



Fall-Nr.: B 2009/21
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 11.05.2010
Entscheiddatum: 11.05.2010

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. Mai 2010

Baurecht, Immissionsschutz, Art. 684 ZGB (SR 210). Keine übermässigen Immissionen durch Schattenwurf geplanter Mehrfamilienhäuser (Verwaltungsgericht, B 2009/21).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer; Ersatzrichterin lic. iur. D. Gmünder Perrig;
Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

A.,

B.,,

C., ,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A.

gegen



Vorinstanz,

und

Erbengemeinschaft Hans B. sel., bestehend aus:

- X., Y. ...

,

Beschwerdegegner,

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B.

sowie

Politische Gemeinde M.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Gestaltungsplan

(

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Hans B. sel. war Eigentümer der Grundstücke Nrn. 00 und XX an der Bahnhofstrasse in M.. Die Grundstücke sind gemäss Zonenplan der Gemeinde M. vom



St.Galler Gerichte

11. Juli 2005 der Kernzone Dorf (abgekürzt KD) zugeteilt. Das Grundstück Nr. 00 misst rund 6'400 m² und ist im südwestlichen Bereich mit einer Scheune und einer Pferdestallung überbaut. Das Grundstück Nr. XXX misst rund 700 m² und liegt im Süden des Grundstücks Nr. 00. Es ist mit einem Einfamilienhaus überbaut. Das Grundstück Nr. 00 ist im südwestlichen, überbauten Teil eben und fällt im Bereich des nicht überbauten Teils Richtung Nordosten ab. Unmittelbar nordöstlich an das Grundstück Nr. 00 grenzen die Grundstücke von A., B. und C. an. Diese Liegenschaften gehören zur Wohnzone W1b und sind je mit einem freistehenden Einfamilienhaus überbaut.

Das unmittelbar südöstlich an die Grundstücke Nrn. 00 und XX angrenzende Gebiet ist Teil des Überbauungs- und Gestaltungsplangebietes "Alte Moschti". Der Plan datiert vom 12. Juli 2005. Das Gebiet ist mit sechs kubisch gestalteten, dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdach und Attikageschoss überbaut. Die Gebäude sind leicht versetzt zueinander angeordnet und fächern sich in Richtung Südwesten auf die Bahnhof- und die St. Galler-strasse hin leicht auf. Im Nordwesten grenzt das Grundstück Nr. 00 an die Wohnzone W 2. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern überbaut.

Am 2. November 2004 stellte Hans B. sel. beim Gemeinderat M. ein Gesuch um Erlass eines Gestaltungsplans für die Grundstücke Nrn. 00 und XX. Die auf dem Grundstück Nr. 00 stehenden Bauten sollen abgebrochen und durch eine Überbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern samt Tiefgarage ersetzt werden, die von der Bahnhofstrasse her erschlossen wird. Auf dem Grundstück Nr. XX sind keine weiteren Bauten geplant. Am 16. Juni 2005 beschloss der Gemeinderat M. den Gestaltungsplan Bahnhofstrasse samt Beilageplänen und besonderen Vorschriften vom 24. März 2005. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 28. Juni bis 27. Juli 2005.

Am 26. Juli 2005 erhoben C., B. und A. öffentlich-rechtliche sowie privatrechtliche Einsprache gegen den Gestaltungsplan Bahnhofstrasse samt besonderen Vorschriften.

Mit Beschluss vom 22. April 2008 schützte der Gemeinderat M. die Einsprachen teilweise im Sinn der Erwägungen (Ziff. 1). Er ordnete an, die Attikageschosse auf den beiden den Einsprechern nächstgelegenen Bauten D und E müssten an den



St.Galler Gerichte

Nordfassaden gemäss Art. 12 Abs. 3 des Baureglements (abgekürzt BR) unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen (Ziff. 2). Weiter ordnete er an, den Sitzplatz auf dem Grundstück Nr. XX gegenüber dem Grundstück Nr. .. um 6 m in südliche Richtung zu versetzen und mittels geeigneter Bepflanzung gegen die Grundstücke der Einsprecher abzuschirmen (Ziff. 3). Der Eigentümer der Grundstücke Nrn. 00 und XX wurde verpflichtet, nach Rechtskraft des Entscheids den Gestaltungsplan entsprechend anzupassen und zur neuen Genehmigung einzureichen (Ziff. 4). Im übrigen wurden die Einsprachen abgewiesen; die weiteren Teile des Beschlusses sind für das vorliegende Verfahren nicht relevant.

B./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 15. Mai 2008 erhoben C., B. und A. Rekurs beim Baudepartement. In ihrer Rekursergänzung vom 26. Juni 2008 beantragten sie, der Beschluss des Gemeinderats M. vom 22. April 2008 sei aufzuheben und der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse M. sei nicht zu bewilligen, eventualiter sei er mit der Einschränkung zu bewilligen, dass die Häuser D und E nur zwei Vollgeschosse (und ein Attikageschoss gemäss Regelbauweise, Ziff. 2 des angefochtenen Beschlusses) aufweisen dürften und einen Grenzabstand gegenüber ihren Grundstücken von mindestens 10 m aufweisen müssten, wobei der Sitzplatz ins Zentrum der Überbauung zu verlegen sei. Zur Begründung wurde im wesentlichen vorgebracht, die Rekurrenten müssten übermässige Einwirkungen in keinem Fall dulden, weder nach Regelbauweise noch aufgrund eines Gestaltungsplans. Das Bundesgericht habe in einem neueren Entscheid festgestellt, dass auch ein Entzug von Licht und Sonnenschein bzw. eine Beeinträchtigung der Aussicht eine Einwirkung im Sinne von Art. 684 ZGB sein könne. Der bundesrechtliche Immissionsschutz habe die Bedeutung einer Mindestgarantie, wenn der kantonale Immissionsschutz trotz Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften versage, weil der Beseitigungsanspruch z.B. wie im betreffenden Fall verjährt sei. Dasselbe gelte grundsätzlich mit Bezug auf Bauten. Im konkreten Fall seien die anwendbaren Bauvorschriften ungenügend. Sie würden die Rekurrenten nicht vor den drohenden Immissionen schützen, u.a. auch deshalb, weil die Zonenvorschriften der Gemeinde unzweckmässig seien. Die Beeinträchtigung der Liegenschaften der Rekurrenten wäre ausserordentlich massiv. Von ihren Grundstücken aus würde die Höhe der Bauten gemäss Gestaltungsplan rund 17 m betragen. Durch diese massiv überhöhten Bauten lägen ihre Einfamilienhäuser



insbesondere (aber nicht nur) im Winterhalbjahr fast dauernd im Schatten, was unzulässig wäre.

Das Baudepartement führte am 18. November 2008 einen Augenschein durch, an dem die Rekurrenten, der Vertreter des Grundeigentümers und Vertreter der politischen Gemeinde sowie des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation teilnahmen. Mit Entscheid vom 6. Februar 2009 wies das Baudepartement die Rekurse ab, soweit es darauf eintrat. Die Rekurrenten wurden verpflichtet, eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- zu bezahlen und den Grundeigentümer ausseramtlich mit Fr. 3'250.-- zuzügl. MWSt zu entschädigen. Das Baudepartement erwog, der total revidierte Zonenplan der Gemeinde M. sei am 22. Mai 2003 erlassen und am 11. Juli 2005 genehmigt worden. Im Rahmen der Totalrevision des Zonenplans sei die Zonenzuteilung der Grundstücke der Rekurrenten und die den Planungssperimeter bildenden Grundstücke nicht verändert worden. Die Unzweckmässigkeit der Nutzungsplanung hätte im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens gerügt werden müssen. Mit der Genehmigung des Zonenplans sei dieser in Rechtskraft erwachsen. Als rechtskräftige Grundlage des zu beurteilenden Gestaltungsplans könne er nicht im Rahmen des Rekursverfahrens gegen diesen wieder in Frage gestellt werden. Insoweit sei auf den Rekurs nicht einzutreten. Nach Art. 5 BR seien in der Kernzone Dorf (KD) Bauten mit drei Vollgeschossen zulässig, die mindestens einen Grenzabstand von 5 m einhalten müssten. Für das zulässige Gebäudevolumen verweise Art. 5 BR auf Art. 7 BR. Danach hätten sich Bauten in der Kernzone bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Traufhöhe, Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Materialien dem Dorf-, Hof- und Strassenbild einzuordnen. Attikageschosse müssten unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen, um als Dachgeschoss zu gelten. Bei den geplanten Bauten betrage der Grenzabstand mehr als 5 m. Die Gebäude untereinander wiesen Abstände zwischen 12 und 15 m auf. Bezüglich Geschosse und Grenzabstand weise der Gestaltungsplan gegenüber den Regelbauvorschriften keine Abweichungen auf; der Abstand zwischen den Gebäuden sei teilweise erheblich grosszügiger als der nach Regelbauvorschriften mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand von 10 m. Die Attikageschosse der Häuser B, C, D und E seien nicht unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegend, sondern auf der nord- und



südöstlichen Gebäudeseite fassadenbündig ausgestaltet. Insofern liege eine geringe Abweichung von den Regelbauvorschriften vor. Dabei sei allerdings in Betracht zu ziehen, dass bei einer nach Regelbauvorschriften ebenfalls zulässigen Gestaltung der Bauten mit Satteldach die Einwirkungen auf die Grundstücke der Rekurrenten erheblich grösser wären als die gewählte Gestaltung mit Flachdach und Attikageschoss. Da die Vorinstanz beschlossen habe, die Attikageschosse der Häuser D und E müssten unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückversetzt werden und eine entsprechende Anpassung verfügt habe, liege für die Rekurrenten auch diesbezüglich keine über die Regelbauweise hin-ausgehende nachbarliche Beeinträchtigung vor. Im weiteren erwog die Vorinstanz, dass die Gebäudehöhe einschliesslich Attikageschoss mit Höhenkoten im Plan festgelegt sei und für die Häuser D und E 572,7 bzw. 572,8 m.ü.M., für die Häuser B und C 574,4 bzw. 574,7 m.ü.M. und für das Haus A 576 m.ü.M. betrage. Die Gebäudehöhe der auf der Basis des Überbauungs- und Gestaltungsplans "Alte Moschti" vom 12. Juli 2005 erstellten Mehrfamilienhäuser, die auf die gleiche Weise definiert werde, betrage zwischen 572 und 575 m.ü.M. Die zulässige Länge der Gebäude gemäss Gestaltungsplan Bahnhofstrasse betrage zwischen 25 und 27,5 m. Die auf der Basis des Überbauungs- und Gestaltungsplans "Alte Moschti" erstellten Mehrfamilienhäuser seien ebenfalls zwischen 25 und 27,5 m lang. Durch die gewählte fächerförmige Stellung der Gebäude einerseits und den gegenüber der Regelbauweise teilweise erheblich grösseren Gebäudeabständen könne eine gute Besonnung und eine hohe Aussenraumqualität erzeugt werden. Die vorgesehene Wohnüberbauung mit insgesamt 35 Wohnungen verbinde damit die planerischen Grundanliegen nach wohnlichen und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmten Siedlungen einerseits und einer haushälterischen Bodennutzung in zentrumsnahen Lagen in hohem Mass. Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse weise bis auf die fassadenbündige Ausgestaltung der Attikageschosse B und C keine Abweichungen von den in der Kernzone KD geltenden Regelbauvorschriften auf, sondern unterschreite die nach diesen grundsätzlich zulässige Nutzung. Die Gebäude stellten aufgrund ihrer Anordnung und Dimensionierung einen klaren und gut ablesbaren Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten wie Strasse, Terrain und Nachbarüberbauung her. Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ermögliche eine relativ dichte Überbauung in einer zentrumsnahen Lage mit hoher Wohnqualität. Die Voraussetzungen einer städtebaulich



vorzüglichen Gesamtüberbauung seien gegeben. Hinsichtlich der Rüge der übermässigen Immissionen nach Art. 684 ZGB erwog das Baudepartement, dass im Einspracheverfahren eine Schattenstudie erstellt worden sei, die den zweistündigen Dauerschatten am mittleren Wintertag für die Gebäude D und E zeige. Das Grundstück Nr. .. werde vom zweistündigen Dauerschatten von Haus E gar nicht getroffen, von demjenigen von Haus D lediglich im Bereich der südwestlichsten Rasenfläche. Der Dauerschatten von Haus E tangiere das Grundstück Nr. .. in einem nur sehr schmalen Streifen im äussersten südwestlichen Teil der Rasenfläche. Der von Haus D bewirkte Dauerschatten falle praktisch auf die gesamte, dem Einfamilienhaus vorgelagerte Rasenfläche und auf den vordersten Teil des südöstlichen Gebäudeflügels. Rund 11 m der insgesamt 17 m langen Südfassade würden vom Dauerschatten indessen nicht tangiert. Wie beim Grundstück Nr. .. könne auch beim Grundstück Nr. .. festgestellt werden, dass zwar eine zusätzliche Beschattung verursacht werde, diese aber allein aufgrund der Tatsache, dass sie im wesentlichen nur Bereiche betreffe, die im Winterhalbjahr kaum genutzt werden, nicht als übermässig qualifiziert werden könne. Das Grundstück Nr. .. werde durch den Dauerschatten von Haus D nur im äussersten südwestlichen Rasenbereich betroffen. Der Dauerschatten von Haus E falle sowohl auf die dem Einfamilienhaus südlich vorgelagerte Rasenfläche wie auch auf das gesamte Einfamilienhaus selbst. Die Beschattung sei damit erheblicher als bei den andern Grundstücken, nicht über eine übermässige Immission.

C./ Mit Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 19. Februar und 1. April 2009 erhoben C., B. und A. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid vom 6. Februar 2009 sei aufzuheben und der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse M. sei nicht zu bewilligen, eventualiter sei er mit der Einschränkung zu bewilligen, dass die beiden an ihre Grundstücke angrenzenden Häuser D und E nur zwei Vollgeschosse (und ein Attikageschoss gemäss Regelbauweise) aufweisen dürften und einen Grenzabstand gegenüber ihren Grundstücken von mindestens 10 m aufweisen müssten, wobei der Sitzplatz ins Zentrum der Überbauung zu verlegen sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung wird im wesentlichen vorgebracht, der Zonenplan sei relativ abstrakt. Was schliesslich tatsächlich gebaut werde, stehe im Zeitpunkt des Erlasses des Zonenplanes noch nicht fest. Übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB könnten jedenfalls dann geltend gemacht werden, wenn eine konkrete Gefahr drohe. Die Vorinstanz habe den Rekurs unter diesem Gesichtspunkt



St.Galler Gerichte

zu Unrecht abgewiesen. Die Beschwerdeführer hätten zudem immer geltend gemacht, die neuen Häuser würden von ihren Grundstücken aus gesehen als eine 17 m hohe Wand erscheinen. Wenn die Vorinstanz feststelle, die Gebäudehöhe betrage lediglich rund 11,5 m, so lasse sie ausser acht, dass die Erdgeschosskote des Einfamilienhauses C. rund 5,5 m unterhalb der Erdgeschosskote des geplanten Hauses E liege. Damit ergebe sich eine Fassadenhöhe von rund 17 m, was einem siebenstöckigen Haus entspreche. Für die Immissionen bezüglich Besonnung und Schattenwurf sei massgebend, dass die Grundstücke der Beschwerdeführer tiefer lägen als die Gebäude gemäss Gestaltungsplan. Von den Grundstücken der Beschwerdeführer aus gesehen würde die Bahn der Sonne mindestens während des gesamten Winterhalbjahres hinter den neuen Häusern verlaufen. Die 2-Stunden-Dauerschattendiagramme seien in diesem Sinne missverständlich. Sie würden nicht bedeuten, dass die Grundstücke (nur) während zwei Stunden im Schatten lägen, sondern mindestens zwei Stunden. Die Beschwerdeführer müssten übermässige Einwirkungen in keinem Fall dulden, weder nach der Regelbauweise noch aufgrund des Gestaltungsplans. Auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 23. April 2009 die Abweisung der Beschwerde.

Die Politische Gemeinde M. verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Hans B. sel. beantragte mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 11. Mai 2009 die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und des Beschwerdegegners zu äussern. Sie liessen sich aber nicht mehr vernehmen.

D./ Am 18. September 2009 genehmigte das Baudepartement den Gestaltungsplan samt den vom Gemeinderat angeordneten Änderungen.

Am 9. Oktober 2009 verstarb Hans B.



St.Galler Gerichte

Die Beschwerdeführer erhoben gegen den Entscheid des Baudepartements über die Genehmigung des Gestaltungsplans Rekurs bei der Regierung, worauf das Verwaltungsgericht das Beschwerdeverfahren mit Verfügung vom 20. Oktober 2009 sistierte.

Die Regierung trat mit Entscheid vom 16. Februar 2010 auf die Rekurse der Beschwerdeführer nicht ein. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Am 17. März 2010 wurde das Beschwerdeverfahren fortgesetzt.

Die Erben von Hans B. sel. erklärten, in das Beschwerdeverfahren einzutreten. Ihr Rechtsvertreter stellte am 21. April 2010 dem Verwaltungsgericht die Vollmachten zu.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Auf ihre Vorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 19. Februar und 1. April 2009 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten.

2. Nach Art. 61 Abs. 1 VRP ist das Verwaltungsgericht zur Kontrolle von Rechtsverletzungen befugt. Die Ermessenskontrolle ist ihm hingegen verwehrt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Es hat sich daher darauf zu beschränken, über die Einhaltung des Ermessensspielraums zu wachen, und schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht hat (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 740). Dies bedeutet, dass das Verwaltungsgericht in einen Planerlass nur eingreifen darf, wenn



Rechtsnormen und -grundsätze verletzt werden. Soweit aber die Behörden ihr Ermessen pflichtgemäss ausgeübt haben, ist dem Verwaltungsgericht eine Kontrolle verwehrt. Das Verwaltungsgericht ändert einen sachlich haltbaren und zweckmässigen Planungsentscheid selbst dann nicht ab, wenn es eine andere Lösung als ebenso zweckmässig erachtet oder sogar bevorzugen würde (vgl. statt vieler GVP 1996 Nr. 9; VerwGE B 1999/6 vom 16. März 2000; VerwGE B 2004/67, 72 vom 25. Oktober 2004, in: www.gerichte.sg.ch).

2.1. Gestaltungspläne sind Sondernutzungspläne und Teil der Nutzungsplanung. Dementsprechend hat sich die Behörde wie bei der Überbauungsplanung an die Ziele und Planungsgrundsätze nach Art. 75 der Bundesverfassung (SR 101) sowie Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) zu halten (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 153). Namentlich gehören zu den massgebenden Planungsgrundsätzen der Landschafts- und Umweltschutz, die Siedlungsgestaltung und -begrenzung, die Förderung und der Schutz der Wirtschaft sowie sozialer und kultureller Werte (BGE 113 Ib 225 E. 2c; Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 RPG).

Nach Art. 28 Abs. 1 BauG kann die politische Gemeinde im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung Gestaltungspläne erstellen, welche die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten regeln. Gestaltungspläne regeln in einem detaillierten Mass die Nutzung von Bauland.

Wie im Bereich der Nutzungsplanung im allgemeinen steht der Planungsbehörde auch bei der Gestaltungsplanung ein weitreichender Ermessensspielraum zu. Insbesondere lässt sich aus den dargelegten Planungsgrundsätzen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts kein Anspruch des Einzelnen auf Erlass bestimmter planerischer Massnahmen ableiten. Dagegen unterliegt die Frage des vollständigen Einbezugs der massgeblichen Einzelaspekte in die Interessenabwägung im Rahmen der Planung grundsätzlich der Rechtskontrolle (vgl. GVP 1996 Nr. 12; VerwGE B 1999/6 vom 16. März 2000). Ein Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum steht der Planungsbehörde aber namentlich dort zu, wo es um die Wertung bzw. Gewichtung der einzelnen Grundsätze geht. Erst eine deutlich unsorgfältige Interessenabwägung



stellt eine Rechtsverletzung dar und unterliegt der Rechtskontrolle (vgl. statt vieler P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 81 ff.).

Trägerin der Ortsplanung ist grundsätzlich die Politische Gemeinde (Art. 2 Abs. 1 BauG). Art. 3 Abs. 2 BauG bestimmt jedoch, dass dem Staat in allen Belangen der Raumplanung die Rechts- und Ermessenskontrolle zusteht, dass er aber den nötigen Ermessensspielraum der Politischen Gemeinden bei der Orts- und Regionalplanung wahrt. Dies bedeutet, dass der Staat den kommunalen Entscheid zu respektieren hat, wenn der Plan den massgebenden Rechtsnormen entspricht und zweckmässig sowie sachgerecht ist (vgl. VerwGE B 2008/197 vom 16. Juni 2009, in: www.gerichte.sg.ch).

2.2. Im Rahmen einer Gestaltungsplanung kann vom Zonen- und Überbauungsplan abgewichen werden (Art. 28 Abs. 1 BauG). Da die Regelbauvorschriften Bestandteil des Zonenplans sind (Art. 9 Abs. 2 BauG), kann auch von der im Baureglement festgelegten Regelbauweise einer Zone abgewichen werden. Die Grenze der zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise ergibt sich einerseits aus dem Erfordernis der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse und andererseits aus dem Erfordernis der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen. Abweichungen von der Regelbauweise einer Zone sind mit anderen Worten nur in dem Masse zulässig, als sie zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit vorzüglicher Gestaltung erforderlich sind und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigen. Massgebend ist dabei eine Gesamtbeurteilung der Auswirkungen einer Überbauung nach Gestaltungsplan. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen wird die von Art. 28 Abs. 1 BauG geforderte städtebauliche Vorzüglichkeit erreicht, wenn die in Art. 1 und 3 RPG enthaltenen Planungsziele und –grundsätze soweit eingehalten werden, als dies nach den konkreten örtlichen Verhältnissen möglich ist. Liegen keine besonderen örtlichen Verhältnisse vor, so zeichnet sich eine städtebaulich vorzügliche Gestaltung durch spezifische Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aus; diese Vorzüge sind nach den Zielen und Grundsätzen des RPG zu bewerten (Heer, a.a.O., Rz. 154; VerwGE B 2007/81 vom 15. Oktober/5. November 2007 und VerwGE B 2008/197 vom 16. Juni 2009, in: www.gerichte.sg.ch).



2.3. In der Beschwerde wird gerügt, die Höhe der Bauten sei übersetzt. Dazu stellte die Vorinstanz fest, die Gebäude würden bezüglich der Höhe sowie der Grenz- und Gebäudeabstände sowie weiterer Gestaltungsmerkmale den Regelbauvorschriften entsprechen. Namentlich seien die Attikageschosse der beiden Gebäude D und E im Einspracheentscheid den Regelbauvorschriften angepasst worden. Soweit die Attikageschosse der anderen Bauten fassadenbündig sind, stellt sich zwar die Frage der Abweichung von den Regelbauvorschriften. Die Beschwerdeführer sind allerdings bezüglich dieser Abweichungen nicht legitimiert, Rechtsverletzungen zu rügen. Hinsichtlich der Höhe der Bauten A, B und C sind sie nicht stärker betroffen als eine beliebige Drittperson. Die geltend gemachte Beschattung beruht einzig auf den Gebäuden D und E. Soweit die Gebäude A, B und C bemängelt werden, sind somit die Beschwerdeführer nicht zur Rüge der Verletzung der Regelbauvorschriften befugt. Soweit sie die von den Gebäuden D und E verursachte Beschattung rügen, ist darauf ausschliesslich im Rahmen der Prüfung der Rüge nach Art. 684 ZGB einzutreten.

2.4. Die Beschwerdeführer rügen, sie hätten sich dadurch, dass sie den Zonenplan seinerzeit nicht angefochten hätten, mit dem Inhalt des streitigen Gestaltungsplans nicht einverstanden erklärt. Dies ist aber nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Auch bei Einhaltung der Regelbauvorschriften kann nämlich die Rüge übermässiger Immissionen nach Art. 684 ZGB erhoben werden. Die Vorbringen der Beschwerdeführer beschränken sich auf solche Rügen. Eine Verletzung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften wird in der Beschwerde nicht gerügt.

2.4.1. Das Bundesgericht anerkannte in einem Grundsatzentscheid, dass auch sog. negative Immissionen unter Art. 684 ZGB zu subsumieren sind (BGE 126 III 452 ff.). Solche negativen Immissionen sind insbesondere Lichtentzug und Schattenwurf. Jenes Urteil betraf den Lichtentzug bzw. Schattenwurf durch Pflanzungen bzw. Bäume. Das Bundesgericht hielt fest, seine Erwägungen könnten nicht ohne weiteres auf negative Immissionen übertragen werden, die von Bauten verursacht würden. Im Unterschied zum kantonalen Pflanzenrecht stelle heute das kantonale Baurecht in der Regel ein umfassendes Regelwerk dar, sodass für die Anwendung der Art. 679 und 684 ZGB kaum mehr Raum bestehen dürfte. Dem berechtigten Immissionsschutz der Nachbarn werde im Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen. Ohnehin wäre kaum denkbar, dass bei einer rechtmässig erstellten Baute Immissionen, die durch deren blosses



Vorhandensein verursacht würden, derart schwer wiegen würden, dass sich ein bundesrechtlicher Beseitigungsanspruch rechtfertigen würde (BGE 126 III 460). Später präzisierte das Bundesgericht jene Ausführungen und hielt zur Frage des Verhältnisses zwischen Art. 684 ZGB und dem öffentlichen Baurecht fest, dass die Kantone in ihren öffentlich-rechtlichen Befugnissen durch das Bundeszivilrecht nicht beschränkt würden (Art. 6 ZGB). Das kantonale öffentliche Recht dürfe zwar nicht Sinn und Zweck des Bundeszivilrechts widersprechen oder gar dessen Anwendung vereiteln, es verfüge jedoch über "expansive Kraft" und bestimme mittels Bauordnung und Zonenplan mehr und mehr, was nach Lage und Ortsgebrauch an Einwirkungen zulässig sei. Obwohl die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen primär auf den Gebieten der Feuer- und Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen und der Ästhetik lägen, sollten diese Vorschriften auch die mannigfaltigen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf die Nachbargrundstücke mildern. Freilich verhalte es sich nicht so, dass Zonenordnungen und Baureglemente die Lage der Grundstücke und den Ortsgebrauch im Sinne von Art. 684 ZGB geradezu verbindlich festlegten. Allerdings bilde das öffentliche Baurecht einerseits ein Indiz für den Ortsgebrauch, und andererseits sei es bei der Anwendung von Art. 684 ZGB insofern mitzubedenken, als die Einheit der Rechtsordnung ein beziehungsloses Nebeneinander von privatem und öffentlichem Recht verbiete. Art. 6 Abs. 1 ZGB stelle in diesem Sinn nicht nur einen unechten Vorbehalt zugunsten der Kantone dar, sondern verpflichte auch zur Harmonisierung von Bundeszivil- und kantonalem öffentlichem Recht. Freilich sei nicht zu verkennen, dass die Ausweitung des öffentlichen Baurechts tendenziell auf Kosten des privatrechtlichen Immissionsschutzes gehen könne. Dies sei jedoch insoweit sachlich gerechtfertigt und hinzunehmen, als man es mit detaillierten Zonenordnungen und Baureglementen zu tun habe. Nur diese vermöchten der übergeordneten Zielsetzung der Raumplanung und dabei insbesondere dem Grundsatz der rationalen, das ganze Siedlungsgebiet umfassenden Planung zu genügen. Werde daher das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB mit dem Argument verneint, das Bauvorhaben entspreche den massgebenden öffentlich-rechtlichen (Bauabstands-)Normen, und handle es sich dabei um Vorschriften, die im Rahmen einer detaillierten, den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Bau- und Zonenordnung erlassen worden seien, bedeute dies in aller



Regel keine Vereitelung von Bundesrecht (BGE 132 III 49 E. 2.2 und BGE 129 III 161 ff. E. 2.6 mit zahlreichen Hinweisen auf Literatur und Judikatur).

2.4.2. Der Entzug von Aussicht, Licht oder Sonnenschein, der sich als Folge der Errichtung einer baurechtskonformen Baute einstellt, gehört grundsätzlich zur zulässigen Ausübung der Eigentumsrechte und stellt keine übermässige Einwirkung dar. Das Bundesgericht hielt im erwähnten Urteil (129 III 161 ff. E. 2.6 in fine) fest, dass es "in aller Regel" keine Vereitelung von Bundesrecht sei, wenn das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB mit dem Argument verneint werde, das Bauvorhaben entspreche den Bau- und Zonenvorschriften. Dies bedeutet, dass es nur in Ausnahmefällen möglich ist, dass ein dem öffentlichen Baurecht entsprechendes Gebäude übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB verursachen kann. Ob ein solcher Ausnahmefall vorliegt, ist im folgenden zu prüfen. Im Urteil BGE 132 III 49, auf das sich die Beschwerdeführer berufen, werden spezifische Ausführungen zu Immissionen von Grundstücken im Verwaltungsvermögen des Gemeinwesens gemacht; hinsichtlich des Verhältnisses von öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften und Immissionen durch Entzug von Licht und Aussicht änderte das Bundesgericht seine im Entscheid 129 III 161 publizierte Praxis indessen nicht.

2.4.3. Im Streitfall entspricht die vorgesehene Überbauung im Bereich der Grundstücke der Beschwerdeführer wie erwähnt den zonenrechtlichen und baureglementarischen Normen. Insbesondere bezüglich Gebäudehöhe und -dimension sowie bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen halten die Bauten die Vorschriften des Baugesetzes und des Baureglements ein. Das Eigentum an einer Wohnliegenschaft in einer zweigeschossigen Wohnzone verschafft keinen Anspruch auf eine zeitlich und örtlich uneingeschränkte Besonnung bzw. auf Abwehr sämtlicher Bauten, welche eine Verkürzung der Sonnenscheindauer oder eine Verringerung der besonnten Grundstücks- und Gebäudeteile verursachen. Insbesondere verschafft Art. 684 ZGB auch keinen Anspruch, dass in einem Einfamilienhausquartier den Nachbarn die Einsicht auf Sitzplätze und Gärten verunmöglicht wird (vgl. VerwGE B 2007/61 vom 4. Juli 2007, in: www.gerichte.sg.ch).

2.4.4. Die Beschwerdeführer rügen, die geplanten Bauten seien überhöht und würden die Besonnung übermässig beeinträchtigen. Ausserdem hätten die Bauten ideale Immissionen zur Folge, da sie eine massive, bedrohliche Wand darstellen würden.



Dazu ist festzuhalten, dass die Gemeinde M. im Einspracheentscheid angeordnet hat, dass die Attikageschosse der den Grundstücken der Beschwerdeführer am nächsten liegenden Häuser D und E der Regelbauweise angepasst werden müssen. Soweit die Attikageschosse der anderen Häuser teilweise fassadenbündig erstellt werden sollen, sind die Beschwerdeführer nicht stärker betroffen als irgendein unbeteiligter Dritter. Auch wird durch die regelkonforme Situierung der Attikageschosse der Eindruck eines überhöhten Gebäudes erheblich verringert. Die geplanten Gebäude treten zwar, wie sich aufgrund der Feststellungen anlässlich des Augenscheins und der in den Akten liegenden visualisierten Ansichten ergibt, durchaus markant in Erscheinung. Von einer übermässigen Immission im Sinn von Art. 684 ZGB kann aber nicht gesprochen werden.

2.4.5. Zu prüfen bleiben die Rügen, wonach aufgrund des Gestaltungsplans eine gegen Art. 684 ZGB verstossende Überbauung möglich sei und die geplanten Bauten einen übermässigen Schattenwurf verursachen würden.

Die Beschwerdeführer rechnen die Differenz zwischen dem Niveaupunkt der geplanten Bauten und der Höhenlage ihrer eigenen Erdgeschosse der Gebäudehöhe der geplanten Objekte zu. Da zwischen diesen und ihren Liegenschaften eine Böschung verläuft, ergibt dies einen zusätzlichen Höhenunterschied von rund 5,5 m. Dieser kann aber nicht zur Höhe der geplanten Häuser gerechnet werden. Nach Art. 60 BauG ist der Niveaupunkt für die Gebäudehöhe massgebend, oder es ist auf die im Gestaltungsplan festgelegte Höhenkote abzustellen. Im vorliegenden Fall ist nach Art. 5 in Verbindung mit Art. 7 BR die Gebäudehöhe nicht in Metern definiert; das Reglement legt ausschliesslich die Geschosszahl fest. In der dreigeschossigen Wohnzone ist übrigens eine Gebäudehöhe von 9,5 m und eine Firsthöhe von 13,5 m zulässig (Art. 5 BR). Die Vorinstanz erwog daher zu Recht, dass die im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudehöhen die gemäss Regelbauweise in einer dreigeschossigen Wohnzone zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Dass die geplanten Bauten aus der Sicht der Beschwerdeführer höher erscheinen, ist auf die Topografie bzw. die Lage ihrer Grundstücke zurückzuführen.

2.4.6. Die Vorinstanz hat detaillierte Feststellungen zur Beschattung gemacht. Sie stützte sich dabei auf die von der Beschwerdebeteiligten eingeholten Diagramme. Sie



hat für jedes einzelne Grundstück der Beschwerdeführer differenziert die Auswirkungen der geplanten Bauten dargelegt und kam zum Schluss, das Grundstück Nr. .. werde vom zweistündigen Dauerschatten von Haus E gar nicht getroffen, von demjenigen von Haus D lediglich im Bereich der südwestlichsten Rasenfläche. Das Einfamilienhaus werde vom Dauerschatten überhaupt nicht berührt. Der Dauerschatten von Haus E tangiere das Grundstück Nr. .. in einem nur sehr schmalen Streifen im äussersten südwestlichen Teil der Rasenfläche. Der von Haus D bewirkte Dauerschatten falle praktisch auf die gesamte, dem Einfamilienhaus vorgelagerte Rasenfläche und auf den vordersten Teil des südöstlichen Gebäudeflügels. Rund 11 m der insgesamt 17 m langen Südfassade würden vom Dauerschatten indessen nicht tangiert. Wie beim Grundstück Nr. .. könne auch beim Grundstück Nr. .. festgestellt werden, dass zwar eine zusätzliche Beschattung verursacht werde, diese aber allein aufgrund der Tatsache, dass sie im wesentlichen nur Bereiche betreffe, die im Winterhalbjahr kaum genutzt würden, nicht als übermässig qualifiziert werden könne. Das Grundstück Nr. .. werde durch den Dauerschatten von Haus D nur im äussersten südwestlichen Rasenbereich betroffen. Der Dauerschatten von Haus E falle sowohl auf die dem Einfamilienhaus südlich vorgelagerte Rasenfläche wie auch auf das gesamte Einfamilienhaus selbst. Die von einer gemäss Gestaltungsplan realisierten Überbauung zu erwartenden Einwirkungen infolge Beschattung seien damit erheblicher als bei den beiden Grundstücken Nrn. .. und ... Auch bei diesem Grundstück verneinte die Vorinstanz aber eine übermässige Immission.

Die Beschwerdeführer sind in der Beschwerdebegründung auf diese differenzierten Feststellungen nicht näher eingegangen, sondern haben nur eine pauschale Behauptung vorgebracht, ihre Häuser lägen im Winterhalbjahr "fast dauernd im Schatten". Am Augenschein hielten sie an diesem Einwand fest. Aufgrund der vorliegenden Schattendiagramme erweist sich die Behauptung, die Häuser der Beschwerdeführer lägen im Winterhalbjahr "fast dauernd im Schatten", als unzutreffend. Nach den Feststellungen der Vorinstanz werden die Grundstücke vom Dauerschatten zum Teil nur im Bereich der Rasenfläche berührt. Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern die Feststellungen und Folgerungen der Vorinstanz zur Beschattung der einzelnen Grundstücke unzutreffend sind.

2.5. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen.



St.Galler Gerichte

3. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen, unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 5'000.-- ist angemessen (inkl. Kosten der Verfügung vom 20. Oktober 2009; Art. 13 Ziff. 611 und 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist anzurechnen. Der Rest von Fr. 2'000.-- ist bei C. zu erheben.

Die Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung zulasten der Beschwerdeführer (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Für das Beschwerdeverfahren ist eine Entschädigung von Fr. 3'000.-- zuzügl. MWSt gerechtfertigt (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75). Die Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 5'000.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird angerechnet und der Rest von Fr. 2'000.-- bei C. erhoben.

3./ Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 3'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen, unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag.

V. R. W.



Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. A.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt lic. iur. B.)
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit eine Verletzung von Art. 684 ZGB geltend gemacht wird, kann gegen dieses Urteil gestützt auf Art. 72 ff. BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.