



Fall-Nr.: B 2012/245
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 09.10.2013
Entscheiddatum: 09.10.2013

Urteil Verwaltungsgericht, 09.10.2013

Verwaltungsverfahren, Wiedererwägung und Widerruf, Art. 27 und Art. 28 VRP (sGS 951.1); Baurecht, Art. 82bis BauG (sGS 731.1). Die Baubehörde kann auf eine zwischenzeitlich unwiderruflich untergegangene Baubewilligung nicht mehr zurückkommen. Nötig ist vielmehr ein neues Baugesuch. Das vereinfachte Verfahren findet bei einem UVB-pflichtigen Bauvorhaben keine Anwendung (Verwaltungsgericht, B 2012/245).

Urteil vom 9. Oktober 2013

Anwesend: Präsident lic. iur. B. Eugster; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber lic. iur. S. Schärer

In Sachen

X. AG, A.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.oec. Christoph Möhr, Hauptstrasse 22, Postfach 246,
9042 Speicher,

gegen

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

Vorinstanz,



St.Galler Gerichte

und

Z. AG, B.,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Elmar M. Jud, Oberer Graben 14, 9001 St. Gallen,

und

Politische Gemeinde Bütschwil, vertreten durch den Gemeinderat, 9606 Bütschwil,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Einspracheentscheid/Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die X. AG, A., ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 000 und 0001, Grundbuch Bütschwil. Daran grenzt das Grundstück Nr. 0002 der Z. AG, B., an. Diese Gesellschaft betreibt auf ihrem Grundstück ein Asphaltwerk. Gemäss Teilzonenplan Sägenbach der Gemeinde Bütschwil vom 12. November 1998 liegen die drei Grundstücke zusammen mit einem vierten in der Industriezone. Für dieses Gebiet galt bis anhin der Überbauungsplan Sägenbach vom 12. November 1998 mit besonderen Vorschriften. Der Sondernutzungsplan unterteilt das Plangebiet in die Baubereiche 1 und 2. Im Baubereich 1 sind Bauten und Anlagen zugelassen, während im Baubereich 2 nur Anlagen oder in Leichtbauweise überdeckte Installationen mit einer Höhe von maximal 10 m erlaubt sind.

B./ a) Am 20. März 2009 reichte die X. AG ein Baugesuch mitsamt Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) für den Neubau eines Asphaltwerks und die Erweiterung der Bandanlagen auf Grundstück Nr. 000 ein. Während der Auflagefrist vom 31. März bis 13. April 2009 erhob die Z. AG dagegen mit dem Begehren



St.Galler Gerichte

Einsprache, das Baugesuch sei abzuweisen, weil die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde.

b) Am 9. Juli 2009 beschloss der Gemeinderat eine Änderung des Überbauungsplans Sägenbach. Neu sollten im Baubereich 2 neben Anlagen auch Bauten zulässig sein. Zudem wurden die First- und Gebäudehöhenkoten erhöht. Die Planaufgabe erfolgte vom 21. Juli bis 19. August 2009. Innert Auflagefrist liess die Z. AG Einsprache erheben, die der Gemeinderat mit Beschluss vom 29. September 2010 abwies. Gleichzeitig wies er die Einsprache gegen das Baugesuch der X. AG ab und bewilligte das Baugesuch unter dem Vorbehalt, dass der Kanton die vorgesehene Änderung des Überbauungsplans genehmige.

c) Die Z. AG erhob am 8. Oktober 2010 sowohl gegen den Einspracheentscheid betreffend Änderung des Überbauungsplans als auch gegen den Einspracheentscheid betreffend Baugesuch der X. AG Rekurs beim Baudepartement des Kantons St. Gallen. Dieses hiess mit Entscheid vom 21. November 2011 den Rekurs betreffend Änderung des Überbauungsplans Sägenbach gut und hob den Beschluss des Gemeinderats vom 29. September 2010 auf. Gleichentags trat die Rekursinstanz auf den Rekurs gegen den ablehnenden Einspracheentscheid betreffend Baugesuch der X. AG nicht ein. Zur Begründung führte sie an, der Rekurrentin fehle es an einem eigenen schutzwürdigen Interesse. Der Rekursentscheid betreffend Änderung des Überbauungsplans Sägenbach erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Gegen den Rekursentscheid vom 21. November 2011 betreffend Baugesuch der X. AG erhob die Z. AG am 5. Dezember 2011 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses schrieb das Verfahren mit Urteil vom 31. Mai 2012 zufolge Gegenstandslosigkeit am Protokoll ab. Den Abschreibungsbeschluss begründete es damit, dass mit Rechtskraft des Rekursentscheids betreffend Änderung des Überbauungsplans Sägenbach die Beschwerdeführerin an der Anfechtung des nicht wirksam gewordenen Baubewilligung kein Interesse mehr habe.

C./ a) Bereits am 11. Januar 2012 hatte der Gemeinderat eine zweite Änderung des Überbauungsplans Sägenbach beschlossen, womit er den rechtskräftigen Rekursentscheid vom 21. November 2011 umsetzte. Die öffentliche Planaufgabe dauerte vom 14. Februar bis 14. März 2012. Die Z. AG erhob am 9. März 2012



St.Galler Gerichte

wiederum Einsprache gegen die Planänderung, zog ihre Einsprache am 10. April 2012 aber wieder zurück. Das Baudepartement genehmigte die Planänderung am 27. April 2012, womit diese rechtskräftig wurde.

b) Am 10. Februar 2012 teilte der Gemeinderat den Verfahrensbeteiligten mit, dass er die angefochtene Baubewilligung vom 29. September 2010 in Wiedererwägung ziehe und wie folgt abändere.

- Ziff. 4 des Einspracheentscheids: Die Baubewilligung für den Neubau des Asphaltwerks und die Erweiterung der Bandanlagen auf Grundstück Nr. 000, Sägenbach, Lütisburg Station, wird erteilt. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der Änderung des Überbauungsplans Sägenbach vom 11. Januar 2012 durch das Baudepartement.

- Ziff. 4 der Bedingungen und Auflagen: Der Überbauungsplan Sägenbach ist für dieses Bauvorhaben massgebend. Die Baubewilligung wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Änderung des Überbauungsplans vom 11. Januar 2012 erteilt.

Gleichzeitig gab er der Z. AG Gelegenheit, innert 30 Tagen gegen die geplante Änderung der Baubewilligung vom 29. September 2010 Einsprache zu erheben. Als Rechtsmittel gegen diesen "Entscheid" bezeichnete er die "Einsprache beim Gemeinderat", wofür er eine Frist von 30 Tagen ansetzte. Die Z. AG erhob am 9. März 2012 Einsprache und verlangte, dass auf die Anpassung der Bewilligung verzichtet und stattdessen das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchgeführt werde. Die Bauherrin beantragte mit Stellungnahme vom 20. Juni 2012 die Abweisung der Einsprache. Mit Beschluss vom 12. Juli 2012 (versandt am 18. Juli 2012) wies der Gemeinderat die Einsprache ab und "bestätigte" die "Erteilung der neuen Baubewilligung am 10. Februar 2012".

c) Dagegen erhob die Z. AG am 30. Juli 2012 beim Baudepartement Rekurs und beantragte, der angefochtene Einspracheentscheid und die erteilte geänderte Baubewilligung seien kostenpflichtig aufzuheben sowie die Vorinstanz anzuweisen, das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Bauherrin stellte den Antrag, den Rekurs kostenpflichtig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das



St.Galler Gerichte

Baudepartement hiess den Rekurs am 6. November 2012 mit der Begründung kostenpflichtig gut, dass die Baubewilligung grundsätzlich nicht mehr habe angepasst werden können. Diese sei zwischenzeitlich erloschen, nachdem die Suspensivbedingung, dass die der Bewilligung zu Grunde liegende Planänderung genehmigt werde, unmöglich geworden sei.

D./ Dagegen erhob die im Rekursverfahren unterlegene Bauherrin am 20. November 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Beschwerdeergänzung vom 4. Dezember 2012 verlangt sie, dass der Rekursentscheid vom 6. November 2012 kostenpflichtig aufgehoben und die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung vom 10. Februar 2012 bestätigt werde, eventuell sei die Streitsache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie macht insbesondere geltend, die Baubehörde habe die angefochtene Baubewilligung vom 29. September 2010 bereits in Wiedererwägung gezogen, bevor das Verwaltungsgericht diese mit Urteil vom 21. Mai 2012 als gegenstandslos bezeichnet habe. Streitgegenstand sei zudem nicht die wiedererwogene Baubewilligung vom 29. September 2010, sondern das ursprüngliche Baugesuch vom 20. März 2009, das der Gemeinderat am 10. Februar 2012 bewilligt habe. Ihr Baugesuch sei nach wie vor pendent, womit sie einen Anspruch auf dessen Beurteilung habe. Ein nochmaliges ordentliches Bewilligungsverfahren nach Art. 82 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) sei auch im Sinn der Prozessökonomie unnötig. Für die Wahrung der Rechtsansprüche der Beschwerdegegnerin als einzige Einsprecherin genüge die sinngemässe Anwendung des vereinfachten Verfahrens im Sinn von Art. 82bis BauG. Die nochmalige Durchführung des vollständigen Verfahrens wäre zudem unverhältnismässig und könne auch nach Treu und Glauben im Rechtsverkehr von der Beschwerdeführerin nicht verlangt werden. Das Begehren der Beschwerdegegnerin erweise sich schliesslich auch als rechtsmissbräuchlich. Dieser gehe es einzig darum, einen Konkurrenzbetrieb zu verhindern. Diese verhalte sich offensichtlich unlauter und verstosse damit gegen Art. 7 des Kartellgesetzes (SR 251).

E./ Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 7. Dezember 2012, die Beschwerde abzuweisen.

F./ Die Beschwerdebeteiligte beantragt, die Beschwerde zu schützen und die Baubewilligung vom 10. Februar 2012 zu bestätigen. Der Gemeinderat habe den



St.Galler Gerichte

Wiedererwägungsentscheid am 10. Februar 2012 getroffen, also bevor das Verwaltungsgericht die Baubewilligung als gegenstandslos bezeichnet habe. Der Einsprecherin sei parallel zur materiellen Baubewilligung das Rechtsmittel (Einsprache) gewährt worden. Alles andere wäre als masslos überspitzter Formalismus zu betrachten.

G./ Die Beschwerdegegnerin schliesst sich mit Schreiben vom 28. Februar 2013 den Ausführungen der Vorinstanz an und beantragt die Abweisung der Beschwerde.

H./ Die Beschwerdeführerin replizierte mit Schreiben vom 12. März 2013.

I./ Auf die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen werden von Amtes wegen geprüft:

1.1. Beim Verwaltungsgericht können Verfügungen und (Rekurs-)Entscheide, das heisst Verwaltungsakte, die sich auf öffentliches Recht stützen, sowie Entscheide gewisser unterer kantonalen Gerichte angefochten werden (Art. 59 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, abgekürzt VRP). Das Gericht ist damit grundsätzlich zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Baudepartementes erhobenen Beschwerde zuständig (Art. 59bis Abs. 1 VRP). Soweit die Beschwerdeführerin allerdings eine Verletzung des Kartellgesetzes (SR 251, abgekürzt KG) rügt, sind dafür im Fall der Geltendmachung von Zivilansprüchen (Art. 12 ff. KG) die Zivilgerichte (Art. 1 lit. a der Zivilprozessordnung [SR 272, abgekürzt ZPO]) in Verbindung mit Art. 122 Abs. 2 der Bundesverfassung [SR 101, abgekürzt BV] und Art. 3 ZPO) zuständig bzw. die Wettbewerbsbehörden des Bundes (Art. 18 ff. KG), die keine Vorinstanzen des Verwaltungsgerichts sind. Dem Verwaltungsgericht geht folglich jegliche Kognitionsbefugnis, auch die vorfrageweise, bezüglich der Anwendung des Kartellgesetzes ab. Betreffend die Rüge, die Begehren der Beschwerdegegnerin seien unlauter, womit sie gegen das Kartellgesetz verstossen würden, ist das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen folglich nicht zuständig, weshalb auf die entsprechende Rüge nicht einzutreten ist.



1.2. Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des abschlägigen Entscheids und somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 20. November 2012 und 4. Dezember 2012 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

1.3. Aus dem Gesagten folgt, dass mit Ausnahme der Rüge, die Beschwerdegegnerin handle unlauter im Sinn des Kartellrechts, auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Die Beschwerdeführerin verlangt, dass die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 28. Februar 2013 aus dem Recht gewiesen werde, weil diese vorgängig auf eine Beschwerdeantwort verzichtet habe.

Parteien eines Gerichtsverfahrens haben Anspruch auf rechtliches Gehör und ein faires Gerichtsverfahren. Diese Garantien umfassen auch das Recht, von allen dem Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob die Eingaben neue und/oder wesentliche Vorbringen enthalten. Es ist allein Sache der Parteien zu beurteilen, ob eine Entgegnung erforderlich ist oder nicht. Das Gericht muss den Beteiligten vor Erlass seines Urteils die eingegangenen Stellungnahmen den Beteiligten zustellen, damit diese sich darüber schlüssig werden können, ob sie sich dazu äussern wollen. Das Äusserungsrecht darf ihnen nicht abgeschnitten werden (BGer 1C_45/2013 vom 20. März 2013 E. 2.2 mit Hinweisen), selbst wenn sie erst einmal auf eine Beschwerdeantwort verzichten. Der Verfahrensantrag, die Eingabe der Beschwerdegegnerin sei aus dem Recht zu weisen, ist damit abzuweisen.

3. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Begehren der Beschwerdegegnerin seien rechtsmissbräuchlich, weil sie damit in erster Linie einen Konkurrenzbetrieb verhindern wolle.

3.1. Die Einspracheberechtigung von Nachbarn richtet sich nach Art. 45 VRP (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 933) und Art. 83 Abs. 2 BauG. Zur Erhebung ist demnach berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein schutzwürdiges Interesse dartut. Schutzwürdig ist



das Interesse dann, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid seine tatsächliche Interessenlage mehr berührt als diejenige irgendeines Dritten oder der Allgemeinheit.

3.2. Das schutzwürdige Interesse besteht 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, die ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 39). Das Anfechtungsinteresse muss dabei nicht mit dem Interesse übereinstimmen, das durch die von der beschwerdeführenden Person als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird, wenn eine besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vorliegt. Demnach können Nachbarn verlangen, dass ein Bauvorhaben im Lichte all jener Rechtssätze überprüft werde, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, als dass ihnen im Fall ihres Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGer 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.4). Das Interesse besteht im verwendbaren Nutzen, den die Einwendung dem Nachbarn einträgt, das heisst in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den die Bewilligungserteilung für ihn hätte (BGE 137 II 30 E. 2.2.2 und 2.2.3.; BGE 133 II 249 I. 1.3.2; A. Baumann in: A. Baumann und Mitbeteiligte [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 Rz. 73). Der Nutzen des Nachbarn besteht demnach darin, dass das Bauvorhaben nicht wie geplant verwirklicht werden kann, wenn er mit seiner Rüge durchdringt (VerwGE B 2010/233 vom 15. Dezember 2011 E. 3.1. f. mit Hinweisen, abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch; BGer 1C_37/2011 vom 14. April 2011 E. 2.3.3 mit Hinweisen). Rechtsmissbrauch läge dagegen insbesondere dann vor, wenn die Einsprache zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet würde, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2006, Rz. 716).

3.3. Das Baudepartement hat im ersten Rekursverfahren mit Entscheid vom 21. November 2011 betreffend Baubewilligung vom 29. September 2010 die Legitimation der Beschwerdegegnerin noch verneint, weil diese nicht aufgezeigt habe, worin ihr eigenes schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Baubewilligung ihrer Nachbarin liege. Mit dieser rügespezifischen Beurteilung vermengte die Vorinstanz aber



die Beschwerdelegitimation und Beschwerdegründe (BGE 137 II 30 E. 2.2.3 und 2.3). Nach der erwähnten neueren Rechtsprechung muss bei Vorliegen einer besonderen Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht das Anfechtungsinteresse wie gesagt nicht (mehr) mit dem Interesse übereinstimmen, das durch die von der beschwerdeführenden Person als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird.

3.4. Vorliegend hat sich die Vorinstanz mit dem Einwand, die Beschwerdegegnerin habe rechtsmissbräuchlich Einsprache erhoben, nicht auseinandergesetzt, obwohl die Beschwerdeführerin den gleichen Einwand wortgleich bereits vor Vorinstanz erhoben hat. Damit hat diese an sich eine Gehörsverletzung begangen, was die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht jedoch nicht rügt. Stattdessen hat sie den gleichen Einwand nochmals erhoben. Davon abgesehen, dass auf die Gehörsverletzung mangels Rüge nicht weiter einzugehen ist, könnte sie, da nicht besonders schwer, auch ohne Weiteres geheilt werden. Das Rechtsmissbrauchsverbot ist Teil des Grundsatzes von Treu und Glauben und stellt damit eine Rechtsverletzung dar, die vom Gericht überprüft werden kann (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 715). Auf Grund des Gesagten steht zudem fest, dass die Beschwerdegegnerin als direkte Nachbarin nicht rechtsmissbräuchlich Einsprache erhoben hat, selbst wenn es ihr eigentlich darum gegangen wäre, das Bauvorhaben einer Konkurrentin zu verhindern oder zumindest zu verzögern.

3.5. Damit erweist sich der Einwand, die Begehren der Beschwerdegegnerin seien rechtsmissbräuchlich, als nicht stichhaltig.

4. Streitgegenstand ist die am 10. Februar 2012 in Aussicht gestellte und am 12. Juli 2012 erlassene Verfügung, womit die Baubehörde die am 29. September 2010 erteilte Baubewilligung in Wiedererwägung gezogen hat. Nicht massgebend ist der Beschluss vom 10. Februar 2012, womit sie intern zum Schluss gekommen ist, die getroffene Bewilligung in Wiedererwägung zu ziehen und der ehemaligen Einsprecherin nochmals die Gelegenheit zu geben, Einsprache zu erheben. Das Baureglement der Politischen Gemeinde Bütschwil vom 13. November 1998 kennt auf kommunaler Ebene kein zweistufiges Rechtsmittelverfahren. Als blosser interner Beschluss kommt ihm kein Verfügungscharakter zu (VerwGE B 2013/22 vom 2. Juli 2013, Regeste, abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch).



4.1. Das Wiedererwägungsgesuch ist der formlose Rechtsbehelf, durch den der Betroffene die verfügende Verwaltungsbehörde ersuchen kann, auf ihre Verfügung zurückzukommen und sie abzuändern oder aufzuheben (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1835). Gemäss Art. 27 VRP sind Wiedererwägungsgesuche zulässig, begründen aber keinen Anspruch auf eine Stellungnahme der Behörde in der Sache und hemmen auch den Fristenlauf nicht. Ein Anspruch darauf, dass der Rechtsbehelf geprüft und beurteilt bzw. die Verfügung angepasst wird, besteht ausnahmsweise, wenn die Verfügung wegen einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse nachträglich fehlerhaft wird oder wenn diese bei ihrem Erlass ursprünglich fehlerhaft war, weil bei ihrem Erlass wesentliche Tatsachen oder Beweismittel nicht berücksichtigt werden konnten (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1835). In den Akten lässt sich zwar kein solches Gesuch um Wiedererwägung finden. Eine ursprünglich fehlerhafte oder nachträglich fehlerhaft gewordene Verfügung könnte aber auch von der erlassenden Behörde oder durch die Aufsichtsbehörde widerrufen werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Widerruf die Betroffenen nicht belastet oder auf Grund öffentlicher Interessen geboten ist (Art. 28 VRP). Bei einer Baubewilligung ist dabei die unterschiedliche Interessenlage des Bauherrn und der Nachbarn zu beachten (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1000). Der Widerruf kommt wie die Wiedererwägung bei ursprünglich fehlerhaften oder nachträglich fehlerhaft gewordenen Verfügungen zur Anwendung. Wegen einer Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse können aber nur Verfügungen über dauernde Rechtsverhältnisse (zum Beispiel Rentenverfügungen, Gastwirtschaftspatente, Berufsausübungsbewilligungen oder Denkmalschutzverfügungen) widerrufen werden, da sich die Rechtsfolge nur bei solchen Dauerverhältnissen auch in Zukunft auswirkt (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 999). Grundvoraussetzung für den Widerruf wie auch für die Wiedererwägung ist jedoch, dass die anzupassende Verfügung überhaupt noch besteht und nicht in der Zwischenzeit untergegangen ist.

4.2. Das diesem Rechtsstreit zu Grunde liegende Baugesuch wurde am 29. September 2010 unter Vorbehalt bewilligt, dass die beschlossene Änderung des entscheidenden Sondernutzungsplans von der zuständigen Stelle genehmigt werde. Die Änderung wurde in der Folge mit Rekursentscheid vom 21. November 2011 rechtskräftig aufgehoben. Damit ist die aufschiebende Nebenbestimmung der Baubewilligung und somit die Baubewilligung an sich definitiv untergegangen. Folgerichtig konnte die



Baubehörde auf die zwischenzeitlich unwiderruflich untergegangene Bewilligung weder von sich aus noch auf Gesuch hin zurückkommen. Massgebender Zeitpunkt für den Untergang der Baubewilligung vom 29. September 2010 war der nicht mehr anfechtbare Wegfall der aufschiebenden Bedingung bzw. die Rechtskraft des Rekursentscheids betreffend Aufhebung der Planänderung vom 21. November 2011 und nicht etwa das Urteil bzw. der Abschreibungsbeschluss des Verwaltungsgerichts vom 31. März 2012, wie geltend gemacht wird. Das Gericht konnte dabei lediglich noch zur Kenntnis nehmen und festhalten, dass mit Rechtskraft der aufgehobenen Planänderung bzw. dem Wegfall der Bedingung zur Baubewilligung das Interesse der Beschwerdeführerin an der Anfechtung der zwischenzeitlich obsolet gewordenen Baubewilligung untergegangen und das Gerichtsverfahren damit gegenstandslos geworden war, da gar kein Streitgegenstand mehr vorhanden und zu überprüfen war.

4.3. Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen ist, dass die ursprüngliche Baubewilligung vom 29. September 2010 Ende des Jahres 2011 unwiderruflich untergegangen war, weshalb die Baubehörde im Folgejahr nicht mehr auf diese Bewilligung zurückkommen konnte.

5. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Baubehörde habe die ursprüngliche Baubewilligung nicht nur an die neuen Umstände angepasst, sondern auf Grund der veränderten rechtlichen Verhältnisse neu erteilt.

5.1. Bauten und Anlagen werden im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 81 f. BauG, im vereinfachten Verfahren nach Art. 82bis BauG oder im Meldeverfahren (Art. 82ter BauG) bewilligt. Das vorliegende Vorgehen der Baubehörde entspricht am Ehesten dem des vereinfachten Verfahrens. Allerdings liegt dafür kein Baugesuch vor. Ein solches wäre aber nötig, weil mit dem Untergang der am 29. September 2010 erteilten Bewilligung das entsprechende Gesuch nicht automatisch wieder pendent geworden ist.

5.2. Das vereinfachte Verfahren käme sodann nur zur Anwendung, wenn das Bauvorhaben keine oder nur die Interessen weniger Einsprecher berührt (Art. 82bis Abs. 1 BauG), was unter anderem bei einem Änderungsantrag im Rahmen eines hängigen Verfahrens der Fall sein kann. Betrifft die Änderung nicht bloss den



Einsprecher - weil das Bauvorhaben zum Beispiel verkleinert wird -, kann das neue Gesuch nicht bloss den Einsprechern im vorausgegangenen Bewilligungsverfahren angezeigt, sondern muss auch den übrigen Anstössern im Sinn von Art. 82 Abs. 1 BauG angezeigt werden. Darüber hinaus ist es zu visieren und aufzulegen, damit jeder Einsprache erheben kann, der im Sinn von Art. 45 VRP rekursberechtigt ist. Dazu gehören unter Umständen auch gesamtschweizerische Organisationen, sofern dies auf Grund eines bundesrechtlichen Spezialgesetzes vorgesehen ist (Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, Zürich/St. Gallen 2012, Rz. 1387 ff).

Kann der Kreis der Einspracheberechtigten mithin nicht von vornherein abschliessend auf einen bestimmten Kreis festgelegt werden, was insbesondere bei lärmigen Anlagen der Fall ist, kann das vereinfachte Verfahren grundsätzlich nicht zur Anwendung gelangen (Heer, a.a.O., Rz. 898). Die vorliegende Baubewilligung wäre insofern mangelhaft, was ein Einspracheberechtigter trotz erfolgter Bewilligung unter Umständen auch noch nachträglich geltend machen kann (VerwGE B 2009/71 und 72 vom 18. März 2010 E. 2.2.2., abrufbar unter: www.gerichte.sg.ch). Die Beschwerdeführerin allerdings wurde (als Einzige) angeschrieben. Nachdem sie innert Frist gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben hat und diese in der Folge auch behandelt wurde, fehlt ihr zur Geltendmachung, dass die Baubehörde statt das ordentliche das vereinfachte Verfahren gewählt hat, folglich das Rechtsschutzinteresse.

5.3. Nach Art. 82bis Abs. 3 BauG findet das vereinfachte Verfahren auch bei zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen keine Anwendung. Diese Bewilligungen bedürfen der Zustimmung einer kantonalen Stelle (Art. 87bis Abs. 2 BauG). Für Vorhaben, die der UVP unterliegen, gilt das Gleiche:

Eine UVB-Pflicht ergibt sich aus dem Umstand, dass ein Bauvorhaben Umweltbereiche erheblich belasten kann, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Art. 10 a des Umweltschutzgesetzes, SR 814.01, abgekürzt USG) und deshalb einer Gesamtbeurteilung bedarf. Nach Art. 16 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum USG (sGS 672.1, abgekürzt EG-USG) wird die Umweltverträglichkeit in einem Verfahren geprüft, in dem das Vorhaben öffentlich aufgelegt wird. Im Kanton St. Gallen erfolgt die UVP somit im ordentlichen



Baubewilligungsverfahren nach Art. 82 BauG (Amt für Umweltschutz und Energie des Kantons St. Gallen, Kommentar zum Ablauf der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Baubewilligungsverfahren [innerhalb Bauzone], St. Gallen 2012, E. II b S. 10). Die Prüfung des erforderlichen UVB obliegt dabei der Umweltschutzfachstelle bzw. dem Amt für Umweltschutz (Art. 10c Abs. 1 USG, Art. 12 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 1 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, SR 814.011, abgekürzt UVPV, Art. 1 der Verordnung zum EG-USG, sGS 672.11).

Aus dem Gesagten folgt, dass das vorliegende UVB-pflichtige Bauvorhaben auch grundsätzlich nicht im vereinfachten Verfahren hätte bewilligt werden können.

5.4. Dazu kommt, dass die Baubehörde auf die Einsprache der Beschwerdegegnerin vom 9. März 2012 nur insofern eingegangen ist, als sie ausgeführt, das Bauprojekt sei in allen Teilen identisch, womit sich eine Wiederholung des Bewilligungsverfahrens erübrige. Dabei wird aber übergangen, dass der UVB mehrere Jahre alt ist und bereits im Frühling 2009 öffentlich aufgelegt hat. Die effektive Prüfung liegt damit noch länger zurück. Wenn das Bauvorhaben neu bewilligt werden soll, ist es somit zumindest summarisch nochmals auf seine Rechtmässigkeit hin zu prüfen bzw. den ebenfalls involvierten kantonalen Ämtern nochmals vorzulegen, damit diese ihrerseits prüfen können, ob sich seit der letzten Beurteilung an den tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen etwas geändert habe. Falls dem so wäre, hätten die betroffenen Fachstellen auf ihre vormaligen Stellungnahmen, Mitberichte und Teilverfügungen aus den Jahren 2009 und 2010 zurückzukommen. Andernfalls könnten sie lediglich darauf verweisen.

6. Der Vollständigkeit halber macht die Beschwerdeführerin noch geltend, es wäre unverhältnismässig und würde dem Grundsatz von Treu und Glauben widersprechen, wenn das aufwändige Verfahren wiederholt werden müsste.

6.1. Mit dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz ist die Aufgabe angesprochen, Mittel und Zweck in ein angemessenes Verhältnis zu bringen, durch die Gegenüberstellung von Eingriffsgrund und Eingriffswirkungen eine Erforderlichkeitsprüfung zu ermöglichen oder jede staatliche Aktivität als Mittel im Dienste eines Zwecks sachgerecht und angemessen zu beurteilen (Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen



Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, Rz. 1844). Das Gebot der Verhältnismässigkeit nach Art. 5 Abs. 2 BV verlangt, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere des Eingriffs in private Interessen als zumutbar erweist. Vorliegend hat sich gezeigt, dass die Baubewilligung vom 29. September 2010 bereits untergegangen war und somit grundsätzlich nicht mehr angepasst werden konnte, als die Baubehörde die Wiedererwägungsverfügung erlassen hat. Alsdann war auch die Bewilligung im vereinfachten Verfahren nicht möglich, selbst wenn das dafür notwendige Baugesuch vorgelegen hätte. Will die Bauherrin das Bauvorhaben gleichwohl verwirklichen, kann sie das Baugesuch zusammen mit dem mittlerweile knapp fünfjährigen UVB, den sie auf seine Aktualität hin überprüfen und allenfalls ergänzen oder anpassen muss, nochmals einreichen. Die nochmalige Durchführung des (ordentlichen) Verfahrens ist damit erforderlich. Dabei wird dem Gebot der Verhältnismässigkeit insofern Rechnung zu tragen sein, als dafür zwar das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist, dabei aber nur noch jene Berichte, Stellungnahmen und Teilverfügungen neu verfasst und erlassen werden müssen, die wegen des langen Zeitablaufs nicht mehr aktuell sind. Somit werden die zuständigen Fachstellen, in deren Regelungsbereich sich nichts geändert hat, auf ihre bereits abgegebenen Stellungnahmen und Bewilligungen verweisen können.

6.2. An dieser Beurteilung ändert auch nichts, dass die Beschwerdeführerin auf Grund der in Aussicht gestellten Zustimmung der kommunalen Planungsbehörde zum ursprünglichen Sondernutzungsplan damit rechnete, ihr im Frühling 2009 aufgelegtes Bauvorhaben realisieren zu können, weil die Baubehörde die Bewilligung erteilt und die Genehmigungsbehörde den zwischenzeitlich aufgehobenen Sondernutzungsplan als rechtmässig beurteilt hat. Es liegt gerade in der Natur der Sache, dass ein noch nicht rechtskräftiger Erlass im Rechtsmittelverfahren überprüft und dabei allenfalls aufgehoben werden kann.

7. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Insbesondere konnte die Baubehörde die untergegangene Baubewilligung nicht mehr in Wiedererwägung ziehen bzw. widerrufen. Nach Wegfall der Baubewilligung wurde das entsprechende Gesuch auch nicht wieder automatisch hängig, so dass die Baubehörde dieses nochmals hätte bewilligen können. Zudem käme für das UVB-



St.Galler Gerichte

pflichtige Bauvorhaben auch keine Bewilligung im vereinfachten Verfahren zum Zug. Schliesslich muss das Baugesuch überarbeitet werden, nachdem dieses bereits über vier Jahre alt ist. Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens von der Beschwerdeführerin zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.-- ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf Ersatz der Parteikosten (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP). Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben keinen Kostenantrag gestellt. Folglich hat es damit sein Bewenden (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St. Gallen 2004, S. 149).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'500.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.
- 3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Beda Eugster

lic. iur. Stephan Schärer

Versand dieses Entscheids an:

- die Beschwerdeführerin (durch ihren Rechtsvertreter lic. oec. Ch. Möhr, Rechtsanwalt, 9042 Speicher)



St.Galler Gerichte

- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin (durch ihren Rechtsvertreter Dr. E. Jud, Rechtsanwalt, 9001 St. Gallen)
- 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.