

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/21 vom 11. Mai 2010

Sg Verwaltungsgericht, 2010-05-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_B_2009_21

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/21 du 11 mai 2010

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/21 del 11 maggio 2010

Regeste

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

Erwägungen

E. 2

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 Moschi". 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 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 rechtliche 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 unzumutbar 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 Unzumutbarkeit 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 äusseren 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 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. 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:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.