



Fall-Nr.:	24-748
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	07.06.2024
Entscheiddatum:	07.05.2024

BUDE 2024 Nr. 040

**Allgemeines Verwaltungsrecht, Baurecht, Art. 140, 141, 153 Abs. 2 PBG, Art. 45, 47 VRP. Im konkreten Fall waren neben Umbauarbeiten im Gebäudeinnern auch Fassadenänderungen (Fenstereinbau und -ersatz und eine Innenwärmedämmung im UG) projektiert. Dabei sollte der Baukörper in seinem Volumen nicht, in seiner äusseren Gestaltung nur unwesentlich und damit in seinem Erscheinungsbild kaum verändert werden. Das Bauvorhaben durfte damit im vereinfachten Verfahren behandelt werden (Erw. 1.3.3.2). Zudem ergibt sich aus dem Bauvorhaben keine erschliessungsrelevante Änderung oder Erweiterungen der Nutzung und auch der Baustellenbetrieb ist so organisierbar, dass die Rekurrentin weiterhin frei und gefahrlos die Zufahrt befahren und begehen kann. Damit ist die Rekurrentin trotz der räumlichen Nähe in praktischer Hinsicht nicht stärker als andere betroffen und die Vorinstanz durfte von einer Zustellung einer Bekanntgabe gemäss Art. 141 Abs.1 PBG absehen (Erw. 1.3.4).
Abweisung des Rekurses.**

BUDE 2024 Nr. 40 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-748

Entscheid Nr. 40/2024 vom 7. Mai 2024

Rekurrentin

A.____
vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt,
Teufener Strasse 11, 9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Departement Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Z.____
(Entscheid vom 21. Dezember 2023)

Rekursgegnerin

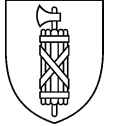
B.____
vertreten durch M.A. HSG Rafael Eggenberger, Rechtsanwalt, Obere
Bahnhofstrasse 50, 9500 Wil

Grundeigentümer

C.____
vertreten durch M.A. HSG Rafael Eggenberger, Rechtsanwalt, Obere
Bahnhofstrasse 50, 9500 Wil

Betreff

Baubewilligung (Fassadenänderung mit Fenstereinbau, -ersatz und
-vergrößerung, Innenumbauarbeiten mit Grundrissänderungen sowie
Innenwärmedämmung im Untergeschoss)



Sachverhalt

A.

a) C.____ ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Bronschhofen, an der G.____strasse in Y.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der früheren Gemeinde Y.____ vom 14. Dezember 2012 in der zweigeschossigen Wohnzone (W2). Es ist mit einem Wohnhaus mit Garage (Vers.-Nr. 002) und einem Nebengebäude (Vers.-Nr. 003) sowie einem Aussenpool überbaut. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der H.____weg, ein Weg 2. Klasse, über den das Grundstück gegenwärtig strassenmässig erschlossen ist. Im Südosten grenzt das Grundstück Nr. 001 an die G.____strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse.

b) A.____ ist Eigentümerin des nordöstlich gelegenen Grundstücks Nr. 004, das der Landwirtschaftszone zugeschrieben ist. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 005) mit angebaute Scheune (Vers.-Nr. 006), einem Pferdestall (Vers.-Nr. 007) und mehreren Nebenbauten und Anlagen insbesondere für die Pferdehaltung überbaut. Zur Bewirtschaftung des Grundstücks besteht ein grunddienstbarkeitsvertraglich gesichertes Fahrwegrecht über den H.____weg. Die kürzeste Entfernung vom Bauvorhaben zur Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 004 beträgt rund 65 m, das Wohnhaus von A.____ ist rund 300 m entfernt. Zudem behauptet A.____, die Grundstücke Nrn. 008 und 004 gepachtet zu haben.

B.

a) Am 5. Oktober 2023 reichte B.____ zwei Baugesuche bei der Stadt Z.____ ein. Mit dem ersten Baugesuch wurde neben einer Sitzplatzüberdachung und einer Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss die Erweiterung der Zufahrts- und Parkierungsfläche sowie eine neue Erschliessung über die G.____strasse beantragt. Die Baubewilligungskommission der Stadt Z.____ erteilte hierfür am 5. Februar 2024 die Baubewilligung. Gegen diese Baubewilligung erhob A.____ Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement.

b) Mit dem zweiten, ebenfalls am 5. Oktober 2023 eingereichten Baugesuch beantragte B.____ die Baubewilligung für Fassadenänderungen durch Fenstereinbauten, -ersatz und Fensteränderungen. Zudem soll das Garagentor ersetzt und seitlich verbreitert werden. Schliesslich sind Innenumbauarbeiten mit Grundrissänderungen vorgesehen. Dabei soll das Untergeschoss mit einer Innenwärmedämmung ausgestattet werden. Die Gesuchstellerin beantragte die Behandlung des Baugesuchs im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 140f. des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG).

c) Mit Bauanzeige vom 3. November 2023 teilte das Departement Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Z.____, Abteilung Bewilligungen, das Baugesuch den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern,



deren Grundstücke innerhalb eines Radius von 30 m zum Bauvorhaben gelegen sind, mit und eröffnete diesen eine Einsprachefrist von 14 Tagen. Den Einsprechern wurde die Möglichkeit mitgeteilt, die Baugesuchsunterlagen einzusehen, eine öffentliche Auflage erfolgte aber nicht. Es wurden keine Einsprachen erhoben.

d) Mit Beschluss vom 21. Dezember 2023 erteilte das Departement Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen im vereinfachten Verfahren. Die Verfügung wurde B.____ als Gesuchstellerin und C.____ als Grundeigentümer sowie deren gemeinsamer Rechtsvertreter, M.A. HSG Rafael Eggenberger, Rechtsanwalt, Wil, und dem Projektverfasser eröffnet. Die Baubewilligung trat unangefochten in Rechtskraft.

C.

Durch die auf der Webseite der Stadt Z.____ veröffentlichten «Mitteilungen der Baukommission» erhielt A.____ am 24. Januar 2024 Kenntnis von der Baubewilligung, worauf sie, vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, am 31. Januar 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhob. Die Rekursergänzung erfolgte am 16. Februar 2024. Es wird folgender Antrag gestellt:

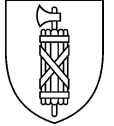
Die Baubewilligung von Bewilligungen Z.____ vom 21. Dezember 2023 für B.____ zum Baugesuch ... betreffend Fassadenänderungen, Verbreiterung des Garagentors und Innenumbauarbeiten auf dem Grundstück 001 sei aufzuheben;

unter Kostenfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekurrentin sei als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 004, als Pächterin der Grundstücke Nrn. 008 und 009, als Nutzerin und Unterhaltspflichtige des H.____wegs sowie als Berechtigte des über das Grundstück Nr. 001 führenden Fahrwegrechts in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen. Die Vorinstanz habe die angefochtene Baubewilligung im vereinfachten Verfahren ohne vorgängige Visierung, Auflage und Bekanntmachung zuhanden der Rekurrentin erteilt. Die Bauinstallation sei nicht definiert, der Baustellenverkehr sei unreguliert und das Wohnhaus Vers.-Nr. 002 werde nach Bauausführung intensiviert genutzt. Damit habe die Vorinstanz der Rekurrentin die gesetzlich vorgegebene Einsprachemöglichkeit wider besseren Wissens verwehrt. Aufgrund Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör sei die angefochtene Baubewilligung aufzuheben.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 11. März 2024 beantragt die Vorinstanz den Rekurs abzuweisen. Die Behandlung im vereinfachten Verfahren wird als zulässig erachtet, da das Baugesuch



Umbauarbeiten am bestehenden Wohnhaus umfasse, die durchweg lediglich das Interesse von nur wenigen Einspracheberechtigten berührten. Alle einspracheberechtigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Radius von 30 m seien mit eingeschriebenem Brief angeschrieben worden. Das Grundstück der Rekurrentin liege ausserhalb dieses 30 m Perimeters und es lägen mindestens zwei Grundstücke zwischen der Liegenschaft der Rekurrentin und dem Baugrundstück. Das Bauvorhaben habe keinen Einfluss auf die Beurteilung der rechtlichen und tatsächlichen Erschliessung, denn es werde kein Wohnraum erweitert oder das Volumen am Bestandesbau vergrössert. Die hohe Bausumme sei nicht ausschlaggebend dafür, welche Verfahrenswahl anzuwenden sei. Bei der Baustelleninstallation sei nicht mit raumgreifenden Installationen zu rechnen, die Auswirkungen auf die Durchfahrt des H.____wegs hätten.

b) Mit Vernehmlassung vom 13. März 2024 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch M.A. HSG Rafael Eggenberger, Rechtsanwalt, Wil, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Wohnhaus der Rekurrentin befinde sich über 300 m vom Grundstück der Baugeuchstellerin entfernt, ihr landwirtschaftliches Grundstück sei mehr als 58 m entfernt. Die geplanten Bauarbeiten an der Fassade und im Innern des Gebäudes begründeten keine Nutzungsintensivierung und auch keinen Mehrverkehr. Die Erschliessungssituation sei damit nicht zu überprüfen und auch nicht relevant. Auch werde der H.____weg von den Bauarbeiten nicht tangiert. Damit sei die Rekurrentin nicht zur Erhebung eines Rekurses legitimiert. Zudem stellt die Rekursgegnerin den Verfahrens Antrag, dem Rekurs die aufschiebende Wirkung zu entziehen und begründet dies damit, dass die angefochtenen Arbeiten an der Bausubstanz dringlich vorzunehmen seien, um einen Schaden an der Liegenschaft zu verhindern.

E.

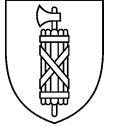
Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

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

1.2 Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Baubewilligungsentscheid erging am 21. Dezember 2023. Mithin sind vorliegend



grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

1.3 Die Rekurrentin macht geltend, mit ihrer Rekuserklärung vom 31. Januar 2024 habe sie die vierzehntägige Rekursfrist gemäss Art. 47 Abs. 1 VRP gegen die Baubewilligung vom 21. Dezember 2023 gewahrt, weil ihr die angefochtene Baubewilligung erst am 24. Januar 2024 mitgeteilt worden sei. Sinngemäss bestätigt die Rekurrentin damit, dass der Rekurs nach Ablauf der Rekursfrist erhoben wurde, jedoch gleichwohl von einem rechtzeitigen Rekurs auszugehen sei, weil sie als Einsprache- und Rekursberechtigte übergangen bzw. das Baugesuch nicht öffentlich aufgelegt worden war. Damit sei ihr die fristgerechte Rekuserhebung verwehrt worden.

1.3.1 Eine Verfügung, die nicht hinreichend publiziert bzw. nicht allen Parteien eröffnet wurde, darf die Einsprache- und Rekursmöglichkeit der Übergangenen nicht beeinträchtigen. Für diese beginnt die Beschwerdefrist deshalb vorläufig nicht zu laufen, sodass die Verfügung auch nicht in formelle Rechtskraft erwächst (sog. hinkende Rechtskraft; M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 441 f.). Dritte, die – beispielsweise durch eine unterlassene Anzeige oder Publikation – vom Einreichen einer Einsprache abgehalten wurden, können aus diesem Grund die Wiederherstellung der Einsprachefrist verlangen oder Rechtsmittel ergreifen, sobald sie vom Baugesuch bzw. der Baubewilligung Kenntnis erhalten haben (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_478/2008 vom 28. August 2009 Erw. 2.4; GVP 2010 Nr. 42 Erw. 2.4). Die Zeitspanne, welche die Betroffenen verstreichen lassen dürfen, ohne ihres Vertrauensschutzes verlustig zu gehen, hängt davon ab, wann sie vom missliebigen Entscheid auf andere Weise sichere Kenntnis erhalten haben. Der Betroffene darf den Beginn des Fristenlaufs auch nicht beliebig hinauszögern. Wenn er einmal von der ihn berührenden Verfügung Kenntnis erhalten hat, muss er nach Treu und Glauben dafür besorgt sein, den genauen Inhalt der Verfügung zu erfahren. Er hat sich insbesondere danach zu erkundigen, wenn Anzeichen für die Erteilung einer Baubewilligung vorliegen (BUDE Nr. 19/2023 vom 10. Februar 2023 Erw. 1.2.1.5 mit weiteren Hinweisen; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2008/II/5).

1.3.2 Vorliegend hat die Vorinstanz das Baugesuch im vereinfachten Verfahren behandelt und somit keine öffentliche Auflage durchgeführt. Die Baubewilligung wurde lediglich der Baugesuchstellerin und dem direkt betroffenen Grundeigentümer sowie deren Vertretern eröffnet. Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine nachträgliche Rechtsmittelerhebung erfüllt sind. Zum einen kann festgestellt werden, dass die Rekurrentin nach Veröffentlichung der

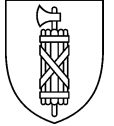


angefochtenen Baubewilligung am 24. Januar 2024 auf der Internetseite der Stadt Z.____ innerhalb von 14 Tagen und damit innerhalb der gemäss Art. 47 Abs. 1 VRP genannten Frist Rekurs erhoben hat. Die Anforderung der zeitlichen Komponente ist somit als erfüllt zu betrachten. Zum anderen bleibt aber zu prüfen, ob der Rekurrentin eine fristgerechte Rekurerhebung verwehrt wurde:

1.3.3 Zu prüfen ist damit zunächst, ob die Vorinstanz das Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren behandeln und damit insbesondere auf eine öffentliche Auflage des Baugesuchs verzichten durfte.

1.3.3.1 Das PBG kennt für die Beurteilung von Baugesuchen drei Verfahrensarten, nämlich das ordentliche Verfahren (Art. 138 ff. PBG), das vereinfachte Verfahren (Art. 140 f. PBG) und das Meldeverfahren (Art. 142 f. PBG). Das vereinfachte Verfahren ist grundsätzlich zulässig, wenn Bauten und Anlagen keine Interessen von Dritten oder die Interessen nur von wenigen einspracheberechtigten Personen berühren (Art. 140 Satz 1 PBG). In der Botschaft zum PBG wird festgehalten, dass das vereinfachte Verfahren namentlich dann nicht anwendbar ist, wenn der Kreis der Einspracheberechtigten nicht ausreichend bestimmbar ist. Werden dagegen keine oder nur die Interessen weniger bzw. eine überschaubare Anzahl von Einspracheberechtigten berührt, soll gemäss parlamentarischer Beratung das vereinfachte Verfahren möglich sein. Die Grenze sei einmal bei rund zehn Personen gezogen worden. Als Beispiele, wann das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann, werden eine Dachaufbaute auf einer Seite, ein Gartenhäuschen oder ein Anbau auf einer Gebäudeseite, welcher nur einen Nachbarn betreffe, genannt. Ebenso eine Garage oder ein Gartensitzplatz, den nur wenige einsehen könnten (vgl. zum Ganzen Handbuch des Bau- und Umweltdepartementes zum neuen Planungs- und Baugesetz [PBG], Stand 10. Oktober 2023, Bemerkungen zu Art. 140 sowie C. BERNET, Referat zum III. Nachtragsgesetz zum st.gallischen Baugesetz, Formelles Baupolizeirecht Baubewilligungsverfahren vom 7. April 1997, Ziff. II.1.b).

1.3.3.2 Das vorliegende Bauvorhaben umfasst neben Fassadenänderungen mit Fenstereinbau, -ersatz und -vergrößerung Innenumbauarbeiten, wobei teilweise der Grundriss im Innern verändert wird. Zudem soll im Untergeschoss eine Innenwärmeeisung angebracht werden. Von aussen sichtbar sind im Wesentlichen lediglich die neuen Fenster sowie das an den Seiten geringfügig vergrösserte Garagentor. Der Baukörper wird in seinem Volumen nicht und in seiner äusseren Gestaltung nur unwesentlich und in seinem Erscheinungsbild kaum verändert, sodass das Bauvorhaben allenfalls Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücksnachbarninnen und -nachbarn zeitigt. Mit den projektierten Fassadenänderungen und den blossen Umbauarbeiten im Gebäudeinnern liegt damit ein typisches Bauvorhaben vor, für welches das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.



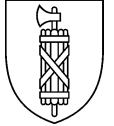
1.3.3.3 Nach dem Gesagten ist die Behandlung im vereinfachten Verfahren nicht zu beanstanden.

1.3.4 Zu prüfen ist weiter, ob das von der Vorinstanz durchgeführte Verfahren den Vorgaben des vereinfachten Bewilligungsverfahrens genügt und sich damit die Rüge der behaupteten Verletzung von Anzeige- und Mitteilungspflichten und infolge auch die Rüge der Gehörsverletzung als unbegründet erweist:

1.3.4.1 Im vereinfachten Verfahren ist eine Visierung des Bauvorhabens und die öffentliche Auflage nicht erforderlich (Art. 141 Abs. 3 PBG). Demgegenüber muss gemäss Art. 141 Abs. 1 PBG im Anzeigeverfahren all jenen Personen eine Anzeige gemacht und eine Einsprachefrist eröffnet werden, die zur Einsprache berechtigt sind, also nicht nur – wie im ordentlichen Verfahren nach Art. 139 Abs. 1 Bst. b PBG – den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, deren Grundstück weniger als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist. Diesen Berechtigten muss während der Einsprachefrist das Baugesuch mit sämtlichen Unterlagen zur Akteneinsicht offenstehen (vgl. Art. 141 Abs. 2 PBG). Damit soll gewährleistet werden, dass beim Verzicht auf die öffentliche Auflage gleichwohl für alle vom Bauvorhaben betroffenen Personen das rechtliche Gehör gewährleistet wird. Von der Anzeige und der Einsprachefrist kann nur abgesehen werden, wenn die einspracheberechtigte Person dem Baugesuch unterschriftlich zugestimmt hat (Art. 141 Abs. 1 PBG).

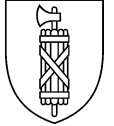
1.3.4.2 Die Rekurrentin rügt, ihr sei das angefochtene Baugesuch trotz Einspracheberechtigung nicht bekanntgegeben worden. Sie sei wegen der nicht definierten Baustelleninstallation, wegen des ungeregelten Baustellenverkehrs sowie wegen der anschliessend intensivierten Nutzung des Wohnhauses in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen. Die Vorinstanz bringt dagegen vor, die Baustelleninstallation begründe für sich allein keine Einspracheberechtigung, ohnehin sei nicht mit raumgreifenden Installationen zu rechnen, die sich auf die Durchfahrt auf dem H.____weg auswirken würden. Ausserdem lägen mindestens zwei Grundstücke zwischen der Liegenschaft der Rekurrentin und dem Baugrundstück. Die Rekursgegnerin verweist zudem darauf, das Wohnhaus der Rekurrentin befinde sich über 300 m vom Grundstück der Baugesuchsteller entfernt und das landwirtschaftliche Grundstück der Rekurrentin sei mehr als 58 m entfernt. Zudem begründeten die geplanten Bauarbeiten an der Fassade und im Innern des Gebäudes keine Nutzungsintensivierung und auch keinen Mehrverkehr.

1.3.4.3 Nach Art. 153 Abs. 2 PBG ist zur Einsprache gegen ein Baugesuch berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach denselben Grundsätzen, wie sie für die Berechtigung zum Rekurs in Art. 45 Abs. 1 VRP umschrieben sind. Die Beschwerdebefugnis des Nachbarn wird bejaht, wenn räumlich eine enge Beziehung zum Baugrundstück ge-



geben ist und der Nachbar durch die umstrittene Baute oder Anlage unmittelbar und in höherem Masse als die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt wird (GVP 1977 Nr. 23 und 1996 Nr. 59). Das schutzwürdige Interesse besteht dabei im «praktischen Nutzen», den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, den ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 391 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur). Die Legitimationsvoraussetzungen sind in einer Gesamtwürdigung anhand der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse zu prüfen. Es ist nicht schematisch auf einzelne Kriterien abzustellen, wie beispielsweise die Distanz zum Vorhaben, die Sichtverbindung usw. (vgl. VerwGE B 2023/21 vom 15. Dezember 2023 Erw. 7.1)

1.3.4.4 Indem die Rekurrentin einerseits landwirtschaftliche Grundstücksflächen in der näheren Umgebung besitzt, steht sie zwar in räumlicher Hinsicht in einer besonderen Beziehungsnähe zum Grundstück, auf dem das Bauvorhaben ausgeführt werden soll. Zudem aber müsste für die Rekurrentin auch ein praktischer Nutzen bei einer Gutheissung der Einsprache bzw. ein Nachteil bei deren Abweisung bestehen. Insoweit ist zunächst festzuhalten, dass durch das Bauvorhaben weder das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft noch deren Umgebung massgeblich verändert wird. Zudem hat die Rekurrentin aufgrund dazwischenliegender Grundstücke einerseits und aufgrund der Entfernung ihres Wohnhauses zum Bauvorhaben mit mehr als 300 m andererseits keinen direkten Sichtkontakt zum strittigen Bauvorhaben. Aus diesen Gründen wird in dieser Hinsicht selbst von der Rekurrentin keine besondere Betroffenheit geltend gemacht. Soweit die Rekurrentin ihre besondere Betroffenheit darauf stützt, dass der über das Grundstück Nr. 001 führende H.____weg ein Zufahrtsweg zu ihren gepachteten oder in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken bildet, berücksichtigt sie nicht, dass eine nutzungsintensivierende Wohnraumerweiterung gerade nicht vorgesehen ist und sich aus dem Bauvorhaben auch im Übrigen keine erschliessungsrelevante Änderung oder Erweiterung der Nutzung ergibt. Zudem sind die mit der Baubewilligung vorgesehenen Bauarbeiten im Wesentlichen im Gebäudeinnern auszuführen, lediglich der unmittelbare Gebäudeumschwung auf dem Baugrundstück wird tangiert. Auch der Baustellenbetrieb und die damit einhergehenden Immissionen sind im Hinblick auf die Anzahl der benötigten Handwerker, den Umfang des benötigten Baumaterials und die voraussichtliche Dauer der Bauarbeiten als eher geringfügig einzustufen. Damit ist weder ein Baustelleninstallationsplan erforderlich, noch ist der Baustellenbetrieb rechtlich erschliessungsrelevant. Vielmehr kann und ist dieser von der Bauherrschaft so zu organisieren, dass der H.____weg entsprechend seinem Zweck frei und gefahrlos für die Berechtigten weiterhin befahr- und begehbar bleibt. Da somit weder das Bauvorhaben selbst noch dessen Aus- und Durchführung



erschliessungsrelevant sind und keine Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten des H.____wegs haben, ist die Rekurrentin in Bezug auf ihre Rügen trotz der räumlichen Nähe in praktischer Hinsicht nicht stärker als andere betroffen.

1.3.5 Nach dem Gesagten steht somit fest, dass das Baugesuch rechtsfehlerfrei im vereinfachten Verfahren behandelt wurde und insofern auch im Verhältnis zur Rekurrentin die einschlägigen Verfahrensvorschriften bzw. -rechte beachtet wurden. Insbesondere hat die Vorinstanz keinen Verfahrensfehler begangen, indem sie der Rekurrentin über das Baugesuch keine Anzeige machte und ihr keine Einsprachefrist eröffnete. Die Baubewilligung ist damit formell und materiell rechtskräftig. Der Rekurs der Rekurrentin erfolgte verspätet, sodass auf diesen nicht einzutreten ist.

2.

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf den Rekurs der Rekurrentin nicht einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis erübrigen sich weitere Ausführungen zu den weiteren Eintretensvoraussetzungen. Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass aufgrund der mangelnden Einspracheberechtigung auch die Rekursberechtigung gemäss Art. 45 Abs. 1 VRP fehlt.

3.

Der im Rahmen der Vernehmlassung der Rekursgegnerin vom 13. März 2024 gestellte Verfahrens Antrag, dem Rekurs sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen, ist mit diesem Rekursentscheid gegenstandslos und hinfällig.

4.

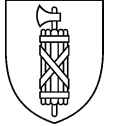
4.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 2'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin zu überbinden.

4.2 Der von der Rekurrentin am 14. Februar 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

5.

Rekurrentin und Rekursgegnerin stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

5.1 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).

5.2 Die Rekursgegnerin obsiegt 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. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekurrentin zu bezahlen.

5.3 Da die Rekurrentin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

Das Begehren von B.____, dem Rekurs die aufschiebende Wirkung zu entziehen, wird zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.

2.

Auf den Rekurs von A.____ wird nicht eingetreten.

3.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– auferlegt.

b) Der am 14. Februar 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

4.

a) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigt B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin