



Fall-Nr.:	19-6068
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	23.10.2020
Entscheiddatum:	22.09.2020

BDE 2020 Nr. 88

Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG, Art. 9, 12 BauG, Art. 2 Abs. 1, 7 Abs. 1, 36 Abs. 1, 43, Anhang 6 Ziffer 2 LSV, Art. 7 Abs. 7, 11 Abs. 2, 12 Abs. 1, 25 Abs. 1 USG, Art. 32 Abs. 1 EG-USG, Art. 21 PBV. Bauten und Anlagen haben dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen. Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart. In einem ersten Schritt wird nur abstrakt geprüft, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Nicht geprüft wird, welche Immissionen ein Betrieb konkret verursacht. Die konkrete Beurteilung ist erst in einem zweiten Schritt vorzunehmen (Erw. 3.1). Vorliegend wurde eine Einstellhalle für Forstgeräte in der Wohn-Gewerbezone vermutungsweise als abstrakt zonenkonform beurteilt (Erw. 3.2). Im Zusammenhang mit der Prüfung der konkreten Zonenkonformität ergab sich, dass in den Baugesuchsunterlagen kaum Angaben über den geplanten Betrieb des Rekursgegners gemacht wurden. Das Baugesuch wurde deshalb als unvollständig beurteilt. Es mangelte insbesondere an einem Betriebskonzept, anhand dessen eine Überprüfung der Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften (u.a. Lärmschutzvorschriften) erst möglich gewesen wäre (Erw. 4).

BDE 2020 Nr. 88 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-6068

Entscheid Nr. 88/2020 vom 22. September 2020

Rekurrenten

A.____ und B.____

C.____

D.____

alle vertreten durch MLaw Jacques Marti, Rechtsanwalt,
Gerichtshausstrasse 34, 8750 Glarus

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 15. Juli 2019)

Rekursgegner

E.____

vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Museumstrasse 35,
9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau Werkhalle)



Sachverhalt

A.

Die Politische Gemeinde Z.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der G.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 12. Februar 2016 in der Wohn-Gewerbezone (WG3). Es ist nicht überbaut. Das Grundstück Nr. 001 grenzt im Westen an eine Industriezone, weiter östlich befindet sich eine Gewerbe-Industriezone. Das Grundstück ist über die G.____strasse im Nordwesten erschlossen (Gemeindestrasse 2. Klasse).

B.

a) Mit Baugesuch vom 2. März 2018 beantragte E.____, Z.____, bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung einer neuen Werkhalle auf Grundstück Nr. 002 für seinen Forstbetrieb. Am 12. Oktober 2018 reichte E.____ eine Projektänderung, nunmehr auf Grundstück Nr. 001, ein. In der Folge, am 23. November 2018, erfolgte die zweite Projektänderung auf Grundstück Nr. 001. Geplant ist eine Werkhalle mit einer Länge von 31,20 m und einer Breite von 16,20 m bzw. 15,20 m für das Einstellen von Forstgeräten.

b) Innert der Auflagefrist vom 28. November bis 11. Dezember 2018 erhoben unter anderem A.____ und B.____, Z.____, vertreten durch MLaw Jacques Marti, Rechtsanwalt, Glarus, F.____ und G.____, Z.____, sowie D.____, Y.____, Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Beschluss vom 15. Juli 2019 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies alle Einsprachen ab.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____, C.____ und D.____, nunmehr alle vertreten durch Jacques Marti, mit Schreiben vom 29. Juli 2019 Rekurs beim Baudepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei die Verfügung betreffend die Baubewilligung BG24-2018, Neubau Werkhalle, Gemeinde Z.____ vom 15. Juli 2019 aufzuheben.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform. Beim Gewerbe des Rekursgegners handle es sich nicht um einen mässig störenden Betrieb. Weiter entspreche auch die Terraingestaltung nicht den reglementarischen Vorgaben und die geplante Staffelung sei ungenügend.



D.

a) Mit Vernehmlassung vom 10. September 2019 beantragt die Vorinstanz den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird auf den Einspracheentscheid verwiesen.

b) Da zwischen den Parteien Gespräche über eine einvernehmliche Lösung aufgenommen wurden, wurde das Rekursverfahren in der Folge sistiert. Aufgrund des Scheiterns der Vergleichsgespräche wurde mit Schreiben vom 12. November 2019 die Sistierung aufgehoben und das Verfahren fortgesetzt.

c) Mit Vernehmlassung vom 3. Dezember 2019 beantragt der Rekursgegner, vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, der Betrieb des Rekursgegners sei zonenkonform. Sodann sei die Terrinaufschüttung nicht zu beanstanden und die Staffelung halte die Regelbauvorschriften in sämtlichen Punkten ein.

E.

a) Das Baudepartement führte am 13. Februar 2020 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie je eines Vertreters einen Augenschein durch.

b) Im Auftrag der Vorinstanz leitete das Baudepartement mit Schreiben vom 2. März 2020 die Genehmigung des "Teilzonenplans X.____" vom 15. August 2013 sowie des "Teilzonenplans X.____ 2. Etappe" vom 12. Februar 2016 den Parteien zur Kenntnis weiter. Mit dem Teilzonenplan X.____ wurde das Baugrundstück Nr. 001 der Wohn-Gewerbezone (WG3) zugewiesen (vormals übriges Gemeindegebiet).

c) Mit Eingabe vom 2. März 2020 lässt sich der Rekursgegner zum Augenscheinprotokoll und mit Eingabe vom 17. März 2020 zu den Genehmigungen der Teilzonenpläne X.____ vernehmen. Aus den Unterlagen ergebe sich klar, dass die Zonierung des Baugrundstücks rechtskräftig sei. Mit Eingabe vom 17. März 2020 äussern sich die Rekurrenten dazu. In Bezug auf die Teilzonenpläne führen sie aus, dass ihre Liegenschaften noch vor der Einzonung des Baugrundstücks erstellt worden seien. Dies erkläre, weshalb die Wohn-Gewerbezone hauptsächlich zu Wohnzwecken bebaut worden sei. Der Rekursgegner reichte wiederum mit Schreiben vom 8. April 2020 eine Vernehmlassung ein.

F.

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



Erwägungen

1.

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

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Gemäss Art. 173 PBG werden indessen die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat (Art. 173 PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 15. Juli 2019. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017//1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten machen geltend, das Bauprojekt sei nicht zonenkonform. Es bestünden Zweifel, dass es sich beim Betrieb des Rekursgegners um einen mässig störenden Betrieb handle. Er bezwecke Dienstleistungen im Forst-, Landwirtschafts- und Kommunikationsbereich, insbesondere auch die Bearbeitung von Schwach- und Starkholz. Die verfügte Auflage betreffend Lärmschutz könne zum Beispiel bei dem Betrieb der Traktoren (Typ Case) nicht eingehalten werden. Am heutigen Standort des Betriebs würde zu jeder Tages- und Nachtzeit bei der Halle manövriert werden. Es sei ein Lärmgutachten einzuholen.

Der Rekursgegner hält dem entgegen, die Werkhalle bezwecke insbesondere das Einstellen seiner Maschinen und Fahrzeuge. Er hätte einzig einen Traktor "Case MXU 135", einen Traktor "Case Luxxum 120" und einen Traktor "New Holland 115" in seinem Betrieb. Ohnehin finde die Zu- und Wegfahrt der Motorfahrzeuge in Richtung Südwesten statt und die lärmintensiven Holzbearbeitungsarbeiten würden nicht in der neuen Werkhalle ausgeführt werden. Die Arbeit des Rekursgegners finde bis zu 80 % im Wald statt. Der Betrieb sei in der Empfindlichkeitszone III offensichtlich zonenkonform.



Die Vorinstanz hat in der Baubewilligung vom 15. Juli 2019 als Auflage verfügt, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 6 Ziffer 2 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) für die Empfindlichkeitsstufe III in der Wohn- und Gewerbezone zu beachten seien. Jedenfalls nicht überschritten werden dürfen am Tag (7 bis 19 Uhr) die Planungswerte von 60 dB(A) und in der Nacht (19 bis 7 Uhr) von 50 dB(A). Weiter wurde in der Auflage verfügt, dass neue Anlagen sowie Arbeitsprozesse und eine Änderung der Nutzung einer Bewilligung benötigen würden. In diesem Zusammenhang wäre wiederum die Einhaltung der Anforderungen bezüglich Lärmschutz zu überprüfen (Auflage Bst. n zur Baubewilligung vom 15. Juli 2019).

3.1 Bauten und Anlagen haben dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen (Art. 22 Abs. 2 Bst. a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes [SR 700]). Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart (Art. 9 BauG). In einem ersten Schritt wird nur abstrakt geprüft, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Nicht geprüft wird, welche Immissionen ein Betrieb konkret verursacht. Die Zulässigkeit einer Baute oder Anlage beurteilt sich unabhängig einer bereits bestehenden örtlichen Belastung. Die konkrete Beurteilung ist erst in einem zweiten Schritt vorzunehmen. Dabei ist namentlich zu prüfen, ob der Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten. Die zweistufige Beurteilung von Bauten und Anlagen auf ihre immissionsrechtliche Zulässigkeit wird durch Art. 43 LSV bestätigt. Nach dieser Bestimmung sind den Nutzungszonen nach dem Raumplanungsgesetz Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (vgl. u.a. GVP 2005 Nr. 26 Erw. 3B).

3.2 Zu prüfen ist zunächst die abstrakte Zonenkonformität des Bauprojekts. Das streitbetroffene Grundstück liegt wie eingangs erwähnt in der Wohn-Gewerbezone. In Wohn-Gewerbebezonen sind nach Art. 12 BauG neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Wohnnutzung muss in Wohn-Gewerbebezonen auf die gleiche Stufe wie die anderen Nutzungen zurückgesetzt werden. Die anderen Nutzungen müssen nicht mehr einen direkten Zusammenhang zur Wohnnutzung aufweisen, dürfen diese aber nicht übermässig einschränken. Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Kundenschreinereien, Umschlagplätze für Kies und Sand, Restaurants, Nachtclubs und dergleichen, Druckereibetriebe und Transportbetriebe bis zu einer bestimmten Grösse werden beispielsweise den mässig störenden Betrieben zugerechnet und sind somit – abstrakt betrachtet – in einer Wohn-Gewerbezone zonenkonform (VerwGE B 2007/220 vom 17. Juni 2008; GVP 2005 Nr. 26; GVP 1975 Nr. 33; Beschluss der Regierung vom 20. Januar 1992 [RRB 1992/113]).

Gemäss Beschreib des Bauprojekts soll eine neue Werkhalle mit einer Länge von 31,20 m und einer Breite von 16,20 m bzw. 15,20 m für das Einstellen von Forstgeräten errichtet werden. Im Erdgeschoss befindet sich die Halle – wobei es sich dabei klar um den grössten Raum handelt –, das Lager, das Treibstofflager, die Werkstatt, das Werkstattbüro



und die Toilette. Im Obergeschoss sind wiederum eine Halle und zwei Lager geplant. Alle Räume sind unbeheizt. Nach eigenen Angaben des Rekursgegners finden 80 % der Tätigkeiten, insbesondere die lärmintensiven Holzbearbeitungsarbeiten, im Wald statt. Weitere Angaben zum Betrieb fehlen. Angesichts der Raumverhältnisse und dem beschränkten Umfang der Tätigkeit in der Werkhalle, erweist sich der Betrieb jedoch vermutlich als abstrakt zonenkonform – wobei dies, wie zu zeigen sein wird, offenbleiben kann.

4.

Denn selbst wenn ein Betrieb abstrakt zonenkonform ist, bedeutet dies noch nicht, dass die konkret erzeugten Immissionen in der Umgebung in jedem Fall hingenommen werden müssen. Soweit solche Immissionen von der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes erfasst werden, ist im konkreten Einzelfall zu beurteilen, ob die entsprechenden Grenzwerte eingehalten sind.

4.1 Bei der Werkhalle des Forstbetriebs handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG) und Art. 2 Abs. 1 LSV, die nach Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 LSV zu beurteilen ist. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch die Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Zudem sind nach Art. 11 Abs. 2 USG die Immissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die Immissionsbegrenzung kann dabei unter anderem durch den Erlass von Betriebsvorschriften erfolgen (Art. 12 Abs. 1 USG). Nach Art. 7 Abs. 1 LSV müssen die Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Bst. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Bst. b). Die vom Vorhaben verursachten Lärmimmissionen müssen somit sowohl die Planungswerte der jeweils massgebenden Empfindlichkeitsstufen einhalten als auch der Vorsorge genügen.

4.2 Das Lärmschutzrecht knüpft für die Beurteilung des Aussenlärms an Belastungsgrenzwerte an. Diese sogenannten Planungs-, Immissions- und Alarmwerte sind für verschiedene Lärmarten in den Anhängen der LSV geregelt. In der Wohn-Gewerbezone gilt gemäss Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV i.V.m. Art. 32 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltgesetzgebung (sGS 672.1) sowie Art. 9 des geltenden Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 26. Januar 2007 die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In der Lärmempfindlichkeitsstufe III sind für Industrie- und Gewerbelärm Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten (Anhang 6 Ziffer 2 LSV). Sie gelten unter anderem für die Anlage selbst, den Güterumschlag bei der Anlage und für den Verkehr auf dem Betriebsareal



von Gewerbeanlagen (Anhang 6 Ziffer 1 LSV). Vorliegend ist zu klären, ob der vom Betrieb des Rekursgegners verursachte Lärm diese Planungswerte einhält und ob der Vorsorge genügend Rechnung getragen wird.

Nach Art. 36 Abs. 1 LSV ermittelt die Vollzugsbehörde die Aussenlärmmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. Die Frage, ob Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten werden, verlangt eine vorweggenommene Würdigung der Lärmsituation. Ist diese Frage zu bejahen, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2 bis 7 LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde. Dabei dürfen keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Planungswerte gestellt werden. Dies gilt jedenfalls im Kontext von Art. 25 Abs. 1 USG: Setzt die Erteilung der Baubewilligung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte voraus, so sind weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose (im Sinn von Art. 25 Abs. 2 Satz 1 USG und Art. 36 ff. LSV) schon dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann (BGE 137 II 30 Erw. 3.4 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichtes 1C_534/2011 vom 29. Mai 2012 Erw. 2.4).

4.3 Aus den Vorakten geht wenig bezüglich des geplanten Betriebs des Rekursgegners sowie der daraus zu erwartenden Emissionen hervor. So weist insbesondere das Baugesuch keine entsprechenden Angaben auf. Selbst Angaben über die vorgesehenen Betriebszeiten, die auszuführenden Arbeiten oder auch die Anzahl der Arbeitnehmenden fehlen in den Baugesuchsunterlagen gänzlich (wäre in Baugesuchformular K1 auszufüllen). Alsdann setzt sich auch die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss vom 15. Juli 2019 überhaupt nicht mit der Lärmproblematik auseinander. In den Erwägungen wird lediglich ausgeführt, dass mässig störendes Gewerbe in der Wohn-Gewerbezone erlaubt sei – zusätzlich wird einzig eine Auflage zur Einhaltung der Planungswerte verfügt.

4.4 Nach Art. 21 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) muss das Baugesuch die für die Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen enthalten. Das Baugesuch beinhaltet den an die zuständige Behörde gerichteten Antrag, das in den Unterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen (unter anderem umweltrechtliche Vorschriften) zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Es dient der Prüfung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts. Die Baugesuchsunterlagen müssen deshalb so



detailliert sein, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln möglich ist.

4.5 Nach dem Gesagten enthalten die eingereichten Baugesuchsunterlagen kaum Angaben über den geplanten Betrieb des Rekursgegners. Es wäre beispielsweise mit einem Betriebskonzept aufzuzeigen gewesen, welche Fahrzeuge – unbestritten gehören Traktoren zu den Maschinen, die von der Einstellhalle in den Wald und wieder zurück verkehren – zu welcher Uhrzeit an wie vielen Tagen in der Woche bewegt werden. Auch zu den saisonalen Unterschieden Sommer/Winter werden keine Äusserungen gemacht. Weiter ist unklar, wie viele Personen, welche Art von Holzbearbeitungsarbeiten in der Einstellhalle verrichten werden. Von Publikumsverkehr ist grundsätzlich bei einer Einstellhalle nicht auszugehen, da jedoch in der Halle auch eine Werkstatt und ein Lager geplant ist, kann ein solcher – ohne verbindliche Angaben des Rekursgegners – nicht ausgeschlossen werden. In unmittelbarer Nähe des Betriebs befinden sich nördlich und östlich Wohnhäuser mit lärmempfindlichen Räumen. Vor diesem Hintergrund und gestützt auf die vorhandenen Unterlagen war für die Vorinstanz eine eingehende Überprüfung des Bauvorhabens in Bezug auf die Einhaltung der Planungswerte in den Lärmschutzvorschriften überhaupt nicht möglich. Das Baugesuch erweist sich somit als unvollständig und hätte durch die Vorinstanz weder geprüft noch bewilligt werden können.

4.6 Daran ändert auch die von der Vorinstanz verfügte Auflage nichts. Es kann nicht angehen, dass die Vorinstanz einfach die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften als Auflage verfügt, ohne entsprechende Abklärungen vorzunehmen. Da vorliegend eine Überschreitung der Planungswerte sicherlich nicht ausgeschlossen werden kann bzw. möglich erscheint, wäre es an der Vorinstanz gewesen, die zu erwartenden Aussenlärmimmissionen zu ermitteln. Weil die Vorinstanz einzig eine Auflage verfügt hat, ist sie ihrem Überprüfungsauftrag und somit der Ermittlung des massgeblichen Sachverhalts nicht nachgekommen. Auch kann der zweite Teil der Auflage, wonach neue Anlagen sowie Arbeitsprozesse und Änderungen der Nutzung bewilligungspflichtig sind, gar keine Wirkung entfalten, da aufgrund der mangelhaften Baugesuchsunterlagen und insbesondere des fehlenden (verbindlich festgelegten) Betriebskonzepts beispielsweise nicht ersichtlich ist, welche Arbeitsprozesse von der erteilten Baubewilligung umfasst werden und welche nicht.

4.7 Entsprechend ergibt sich, dass das Baugesuch unvollständig und nicht beurteilbar ist. Der Rekurs erweist sich deshalb als begründet und die Baubewilligung ist aufzuheben. Ergänzend ist festzuhalten, dass bei Vorliegen eines aussagekräftigen Betriebskonzepts aufgrund des Bauvorhabens und seiner Lage eine Lärmprognose zwingend zu erstellen gewesen wäre. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle zudem erwähnt, dass ganz offensichtlich überhaupt nicht überprüft wurde, ob dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen wurde. Es ist auf jeden Fall nicht ersichtlich, dass Anstrengungen



unternommen wurden, um die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Auch hierfür erweist sich die Auflage, wonach (lediglich) die Planungswerte einzuhalten sind, als untaugliches Mittel.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Baugesuch unvollständig ist und insbesondere die zu erwartenden Immissionen aufgrund der vorhandenen (bzw. fehlenden) Unterlagen gar nicht beurteilt werden können. Vor diesem Hintergrund konnte die Vorinstanz keine Baubewilligung erteilen. Der Rekurs erweist sich deshalb als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 15. Juli 2019 sind aufzuheben.

6.

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

6.2 Der von den Rekurrenten am 9. August 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

Die Rekurrenten und der Rekursgegner stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

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

7.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 3'250.– festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.



7.3 Da der Rekursgegner mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ und B.____, C.____, alle Z.____ und D.____, Y.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Die Baubewilligung BG 24-2018 und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 15. Juli 2019 werden aufgehoben.

2.

a) E.____, Z.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.–.

b) Der am 9. August 2019 von der Marti Rechtsanwälte AG, Glarus, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____, C.____ und D.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. E.____ entschädigt A.____ und B.____, C.____ und D.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'250.–.

b) Das Begehren von E.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin