



Fall-Nr.: B 2020/243
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 16.09.2021
Entscheiddatum: 30.08.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 30.08.2021

Baurecht, Gewässernutzung, Gewässerschutz, Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. a RPG, Art. 19 Abs. 2 GSchG in Verbindung mit Art. 32 Abs. 2, 3 und 4 erster Satzteil, Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV, Art. 11, Art. 61 BauG, Art. 99 Abs. 1, Art. 132 Abs. 3 Ingress und lit. b PBG, Art. 13 Abs. 1 Ingress und Ziff. 3 und Art. 21 Abs. 1 GNG, Art. 684 ZGB. Das Verwaltungsgericht bejahte seine funktionelle Zuständigkeit, da der gemeindliche Gesamtentscheid auch eine Wasserrechtskonzession des Baudepartements mitumfasste (E. 1). Der vorinstanzliche Gesamtentscheid, gemäss welchem das strittige Mehrfamilienhaus sowohl in bau- (insbesondere in Bezug auf Zonenkonformität, Strassenabstand, Pflichtparkplätze, Ausnützungsziffer, Einordnung) als auch in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht (Ausnahmebewilligung für Anlage im Gewässerschutzbereich Au, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegt; Einleitung des während der Bauphase abzupumpenden Grundwassers via bestehende Meteorwasserleitung, Grundwassernutzung) die massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält, war nicht zu beanstanden (E. 5-12). übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB liegen nicht vor (E. 13), (Verwaltungsgericht, B 2020/243). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 18. April 2023 abgewiesen (Verfahren 1C_597/2021).

Entscheid vom 30. August 2021

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte



St.Galler Gerichte

A.__,

B.__ und C.__,

D.__ und E.__,

F.__,

G.__ und H.__,

J.__ und K.__,

Beschwerdeführer 1-10,

alle vertreten durch A.__,

gegen

Politische Gemeinde X.__,

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

Vorinstanzen 1 und 2,

und

Q.__ AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, relevanz.legal, Teufener Strasse 11,
Postfach 1733, 9001 St. Gallen,

Gegenstand



Baubewilligung / Wasserrechtskonzession und gewässerschutzrechtliche Bewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Die Q.__ AG (nachfolgend: Q.__ AG) ist Eigentümerin der mit dem Einfamilienhaus Assek.-Nr. 0000__ (nachfolgend: EFH) überbauten Parzelle Nr. 0001__, Grundbuch X.__. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde X.__ ist das Grundstück der Wohnzone W2 zugewiesen. Gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons St. Gallen liegt es im Gewässerschutzbereich A_U. Die Realisierung eines vom 2. März 2017 bis 15. März 2017 öffentlich aufgelegten Baugesuchs resp. zweier vom 11. April 2018 bis 24. April 2018 öffentlich aufgelegter Baugesuche für den Abbruch des EFH und den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. 0001__ wurde von der T.__ AG bzw. der Q.__ AG offenbar nicht weiterverfolgt (www.geoportal.ch, www.zefix.ch, www. ... -sg.ch).

B.

Am 12. September 2019 reichte die Q.__ AG zwei Baugesuche für den Abbruch des EFH und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen (nachfolgend: MFH) auf Parzelle Nr. 0001__ ein. Während der öffentlichen Auflage vom 4. März 2020 bis 17. März 2020 gingen zwei Einsprachen ein, darunter diejenige von L.__ und M.__, N.__ und O.__, A.__, B.__ und C.__, D.__ und E.__, P.__ und F.__, G.__ und H.__ sowie J.__ und K.__. Vom 2. April 2020 bis 1. Mai 2020 lag ein Wasserrechtskonzessionsgesuch für eine Wärmepumpenanlage mit Grundwassernutzung auf Parzelle Nr. 0001__ öffentlich auf. Mit Entscheid vom 17. August 2020 wies der Stadtrat X.__ die Einsprachen sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch in privatrechtlicher Hinsicht gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) ab, soweit er darauf eintrat, und bewilligte die Baugesuche unter gleichzeitiger Eröffnung aller kantonalen und kommunalen Teilverfügungen, insbesondere der Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen des Amtes für Umwelt und Energie (AWE) vom 11. Juni 2020 mit abschlägigem Einspracheentscheid vom 23. Juni 2020 sowie der Wasserrechtskonzession und gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Baudepartements mit abschlägigem Einspracheentscheid vom 22. Juni 2020 als Gesamtentscheid (act. 2, 6.5, 15.3, 24, www.geoportal.ch).



C.

Gegen den Gesamtentscheid des Rates der Politischen Gemeinde X.__ (Vorinstanz 1) vom 17. August 2020 erhob A.__ (Beschwerdeführerin 1) am 2. September 2020 für sich und im Namen von B.__ und C.__, D.__ und E.__, F.__, G.__ und H.__, J.__ und K.__ (Beschwerdeführer 2 bis 10) sowie von L.__ und M.__, P.__ sowie N.__ und O.__ Beschwerde beim Verwaltungsgericht (act. 1). Am 4. September 2020 überwies der Vizepräsident des Verwaltungsgerichts die Beschwerde an das Baudepartement (Vorinstanz 2, act. 3).

D.

Am 24. September 2020 ergänzte die Beschwerdeführerin 1 die von der Vorinstanz 2 als Rekurs entgegengenommene Eingabe vom 2. September 2020 mit einer Begründung. Diese Eingabe war neu auch von R.__ und S.__ unterzeichnet (act. 4 und 6.3). Am 22. Oktober 2020 nahm die Vorinstanz 1 Stellung (act. 6.5). Mit Vernehmlassung vom 27. Oktober 2020 beantragte die Q.__ AG (Beschwerdegegnerin), es sei der Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 6.6). Nach einem Meinungsaustausch mit dem Verwaltungsgericht trat die Vorinstanz 2 mit Entscheid vom 10. Dezember 2020 auf den Rekurs der Beschwerdeführer 1 bis 10 bzw. von R.__ und S.__ vom 2./24. September 2020 nicht ein und wies die Eingabe zuständigkeitshalber an das Verwaltungsgericht zurück (act. 5).

E.

Am 12. Februar 2021, 14. April 2021 und 10. Mai 2021 liessen sich die Beschwerdeführer 1 bis 10 vernehmen und beantragten dem Sinn nach, in Gutheissung der vom Verwaltungsgericht nurmehr als Beschwerde entgegengenommenen Rechtsmitteleingabe vom 2./24. September 2020 (act. 1, 4, 6.3) sei der Gesamtentscheid der Vorinstanz 1 vom 17. August 2020 aufzuheben (act. 14-15.3, 25 f., 30.1 f.). In ihrer Stellungnahme vom 14. April 2021 bestätigten sie überdies ausdrücklich, dass die Beschwerde mangels entsprechender Vollmachten als nicht erhoben gilt für L.__ und M.__, P.__, N.__ und O.__ sowie R.__ und S.__ (vgl. dazu auch Zwischenverfügungen des zuständigen Abteilungspräsidenten des Verwaltungsgerichts vom 16. Dezember 2020 und 16. März 2021, act. 7 und 21). Die Vorinstanz 1 verzichtete mit Eingabe vom 23. Februar 2021 auf eine Stellungnahme und beantragte sinngemäss die Abweisung der Beschwerde (act. 17). Am 4. März 2021 und 14. April 2021 liess sich die Vorinstanz 2 vernehmen, ohne eigene Anträge zu stellen (act. 18, 23). Am 11. März 2021 duplizierte die Beschwerdegegnerin und passte ihr Rechtsbegehren vom 27. Oktober 2020 insoweit an, als sie die kostenfällige Abweisung der Beschwerde beantragte, soweit darauf einzutreten sei (act. 19).



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.

Kraft des unmittelbar anwendbaren (vgl. E. 2 hiernach) Art. 132 Abs. 3 Ingress und lit. b Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) kann der Gesamtentscheid (Art. 133 Ingress und lit. f PBG) beim Verwaltungsgericht angefochten werden, wenn das zuständige Departement, dem die federführende kantonale Stelle angehört, entschieden oder am Verfahren mitgewirkt hat. Der Gesamtentscheid des Rates der Vorinstanz 1 vom 17. August 2020 (act. 2, 6.5/1.20 und 5.0, federführende Stelle des Kantons: Amt für Umwelt, vgl. dazu Art. 132 Abs. 4 PBG in Verbindung mit Art. 20 Abs. 1 und Anhang 2 Ziff. 1.3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz; sGS 731.11, PBV) umfasste auch die Wasserrechtskonzession mitsamt Einspracheentscheid der Vorinstanz 2 vom 22. Juni 2020 (act. 6.5/3.8) gestützt auf Art. 13 Abs. 1 Ingress und Ziff. 3 und Art. 21 Abs. 1 des Gesetzes über die Gewässernutzung (sGS 751.1, GNG). Da das Baudepartement damit im Sinne von Art. 132 Abs. 3 Ingress und lit. b Satz 1 PBG entschieden hat, ist das Verwaltungsgericht zur Behandlung der gegen den Gesamtentscheid der Vorinstanz 1 vom 17. August 2020 erhobenen Beschwerde – in Ergänzung zu Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, VRP) – zuständig (vgl. dazu VerwGE B 2020/84 vom 29. April 2021 E. 1.1 mit Hinweisen). Die Beschwerdeeingabe vom 2. September 2020 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 24. September 2020 (act. 4, 6.3) formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Entgegen der Auffassung der Vorinstanz 2 (act. 18 Ziff. 3d) kann nicht gesagt werden, aus der im Rahmen der Beschwerde vorgebrachten Kritik (vgl. insbesondere Beilage 5 zu act. 4) ergäbe sich nicht, wieso der angefochtene Gesamtentscheid vom 17. August 2020 aufzuheben sei (vgl. hierzu VerwGE B 2019/77; B 2019/78 vom 11. Februar 2020 E. 2 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer als Eigentümer von Grundstücken, welche weniger als 100 m vom Baugrund entfernt liegen, sind zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (vgl. dazu Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP und BGer 1C_174/2020 vom 5. Mai 2021 E. 1.2 mit Hinweisen). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführer (act. 14, S. 1)



pauschal auf ihre Einsprache vom 14. März 2020 (act. 6.5/4.4) verweisen (vgl. VerwGE B 2017/46 vom 20. März 2018 E. 1 mit Hinweisen). Soweit die Beschwerdegegnerin vorbringt (act. 6.6, S. 2 Ziff. II/A/b/, act. 19, S. 2 Ziff. II/A/b), auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, soweit erstmals im Beschwerdeverfahren übermässige Einwirkungen nach Art. 684 ZGB gerügt würden, verkennt sie, dass die Vorinstanz 1 die Einsprache der Beschwerdeführer vom 14. März 2020 auch in privatrechtlicher Hinsicht gemäss Art. 684 ZGB abwies (vgl. Dispositiv-Ziff. III/2 des Einspracheentscheids vom 17. August 2020, act. 2).

2.

Der erstinstanzliche Gesamtentscheid der Vorinstanz 1 erging am 17. August 2020 (act. 2, 6.5/1.20 und 5.0). 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 ist oder der kommunale Rahmennutzungsplan – der Zonenplan und das Baureglement (BauR) der Vorinstanz 1 wurde vom Baudepartement am 19. Dezember 1995 bzw. am 6. Juli 2009 genehmigt (www.geoportal.ch) – 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 (siehe dazu auch VerwGE B 2019/140 vom 22. April 2020 E. 2 mit Hinweisen; J. Frei, in: Bereuter/derselbe/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020, N 11 ff. zu Art. 173 PBG sowie N 10 ff. zu Art. 175 PBG, und Anhang des Kreisschreibens des Baudepartements "übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz" vom 8. März 2017).

3.

Die Beschwerdeführer stellen den Beweisantrag (act. 14, S. 3), es sei ein Augenschein im Sinne von Art. 12 Abs. 1 VRP mit Verständigungsversuch durchzuführen. 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 dem Geoportal (www.geoportal.ch, vgl. zu den nicht beweisbedürftigen notorischen Tatsachen etwa BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2, in: Pra 2018 Nr. 61). 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 vor allem Rechtsfragen stellen.



Überdies liegt kein geeigneter Fall für eine gütliche Verständigung vor (vgl. dazu Art. 64 in Verbindung mit Art. 54 VRP; VerwGE B 2016/217 vom 13. Februar 2018 E. 3 mit Hinweisen).

4.

Die Beschwerdeführer machen zunächst dem Sinn nach geltend (act. 4, S. 2 f., Beilage 5, S. 1, 3, 9, act. 15.2, S. 2 f., act. 26, S. 2), das Quartier W.__ hätte schon längst einer Einfamilienhauszone zugewiesen werden müssen resp. das strittige Bauvorhaben setze den Erlass eines Nutzungsplans für verdichtetes Bauen voraus. Damit stellen sie implizit vorfrageweise die Zuweisung des Baugrundstücks Nr. 0001__ zur Wohnzone W2 in Frage. Indes ist weder ersichtlich noch wird von den Beschwerdeführern weiter dargetan, inwiefern die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise vorfrageweise Überprüfung des Zonenplans der Vorinstanz 1 im Baubewilligungsverfahren gegeben sein sollten (vgl. dazu BGer 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 6.1, in: BR 2020, S. 270 und 285, sowie VerwGE B 2019/204 vom 17. Oktober 2020 E. 6.1 je mit Hinweisen). Darüber hinaus hat die Vorinstanz 1 das Quartier W.__ nicht als Planungszone bezeichnet (vgl. dazu Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG, Art. 42 ff. PBG und VerwGE B 2014/166 vom 17. Dezember 2015 E. 2.1 f. mit Hinweisen).

5.

Die Beschwerdeführer halten weiter dafür (act. 4, S. 1, 3), das projektierte MFH sei in der Wohnzone W2 nicht zonenkonform. Das Bauvorhaben muss zonenkonform sein (Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. a RPG). Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. a RPG gewährleistet einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz (vgl. VerwGE B 2016/161; B 2016/162 vom 15. August 2017 E. 5.1 mit Hinweisen). Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart (Art. 11 ff. BauG). Der kantonale Zonenkatalog ist abschliessend (vgl. Art. 10 BauG sowie VerwGE B 2009/97; B 2009/100 vom 24. Februar 2010 E. 2.4.1 mit Hinweis, in: GVP 2010 Nr. 38, bestätigt mit BGer 1C_185/2010 vom 27. Oktober 2010, siehe auch Art. 7 Abs. 3 Satz 1 PBG und Linder/von Rappard-Hirt, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 23 f. zu Art. 7 PBG). Art. 11 Abs. 2 BauG erlaubt den Gemeinden die kantonalrechtlich vorgegebene Wohnzone (Art. 11 Abs. 1 BauG) zu differenzieren (nach Art. 7 Abs. 3 Satz 2 PBG gilt dies neu ausdrücklich für alle Zonenarten). Die Vorinstanz 1 hat darauf verzichtet, eine Wohnzone einzuführen, in welcher nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sind, sondern sie hat die Wohnzone in Art. 5 BauR nach der Ausnützungsziffer, der Anzahl der Geschosse und den Gebäudeabmessungen unterteilt (W2 bis W4). Folglich sind Mehrfamilienhäuser in der Wohnzone W2, abstrakt



betrachtet, zonenkonform. Im Übrigen behaupten die Beschwerdeführer nicht, dass es sich beim geplanten Attikageschoss oder beim projektierten Untergeschoss um ein Vollgeschoss im Sinne von Art. 4 Abs. 1 BauR handelt. Entgegen ihrer anderslautenden Darstellung ist demnach vorliegend ein zweigeschossiges MFH geplant.

6.

Soweit die Beschwerdeführer glauben machen wollen, das strittige MFH unterschreite den massgeblichen kleinen Grenzabstand resp. eine Baulinie entlang des Y.__-wegs (act. 4, S. 3, Beilage 5, S. 3, 8, act. 14, S. 3, act. 15.2, S. 7, act. 26, S. 4), lassen sie ausser Acht, dass Bauten und Anlagen entlang klassierter Gemeindestrassen nach Art. 6 Abs. 1 BauR anstelle des vorgeschriebenen Grenzabstandes von mindestens 4.0 m (klein) bzw. 7.0 m (gross, vgl. dazu Art. 5 BauR und Art. 56 BauG) einen Strassenabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten haben (vgl. dazu auch Art. 101 Abs. 1, Art. 102 Abs. 1 Ingress und lit. b sowie Art. 104 lit. a des Strassengesetzes; sGS 732.1, StrG). Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Vorinstanz 1 einen Baulinienplan (vgl. Art. 102^{bis} StrG und Art. 29 PBG) entlang des Y.__-wegs (Parzelle Nr. 0002__, Gemeindestrasse zweiter Klasse) erlassen hätte oder die durch bestehende Gebäude vorgezeichnete Bauflucht massgebend wäre (vgl. dazu act. 19, S. 3 Ziff. II/C/d). Gegenüber dem Y.__-weg hält das projektierte MFH den vorgeschriebenen minimalen Strassenabstand von 3.0 m ein (vgl. dazu Grundrissplan Erdgeschoss vom 16. August 2019, act. 6.5/1.1). Im Übrigen bezieht sich das über den von den Beschwerdeführern angegebenen Link (act. 15.2, S. 7) im Internet abrufbare Dokument aus dem Jahr 2020 (S. 11) auf Art. 14 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt St. Gallen (sRS 731.1, BO) betreffend die geschlossene Bauweise.

7.

Die Beschwerdeführer monieren überdies (Beilage 5 zu act. 4, S. 9, act. 15.2, S. 8), das geplante MFH weise nicht genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf. Laut Art. 72 Abs. 1 BauG resp. Art. 69 Abs. 1 PBG in Verbindung mit Art. 10 Abs. 1 und Art. 13 des Reglements über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Vorinstanz 1 vom 26. Mai 2014 (RFK) ist die Bauherrschaft bei Neuerstellung von Bauten und Anlagen verpflichtet, auf eigenem Grund für Benützer (Wohnnutzung) einen Abstellplatz für Motorfahrzeuge pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche, mindestens einen Platz pro Wohnung, und für Besucher einen Abstellplatz pro 600 m² anrechenbarer Geschossfläche zu schaffen. Die Grösse der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS, vgl. Art. 7 Abs. 1 RFK und zur dynamisch-direkten Verweisung VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 E. 5.2 mit Hinweisen). Nach der VSS-Norm 40 291a, Parkieren, Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen (genehmigt im



Dezember 2005, gültig ab 31. März 2019, S. 5, 13, 16) müssen Schräg- und Senkrechtparkfelder (Parkfeldwinkel 30° bis 90°) in der Komfortstufe A (Personenwagen PW, nicht öffentlich zugänglich, bspw. Wohn- und Geschäftshäuser) eine Breite von mindestens 2.35 m bis 4.70 m (plus 0.25 m bis 0.50 m breiter Überhangsstreifen), eine Länge von mindestens 4.10 m bis 5.30 m sowie Abstände gegenüber Wänden von 0.30 m bis 0.60 m bzw. gegenüber Stützen von 0.40 m bis 0.80 m aufweisen. Nicht umstritten ist die Grösse der sechs Abstellplätze und des Manövrierraums in der geplanten Tiefgarage. Was die Grösse des von den Beschwerdeführern bemängelten Aussenparkplatzes (für Besucher) anbelangt, ergibt sich aus dem Grundrissplan Erdgeschoss vom 16. August 2019 (act. 6.5/1.1) eine Länge von 5 m und eine Breite 2.40 m. Damit erfüllt dieser Schrägparkplatz (Parkfeldwinkel zwischen 30° bis 60°) mitunter (Breite, Abstand zur Hausmauer resp. zur Mauer bei der Tiefgaragenzufahrt) die Anforderungen der VSS-Norm 40 291a nicht. Allerdings ist in der Parkplatzberechnung der Beschwerdegegnerin vom 2. September 2019 (act. 6.5/1.9) zu Unrecht ein Mindestbedarf von sieben Plätzen (davon zwei für Besucher) ausgewiesen: Nach der allerdings bestrittenen (vgl. E. 8 hiernach) Ausnützungszifferberechnung vom 16. August 2019 (act. 6.5/1.10) weist das strittige MFH eine Bruttogeschossfläche von 429.86 m² auf. Gemäss Art. 13 RFK resultiert daraus ein Mindestbedarf von lediglich einem Besucherparkplatz, d.h. von insgesamt sechs Abstellplätzen. Mit den in der Tiefgarage ausgewiesenen Parkplätzen erfüllt das Bauvorhaben somit die Anforderungen von Art. 13 RFK.

8.

Die Beschwerdeführer rügen sodann eine Überschreitung der maximal zulässigen Ausnützungsziffer, da die projektierten Abstellräume und Wintergärten angerechnet werden müssten (act. 5, S. 3, Beilage 5, S. 6-8, act. 14, S. 1 f., act. 15.2, S. 4-7, act. 26, S. 2-4).

8.1.

In der Wohnzone W2 ist eine Ausnützungsziffer von 0.50 vorgeschrieben (Art. 5 BauR). Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche (Art. 61 Abs. 1 BauG). Nach Art. 61 Abs. 2 Satz 1 BauG zählen zur anrechenbaren Geschossfläche die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Bei der Beurteilung der Nutzbarkeit kommt es entscheidend auf die nach objektiven Gesichtspunkten beurteilten Verwendungsmöglichkeiten eines Raumes beziehungsweise einer Geschossfläche an. Eine solche Eignung setzt unter anderem voraus, dass das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen



mindestens 10% der Bodenfläche beträgt (vgl. dazu Art. 7 Abs. 3 BauR und VerwGE B 2016/93 vom 14. Dezember 2017 E. 4.2.1 mit Hinweisen, bestätigt mit BGer 1C_37/2018 vom 6. Juli 2018). Nicht angerechnet werden insbesondere nichtgewerbliche Einstellräume (Art. 61 Abs. 2 Satz 2 lit. b BauG, vgl. dazu auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, S. 941). Ebenfalls nicht in Anschlag zu bringen sind Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20% der anrechenbaren Geschossflächen im Sinne von Art. 61 Abs. 2 Satz 2 lit. d BauG, unabhängig davon, ob sie beheizt sind. Eine baulich-konstruktive Abgrenzung zu den übrigen anrechenbaren Wohnflächen ist indessen nötig (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 668).

8.2.

Wie sich aus der Ausnützungszifferberechnung sowie den Grundrissplänen, alle vom 16. August 2019 (act. 6.5/1.1, 1.2, 1.10), ersehen lässt, weisen sämtliche als "Abstellräume" bezeichneten nicht gewerblich genutzten Einstellräume keine natürliche Belichtung auf. Trotz gegenteiliger Auffassung der Beschwerdeführer sind sie deshalb ungeachtet ihrer sonstigen Ausgestaltung (namentlich Bodenfläche, Raumhöhe) nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken geeignet und daher nicht zu den anrechenbaren Geschossflächen zu zählen. Diesbezüglich ist jedoch daran zu erinnern, dass eine allfällige, spätere Umnutzung dieser Abstellräume zu Wohnzwecken, etwa nach der Anpassung des Rahmennutzungsplans der Vorinstanz 1 an das PBG, baubewilligungspflichtig wäre. Weiter beträgt der Anteil der vier geplanten Wintergärten an der anrechenbaren Geschossfläche nach der unbestrittenen Berechnung der Vorinstanz 1 (act. 2, S. 5) lediglich 8,39%. Überdies sind sie, abgesehen der Wand entlang des Treppenhauses bei Wohnung 4, seitlich verglast. Ferner sind sie konstruktiv klar von den Wohnräumen abgetrennt. Bei dieser Sachlage durfte die Vorinstanz 1 die Wintergärten als nicht anrechenbare Flächen im Sinne von Art. 61 Abs. 2 lit. d BauG qualifizieren, ohne Recht zu verletzen. Demzufolge ist die Ausnützungszifferberechnung der Beschwerdegegnerin nicht zu beanstanden. Das projektierte MFH hält die maximal zulässige Ausnützungsziffer von 0.50 ein.



9.

Die Beschwerdeführer stellen sich überdies auf den Standpunkt (act. 4, S. 3, Beilage 5, S. 1-5, act. 14, S. 1, act. 15.2, S. 1-3, 8, act. 26, S. 1 f.), der strittige Abbruch des bestehenden EFH und der Neubau des MFH mit Flachdach und Attikageschoss führe zu einer Verschandelung des Quartiers W.____.

9.1.

Nach dem direkt anwendbaren Art. 99 Abs. 1 PBG ist die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder – hier von vornherein mangels Schutzobjekt (Art. 115 lit. g PBG) nicht einschlägig – Baudenkmäler beeinträchtigen, untersagt. Im Unterschied zu positiven (kommunalen) Bauästhetikvorschriften verbietet das Verunstaltungsverbot nur erheblich störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in dem Sinn, dass nur etwas qualifiziert Unschönes verhindert werden soll. Dabei ist nicht das Bauvorhaben isoliert zu betrachten, sondern in Bezug zu seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung zu setzen (vgl. VerwGE B 2019/22 vom 16. August 2019 E. 4.7 mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf den altrechtlichen Art. 93 Abs. 1 BauG). Verunstaltung bedeutet eine schwerwiegende Verletzung ästhetischer Werte; sie ist gleichbedeutend mit einer erheblichen Beeinträchtigung (vgl. VerwGE B 2005/137 vom 24. Januar 2006 E. 1b/dd mit Hinweisen). Bauten, die in jeder Hinsicht den Zonenvorschriften entsprechen, können nicht schon deshalb als mit dem Beeinträchtungsverbot unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufweisen als die umstehenden Gebäude. In solchen Fällen vermögen nur klar überwiegende öffentliche Interessen einen Bauabschlag zu rechtfertigen (vgl. GVP 2002 Nr. 12). Das Ausschöpfen des baureglementarisch Zulässigen bewirkt für sich allein betrachtet keine Verunstaltung im Sinne von Art. 99 Abs. 1 PBG (vgl. VerwGE B 2016/93 vom 14. Dezember 2017 E. 5.2 mit Hinweis). Soweit keine Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bauten zur Diskussion steht, sind zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung eines Projekts keine speziellen Fachkenntnisse erforderlich (vgl. BGer 1C_75/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 7.3 mit Hinweisen). Den kommunalen Behörden kommt bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut sind (vgl. BGer 1C_33/2021 vom 16. April 2021 E. 5.2 mit Hinweisen).

9.2.

Wie sich den von den Beschwerdeführern eingereichten, im Internet verfügbaren



Fotografien von Google International LLC, Wilmington (Delaware), USA, und Google Switzerland GmbH, Zürich (Dienst "Street View" von Google Maps, act. 15.3, www.zefix.ch) sowie dem Geoportal entnehmen lässt, ist das Quartier W.__ vorwiegend mit Einfamilienhäusern mit Giebeldächern unterschiedlicher Stile und Firstrichtungen überbaut. In der Wohnzone W2 sind jedoch – immer unter Vorbehalt der Einhaltung der zonengemässen Regelbauschriften – auch grössere Baukuben wie für Einfamilienhäuser zulässig (vgl. dazu auch E. 5 hiervor). Klar überwiegende öffentliche Interessen, welche einen Bauabschlag vorliegend rechtfertigen könnten, sind nicht erkennbar und werden von den Beschwerdeführern auch nicht weiter substantiiert. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz 1 im Rahmen des ihr zustehenden Beurteilungsspielraums bei objektiver Betrachtungsweise davon ausgehen, dass der Abbruch des EFH und der Neubau des MFH auf Parzelle Nr. 0001__ für sich alleine betrachtet und/oder mit Blick auf das Erscheinungsbild des Quartiers nicht zu etwas qualifiziert Unschönem führt (vgl. dazu auch Schnitte/Ansichten vom 16. August 2019, act. 6.5/1.3 f.; Fotodokumentation vom 17. September 2019, act. 6.5/5.8), weshalb nicht von einer Verunstaltung gesprochen werden kann. Soweit sich die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf Art. 89 PBG, welcher die Übertragung der Baumassenziffer auf ein Nachbargrundstück regelt, berufen (act. 4, S. 3, Beilage 5, S. 2, 5, act. 14, S. 1, act. 26, S. 1), stösst ihre Kritik ins Leere. Dasselbe gilt, soweit sie ihre Argumentation auf die positive ästhetikklausel in Art. 3^{bis} lit. a und b BauR aufbauen (Beilage 5 zu act. 4, S. 3 f.), bei welcher es sich um eine unzulässige allgemeine Gestaltungsvorschrift über das gesamte Gemeindegebiet handelt, welche über den kantonalrechtlichen Rahmen von Art. 99 Abs. 2 PBG hinausgeht (vgl. dazu VerwGE B 2008/143; B 2008/149 vom 14. Mai 2009 E. 3.1.5 mit Hinweisen, vom Bundesgericht bestätigt mit BGer 1C_519/2012 vom 14. August 2013 E. 2.5, allerdings in Bezug auf Art. 93 Abs. 4 BauG, und W. Ritter, in: Bereuter/Frei/derselbe [Hrsg.], a.a.O., N 6 zu Art. 99 PBG). Art. 3^{bis} lit. a und b BauR ist deshalb die Anwendbarkeit im vorliegenden Fall zu versagen.

10.

Die Beschwerdeführer bringen im Weiteren unter Berufung auf das Merkblatt AFU 173, Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten, Fassung vom 1. Juli 2017, vor (Beilage 5 zu act. 4, S. 9-12, act. 14, S. 2, act. 15.2, S. 8-11, act. 26, S. 5 f., act. 30.2), der projektierte Liftschacht des MFH sei gewässerschutzrechtswidrig.

10.1.

Fest steht, dass das umstrittene MFH im besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich A_u (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der



Gewässer, Gewässerschutzgesetz; SR 814.20, GSchG, in Verbindung mit Art. 29 Abs. 1 lit. a und Anhang 4 Ziff. 111 der Gewässerschutzverordnung; SR 814.201, GSchV) errichtet werden und unter den mittleren Grundwasserspiegel von rund 447.2 m ü.M. reichen soll (vgl. dazu Geotechnischer Bericht der Z. AG vom 15. März 2017, act. 6.5/1.17, S. 5 und 12). 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 in Verbindung mit Art. 32 Abs. 2 GSchV). Ist eine Bewilligung erforderlich, müssen die Gesuchsteller nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind, und die dafür notwendigen Unterlagen (gegebenenfalls hydrogeologische Abklärungen) beibringen (Art. 32 Abs. 3 GSchV). Die Behörde erteilt eine Bewilligung, wenn mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann (Art. 32 Abs. 4 erster Satzteil GSchV). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen 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 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV, siehe dazu auch Art. 43 Abs. 4 GSchG). Ob die Ausnahmegewilligung erteilt wird, steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Dieses Ermessen hat die Behörde pflichtgemäss auszuüben. Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ist eine Interessenabwägung erforderlich. Dabei müssen die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität die entgegenstehenden (Gewässerschutz-)Interessen überwiegen. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht fällt dabei namentlich ins Gewicht, wie gross die Verminderung der Durchflusskapazität innerhalb der zulässigen Bandbreite von 10 Prozent tatsächlich ausfällt und ob ein unterirdisches Gewässer selbst oder bloss ein zu seinem Schutz notwendiges Randgebiet betroffen ist. Aufseiten der Gesuchstellenden verdient Berücksichtigung, inwieweit die Verweigerung einer Bewilligung eine sinnvolle, den übrigen (insbesondere raumplanerischen und umweltrechtlichen) Vorgaben entsprechende Nutzung ihres Grundeigentums erschweren würde (vgl. dazu BGer 1C_460/2020 vom 30. März 2021 E. 4.2.2 f. mit Hinweisen). Fungiert als Vorinstanz eine gesetzlich vorgesehene unabhängige Fachinstanz mit besonderen Fachkenntnissen, so kann und soll das Gericht deren technisches Ermessen respektieren und nicht aus eigenem Gutdünken, sondern nur aus triftigen Gründen von der Beurteilung durch die zuständige Fachbehörde abweichen, jedenfalls soweit die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. BGE 142 II 451 E. 4.5.1 mit Hinweisen).



10.2.

Entgegen anderslautender Darstellung der Beschwerdeführer hat das AWE weder in der Verfügung vom 11. Juni 2020 noch in seinem Einspracheentscheid vom 23. Juni 2020 (act. 6.5/3.6 f.) ausser Acht gelassen, dass der Liftschacht mehr als 0.20 bis 0.30 m unter den mittleren Grundwasserspiegel reicht (vgl. dazu insbesondere E. 4b/aa des Einspracheentscheids). Unter Berücksichtigung dieses Umstandes hat das fachkundige AWE die Angaben im Umströmnachweis (vgl. dazu Geotechnischer Bericht der Z.__ AG, vom 15. März 2017, act. 6.5/1.17, S. 12 Ziff. 4.6) als nachvollziehbar bezeichnet. Danach bewirken die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichenden Gebäudeteile – inklusive Liftschacht – eine rechnerische Durchflussreduktion von etwa einem Prozent. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdegegnerin anerkanntermassen (act. 6.6, S. 7 lit. D/a/aa/54) versehentlich im Baugesuchsformular K2A (Beilage 2 und 3 zu act. 6.5/4.4, den von Vorinstanz 1 eingereichten Baugesuchsunterlagen nicht beigelegt) die für die Liftunterfahrt erforderlichen Kreuze nicht angebracht hat. Damit ist von einer vergleichsweise geringen Verminderung der Durchflusskapazität auszugehen. Mittels der Liftunterfahrt soll der Zugang zum Gebäude auch im Untergeschoss stufenlos ausgestaltet werden (vgl. dazu Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen, act. 6.5/3.2, S. 2). Im öffentlichen Interesse liegende oder konzessionierte private Grundwasserfassungen werden durch das Vorhaben gemäss der Einschätzung des fachkundigen AWE (Einspracheentscheid, S. 5 E. 4b/bb) nicht beeinträchtigt. Auch ist nicht ersichtlich, weswegen der Einbau der flüssigkeitsdichten Liftunterfahrt nicht den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde entsprechen soll (vgl. dazu Art. 101 PBG). Vor diesem Hintergrund durfte das AWE die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität höher gewichten als die entgegenstehenden Gewässerschutzinteressen und die Ausnahmebewilligung im Sinne von Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV erteilen, ohne Recht zu verletzen. Im Übrigen hat das AWE in Bezug auf die während der Bauphase (längstens 90 Tage) erforderliche Grundwasserabsenkung bis auf 446.90 m ü.M. festgestellt, dass die gewässerschutzrechtlichen Anforderungen für die Bewilligung der Einleitung des abzupumpenden Grundwassers via die bestehende Meteorwasserleitung, welche bei der Parzelle Nr. 0006__ in den R.__ mündet (vgl. dazu www.geoportal.ch, Rubrik "Gewässereinzugsgebiete Kt"), mittels der verfügbaren Auflagen (Dispositiv-Ziffer III der Verfügung vom 11. Juni 2020, act. 6.5/3.6, vgl. dazu auch die im Baustelleninstallationsplan vom 29. August 2019 eingezeichneten Absetzbecken, act. 6.5/1.19) eingehalten werden können (vgl. dazu Art. 7 Abs. 2 GSchG und Hettich/Tschumi, in: Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich 2016, N 55 ff. zu



Art. 7 GSchG) und die Abflusskapazität der Leitung resp. des R.__s (Gemeindegewässer, unter anderem Parzellen Nrn. 0003__, 0005__ und 0004__ [ab der Vereinigung der V.__ [Kanal] und des U.__-baches], www.geoportal.ch, Rubrik "Gewässernetz 1:10'000 GN 10 Kt") ausreichend ist (vgl. Einspracheentscheid vom 23. Juni 2020, S. 5 E. 4c, siehe dazu auch Plan Werkleitungen vom 16. August 2019, act. 6.5/1.5). Die Beschwerdeführer bringen nichts vor, was diese Einschätzungen der kantonalen Gewässerschutzfachstelle (vgl. dazu Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GSchG in Verbindung mit Art. 47 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung; sGS 752.2, GSchVG, und Art. 1 f. der Verordnung zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung; sGS 752.21, GSchVV) erschüttern könnte.

11.

Ferner ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht weiter dargetan (vgl. Beilage 5 zu act. 4, S. 11 f., act. 15.2, S. 10, act. 26, S. 6), inwiefern die geplante Wärmepumpe unter Einhaltung der von der Vorinstanz 2 am 22. Juni 2020 verfügten Auflagen (act. 3.8, Dispositiv-Ziffer II/3) die Qualität des als Trinkwasser genutzten Grundwassers gefährden könnte (vgl. dazu Art. 19 Abs. 2 GSchG in Verbindung mit Art. 32 Abs. 2 lit. c und f GSchV; Art. 13 Abs. 1 Ingress und Ziff. 3, Art. 19 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 2 GNG), zumal die nächstgelegenen Trinkwasserfassungen ausserhalb des Einflussbereichs der geplanten Grundwassernutzung liegen und benachbarte Grundwasserfassungen innerhalb des hydraulischen Einflussbereichs der geplanten Grundwassernutzung nicht unzulässig beeinflusst werden (vgl. dazu hydrogeologische Vorabklärung der Z.__ AG vom 1. Oktober 2018, act. 6.5/1.16, S. 7-9).

12.

Zur Vermeidung von Baulärm hat die Vorinstanz 1 die Beschwerdegegnerin in den Baubewilligungen vom 17. August 2020 auftragsgemäss verpflichtet, nach den Vorgaben der gestützt auf Art. 38 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; SR 814.01, USG) und Art. 6 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, LSV) erlassenen Baulärm-Richtlinie des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), Stand 2011 (www.bafu.admin.ch), nur Geräte und Maschinen zu verwenden, welche dem anerkannten Stand der Technik entsprechen (vgl. dazu act. 6.5/1.20 und 5.0, S. 9 bzw. 4), und die Mittags- (12.00 bis 13.30 Uhr) und Nachtruhe (20.00 bis 06.00 Uhr) gemäss Art. 5 f. und 11 des Lärmschutzreglements der Vorinstanz 1 einzuhalten. Auch hat die Beschwerdegegnerin zugesichert, den Massnahmenkatalog der Baulärm-Richtlinie (Massnahmenstufe B) einzuhalten (act. 19, S. 4 lit. E). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer (Beilage 5 zu act. 4, S. 12 f., act. 15.2, S. 1, S. 11, act. 26, S. 6)



ist bei dieser Ausgangslage weder von übermässigen bzw. unzumutbaren Baulärmimmissionen auszugehen noch drängen sich weitergehende Massnahme im Sinne der Vorsorge auf (vgl. dazu auch BGer 1C_315/2017 vom 4. September 2018 E. 3.6; BGer 1C_393/2014 vom 3. März 2016 E. 11.5 ff. je mit Hinweis[en]).

Soweit die Beschwerdeführer beiläufig die Erstellung von Rissprotokollen fordern, ist nicht erkennbar, inwiefern daran ein öffentliches Interesse bestehen soll. Die Beweissicherung für einen Zivilprozess kann sodann nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens bilden (vgl. dazu VerwGE B 2012/142 und B 2012/147 vom 2. Juli 2013 E. 3 und 5 mit Hinweisen). Ob das geplante MFH die energierechtlichen Vorschriften erfüllt und insbesondere seinen Wärmebedarf decken kann (vgl. dazu Art. 45 Abs. 2 Satz 1 des Energiegesetzes; SR 730.0, EnG; Art. 4 ff. des kantonalen Energiegesetzes; sGS 741.1, EnV SG, und Art. 2 ff. in Verbindung mit Anhang 1 der Energieverordnung; sGS 741.11, EnV SG), kann, wie die Beschwerdeführer zutreffend ausgeführt haben, mangels entsprechendem Nachweis nicht abschliessend beurteilt werden. Allerdings hat die Vorinstanz 1 dafür eine separate Bewilligung in Aussicht gestellt (act. 6.5/1.20, S. 5). Dieses Vorgehen ist nach Art. 11 Abs. 2 EnV SG zulässig, was von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird. Wie es sich diesbezüglich koordinationsrechtlich (Art. 25a RPG) verhält, braucht deshalb nicht weiter untersucht zu werden.

13.

Schliesslich befürchten die Beschwerdeführer übermässige Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB (act. 4, S. 2 f., Beilage 5, S. 5, 8, act. 14, S. 2, act. 26, S. 1).

Laut Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, unter anderen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (d.h. übermässiger) Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die beurteilende Instanz hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei sie den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Neben den in Art. 684 Abs. 2 ZGB beispielhaft als verboten aufgezählten materiellen Immissionen (Lärm usw.) und den negativen Immissionen (Lichtentzug usw.) untersagt die Rechtsprechung auch ideelle oder immaterielle Immissionen. Übermässig und folglich verboten sind ideelle



Immissionen, wenn bei Personen mit normaler durchschnittlicher Empfindlichkeit ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen verursacht wird. Die Immission soll für jeden übermässig sein, der sich in der Lage des Klägers befindet. Art. 684 ZGB verschafft indes keinen Anspruch, dass in einem Einfamilienhausquartier den Nachbarn die Einsicht auf Sitzplätze und Gärten verunmöglicht wird. Eine durch rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute verursacht in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB. Öffentlich-rechtliche Bewilligungen sind dann nicht mehr allein massgebend für die Beurteilung der Übermässigkeit, wenn die Behörde per Ausnahmegewilligung ein Abweichen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährt und womöglich die Interessen der Nachbarn nicht umfassend berücksichtigt (vgl. dazu VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 E. 3.1; VerwGE B 2020/59 vom 19. Januar 2021 E. 5.3; VerwGE B 2018/189 vom 21. November 2018 E. 6.1 je mit Hinweisen).

Die Beeinträchtigung der Aussicht von den Grundstücken der Beschwerdeführer, der Schattenwurf des MFH auf die umliegenden Grundstücke, der durch dessen Bau verursachte Mehrverkehr auf dem Y.__-weg sowie ein allfälliges Unbehagen der Beschwerdeführer aufgrund der Nutzung des Attikageschosses kann – wie dargelegt – nicht auf Verletzungen des öffentlichen Baurechts oder auf Ausnahmegewilligungen zurückgeführt werden. Diese Einwirkungen erscheinen deshalb mit der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke der Beschwerdeführer gerechtfertigt. Sie gehen nicht über das hinaus, was Nachbarn üblicherweise mit der baurechtskonformen Überbauung eines angrenzenden Grundstückes in Kauf nehmen müssen. Damit kann auch nicht als dargetan gelten, dass ein Durchschnittsmensch in derselben Situation einer Liegenschaft aufgrund der Nachbarschaft zum geplanten MFH effektiv eine Wertminderung zuzusst. Somit liegen keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB vor.

14.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Beschwerdeführer die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeführer haften solidarisch (Art. 96^{bis} VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 4'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV). Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend haben die Beschwerdeführer die obsiegende Beschwerdegegnerin, deren Rechtsvertreter keine Kostennote eingereicht hat, für das Beschwerdeverfahren unter solidarischer Haftbarkeit ermessensweise pauschal mit insgesamt CHF 4'000 zuzüglich CHF 160 Barauslagen (vier Prozent von CHF 4'000) zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; Art. 98^{ter} VRP in



Verbindung mit Art. 106 Abs. 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO, Art. 30 Ingress und lit. b Ziff. 1 sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 des Anwaltsgesetzes; sGS 963.70, AnwG; Art. 6, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, Art. 28^{bis} der Honorarordnung, sGS 963.5, HonO). Ein Antrag auf Mehrwertsteuerzuschlag wurde nicht gestellt (vgl. Art. 29 HonO).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 bezahlen die Beschwerdeführer.

3.

Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich unter solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt CHF 4'160 (inklusive Barauslagen), ohne Mehrwertsteuer.