



Fall-Nr.: B 2007/10
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 11.06.2007
Entscheiddatum: 11.06.2007

Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 11. Juni 2007

Baurecht, Art. 12, Art. 77bis Abs. 2 und Art. 77ter BauG (sGS 731.1). Ein Fensterbaubetrieb wurde aufgrund der konkreten Umstände als Industriebetrieb eingestuft, der in der Wohn-Gewerbe-Zone nicht zonenkonform ist. Wird durch die Erweiterung des rechtswidrigen Betriebs die Ausnützungsziffer überschritten, liegt eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit der Baute vor. Wird die Erweiterungsbaute durch einen Anbau mit dem bestehenden Gebäude verbunden, das die zulässige Gebäudelänge überschreitet, so wird dessen Rechtswidrigkeit verstärkt (Verwaltungsgericht, B 2007/10).

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

In Sachen

D.,

H.,

Beschwerdeführer,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A.

gegen



Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

H. AG,

Beschwerdegegnerin,

sowie

Politische Gemeinde ...

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligungen

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ (Zusammenfassung) Die H. AG ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wohn-Gewerbe-Zone (WG2) mit einem Produktionsbetrieb für Holz-, Holz/Metall- sowie Kunststofffenster. Der Betrieb umfasst die Fabrikationshalle Assek.-Nr. 1111 (Grundstück- und Assek-Nrn. fiktiv), einen nördlich daran angebauten überdachten Zwischenbau sowie den nördlich an diesen angebauten, nach Osten offenen



Materiallagerraum Assek.-Nr. 2222. Südlich an die Fabrikationshalle ist ein Unterstand angebaut. Das Grundstück misst 3'974 m².

Am 4. März 2003 reichte die H. AG ein Baugesuch für den Neubau einer zusätzlichen Lagerhalle auf der Parzelle Nr. 9999 ein. Diese ist im Süden der Fabrikationshalle vorgesehen und würde mit einem Zwischenbau mit dieser verbunden. Der südlich an die Fabrikationshalle angebaute Unterstand würde entfernt. Das Baugesuch lag vom 19. März bis 3. April 2003 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist erhoben D. und H. durch ihren Rechtsvertreter Einsprache. Der Gemeinderat wies die Einsprache mit Beschluss vom 10. Mai 2004 sowohl in öffentlich-rechtlicher als auch in privatrechtlicher Hinsicht nach Art. 684 ZGB ab, verwies die Einsprache in privatrechtlicher Hinsicht im übrigen auf den Zivilrechtsweg und erteilte mit der Gesamtverfügung des Staates vom 9. März 2004 die Baubewilligung mit Auflagen betreffend die Zu- und Weglieferung und die Gebäudebreite der geplanten Anbaute.

B./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 1. Juli 2004 erhoben D. und H. Rekurs beim Baudepartement mit dem Antrag, der Entscheid des Gemeinderates vom 10. Mai 2004 über die Baubewilligung für einen Anbau an die bestehende Lagerhalle sei aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen, eventualiter sei die Sache zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In der innert Nachfrist am 30. Juni 2004 eingereichten Rekursergänzung wurde vorgebracht, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform, da es sich um einen industriellen Betrieb handle. Allein die Grösse des Gebäudes und die Betriebsart verwiesen die Fensterfabrik in die Gewerbe-Industriezone. Die Erweiterung verunstalte zudem das Ortsbild. Sodann sei das Baugrundstück für eine Fabrik der vorgesehenen Art ungenügend erschlossen. Im weiteren habe sich ergeben, dass die Ausnützungsziffer überschritten werde, soweit diese aufgrund der nicht vollständig bekannten Tatsachen überhaupt habe ermittelt werden können. Schliesslich werde die in der Zone WG2 geltende maximale Gebäudelänge bereits durch die bestehenden Gebäude und erst recht durch die geplanten Ergänzungsbauten um ein Mehrfaches überschritten. Der als "Anbau" bezeichnete geplante Lagerraum, der das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 1111 mit dem Neubau verbinden werde, könne nicht als Anbaute qualifiziert werden, weil es sich um einen Zwischenbau handle, der zwei Gebäude miteinander verbinde. Damit werde das Ganze zu einem einzigen Gebäude, dessen Gesamtlänge für die Berechnung der



zulässigen Gebäudelänge massgebend sei. Weiter fehlten im Baugesuch ein Parkplatznachweis sowie die notwendigen Angaben für eine Ueberprüfung des Brandschutzes. Die mit der Erweiterung der Fensterfabrik einhergehende Zunahme der Immissionen verstosse schliesslich gegen das Verbot übermässiger Einwirkungen nach Art. 684 ZGB. Im übrigen sei mit der geplanten Erweiterung auch eine Wertminderung der Grundstücke der Rekurrenten verbunden. Auch sei den Rekurrenten aufgrund der unvollständigen und unkorrekten Unterlagen der Rekursgegnerin bereits für das Einspracheverfahren eine ausseramtliche Entschädigung zuzusprechen.

Am 21. Februar 2005 führte das Baudepartement in Anwesenheit der Beteiligten einen Augenschein durch.

Der Gemeinderat reichte am 30. Mai 2005 eine Stellungnahme zur Erschliessungssituation mit einem bereinigten Parkplatzschema ein.

Am 22. August 2005 reichte die H. AG einen überarbeiteten Plan "Grundriss UG Wendeanlage" ein. Am 12. September 2005 teilte sie dem Baudepartement mit, dass sie für die Zufahrt ein Korrekturgesuch einreichen werde. Das Rekursverfahren wurde in der Folge am 28. September 2005 sistiert.

Am 22. Dezember 2005 reichte die H. AG ein Korrekturgesuch für die Aenderung der Einfahrt zur projektierten Lagerhalle ein. Dieses sah eine Verkürzung der Rabatten, eine Anpassung der Neigung der Einfahrt zur Lagerhalle und eine Verschiebung des Eingangstors der Lagerhalle vor. Zusätzlich war eine teilweise Abschränkung des Vorplatzes Xvorgesehen. Das Korrekturgesuch lag vom 29. Dezember 2005 bis 11. Januar 2006 öffentlich auf. Während der Auflagefrist erhoben D. und H. durch ihren Rechtsvertreter Einsprache beim Gemeinderat. Mit Beschluss vom 6. Februar 2006 wies der Gemeinderat die Einsprache ab, soweit er darauf eintrat, und erteilte die Baubewilligung für das Korrekturgesuch "Einfahrt Lagerhalle" zum Baugesuch einer Lagerhalle mit Anbau auf dem Grundstück Nr. 9999. Die Baubewilligung wurde mit einer Auflage ergänzt, welche diejenige im Einspracheentscheid vom 10. Mai 2004 (Ziff. 3a) ersetzte. Danach hat die Zu- und Weglieferung mit Lieferwagen direkt über die X-gasse oder über die Y.strasse zu erfolgen. ...



St.Galler Gerichte

C./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 23. Februar 2006 erhoben D. und H. Rekurs beim Baudepartement und beantragten, der Entscheid des Gemeinderats über das Baugesuch betreffend Projektänderung Einfahrt sei aufzuheben und das Baubewilligungsgesuch für einen Anbau an die bestehende Lagerhalle sei auch gemäss den geänderten Projektplänen für die Einfahrt abzuweisen, eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung wurde im wesentlichen vorgebracht, das Bauvorhaben sei auch nach den Korrekturplänen nicht bewilligungsfähig. Eine Durchfahrt von Lastwagen in die Y-strasse sei aus verkehrs- und sicherheitstechnischen Gründen abzulehnen. Am 24. Februar 2006 habe eine Anlieferung mit einem Anhängerzug stattgefunden, bei dem der öffentliche Grund beansprucht worden sei. Das Verkehrsvolumen sei für die gegebenen Strassenverhältnisse bereits heute untragbar und würde durch den angestrebten Ausbau des Betriebs weiter gesteigert.

Das Baudepartement holte am 5. Mai 2006 beim kantonalen Tiefbauamt einen Amtsbericht zur Erschliessungssituation ein.

Das Baudepartement entschied am 13. Dezember 2006 über die Rekurse. Es vereinigte die beiden Verfahren und behandelte beide Rechtsmittel in ein- und demselben Entscheid. Soweit die Rekurrenten eine Entwertung ihrer Liegenschaften geltend machten und ihre privatrechtliche Einsprache über Art. 684 ZGB hinausging, trat das Baudepartement auf den Rekurs nicht ein. Mangels Begründung trat es ausserdem auf die sinngemäss erhobene Rüge der Beeinträchtigung von Kulturobjekten nicht ein. Materiell kam das Baudepartement zum Schluss, aufgrund des Bauvorhabens könne der Betrieb in der Wohn-Gewerbe-Zone nicht als zonenkonform qualifiziert werden. Zu prüfen sei daher, ob das Baugesuch unter dem Aspekt der Bestandes- und Erweiterungsgarantie zu bewilligen sei. Die einzelnen Bauetappen des Gebäudes entsprächen den zur Zeit der Erstellung geltenden Vorschriften des jeweiligen Baureglements, wobei allerdings der Gebäudeabstand der beiden Hauptbauten Assek.-Nrn. 1111 und 2222 unterschritten werde. Im weiteren kam das Baudepartement zum Schluss, dass die Ueberschreitung der Ausnützungsziffer durch die Belegung des bestehenden Untergeschosses mit anrechenbaren Geschossflächen erfolgt sei, so dass diese Ueberschreitung zulässig sei. Da durch den geplanten



St.Galler Gerichte

Neubau keine Erweiterung der Fabrikationsräume erfolge, sondern lediglich eine Materiallagerhalle mit Anbau vorgesehen sei, die in der Wohn-Gewerbe-Zone ohne weiteres zonenkonform sei, werde die Rechtswidrigkeit des bestehenden Betriebs nicht wesentlich verstärkt. Weiter kam das Baudepartement zum Schluss, die streitige Baute zwischen bestehender Fabrikationshalle und geplanter neuer Lagerhalle sei als Anbaute im Sinn des Baureglements zu qualifizieren, weshalb sie nicht an die Gebäudelänge anzurechnen sei und damit auch keinen Mehrlängenzuschlag einhalten müsse. Hinsichtlich der Erschliessungssituation kam das Baudepartement zum Schluss, die Zu- und Wegfahrt sei hinreichend und die Verkehrssicherheit werde nicht gefährdet. Hinsichtlich der Parkplätze erwog es, durch das Bauvorhaben falle kein Mehrverkehr an, und das Baugrundstück verfüge über ausreichende Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Da die definitive Parkplatzanordnung gemäss dem Plan "Baueingabe Parkplatzschema" vom 20. August 2003/26. Mai 2005 vom Gemeinderat noch nicht bewilligt worden sei, sei dies über eine Auflage in der angefochtenen Baubewilligung sicherzustellen. Im übrigen sei die brandschutztechnische Bewilligung zusammen mit der Baubewilligung zu eröffnen, was vorliegend geschehen sei, nachdem das Gesuch vom zuständigen Feuerschutzbeamten geprüft worden sei. Abschliessend hielt das Baudepartement fest, die projektierte Baute wirke auf ihre Umgebung nicht verunstaltend, und im übrigen seien auch keine übermässigen Immissionen nach Art. 684 ZGB zu erwarten. Zusammenfassend ergebe sich, dass die ursprünglichen Mängel des Baugesuchs im Rahmen des Rekursverfahrens geheilt worden seien und die Rekurse sowohl in öffentlich-rechtlicher als auch in privatrechtlicher Hinsicht nach Art. 684 ZGB abzuweisen seien (Ziff. 1 a - c). Die Baubewilligung wurde mit der Auflage betr. Anordnung von Parkplätzen ergänzt (Ziff. 2). Für die unbewilligten Änderungen am Verbindungsbau zwischen der Fabrikationshalle und der nördlich gelegenen Lagerhalle wurde die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens angeordnet (Ziff. 3). Den Rekurrenten wurden die Kosten des Rekursentscheids von Fr. 3'000.-- auferlegt (Ziff. 4). Die Kosten des Einspracheentscheids von Fr. 600.-- wurden der H. AG auferlegt (Ziff. 5), da die Rekurrenten im Einspracheverfahren aufgrund der im Rahmen des Rekursverfahrens geheilten Mängel obsiegt hatten. Aus demselben Grund wurde D. und H. im Rekurs gegen das Projekt Lagerhalle eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 2'500.-- zulasten der H. AG zugesprochen (Ziff. 6 a). Im Rekurs betreffend



Erschliessung wurde ihr Gesuch um Ersatz ausseramtlicher Kosten abgewiesen (Zif. 6 b).

D./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 11. Januar 2007 erhoben D. und H. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, Ziff. 1, 2, 4 und 6 b des Rekursentscheids vom 13. Dezember 2006 seien aufzuheben und das Baubewilligungsgesuch der H. AG für einen Anbau an die bestehende Lagerhalle sei auch gemäss den geänderten Plänen für die Einfahrt abzuweisen, eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung wird im wesentlichen vorgebracht, das projektierte Bauvorhaben zur Ergänzung des Betriebs sei in der Wohn-Gewerbe-Zone WG2 nicht zonenkonform. Die Voraussetzungen für eine angemessene Erweiterung bestehender zonenfremder Betriebe seien nicht gegeben. Hinzu komme, dass die bestehenden Bauten nicht rechtmässig erstellt worden seien, da seinerzeit der vorgeschriebene Gebäudeabstand nicht eingehalten worden sei und für einen Zwischenbau keine Bewilligung bestehe. Damit sei die Bestandes- und Erweiterungsgarantie im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zudem würde durch die geplante Lagerhalle die bestehende Rechtswidrigkeit massiv vermehrt und wesentlich verstärkt. Es liege bis heute kein planerisch dokumentiertes, nachvollziehbares Berechnungsschema für den Nachweis der Ausnützungsziffer vor. Die geplante Lagerhalle würde zudem die maximal zulässige Gebäudelänge überschreiten. Weiter halten die Beschwerdeführer an ihren Einwänden fest, die Erschliessung des Grundstücks sei für die Erweiterung unzureichend, die geplanten Bauten verunstalteten das Ortsbild und verstieszen gegen das Verbot übermässiger Einwirkungen nach Art. 684 ZGB.

Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 6. Februar 2007 die Abweisung der Beschwerde.

Auch die H. AG und der Gemeinderat beantragen in ihren Vernehmlassungen vom 20. bzw. 27. Februar 2007 die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der übrigen Verfahrensbeteiligten zu äussern. Mit Eingabe vom 16.



März 2007 nahmen sie zu den Vernehmlassungen Stellung und hielten an ihren Anträgen fest.

Die einzelnen Vorbringen der Verfahrensbeteiligten werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht an Ort und Stelle einen Augenschein durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit, sich zu äussern.

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). H. ist seit 22. März 2007 Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 8888 und war zuvor Mitglied der Erbgemeinschaft, in deren Eigentum sich die Parzelle befand. D. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 7777. Die Beschwerdeführer sind somit zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 11. Januar 2007 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Den Beschwerdeführern wurden die Vernehmlassungen der Vorinstanz und der anderen Verfahrensbeteiligten zugestellt, und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, soweit neue tatsächliche oder rechtliche Argumente vorgebracht würden, welche bisher nicht erörtert worden seien. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Gericht über die Zulassung einer Stellungnahme entscheiden werde. Eine Beschwerdeergänzung auf dem Weg der Replik ist nur insoweit statthaft, als die Ausführungen in den Vernehmlassungen dazu Anlass geben. Mit Anträgen und Rügen, die die Beschwerdeführer bereits in der Beschwerde hätten erheben können, sind sie nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (BGE 132 I 42 E. 3.3.4 mit Hinweis).

In ihrer Stellungnahme vom 16. März 2007 halten die Beschwerdeführer fest, es falle auf, dass sich die Verfahrensbeteiligten in ihren Vernehmlassungen nicht oder nur sehr



selektiv mit ihren Vorbringen auseinandersetzen. Offenkundig hätten die Beschwerdegegner Mühe, Gegenargumente zu finden. Wie die Politische Gemeinde ausführe, werde sich das Verwaltungsgericht am zwingend durchzuführenden Augenschein von den örtlichen Verhältnissen überzeugen können. Nachdem die Politische Gemeinde glaube, in ihrer Vernehmlassung das Thema Immissionsschutz eher herablassend abhandeln zu können, dürfe darauf hingewiesen werden, dass die Gemeindebehörden seit Jahren den Schutz der Nachbarn vor diesem Industriebetrieb mitten in einem Wohnquartier geradezu sträflich vernachlässigen würden.

Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern die Verfahrensbeteiligten in ihren Vernehmlassungen neue tatsächliche oder rechtliche Gesichtspunkte aufgeworfen haben, die bisher nicht erörtert wurden. Ausführungen zur Art der Argumentation oder zu allgemeinen Gegenständen wie dem Immissionsschutz rechtfertigen die Zulassung einer Replik nicht. Auf die Eingabe vom 16. März 2007 ist daher nicht weiter einzutreten.

Nicht einzutreten ist im weiteren auf die Beschwerde, soweit sie sich gegen den Nichteintretensentscheid des Baudepartements richtet. Namentlich wird der vorinstanzliche Entscheid nicht substantiiert angefochten, soweit darin auf die Frage der Wertminderung der Grundstücke der Beschwerdeführer Bezug genommen und nicht darauf eingetreten wurde, und soweit die Vorinstanz auf die privatrechtliche Einsprache nicht eintrat, soweit diese über Art. 684 ZGB hinausging. Sodann blieb der angefochtene Entscheid insoweit auch unangefochten, als darin auf die Rüge der Beeinträchtigung von Kulturobjekten nicht eingetreten wurde; vielmehr wird in der Beschwerde ausschliesslich eine Verunstaltung des Ortsbildes geltend gemacht.

2. Die Vorinstanz hat den Betrieb der Beschwerdegegnerin, wie er derzeit besteht, als nicht zonenkonform in der Wohn-Gewerbe-Zone qualifiziert. Diese Beurteilung blieb in der Beschwerde unangefochten. Da die Vorinstanz das Bauvorhaben auch unter dem Aspekt der Bestandes- und Erweiterungsgarantie bzw. nach Art. 77bis und Art. 77ter des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) beurteilt hat, wobei u.a. die Frage der Rechtmässigkeit des bestehenden Betriebs von Bedeutung ist, muss die Zonenkonformität von Amtes wegen geprüft werden.



2.1. Bauten und Anlagen haben dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, SR 700, abgekürzt RPG). Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart (Art. 11 ff. BauG). Bauten und Anlagen müssen der Nutzung dienen, für welche die Zone bestimmt ist. Die Zonenkonformität im Sinne des Bundesrechts setzt einen funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck voraus (vgl. GVP 2000 Nr. 17; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 360).

Die Zonenkonformität einer Baute nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG gewährleistet einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz. Dabei gilt es bloss festzustellen, ob eine Baute oder eine Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Hingegen wird nicht geprüft, welche Immissionen ein Betrieb konkret verursacht, und die Zulässigkeit einer Baute oder Anlage beurteilt sich unabhängig von einer bereits bestehenden örtlichen Belastung. Vor diesem Hintergrund verlieren die in Art. 11 ff. BauG verwendeten Begriffe des "nicht störenden" oder "mässig störenden" Gewerbebetriebs ihre Bedeutung nicht vollständig.

2.2. Wie eingangs dargelegt, befindet sich die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin in der Wohn-Gewerbe-Zone. In dieser Zone sind nach Art. 12 BauG neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Demgegenüber sind Gewerbe-Industrie-Zonen für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuordnen sind. Allgemein gültige Definitionen von mässig störenden Gewerbebetrieben bestehen nicht. Nach der Praxis werden Ladengeschäfte, Handwerksbetriebe oder Lagerplätze als zonenkonform in der Wohn-Gewerbe-Zone qualifiziert (VerwGE vom 22. August 1994 i.S. A. und E.H.K.). Ein direkter Zusammenhang mit der Wohnnutzung ist nicht erforderlich. Die in der Gewerbe-Industrie-Zone erlaubten Betriebe unterscheiden sich somit von den in der Wohn-Gewerbe-Zone zugelassenen Betrieben durch die Grösse und die Betriebsart. Bei der abstrakten Prüfung der Kategorien kann auf die Art der Produkte oder Dienstleistungen, die Zahl der Beschäftigten, die eingesetzten Produktionsmittel, die baulichen und betrieblichen Bedürfnisse sowie die Anforderungen an die In-frastruktur



abgestellt werden, wobei diese Kriterien aber nicht allzu schematisch angewendet werden dürfen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 372 ff. mit Hinweisen). Die Art und die Dimension von Bauten können als Merkmale eines Industriebetriebs gelten, wenn sie den siedlungsüblichen Rahmen sprengen (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. Aufl., Bern 1995, Rz. 14 zu Art. 72-74, E. Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, Rz. 9 zu §§ 130-133).

Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz zutreffend die Produktionsmethoden, die Produktionsmittel, die Zahl der Beschäftigten (26 Personen) sowie die baulichen und betrieblichen Verhältnisse berücksichtigt. Das Verwaltungsgericht kann sich der vorinstanzlichen Beurteilung (angefochtener Entscheid E. 4d bis f) anschliessen. Aufgrund der Betriebsgrösse, der Zahl der Beschäftigten, der Art und Weise der Produktion, der automatisierten Fertigung und des Maschinenparks ist von einem Betrieb mit industriellem Charakter auszugehen, der nicht mehr als Gewerbebetrieb einzustufen ist. Der bestehende Betrieb ist daher in der Wohn-Gewerbe-Zone als zonenwidrig zu betrachten.

Im Zusammenhang mit diesen gesetzlichen Tatbetänden ist festzuhalten, dass die Begriffe "Gewerbebetrieb" und "KMU" nicht identisch sind. Ob ein Gewerbe- oder Industriebetrieb vorliegt, wird nach den dargelegten raumplanungs- und baurechtlichen Kriterien entschieden. Diese decken sich nicht ohne weiteres mit volks- oder betriebswirtschaftlichen Merkmalen. Ein nach diesen Merkmalen als KMU einzustufender Betrieb kann daher planungsrechtlich als Industriebetrieb gelten. Die Bestrebungen der Beschwerdebeteiligten für die Schaffung günstiger Verhältnisse für KMU-Betriebe sind sachgerecht und legitim; allerdings sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die Rahmenbedingungen und Schranken des Bau- und Planungsrechts zu beachten.

3. Zu prüfen ist im folgenden, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen ist, die Erweiterung des zonenwidrigen Betriebs sei aufgrund der gesetzlichen Vorschriften zulässig.



3.1. Nach Art. 77bis Abs. 2 BauG sind Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Vermehrung oder Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen, die eine festgelegte Baumassenziffer überschreiten, aber vor deren Erlass rechtmässig erstellt wurden, ohne Vergrösserung des anrechenbaren umbauten Raumes umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden.

Nach Art. 77ter BauG dürfen bei Gebäuden, die vor Einführung einer Ausnützungsziffer errichtet wurden, Dach- und Untergeschosse mit anrechenbaren Geschossflächen belegt werden, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten wird.

Nach Art. 77quater BauG ist eine angemessene Erweiterung bestehender zonenfremder Betriebe innerhalb der Bauzonen zulässig, wenn die Erweiterung mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Vorschriften über den Umweltschutz sowie über die Nutzungsintensität und die Regelbauweise eingehalten sind. Vorbehalten bleiben Abweichungen von den Vorschriften über die Nutzungsintensität und Regelbauweise nach Art. 77bis Abs. 1 und 2 BauG.

Art. 77bis BauG enthält die Grundsätze, die allgemein bei rechtmässig erstellten, den heutigen Vorschriften widersprechenden Gebäuden zur Anwendung gelangen, während Art. 77ter BauG besondere Vorschriften für Dach- und Untergeschosse und Art. 77quater BauG besondere Vorschriften für zonenfremde Betriebe innerhalb der Bauzonen enthält.

3.2. Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 77bis Abs. 2 BauG liegt vor, wenn die Aenderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt, z.B. neben der bestehenden Verletzung des Grenzabstands auch noch zu einer Verletzung der Ausnützungsziffer. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Ausmass verletzt wird, indem z.B. ein bereits unterschrittener Grenzabstand noch weiter unterschritten oder, selbst wenn er gleich bleibt, durch zusätzliche Bauteile unterschritten wird. Gemäss Art. 77bis Abs. 2 BauG ist es somit beispielsweise möglich, ein Gebäude, das den geltenden



Abstandsvorschriften widerspricht, aufzustocken, falls die Aufstockung hinsichtlich der Abstandsverletzung zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt und mit den übrigen Vorschriften (Gebäudehöhe, Geschosszahl usw.) vereinbar ist. Nicht durch Art. 77bis Abs. 2 BauG gedeckt ist dagegen z.B. der Ausbau eines bestehenden Gebäudes, wenn dadurch die schon überschrittene Ausnützungsziffer - vorbehaltlich Art. 77ter BauG - noch zusätzlich wesentlich überschritten oder der Ausbau zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führen würde. Zulässig ist jedoch gemäss ausdrücklicher Regelung von Art. 77bis Abs. 2 Satz 2 BauG der Ausbau und/oder die Zweckänderung von Bauten, die vor Einführung einer Baumassenziffer rechtmässig erstellt wurden, die neu geltende Baumassenziffer jedoch überschreiten (Heer, a.a.O., Rz. 750 f. mit Hinweis auf die Botschaft zum III. NG zum BauG, in: ABI 1994 S. 2255).

Wann die Verstärkung der Rechtswidrigkeit wesentlich ist, beurteilt sich grundsätzlich anhand zweier Kriterien, zum einen nach der Schwere der Verletzung des Schutzzweckes der Norm und zum anderen nach dem Ausmass, in dem ein bestehender rechtswidriger Gebäude- oder Anlageteil erweitert werden soll. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nur, wenn weder der Schutzzweck der Norm erheblich beeinträchtigt noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 752 mit Hinweisen).

3.3.1. Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen von Art. 77bis Abs. 2 und Art. 77ter BauG für die geplante Erweiterung als erfüllt betrachtet. Sie kam zum Schluss, die bestehenden Gebäudeteile bzw. die einzelnen Bauetappen entsprächen den zur Zeit der Erstellung geltenden Vorschriften des jeweiligen Baureglements, wobei allerdings der Gebäudeabstand zwischen den beiden Hauptbauten Assek.-Nrn. 1111 und 2222 unterschritten werde. Den ungenügenden Gebäudeabstand erachtete die Vorinstanz nicht als Rechtswidrigkeit des bestehenden Betriebs. Sie erachtete eine relevante Rechtswidrigkeit des bestehenden Betriebs lediglich darin, dass dieser die Gebäudelänge überschreitet und inzwischen zonenfremd ist (E. 5 d Ingress). Sie prüfte im folgenden, ob die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 77bis Abs. 2 und Art. 77ter BauG gegeben sind und kam zum Schluss, dies sei der Fall.



3.3.2. Demgegenüber erachten die Beschwerdeführer die bestehende Baute als unrechtmässig erstellt, da der Gebäudeabstand unterschritten werde und für einen Zwischenbau die Baubewilligung fehle. Sie machen ausserdem geltend, Art. 77ter BauG gelange nicht zur Anwendung, und die Voraussetzungen nach Art. 77quater BauG seien nicht erfüllt. Das Baudepartement halte fest, dass die einzelnen Bauetappen zwar den zur Zeit der Erstellung geltenden Vorschriften des jeweiligen Baureglements entsprochen hätten, allerdings mit der wichtigen Ausnahme des Gebäudeabstands der beiden Hauptbauten Assek.-Nrn. 1111 und 2222, der unterschritten werde. Weiter habe das Baudepartement anlässlich des Augenscheins erkennen müssen, dass anstelle des im Jahr 1993 bewilligten Verbindungsdachs zwischen den Gebäuden Assek.-Nrn. 1111 und 2222 ein Zwischenbau mit Rückwand und Fenster erstellt und damit eine unbewilligte und folglich unrechtmässige Aenderung erfolgt sei. Damit stehe fest, dass diese Bauten seinerzeit wegen Nichteinhaltung des vorgeschriebenen Gebäudeabstands und wegen der fehlenden Baubewilligung nicht rechtmässig erstellt worden seien. Die Eigentumsгарantie und damit verbunden auch die Bestandes- und Erweiterungsgarantie schützten aber nur die rechtmässige Ausübung des Privateigentums, weshalb widerrechtlich erstellte Bauten nicht unter ihren Schutz fielen. Damit sei die Bestandes- und Erweiterungsgarantie im vorliegenden Fall gar nicht anwendbar. Selbst wenn diese zur Anwendung kämen, wäre das Baugesuch nicht bewilligungsfähig, da die bestehende Rechtswidrigkeit massiv vermehrt und wesentlich verstärkt würde. Vermehrt werde sie durch die geplante Lagerhalle, weil dadurch die Ausnützungsziffer überschritten und damit eine zusätzliche Rechtsnorm verletzt würde. Zudem würde die bestehende Rechtswidrigkeit wesentlich verstärkt, indem erstens durch den Ausbau des zonenfremden Betriebs die schon heute übermässigen Immissionen noch gesteigert würden und insbesondere mit einem höheren Verkehrsaufkommen durch Anlieferungen etc. zu rechnen wäre, und indem zweitens die schon heute massivst überschrittene maximale Gebäudelänge noch mehr überschritten würde.

3.3.3. Die Einwendungen der Beschwerdeführer bezüglich des rechtmässigen Bestands der Bauten sind unbegründet, soweit sie die Unterschreitung des Gebäudeabstands betreffen. Diese Unterschreitung wurde im Rahmen einer rechtskräftigen Baubewilligung zugelassen. Wird ein Bauwerk gestützt auf eine inhaltlich fehlerhafte baurechtliche Bewilligung erstellt, ist es nach seiner Errichtung,



obwohl materiell rechtswidrig, durch die Bestandeskraft der Baubewilligung grundsätzlich geschützt. Dies bedeutet, dass sich auch der Eigentümer eines solchen Bauwerks auf die Besitzstandsgarantie berufen kann, wenn seine Baute zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Aenderung der materiellen Rechtslage (weitergehend) vorschriftswidrig wird (vgl. K. Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Diss. Zürich 2003, S. 25 mit Hinweis). Daraus folgt, dass trotz der Unterschreitung des Gebäudeabstands die bestehende Baute als seinerzeit rechtmässig erstellt im Sinn von Art. 77bis Abs. 1 BauG gilt. Somit gelangt Art. 77bis Abs. 2 BauG zur Anwendung.

Anders verhält es sich dagegen mit dem Unterstand zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 2222 und Nr. 1111. Dieser wurde als überdachter Unterstand bewilligt und von der Beschwerdegegnerin nachträglich ohne Bewilligung mit einer Wand versehen. Für die unbewilligten Veränderungen an der Ueberdachung ordnete die Vorinstanz an, dass ein nachträgliches Bewilligungsverfahren durchzuführen ist. Inwiefern die nachträglichen Aenderungen bewilligungsfähig sind, ist offen und nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Aenderung betrifft indessen die Fassade bzw. die Fassadenlänge der beiden bestehenden Bauten. Die unbewilligte Aenderung verbindet die Westfassaden der beiden Bauten Assek-Nrn. 1111 und 2222 zu einer einzigen Fassade, welche somit in ihrem derzeitigen Bestand nicht als rechtmässig bewilligt eingestuft werden kann. Insoweit ist der derzeitige Bestand nicht von der Besitzstandsgarantie geschützt.

3.3.4. Zu prüfen ist im folgenden, ob eine Erweiterung vorliegt, welche die bestehende Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt.

Die Vorinstanz erwog, die relevante Rechtswidrigkeit des bestehenden Betriebs bestehe darin, dass dieser die Gebäudelänge überschreite und inzwischen zonenfremd sei. Zu prüfen sei deshalb, ob die von den Beschwerdeführern gerügte Ueberschreitung der Ausnützungsziffer zutrefte und ob damit die Rechtswidrigkeit vermehrt werde. Nach Art. 77ter BauG dürften bei Gebäuden, die vor Einführung einer Ausnützungsziffer errichtet worden seien, Dach- und Untergeschosse mit anrechenbaren Geschossflächen belegt werden, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten werde. Da im Baureglement von 1962 keine



St.Galler Gerichte

Ausnützungsziffer zu finden sei, sei Art. 77ter BauG vorliegend anwendbar, und Dach- und Untergeschoss dürften mit anrechenbaren Geschossflächen belegt werden, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten werde.

Die bestehenden Gebäude samt Zwischenbau und nachträglich eingezogenen Zwischenböden wiesen eine anrechenbare Geschossfläche von 2'283,4 m² auf. Der geplante Neubau umfasse eine solche von 237,9 m² (Lagerhalle 188 m², Anbaute 49,9 m²). Dies ergebe eine anrechenbare Geschossfläche von 2'521,3 m². Bei einer anrechenbaren Parzellenfläche von 3'974 m² ergebe dies eine Ausnützungsziffer von 0,63. Damit werde die von Art. 14 BauR festgelegte Ausnützungsziffer unter Anrechnung des Untergeschosses um 0,3 überschritten (richtig wohl: um 0,03). Die Ausnützungsziffer regle die nach aussen in Erscheinung tretende Ueberbauungsintensität wie auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher könne es nicht von Belang sein, ob das Untergeschoss vor der Erweiterung bereits gewerblich genutzt worden sei oder zuerst die Erweiterung realisiert und anschliessend das Untergeschoss betrieblich genutzt und damit grundsätzlich anrechenbar werde. Mithin sei lediglich wesentlich, dass die Ausnützungsziffer durch die anrechenbaren Geschossflächen im Erdgeschoss nicht überschritten werde. Nach Abzug der anrechenbaren Fläche im Untergeschoss verbleibe eine anrechenbare Geschossfläche im Erdgeschoss von 1'991,7 m², womit die maximal zulässige Ausnützungsziffer von 0,5 (richtig: 0,6) eingehalten sei. Zusammenfassend ergebe sich, dass die Ueberschreitung der Ausnützungsziffer durch die Belegung des bestehenden Untergeschosses mit anrechenbaren Geschossflächen erfolgt sei, so dass diese Ueberschreitung in Anwendung von Art. 77ter BauG zulässig sei. Da durch den geplanten Neubau keine Erweiterung der Fabrikationsräume erfolge, sondern lediglich eine Materiallagerhalle mit Anbau, die als solche aufgrund ihrer Grössenordnung und ihres Verwendungszwecks in der Wohn-Gewerbe-Zone ohne weiteres zonenkonform sei, werde diesbezüglich die Rechtswidrigkeit des bestehenden Betriebs auch nicht wesentlich verstärkt.

Demgegenüber machen die Beschwerdeführer geltend, durch die geplante Lagerhalle würde die Ausnützungsziffer überschritten und es werde damit eine zusätzliche Rechtsnorm verletzt. Für den von der Vorinstanz vorgenommenen Abzug der anrechenbaren Geschossflächen im Untergeschoss bestehe keine gesetzliche



Grundlage; vielmehr gehe aus Art. 61 Abs. 2 BauG und Art. 82 Abs. 2 BauR klar hervor, dass auch die nutzbaren Geschossflächen im Untergeschoss anzurechnen seien. Die Berechnungsweise der Vorinstanz sei unzulässig. Art. 77ter BauG schaffe zudem ausschliesslich für den Ausbau bestehender Bauten eine Ausnahme, während eine geplante neue Baute nie gestützt auf Art. 77ter BauG zulässig sein könne. Die Interpretation von Art. 77ter BauG durch das Baudepartement sei von Sinn und Zweck der Norm her nicht gedeckt.

3.3.5. Nach Art. 77bis Abs. 2 BauG ist wie erwähnt der Ausbau eines bestehenden Gebäudes nicht zulässig, wenn dadurch die schon überschrittene Ausnützungsziffer - vorbehältlich Art. 77ter BauG - noch zusätzlich wesentlich überschritten oder der Ausbau zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führen würde. Zulässig ist jedoch gemäss ausdrücklicher Regelung von Art. 77bis Abs. 2 Satz 2 BauG der Ausbau und/oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen, die vor Einführung einer Baumassenziffer rechtmässig erstellt wurden, die neu geltende Baumassenziffer jedoch überschreiten. Durch den inneren Ausbau oder die Zweckänderung solcher Bauten und Anlagen wird die Baumassenziffer nicht verändert, die Rechtswidrigkeit also weder vermehrt noch verstärkt (vgl. oben E. 3.2.; Heer, a.a.O., Rz. 751).

Art. 77bis Abs. 2 Satz 2 BauG bezieht sich nach seinem eindeutigen Wortlaut lediglich auf Bauten, die ohne Vergrösserung des anrechenbaren umbauten Raumes umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden. Durch den inneren Ausbau oder die Zweckänderung solcher Bauten und Anlagen wird die Baumassenziffer nicht verändert, die Rechtswidrigkeit also weder vermehrt noch verstärkt (Botschaft, S. 2255). Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen inneren Ausbau oder eine Zweckänderung, sondern um eine Erweiterung, weshalb Art. 77bis Abs. 2 Satz 2 BauG nicht zum Tragen kommt. Zu prüfen ist daher, ob eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit unter dem Blickwinkel von Art. 77ter BauG zu Recht verneint worden ist.

Art. 77ter BauG bezweckt, bestehende Bauten und Anlagen besser zu nutzen. Dach- und Untergeschosse sollen mit anrechenbaren Geschossflächen belegt werden dürfen, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten wird. Dabei wurde auf den Zeitpunkt der Einführung einer Ausnützungsziffer abgestellt, da sich dies unter dem



Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit am ehesten rechtfertigen liess, da allfällige Raumreserven in Dach- und Untergeschossen später erstellter Bauten im Wissen um die Ausbaubeschränkung erstellt wurden (vgl. Botschaft, S. 2254). Die Vorinstanz zieht nun diese Bestimmung heran, um die Rechtswidrigkeit der Ausnützungszifferüberschreitung zu begründen. Nach dem Wortlaut und dem Randtitel regelt Art. 77ter BauG aber ausdrücklich den Ausbau von Dach- und Untergeschossen. Eine solche Umnutzung eines bestehenden Dach- oder Untergeschosses bzw. eine Belegung solcher Geschosse mit anrechenbaren Geschossflächen findet im vorliegenden Fall aber nicht statt. Vielmehr umfasst das Baugesuch den Neubau einer zusätzlichen Baute. Ein solches Bauvorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich von Art. 77ter BauG. Die Vorinstanz argumentiert, es könne nicht von Belang sein, ob das Untergeschoss vor der Erweiterung bereits gewerblich genutzt worden sei oder zuerst die Erweiterung realisiert und anschliessend das Untergeschoss betrieblich genutzt und damit grundsätzlich anrechenbar werde. Diese Begründung überzeugt nicht. Das Untergeschoss wird betrieblich genutzt, namentlich zur Fabrikation von Kunststofffenstern. Eine betriebliche Nutzung war aufgrund der mindestens teilweise oberirdischen Anordnung seit jeher möglich, weshalb kein nach Art. 61 Abs. 2 lit. g BauG und Art. 82 Abs. 2 lit. g BauR nicht anrechenbarer unterirdischer gewerblicher Lagerraum vorliegt. Damit zählt das Untergeschoss als betrieblich genutzte bzw. nutzbare Fläche zu den anrechenbaren Geschossflächen (Art. 61 Abs. 2 Ingress BauG). Art. 77ter BauG regelt ausschliesslich Änderungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens. Die Vorinstanz transferiert gleichsam die zusätzliche anrechenbare Geschossfläche des Neubaus auf die bisher nicht angerechnete Fläche des Untergeschosses der bestehenden Baute. Es ist aber aufgrund von Sinn und Zweck der Ausnützungsziffer durchaus von entscheidender Bedeutung, ob ein vorbestandenes, nach den früheren Vorschriften erstelltes Gebäude überdimensioniert ist und darin anschliessend ein Unter- oder Dachgeschoss ausgebaut oder ob ein Gebäude nach Einführung einer Ausnützungsziffer erweitert wird. Dach- und Untergeschoss des bestehenden Gebäudes dürfen zwar gestützt auf Art. 77ter BauG mit anrechenbaren Geschossflächen belegt werden, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten wird. Gerade weil die Ausnützungsziffer die nach aussen in Erscheinung tretende Ueberbauungsintensität regelt, ist es von massgebender Bedeutung, ob eine zusätzliche Ausnützung innerhalb eines



bestehenden Gebäudevolumens erfolgt oder ob ein Gebäude erweitert wird und dadurch eine Ueberschreitung der Ausnützungsziffer resultiert.

Nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid beträgt die anrechenbare Geschossfläche der bestehenden Gebäude (inkl. Untergeschoss) samt Zwischenbau und nachträglich eingezogenen Zwischenböden 2'283,4 m² (Gebäude Assek.-Nr. 2222: EG 199,4 m², Zwischenboden 33,8 m²; überdachter Zwischenbau 64,2 m², Hauptgebäude 1111 EG 1307,6 m², Zwischenböden 66 m² und 82,8 m², UG 529,6 m², Altbau gesamt somit 2'283,4 m²). Die Frage der Gemeinde, wie die Vorinstanz diesen Wert ermittelte, lässt sich dahingehend beantworten, dass sie die zusätzlichen Zwischenböden von 33,8 m² im Gebäude Assek.Nr. 2222 und von 82,8 m² im Gebäude Assek.-Nr. 1111 einberechnet hat, was zutreffend ist.

Damit beträgt die Ausnützungsziffer der bestehenden Bauten 0,57. Sie liegt damit unter dem in Art. 14 BauR verankerten Wert von 0,6 für Bauten in der Zone WG2. Der geplante Neubau umfasst eine anrechenbare Geschossfläche von 237,9 m² (Lagerhalle 188 m², Anbaute 49,9 m²), was eine gesamte anrechenbare Geschossfläche von 2'521,3 m² ergibt. Bei einer anrechenbaren Parzellenfläche von 3'974 m² resultiert daraus eine Ausnützungsziffer von 0,63. Somit wird die Ausnützungsziffer durch den geplanten Neubau überschritten, was eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 77bis Abs. 2 Satz 1 BauG darstellt.

3.3.6. Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, die bestehende Rechtswidrigkeit werde dadurch verstärkt, dass die als Anbaute ausgewiesene neue Baute in Tat und Wahrheit ein Zwischenbau sei, welcher mit der geplanten Lagerhalle die Ueberschreitung der Gebäudelänge wesentlich verstärken würde.

Die Fabrikationshalle Assek.-Nr. 1111 weist eine Länge von 75,76 m auf; zusammen mit dem Materialraum und der seinerzeit als überdachter Unterstand bewilligten, ohne Bewilligung mit einer Seitenwand versehenen Zwischenbaute beträgt die Gebäudelänge rund 102,5 m.

Nach Art. 86 Abs. 1 BauR bezeichnet die Gebäudelänge die längste Fassade des Gebäudes; Anbauten werden nicht angerechnet. Nach Art. 87 BauR sind Anbauten



St.Galler Gerichte

Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und eine beschränkte Gebäudegrundfläche und Höhe aufweisen. Das Baugesetz enthält keine Definition der Anbaute. Als Anbauten gelten gemäss gängiger baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten (Heer, a.a.O., Rz. 688).

Massgebende Kriterien sind nach der Praxis des Baudepartements insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung, die funktionale Eigenständigkeit sowie die Beschränkungen im Baureglement betreffend Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss (Zaugg, a.a.O., Rz. 10 zu Art. 12). Anbauten werden wie Nebenbauten als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet (vgl. P. Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, Zürich 1982, S. 230).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hat nicht jede Verbindung von einzelnen Gebäuden zur Folge, dass diese als zusammengebaut gelten. Zwischentrakte sind zulässig, wenn sie als solche deutlich erkennbar sind und zwischen Hauptbau und Anbau eine konstruktive Trennung und eine optische und funktionale Unterordnung besteht (vgl. GVP 2002 Nr. 12). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann also allein der Umstand, dass der streitige Zwischentrakt an zwei Bauten angebaut würde, die Charakterisierung als Anbau nicht ausschliessen.

Im vorliegenden Fall verbindet der im Bauprojekt als Anbau bezeichnete Gebäudeteil das bestehende Fabrikationsgebäude Assek.-Nr. 1111 mit der geplanten neuen Lagerhalle. Die Anbaute ist folglich auf zwei Seiten an ein Hauptgebäude angebaut. Es handelt sich somit um einen Verbindungsbau, welcher das bestehende Fabrikationsgebäude und die geplante Lagerhalle zusammenschliesst. Dabei erscheint er entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht als deutlich an die Hauptbauten angefügter Bauteil. Namentlich im Bereich der übermässig langen Fassade der Fabrikationshalle Assek.-Nr. 1111 erscheint der Zwischentrakt als Erweiterung bzw. Verlängerung des bestehenden Gebäudes. Dieser Eindruck wird durch die gegenüber den beiden Hauptbauten verringerte Gebäudehöhe nur unwesentlich gemindert, da der Zwischentrakt zur Fassade des bestehenden Gebäudes nur unwesentlich und zu jener



der neuen Lagerhalle gar nicht versetzt ist. In optischer Hinsicht fällt einzig die geringere Höhe ins Gewicht. Der Umstand der fehlenden direkten Verbindung zur bestehenden Fabrikationshalle und zur geplanten neuen Lagerhalle fällt demgegenüber nur unwesentlich ins Gewicht. Nachdem bereits im Norden der Fabrikationshalle eine Zwischenüberdachung zu einem Zwischenbau umgestaltet wurde und nunmehr im Süden eine ähnliche Erweiterung vorgesehen ist, lässt sich bei einer gesamthaften Betrachtung der Zwischenbau nicht mehr als Anbau qualifizieren. Aufgrund seiner Funktion verbindet der geplante Zwischenbau zwei Hauptgebäude zu einer einzigen Baute, weshalb auch in dieser Beziehung von einer Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit, nämlich der Ueberschreitung der Gebäudelänge, auszugehen ist. Zutreffend halten die Beschwerdeführer fest, die Vorschriften über die Gebäudelänge würden unzulässigerweise ausgehöhlt, weil aufgrund der Betrachtung der Vorinstanz beliebig Gebäude aneinandergereiht werden könnten, ohne dass die vorgeschriebene Gebäudelänge je eingehalten werden müsste. Durch die geplanten Bauten würde sich die Fassade des Gebäudes um total 22,35 m verlängern (10 m Zwischenbau, 12,35 m Lagerhalle). Nach Art. 14 BauR beträgt die maximale Gebäudelänge in der Zone WG2 30 m. Das bestehende Fabrikationsgebäude Assek-Nr. 1111 überschreitet mit einer Länge von 75,76 m die zulässige Gebäudelänge erheblich. Die aus dem Neubau resultierende zusätzliche Gebäudelänge von 22,35 m überschreitet die bisherige übermässige Gebäudelänge in erheblichem Mass, weshalb nicht von einer verhältnismässig geringfügigen Vermehrung der Rechtswidrigkeit gesprochen werden kann. Vielmehr wird diese wesentlich verstärkt, weshalb sich der Ausbau auch in dieser Beziehung als unzulässig erweist.

3.4. Weiter machen die Beschwerdeführer eine unzureichende Erschliessung und eine Gefährdung der Verkehrssicherheit geltend.

Nach Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG ist Land erschlossen, wenn es über eine hinreichende Zu- oder Wegfahrt verfügt. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Ueberbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten, namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrrichtabfuhr und Schneeräumung ungehindert benutzt werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gehört zu einer hinreichenden



Zufahrt nach Art. 19 Abs. 1 RPG auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 513 mit Hinweisen).

Anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz wurde festgestellt, dass aufgrund der Oertlichkeiten und der Pläne für einen Lastwagen mit einer Länge von 10 m keine Möglichkeit besteht, auf dem Betriebsareal zu wenden. In der Folge reichte die Beschwerdegegnerin ein Korrektorgesuch ein. Dieses sieht vor, dass die Lastwagen über . . . vorwärts in das Betriebsareal fahren, darauf rückwärts zu den Lagerhallen zum Abladen manövrieren und anschliessend vorwärts in die Y-strasse wegfahren. Dazu sollen die Rabatten verkürzt, die Einfahrt zur Lagerhalle angepasst und deren Eingangstor verschoben werden. Zudem sind Abschränkungen vorgesehen, um Rückwärtsfahrmanöver von der Einmündung auf das Betriebsareal zu verhindern.

Das Tiefbauamt hielt in einem Amtsbericht vom 16. Mai 2006 fest, mit der vorgeschlagenen Lösung sei die Erschliessung des Firmenareals zur An- und Ablieferung von Gütern ohne die Benützung von öffentlichen Strassen für Wendemanöver sinnvoll gewährleistet.

Aufgrund des Amtsberichts und der bestehenden Pläne ist davon auszugehen, dass die Zu- und Wegfahrt mit Lastwagen bis 10 m Länge ohne Benützung öffentlichen Grundes gewährleistet ist. Allerdings erscheint es unrealistisch, dass Lieferungen nur mit Lastwagen dieser Kategorie ausgeführt werden. Transportunternehmen verwenden erfahrungsgemäss diejenigen Fahrzeuge, die für den jeweiligen Einsatz am zweckmässigsten sind. Auch Stückguttransporte werden unter Umständen mit Anhängerzügen ausgeführt, und es dürfte für die Beschwerdegegnerin kaum möglich sein, ihre Lieferanten zu verpflichten, dass ausschliesslich Fahrzeugen ohne Anhänger verwendet bzw. Fahrer von Anhängerzügen angehalten werden, den Anhänger vor der Lieferung irgendwo abzustellen. Für einen Industriebetrieb ist es jedenfalls fraglich, ob eine Erschliessung hinreichend ist, wenn die Zufahrt nur mit Fahrzeugen bis 10 m Länge problemlos gewährleistet ist. Wie es sich damit verhält, kann allerdings offen bleiben, da die streitigen Bauten aus anderen Gründen nicht bewilligt werden können. Nicht weiter einzugehen ist im übrigen auch auf die Frage der übermässigen Immissionen.



3.5. Zusammenfassend ergibt sich, dass das streitige Bauvorhaben die Rechtswidrigkeit der bestehenden Bauten durch Ueberschreiten der Ausnützungsziffer vermehrt und diese Ueberschreitung nach Art. 77ter BauG nicht zulässig ist. Ausserdem wird die Rechtswidrigkeit durch die zusätzliche Ueberschreitung der Gebäudelänge verstärkt. Folglich ist die Beschwerde gutzuheissen, und der angefochtene Rekursentscheid vom 13. Dezember 2006 ist in Ziff. 1, 2, 4 und 6b aufzuheben.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Den Beschwerdeführern ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zurückzuerstatten.

Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- sind der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP).

Die Beschwerdeführer haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Für das Rekursverfahren II und das Beschwerdeverfahren ist eine Entschädigung von Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. a und c der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Rekursentscheid vom 13. Dezember 2006 in Ziff. 1, 2, 4 und 6b aufgehoben.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zurückerstattet.

3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.



4./ Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführer für das Rekursverfahren II und das Beschwerdeverfahren mit Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. A.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.