokumentation).

6.5 Soweit die Rekurrenten sich auf Hecken beziehen und das Fehlen der Einheitlichkeit bemängeln, ist zunächst festzuhalten, dass eine solche Einheitlichkeit für Hecken nicht aus Art. 12 besV abgeleitet werden kann. Art. 8 besV verlangt sodann primär für Bauten und Anlagen eine Einheitlichkeit, nicht jedoch für Pflanzen. Weiter fordert auch Art. 10 Abs. 1 besV nur (aber immerhin) eine Umgebungsgestaltung, die nach einem einheitlichen auf die Gebäude und den Freiraum abgestimmten Konzept zu erfolgen hat; hingegen wurden im Rahmen der Änderung des GP H.____strasse vom 28. Februar 2008 die Hecken im Wesentlichen aus Art. 10 Abs. 3 besV gestrichen. Übrig blieb in Art. 10



Abs. 3 besV die Vorgabe, wonach die Pflanzungen im ganzen Plangebiet mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen sei (wobei selbst diesbezüglich fraglich erscheint, ob sich diese Vorgabe nur auf Bäume oder auch auf Hecken bzw. übrige Pflanzungen bezieht). Insgesamt findet sich somit im GP H.____strasse für die von den Rekurrenten geforderte Einheitlichkeit der Hecken keine Grundlage. Damit erweisen sich die Auflagen, wonach auf den Grundstücken Nrn. 010 und 011 ein obenliegender Heckenkörper in Ergänzung zu den bestehenden Heckenkörpern zu pflanzen sei (vgl. angefochtener Entscheid, Dispositiv Ziff. 2.3 und 2.4), als rechtmässig. Sie wurden von den belasteten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern denn auch nicht angefochten.

6.6 Der Rekurs erweis sich somit auch hinsichtlich der bemängelten Geländer und Hecken als unbegründet, weshalb er diesbezüglich abzuweisen ist.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf den Rekurs nur insoweit einzutreten ist, als er sich auf den Baubewilligungs- und Einspracheentscheid zum Korrekturgesuch Nr. 52'862.06 bezieht. Die materielle Beurteilung des fraglichen Korrekturgesuchs erweist sich sodann als rechtmässig; es liegt insbesondere keine Verletzung der Koordinationspflicht vor. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

8.

8.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekurrenten zu überbinden.

8.2 Der vom Rekurrenten 1 am 18. Oktober 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

9.

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

9.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).



9.2 Da die Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____, O.____, und B.____, L.____, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

a) A.____ und B.____ wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidunggebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 18. Oktober 2022 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin