



Fall-Nr.:	19-7063
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	31.12.2020
Entscheiddatum:	17.12.2020

BDE 2020 Nr. 130

Art. 26 BV, Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG, Art. 109 PBG. Vom bundesrechtlichen Erfordernis der hinreichenden Erschliessung kann nicht unter Berufung auf die kantonrechtliche Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG abgewichen werden. Die unmittelbar aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie abgeleitete bundesrechtliche Bestandesgarantie gewährleistet nur, dass baurechtswidrige Bauten und Anlagen beibehalten und weiterhin genutzt sowie unterhalten und zeitgemäss erneuert werden dürfen. Dagegen sind Eingriffe in die Substanz wie Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen durch die verfassungsmässige Bestandesgarantie nicht gedeckt. Die Baubewilligung für den Neubau einer Mobilfunkanlage auf einem strassenmässig ungenügend erschlossenen Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus ist deshalb aufzuheben (Erw. 3). // (Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2021/12 vom 19. August 2021 aufgehoben. Auf eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil 1C_572/2021 vom 6. Januar 2022 nicht ein.)

BDE 2020 Nr. 130 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-7063

Entscheid Nr. 130/2020 vom 17. Dezember 2020

Rekurrentin

Genossenschaft A.____
vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Museumstrasse 35,
9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat X.____ (Entscheid vom 19. August 2019)

Rekursgegnerin

B.____ SA
vertreten durch lic.iur. Lorenzo Marazzotta, Rechtsanwalt,
Mühlebachstrasse 32, 8024 Zürich

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mobilfunkanlage)



Sachverhalt

A.

a) C.____, Y.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.____, in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Politischen Gemeinde X.____ vom 4. Dezember 1998 in der Wohn-Gewerbe-Zone. Es ist mit einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten (Vers.-Nr. 002) und mit einer Garagenbaute (Vers.-Nr. 003; insgesamt drei Garagen; fensterlos) überbaut. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Kantonsstrasse (Grundstück Nr. 004 im betroffenen Bereich). Sodann grenzt das Grundstück Nr. 001 im Norden an eine Wohnzone. Östlich und westlich befinden sich der Wohn-Gewerbe-Zone zugeschiedene Flächen.

[...]
Übersicht Situation
(Quelle: Geoportal SG)

b) Die Zufahrt zum Mehrfamilienhaus bzw. zur nördlichen Garagenbaute auf Grundstück Nr. 001 erfolgt von der Kantonsstrasse und entlang der östlichen Grundstücksgrenze; die entsprechende Strassenfläche ist nicht klassiert.

[...]
Übersicht Zufahrt
(Quelle: Geoportal SG)

B.

a) Mit Baugesuch vom 21. Dezember 2018 beantragte die B.____ SA, Z.____, bei der Politischen Gemeinde X.____ die Baubewilligung für den Neubau einer freistehenden Mobilfunkanlage im nordwestlichen Teil des Grundstücks Nr. 001. Die Anlage soll aus einem Mast mit daran befestigten Antennen sowie aus einer mit "Systemtechnik auf Stahlkonstruktion" bezeichneten Nebenbaute nahe am Garagegebäude Vers.-Nr. 003 bestehen.

b) Innert der Auflagefrist vom 31. Januar bis 12. Februar 2019 erhob unter anderem die Genossenschaft A.____, W.____, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügte namentlich eine Verletzung des Verunstaltungsverbots gemäss Art. 99 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) und machte übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB) geltend.

c) Mit Eingabe vom 30. März 2019 beantragte die Genossenschaft A.____ bei der Politischen Gemeinde X.____ ausserdem den Erlass einer Planungszone bzw. die Erweiterung einer bestehenden Planungszone. Diese Planungszone/Erweiterung hätte im Wesentlichen die Erteilung von Baubewilligungen für Mobilfunkanlagen in der Wohn-Gewerbe-Zone gemäss Zonenplan der Gemeinde X.____ während der Geltungsdauer der Planungszone untersagt. Der Gemeinderat X.____



wies den diesbezüglichen Antrag am 19. August 2019 ab, und das Baudepartement wies den dagegen erhobenen Rekurs am 12. Mai 2020 ab (vgl. BDE Nr. 44/2020 vom 12. Mai 2020 im Rekursverfahren Nr. 19-7064).

d) Mit Beschlüssen Nrn. 149 und 150 vom 13. Mai 2019 erteilte der Gemeinderat X.____ der B.____ SA die Baubewilligung für den Neubau der Mobilfunkanlage auf Grundstück Nr. 001 und wies die Einsprache der Genossenschaft A.____ ab. Gegen diese Beschlüsse erhob die Genossenschaft A.____ Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 19-4340). Das Rekursverfahren Nr. 19-4340 wurde am 13. September 2019 zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschlossen, weil der Gemeinderat X.____ am 19. August 2019 seine Beschlüsse Nrn. 149 und 150 vom 13. Mai 2019 widerrufen und aufgehoben hatte (Beschluss Nr. 265 des Gemeinderates X.____).

e) Ebenfalls am 19. August 2019 erteilte der Gemeinderat X.____ (erneut) die Baubewilligung für den Bau der Mobilfunkanlage auf Grundstück Nr. 001 und wies die Einsprache der Genossenschaft A.____ ab (Beschlüsse Nrn. 266 und 267).

C.

Gegen diese Beschlüsse Nrn. 266 und 267 erhob die Genossenschaft A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 9. September 2019 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 28. Oktober 2019 werden folgende Anträge gestellt:

A. Verfahren betreffend Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften

1. Das vorliegende Rekursverfahren sei zu sistieren, bis
 - ein rechtskräftiger Entscheid vorliegt über das Begehren der Rekurrentin vom 30. März 2019 über die Erweiterung der rechtskräftigen Planungszone;
 - und, sollte die Planungszone erweitert werden, bis die Gültigkeit der erweiterten Planungszone abgelaufen ist.
2. Die Baubewilligung des Gemeinderates X.____ vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 267_73.2.9.2) i.S. Baugesuch Nr. 174-2018 sei, mit Einschluss der Ziff. 1, 5 und 6 des Einspracheentscheids vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 266_73.2.9.2) wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben;

dementsprechend sei

- a) die Angelegenheit im Sinn der nachfolgenden Ausführungen an den Gemeinderat X.____ zurückzuweisen zur Sistierung der Behandlung des Baugesuchs Nr. 174-2018, bis der Entscheid über die am 30. März



2019 beantragte Erweiterung der bereits rechtswirksamen Planungszone rechtskräftig ist und bis die (beantragte) erweiterte Planungszone nach Art. 42 ff. PBG abgelaufen sein wird;
und

b) anschliessend über das Baugesuch Nr. 174-2018 mitsamt den dagegen eingegangenen Einsprachen neu zu entscheiden.

3. Eventualantrag zum Rechtsbegehren Nr. A/2:
Die Baubewilligung des Gemeinderates X.____ vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 267_73.2.9.2) i.S. Baugesuch Nr. 174-2018 sei, mit Einschluss der Ziff. 1, 5 und 6 des Einspracheentscheids vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 266_73.2.9.2) wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben;

Die Angelegenheit sei im Sinn der nachfolgenden Ausführungen zur nochmaligen Prüfung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Subeventualantrag zum Rechtsbegehren Nr. A/3:
Die Baubewilligung des Gemeinderates X.____ vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 267_73.2.9.2) i.S. Baugesuch Nr. 174-2018 sei, mit Einschluss der Ziff. 1, 5 und 6 des Einspracheentscheids vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 266_73.2.9.2) wegen Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufzuheben;

das Baugesuch Nr. 174-2018 sei wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften abzuweisen.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

B. Verfahren betreffend Verletzung von Art. 684 ZGB

1. Das vorliegende Rekursverfahren sei zu sistieren, bis
- ein rechtskräftiger Entscheid vorliegt über das Begehren der Rekurrentin vom 30. März 2019 über die Erweiterung der rechtskräftigen Planungszone;
 - und, sollte die Planungszone erweitert werden, bis die Gültigkeit der erweiterten Planungszone abgelaufen ist.
2. Die Baubewilligung des Gemeinderates X.____ vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 267_73.2.9.2) i.S. Baugesuch Nr. 174-2018 sei, mit Einschluss der Ziff. 1, 5 und 6 des Einspracheentscheids vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 266_73.2.9.2) wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben;

dementsprechend sei



a) die Angelegenheit im Sinn der nachfolgenden Ausführungen an den Gemeinderat X.____ zurückzuweisen zur Sistierung der Behandlung des Baugesuchs Nr. 174-2018, bis der Entscheid über die am 30. März 2019 beantragte Erweiterung der bereits rechtswirksamen Planungszone rechtskräftig ist und bis die (beantragte) erweiterte Planungszone nach Art. 42 ff. PBG abgelaufen sein wird;
und

b) anschliessend über das Baugesuch Nr. 174-2018 mitsamt den dagegen eingegangenen Einsprachen neu zu entscheiden.

3. Eventualantrag zum Rechtsbegehren Nr. B/2:

Die Baubewilligung des Gemeinderates X.____ vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 267_73.2.9.2) i.S. Baugesuch Nr. 174-2018 sei, mit Einschluss der Ziff. 1, 5 und 6 des Einspracheentscheids vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 266_73.2.9.2) wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben;

Die Angelegenheit sei im Sinn der nachfolgenden Ausführungen zur nochmaligen Prüfung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Subeventualantrag zum Rechtsbegehren Nr. B/3:

Die Baubewilligung des Gemeinderates X.____ vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 267_73.2.9.2) i.S. Baugesuch Nr. 174-2018 sei, mit Einschluss der Ziff. 1, 5 und 6 des Einspracheentscheids vom 19. August 2019 (Beschluss Nr. 266_73.2.9.2) wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben;

das Baugesuch Nr. 174-2018 sei wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (gemeint: wegen Verletzung von Art. 684 ZGB) abzuweisen.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird unter anderem geltend gemacht, die Vorinstanz habe die Vorschriften über das rechtliche Gehör verletzt, es sei der Rekurrentin die streitgegenständliche Verfügung unvollständig eröffnet worden, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform und es überschreite die zulässige Gebäude- und Firsthöhe. Zudem liege eine Verletzung des Verunstaltungsverbots (Art. 99 PBG) vor und es resultierten übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 11. November 2019 beantragt die Vorinstanz sinngemäss, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird im Wesentlichen auf den angefochtenen Entscheid verwiesen.

b) Mit Vernehmlassung vom 13. Dezember 2019 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch lic.iur. Lorenzo Marazzotta,



Rechtsanwalt, Zürich, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Sie legt dar, dass und weshalb ihres Erachtens die Rügen bzw. Einwände der Rekurrentin unbegründet und abzuweisen sind.

c) Am 23. Dezember 2019 wurde der Rekurrentin antragsgemäss Einsicht in die Rekursakten gewährt.

d) Mit Eingabe vom 4. Februar 2020 macht die Rekurrentin ergänzend geltend, die Baugesuchsunterlagen enthielten nicht alle erforderlichen Angaben, es seien nicht alle erforderlichen Pläne und Unterlagen eingereicht worden und es hätten nicht alle betroffenen Stellen das Vorhaben geprüft. Sie rügt namentlich, es fehle die Unterzeichnung des Baugesuchs durch die Grundeigentümerin und damit die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft. Auf gewissen Plänen mangle es zudem an erforderlichen Angaben (insb. Eintrag Bauvorhaben inkl. Vermassung). Weiter fehle der Umgebungs- und der Bauinstallationsplan, mit Einschluss der Baugrube sowie das aktuelle Standortdatenblatt einer nahegelegenen Swisscom-Antenne. Schliesslich macht die Rekurrentin geltend, das Baugrundstück sei nicht hinreichend strassenmässig erschlossen und es fehle eine Beurteilung der zuständigen kantonalen Stelle, ob für das geplante Bauvorhaben die heutige Zu- und Wegfahrt in die Kantonsstrasse genüge. Auch verletze das Bauvorhaben die Vorschriften über den Strassenabstand und die Nebenbaute zur Mobilfunkbasisstation weise einen unzulässigen Gebäudeabstand zum Gebäude Vers.-Nr. 003 von 0,10 m auf.

e) Mit Schreiben vom 7. Februar 2020 wurde den Verfahrensbeteiligten die Möglichkeit zur Duplik gewährt sowie C.____ erneut aufgefordert, eine Zustelladresse in der Schweiz bekanntzugeben (vgl. diesbezüglich bereits Schreiben vom 8. Oktober 2019, unten).

f) Mit Schreiben vom 10. Februar 2020 hält die Vorinstanz am angefochtenen Entscheid fest und verzichtet mit Verweis auf die dortigen Ausführungen auf eine Stellungnahme.

g) Mit Eingabe vom 18. März 2020 hält die Rekursgegnerin an ihren Anträgen gemäss Rekursantwort fest und begründet dies. Sie macht namentlich geltend, die heute bestehende Erschliessung sei ausreichend. Da es sich bei der Mobilfunkanlage nicht um eine Wohneinheit handle, löse diese auch keinen Mehrverkehr aus. Demzufolge habe durch die kantonale Stelle auch nicht geprüft werden müssen, ob die bereits bestehende grundstücksinterne Zu- und Wegfahrt für die Erschliessung der bereits bestehenden Baute ausreichend sei.

h) Mit Amtsbericht vom 9. April 2020 legt das Amt für Umwelt (AFU) dar, dass und weshalb sich die geplante Mobilfunkanlage sowie eine in der Nähe bereits bestehende Mobilfunkanlage der Swisscom



in keinem engen räumlichen Zusammenhang befänden. Die Voraussetzung, dass sich beide Anlagen im Perimeter der anderen befinden müssten, sei nicht erfüllt.

i) Mit Amtsbericht vom 15. Juni 2020 bemängelt das kantonale Tiefbauamt (TBA) die bestehende Grundstückszufahrt. Das TBA führt unter anderem aus, die Grundstückszufahrt weise auf den ersten rund 24 m eine Breite von rund 4,50 m auf. Einlenkerradien würden fehlen. Gemäss einschlägigen VSS-Normen wäre zumindest im Anfangsbereich eine Breite von 5,50 m bzw. aufgrund von seitlichen Mauern und Wänden sogar eine solche von 5,90 m nötig, damit die Grundstückszufahrt ausreichend dimensioniert wäre. Zudem seien keine Sichtweitenachweise geführt oder gar rechtlich gesichert worden. Auch wenn die angrenzende Kantonsstrasse als nur gering frequentiert betrachtet werden könne, müssten die Sichtweiten sichergestellt werden. Auch fehle es an einer strassenpolizeilichen Bewilligung für die Zu- und Wegfahrt seitens Kanton, in der unter anderem die Sichtzonen sichergestellt und verfügt würden.

E.

a) Das Baudepartement führte am 25. August 2020 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten, eines Vertreters des AFU sowie zwei Vertretern des TBA einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 24. September 2020 lässt sich die Rekurrentin zum Augenscheinprotokoll einerseits und zu den zwischenzeitlich eingegangenen Stellungnahmen bzw. Amtsberichten andererseits vernehmen.

c) Mit ergänzendem Amtsbericht vom 19. Oktober 2020 äussert sich das AFU dahingehend, dass sich die geplante Mobilfunkanlage zwar im Anlageperimeter einer bestehenden Anlage der Swisscom befinde, nicht jedoch die Anlage der Swisscom im Anlageperimeter der geplanten Mobilfunkanlage. Die Voraussetzung, dass sich beide Anlagen im Perimeter der anderen befinden müssen, sei sonach nicht erfüllt und der enge räumliche Zusammenhang sei nicht gegeben.

F.

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

Erwägungen

1.

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



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

1.3 Die Rekurrentin beantragt die Sistierung des vorliegenden Rekursverfahrens bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über ihr Begehren vom 30. März 2019 über die Erweiterung der rechtskräftigen Planungszone. Die rekurrentischen Anträge betreffend Planungszone wurden jedoch – wie bereits erwähnt – zwischenzeitlich rechtskräftig abgewiesen (vgl. BDE Nr. 44/2020 vom 12. Mai 2020 im Rekursverfahren 19-7064). Damit ist der – nur mit der angebehrten Planungszone begründete – Sistierungsantrag gegenstandslos geworden.

1.4 Die in Y.____ wohnhafte Grundeigentümerin C.____ hat trotz zweimaliger Aufforderung weder eine Zustelladresse in der Schweiz noch einen Vertreter mit Sitz/Wohnsitz in der Schweiz bekanntgegeben. Gestützt auf das Europäische Übereinkommen über die Zustellung von Schriftstücken in Verwaltungssachen im Ausland (SR 0.172.030.5; für die Schweiz in Kraft getreten am 1. Oktober 2019; für Belgien in Kraft getreten am 1. November 1982) war es jedoch angezeigt und zulässig, C.____ die sie betreffenden verfahrensleitenden Anordnungen direktpostalisch zuzustellen (vgl. Art. 11 des Übereinkommens sowie R. WIEDERKEHR/K. PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts – Eine systematische Analyse der Rechtsprechung, 2020, Rz. 3505 ff., insb. Rz. 3507 und Rz. 3529). Gleiches gilt für die Eröffnung des vorliegenden Entscheids.

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 Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 19. August 2019. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentin macht geltend, eine Baubewilligung dürfe nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück hinreichend erschlossen sei. Zur Erschliessung gehöre insbesondere eine hinreichende Zu- und Wegfahrt, die rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein müsse. Das Erfordernis der hinreichenden Erschliessung sei eine Voraussetzung des Bundesrechts. Somit richte sich auch die Beurteilung des Umfangs der Bestandes- und Erweiterungsgarantie für die Bebauung von Grundstücken, die ungenügend erschlossen seien,



nach Bundesrecht, mithin nach der Eigentumsgarantie gemäss Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zulässig seien Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung, nicht aber Erweiterungen. Weiter sei für die Beurteilung, ob für das konkrete Bauvorhaben die heutige Zu- und Wegfahrt in die Kantonsstrasse genüge, das kantonale Strasseninspektorat zuständig. Aus den kommunalen Vorakten und dem Gesamtentscheid der Vorinstanz gehe nicht hervor, dass eine entsprechende Beurteilung vorgenommen worden sei. In der Sache macht die Rekurrentin geltend, das Grundstück Nr. 001 sei in tatsächlicher Hinsicht ungenügend erschlossen. Sie verweist namentlich auf die Breite der Zu- und Wegfahrt, den Grenzabstand gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück Nr. 005 sowie auf angeblich nicht eingehaltene Sichtweiten. Weiter macht die Rekurrentin geltend, die Erschliessung sei auch rechtlich ungenügend, weil die Zufahrt zufolge der neuen Zusatznutzung als Standort für eine Mobilfunkanlage als Gemeindestrasse zu klassieren wäre, eine Klassierung jedoch fehle. Insgesamt schlussfolgert die Rekurrentin, es sei die heutige Bebauung rechtswidrig, weshalb für die bestehenden Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Nr. 001 lediglich die verfassungsmässige Bestandegarantie gelte. Die Erstellung einer insgesamt 30 m hohen Mobilfunkbasisstation sei offenkundig von der Bestandegarantie nicht gedeckt.

3.1 Zutreffend ist zunächst, dass bei Zufahrten in Kantonsstrassen (nicht aber bei Zufahrten in Gemeindestrassen) grundsätzlich das TBA erstinstanzlich zuständig ist für die Beantwortung der Frage, ob eine Änderung einer bestehenden Zufahrt im Sinn von Art. 63 Abs. 1 Bst. a des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) vorliegt. Ist dies der Fall, kommt dem TBA bei Kantonsstrassen auch eine Bewilligungskompetenz zu. Vorliegend wurde das Bauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwar dem AFU, nicht aber dem TBA zur Prüfung vorgelegt, wobei zwischen Vorinstanz und TBA umstritten blieb, wieso keine Prüfung durch das TBA erfolgte. Letzteres kann offenbleiben, zumal vorliegend an der bestehenden Zu- und Wegfahrt gemäss Bauvorhaben keinerlei bauliche Massnahmen geplant sind. Auch führt die geplante zusätzliche Nutzung des Grundstücks Nr. 001 als Standort für eine Mobilfunkanlage zu keinem relevanten Mehrverkehr, und auch sonst verändert sich die Zufahrtssituation mit Blick auf die Kantonsstrasse in keiner Weise. Dementsprechend liegt keine Änderung einer bestehenden Zufahrt im Sinn von Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG vor, was im Übrigen auch das TBA im Rekursverfahren bestätigte (vgl. Ausführungen des Vertreters des TBA gemäss Protokoll zum Augenschein). Somit ist der Rekurrentin zwar dahingehend Recht zu geben, dass das TBA zuständig gewesen wäre für die Beurteilung, ob eine Änderung der Zufahrt auf die Kantonsstrasse vorliegt. Wenn aber – wie vorliegend – feststeht, dass keine derartige Änderung der Zufahrt in Frage steht, dann bedarf es entgegen der rekurrentischen Auffassung auch keiner Bewilligung oder vorgängigen Beurteilung durch das TBA und/oder das kantonale Strasseninspektorat. Vielmehr oblag die Beurteilung, ob für das konkrete Bauvorhaben die heutige Zu- und Wegfahrt in die Kantonsstrasse genügt, der



Vorinstanz. Das Vorgehen der Vorinstanz ist somit zumindest im Ergebnis nicht zu beanstanden, umso weniger, als sie das Bauvorhaben wie erwähnt dem Kanton (AFU) zur Prüfung vorgelegt hatte.

3.2 Angesichts der dargestellten Umstände war es also Sache der Vorinstanz als kommunaler Baubewilligungsbehörde, zu prüfen, ob das Bauvorhaben bei unveränderter Zufahrtssituation bewilligungsfähig ist. Dazu gehörte auch die Prüfung einer hinreichenden strassenmässigen Erschliessung. Diesbezüglich finden sich in den angefochtenen Beschlüssen keine ausdrücklichen Erwägungen. Die Vorinstanz ist offenbar (implizit) von einer hinreichenden strassenmässigen Erschliessung ausgegangen. Im Rekursverfahren stellt sie sich unter Bezugnahme auf die bestehende Zufahrtssituation auf den Standpunkt, das Bauprojekt führe zu keinem Mehrverkehr, weshalb die bestehende Zufahrt nicht näher untersucht werden müssen (vgl. Protokoll zum Augenschein). Die Rekurrentin ist demgegenüber der Auffassung, das Baugrundstück sei strassenmässig nicht hinreichend erschlossen und damit die bestehende Bebauung baurechtswidrig, weshalb dortige Bauvorhaben einzig unter dem Aspekt der bundesrechtlich statuierten Eigentums- bzw. Bestandesgarantie bewilligungsfähig seien (vgl. oben, Erw. 3).

3.2.1 Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land insbesondere dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (M. NEFF, in: Bereuter/Frei/Ritter (Hrsg.), Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 67 N 3; B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 508). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land strassenmässig erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Diese Bestimmung des PBG ist unmittelbar anwendbar und bedarf keiner Umsetzung im kommunalen Recht (vgl. Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 Bst. B.I). Art. 67 Bst. a PBG entspricht jedoch inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG. Damit kann für die Frage der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung auf die Rechtsprechung zum BauG abgestellt werden. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrtafelfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. NEFF, a.a.O., Art. 67 N 12; HEER, a.a.O., N 513). Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung von Erschliessungsstrassen hat das st.gallische Recht nicht getroffen (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 Erw. 3; BDE Nr. 63/2019 vom 17. Oktober 2019 Erw. 4.3; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.3; BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 4.1; je mit Hinweisen).



3.2.2 Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regeln zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 49 Abs. 2 Bst. a BauG bzw. Art. 67 Bst. a PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden. Die Erschliessung muss stets die Verkehrssicherheit der Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Motorfahrzeugfahrer, öffentliche Dienste) gewährleisten sowie den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie häusliche Bodennutzung) genügen (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_273/2014 vom 13. November 2014 Erw. 4.3.2; ferner BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.4; je mit Hinweisen). Was als hinreichende Erschliessung gilt bzw. welche Anforderungen eine Zufahrt zu erfüllen hat, hängt von der beanspruchten Nutzung des Erschliessungsgebiets sowie von den massgeblichen Umständen des Einzelfalls ab, also in erster Linie von den örtlichen Gegebenheiten und von der Art und Zahl der Gebäude, zu denen die Zufahrt führt (BDE Nr. 63/2019 vom 17. Oktober 2019 Erw. 4.4; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 5.2.4; BGE 116 Ib 159 Erw. 6b; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 N 21). Zur Zufahrt gehört dabei nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Grundstück, sondern ebenso die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 20; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 15; HEER, a.a.O., N 513 mit Hinweis auf BGE 121 I 69 Erw. 3c). Die Beurteilung der im Einzelfall verlangten Erschliessung wird durch das Verhältnismässigkeitsprinzip bestimmt. Weil die Anforderungen an eine genügende Erschliessung von den massgeblichen Umständen des Einzelfalls abhängen, ist klar, dass beispielsweise Anforderungen an eine genügende Erschliessung in einer Wohnzone andere sind als in einer Industriezone. Ebenso unterscheiden sich die Anforderungen an Erschliessungsanlagen in Berggebieten von jenen in Städten und ihren Agglomerationen (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 14; vgl. zum Ganzen auch BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 4.2 mit Hinweisen).

3.2.3 Für die Beurteilung der technischen Anforderungen einer Erschliessungsanlage werden zwar in der Regel die Normblätter des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beigezogen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt die VSS-Normen in ständiger Rechtsprechung aber nicht als Ersatz für eine gesetzliche Grundlage, sondern lediglich als Hilfsmittel für die Prüfung der sich bei der Abklärung des öffentlichen Interesses stellenden Frage, ob eine bestimmte Anlage den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt (BGE 94 I 138 Erw. 2b mit Hinweisen). Weil es



sich dabei nur um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen standhalten muss, dürfen diese nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 21; NEFF, a.a.O., Art. 67 N 21; Urteil des Bundesgerichtes 1C_597/2014 vom 1. Juli 2015 Erw. 4.1; BDE Nr. 77/2020 vom 20. August 2020 Erw. 4.3; je mit Hinweisen).

3.2.4 Vorliegend bemängelt das TBA zusammengefasst und unter Bezugnahme auf die einschlägigen VSS-Normen eine ungenügende Breite der Grundstückszufahrt im Einmündungsbereich auf die Kantonsstrasse, fehlende Einlenkerradien und fehlende (rechtlich sichergestellte) Sichtweitennachweise bzw. eine ungenügende Sicht bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse (vgl. Amtsbericht TBA). Am Augenschein bestätigte sich insbesondere, dass die Sicht bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse sowohl in östliche als auch in westliche Richtung stark eingeschränkt ist. Die Sicht wird insbesondere versperrt durch bestehende Mauern, üppige Bepflanzungen auf dem Nachbargrundstück Nr. 005 und direkt am Trottoirrand aufgestellte Müll-/Grüntonnen (vgl. im Einzelnen Bilder Nrn. 6 bis 15 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll). Damit ist offenkundig, dass die Sicht bei der bestehenden Erschliessung ungenügend ist, was im Übrigen sinngemäss auch die Rekursgegnerin bestätigt: Sie führt aus, das Grundstück verfüge über eine Erschliessung, welche neu in Kraft getretene Normen nicht erfülle, weshalb die Zufahrt von der Bestandesgarantie geschützt sei (vgl. Protokoll zum Augenschein; zur Bestandesgarantie sogleich). Zur ungenügenden Sicht kommt die erwähnte, nicht normgemässe Breite der Grundstückszufahrt hinzu.

3.3 Zusammengefasst steht somit fest, dass die bestehende Zufahrt den Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung nicht genügt. Dies schliesst grundsätzlich die Erteilung einer Baubewilligung aus, denn bei der Frage der hinreichenden Erschliessung handelt es sich nicht um ein untergeordnetes Bauhindernis, sondern um eine Grundvoraussetzung, die für die Bewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben von ausschlaggebender Bedeutung ist (VerwGE B 2014/100 vom 27. April 2016 Erw. 7.2; BDE Nr. 110/2020 vom 11. November 2020 Erw. 3.11; BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 6). Dies gilt grundsätzlich auch, wenn wie vorliegend eine Mobilfunkanlage neu erstellt werden soll. Zu prüfen bleibt damit einzig, ob die Vorinstanz die Baubewilligung trotz nicht hinreichender Erschliessung des Baugrundstücks gestützt auf die Bestandesgarantie erteilen durfte. Davon geht die Rekursgegnerin aus, wohingegen die Rekurrentin die gegenteilige Auffassung vertritt.

3.3.1 Der Begriff der hinreichenden Erschliessung ist – wie in Erw. 3.2.1 ausgeführt – grundsätzlich ein Begriff des Bundesrechts (Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG), auch wenn sich die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung oft erst aus dem kantonalen Recht ergeben (Urteil des Bundesgerichtes



1C_237/2007 vom 13. Februar 2008 Erw. 1.5 mit Hinweisen). Vom Erfordernis der hinreichenden Erschliessung, das für die Errichtung und die Änderung von Bauten und Anlagen gilt, kann daher nicht unter Berufung auf die kantonalrechtliche Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG abgewichen werden. Die Bestandesgarantie in ihrer allgemeinen, unmittelbar aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) abgeleiteten Form gewährleistet sodann nur, dass baurechtswidrige Bauten und Anlagen beibehalten und weiterhin genutzt sowie unterhalten und zeitgemäss erneuert werden dürfen. Dagegen sind Eingriffe in die Substanz, so insbesondere Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, durch die verfassungsmässige Bestandesgarantie nicht gedeckt (GVP 1990 Nr. 93 Erw. 3.a; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2010/II/2; BDE Nr. 4/2020 vom 21. Januar 2020 Erw. 8; HEER, a.a.O., N 744; je mit Hinweisen).

3.3.2 Die vorliegend geplante und komplett neu zu erstellende Mobilfunkanlage samt dazugehöriger Nebenbaute ("Systemtechnik auf Stahlkonstruktion") ist baulich vollständig unabhängig vom bestehenden Mehrfamilienhaus und von der bestehenden Garagenbaute. Bereits dies spricht gegen die Rechtfertigung der Baubewilligung mit dem Bestandesschutz; es existiert im konkreten Fall kein Zusammenhang zwischen "Bestand" und konkretem Bauvorhaben. Die Mobilfunkanlage dient in keiner Weise dem Fortbestand, dem Unterhalt oder der Werterhaltung der bestehenden Bauten und Anlagen auf Grundstück Nr. 001. Von einer zeitgemässen Erneuerung kann mangels Konnex zwischen Bestand und Bauvorhaben ebenfalls nicht die Rede sein. Weiter rechtfertigt auch der bisherige Bestand der materiell strassenrechtswidrigen Zufahrtssituation unter dem Titel des Bestandesschutzes offenkundig keine Neuerstellung einer Mobilfunkanlage, denn Fortbestand und Unterhalt der Zufahrt sind naturgemäss auch ohne die Mobilfunkanlage ohne Weiteres sichergestellt. Es mangelt auch diesbezüglich an einem Zusammenhang zwischen Bestand (Zufahrt) und Bauvorhaben (Mobilfunkanlage). Insgesamt muss somit von einer zusätzlichen Nutzung des Grundstücks bzw. von einer Zweckänderung/Zweckerweiterung gesprochen werden, was von der verfassungsmässigen Bestandesgarantie nicht umfasst ist. Somit lässt sich die Erteilung der Baubewilligung nicht mit dieser Bestandesgarantie rechtfertigen. Die Baubewilligung wurde vielmehr zu Unrecht erteilt und sie ist – einschliesslich des dazugehörigen Einspracheentscheids – mangels einer hinreichenden Erschliessung aufzuheben.

3.4 Damit erweist sich der Rekurs als begründet und ist gutzuheissen. Aus verfahrensökonomischen Gründen und mit Blick auf ein allfälliges weiteres Baugesuch nach Behebung des Erschliessungsmangels ist jedoch – bloss ergänzend – auf folgenden Umstand hinzuweisen.

4.

Die Rekurrentin macht geltend, gestützt auf Art. 21 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) und Art. 16 Abs. 3 des Baureglements der Politischen Gemeinde



X.____ (abgekürzt BauR) müsse ein Baugesuch rechtsgültig von der Grundeigentümerschaft unterzeichnet sein. Vorliegend seien die Baugesuchsunterlagen von jemandem unterzeichnet worden, der weder Grundeigentümer sei noch über die erforderliche Vollmacht verfüge (vgl. im Einzelnen rekurrentische Eingabe vom 4. Februar 2020 Ziff. A.4).

4.1 Nach Art. 137 PBG sind Baugesuche bei der zuständigen Baubehörde einzureichen. Gemäss Art. 21 Abs. 1 Satz 3 PBV wird das Baugesuch von der Bauherrschaft und den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern unterzeichnet. Nach Art. 16 Abs. 3 Satz 2 BauR müssen Baugesuch und Beilagen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

4.2 Bei der Vorschrift in Art. 21 Abs. 1 Satz 3 PBV sowie allgemein bei kommunalen Vorschriften wie Art. 16 Abs. 3 Satz 2 BauR kann es sich nicht um absolut zu erfüllende Gültigkeitsvoraussetzungen handeln. Es sind vielmehr Ordnungsvorschriften mit dem Zweck, den Grundeigentümer vor unzulässigen – gegen seinen Willen eingereichten – Baugesuchen auf seinem Grundstück zu schützen, ohne dass er sich dagegen zivilrechtlich wehren muss. Die Baubehörden haben sich dabei auf die Prüfung der Frage zu beschränken, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzt. Es ist nicht Sache der Baubehörden, die Eigentumsverhältnisse – gleich wie der Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig aufzuklären. Die Baubehörden müssen auf ein Baugesuch eintreten, wenn glaubhaft gemacht werden kann, dass der Grundeigentümer dem Baugesuch zugestimmt hat. Selbst wenn die Rechte Privater offenkundig sind, ist es nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörde, diese durch die Verweigerung der Baubewilligung zu wahren (VerwGE B 2019/146 vom 13. August 2020 Erw. 7; BDE Nr. 15/2011 vom 8. April 2011 Erw. 3.3.2.2 mit Hinweisen, zusammengefasst in Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2011/II/1; vgl. ferner auch VerwGE B 2001/165 und 166 vom 20. August 2002 Erw. 5; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/IV/38; BDE Nr. 33/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 4.1).

4.3 Vorliegend wurde im Baugesuchsformular G1 C.____ als Grundeigentümerin deklariert und das Formular trägt unter der Bezeichnung "Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r" eine unleserliche Unterschrift. Dieselbe Unterschrift findet sich auch auf den Baugesuchsplänen ("Eigentümer"). Dass es sich dabei nicht um die Unterschrift von C.____ handelt, ergibt sich zweifelsfrei aus der aktenkundigen Vollmacht von C.____ an die "D.____ AG, E.____" vom 1. Oktober 2017. E.____ ist im Jahr 2014 als zeichnungsberechtigter Direktor aus der D.____ AG ausgeschieden (vgl. www.zefix.ch). Fraglich erscheint zudem, ob die Vollmacht vom 1. Oktober 2017 tatsächlich die Zustimmung zu Baugesuchen auf dem Grundstück Nr.001 mitumfasst. Ebenfalls zumindest fraglich ist, ob es sich bei der in den Baugesuchsunterlagen vorhandenen, unleserlichen Unterschriften um diejenige



von E.____ handelt. Auf diese Umstände weist die Rekurrentin im Rekursverfahren zwar erstmals so detailliert, aber grundsätzlich zu Recht hin.

4.4 Vor diesem Hintergrund obläge es in einem weiteren Baubewilligungsverfahren auf Grundstück Nr. 001 der Rekursgegnerin als voraussichtlicher Baugesuchstellerin, die Zustimmung der Grundeigentümerin fundierter bzw. eindeutiger nachzuweisen. Unter den gegebenen Umständen und angesichts der berechtigten Einwände der Rekurrentin im Rekursverfahren ist nicht (mehr) rechtsgenügend glaubhaft gemacht, dass die Grundeigentümerin dem streitgegenständlichen Baugesuch zugestimmt hat. Angesichts der Rekursgutheissung aus anderen Gründen kann jedoch offen bleiben, ob die Baubewilligung alleine gestützt auf die vorerwähnten Umstände aufzuheben wäre oder ob die Vorinstanz nicht vielmehr im Bewilligungszeitpunkt (noch) von einer glaubhaft gemachten Zustimmung der Grundeigentümerin zum Baugesuch ausgehen durfte und deshalb das Baugesuch zu Recht materiell behandelte.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baubewilligung für die geplante Mobilfunkanlage mangels einer hinreichenden strassenmässigen Erschliessung des Grundstücks Nr. 001 nicht hätte erteilt werden dürfen. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 19. August 2019 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

6.

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

6.2 Der von der Rekurrentin am 17. September 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

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

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



7.2 Die Rekurrentin 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; abgekürzt HonO) nach Ermessen festzulegen. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass sich der Rechtsvertreter der Rekurrentin bereits im Rekursverfahren Nr. 19-4340 mit den auch vorliegend relevanten Sach- und Rechtsfragen und mit sehr ähnlichen, im Ergebnis von der Vorinstanz jedoch widerrufenen Beschlüssen zum gleichen Bauvorhaben befasste. Entsprechend konnte er für wesentliche Teile der Rekursergänzung vom 28. Oktober 2019 auf die damalige Rekursergänzung vom 7. Juli 2019 zurückgreifen. Sein Aufwand fiel entsprechend tiefer aus und für seine Bemühungen im Rekursverfahren Nr. 19-4340 wurde er bzw. die Rekurrentin bereits ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer entschädigt (vgl. Verfügung betreffend Abschreibung des Verfahrens vom 13. September 2019). Vor diesem Hintergrund ist es angezeigt, die praxisgemäss zugesprochene Pauschalentschädigung für Rekursverfahren mit Augenschein (Fr. 3'250.–) zu reduzieren und die Entschädigung ermessensweise auf Fr. 2'500.– (zuzüglich 4 % Barauslagen [Art. 28^{bis} HonO] sowie zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Nicht zu folgen ist demgegenüber dem rekurrentischen Antrag auf Zusprechung einer erhöhten Pauschalentschädigung von Fr. 4'500.–. Die Rekurrentin begründet diesen Antrag damit, dass der Rekurs zwei Rechtsverfahren betreffe, nämlich ein Verfahren betreffend die Abweisung ihrer öffentlich-rechtlichen Einsprache und Erteilung der Baubewilligung einerseits sowie ein Verfahren betreffend Abweisung ihrer auf Art. 684 ZGB gestützten Einsprache und Erteilung der Baubewilligung andererseits. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin begründet der Umstand, dass sie ihren Rekurs nicht nur in öffentlich-rechtlicher Hinsicht, sondern darüber hinaus auch in privatrechtlicher Hinsicht nach Art. 684 ZGB begründet hat, für sich allein weder bereits einen erhöhten Aufwand noch stellt er ein zusätzliches Rekursverfahren dar, das es rechtfertigte, von der Honorarpauschale abzuweichen. Diese Pauschale ist so bemessen, dass sie Rekursbegründungen in öffentlich- und/oder privatrechtlicher Hinsicht, zumindest solange sie sich – wie vorliegend – in einem normalen Rahmen bewegen und nur normalen Aufwand verursachen, ausreichend abdeckt (vgl. BDE Nr. 33/2020 vom 5. Mai 2020 Erw. 6.2). Folglich bleibt bei der erwähnten Entschädigung von Fr. 2'500.–.

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



Entscheid

1.

a) Der Rekurs der Genossenschaft A.____, W.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Die Baubewilligung des Gemeinderates X.____ und der Einspracheentscheid vom 19. August 2019 werden aufgehoben.

2.

a) Die B.____ SA, Z.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.–.

b) Der am 17. September 2019 von der Genossenschaft A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren der Genossenschaft A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B.____ SA entschädigt die Genossenschaft A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'500.– zuzüglich 4 % Barauslagen und zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren der B.____ SA um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin