



Fall-Nr.:	20-7104
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	07.04.2022
Entscheiddatum:	23.02.2022

BUDE 2022 Nr. 017

Art. 22 ff. BauG; Art. 21 Abs. 3 PBV i.V.m. Art. 137 PBG, Art. 108 PBG, 146 PBG; Art. 18r EBG. Allein die Tatsache, dass ein ähnliches Bauprojekt - wie vorliegend streitig - einer anderen Bauherrschaft auf dem gleichen Grundstück bewilligt worden ist, bewirkt keine diesbezügliche Gegenstandslosigkeit des Rekurses (Erw. 5). Da sowohl der Überbauungsplan als auch dessen 2. Änderung bei Vollzugsbeginn des PBG bereits in Kraft waren, sind vorliegend die Bestimmungen des (alten) Baugesetzes anwendbar (Erw. 6.1 f.). Bei der Bestimmung des Überbauungsplans betreffend Geleisekorridore handelt es sich um eine im Rahmen eines Überbauungsplans mit besonderen Vorschriften erlassene, mit der kantonrechtlichen Richtplanung abgestimmte, kommunale raumplanungsrechtliche Freihaltemassnahme. Deshalb sind die Bestimmungen über Baulinien nach Art. 18r EBG auf die streitigen Parkplätze nicht anwendbar. Gemäss klarem Wortlaut von Art. 108 PBG können keine Ausnahmen von Sondernutzungsplänen gewährt werden, weshalb die innerhalb des Freihaltekorridors liegenden Parkplätze auch nicht mittels Ausnahmegewilligung bewilligungsfähig waren (Erw. 7 f.). // (Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2022/53 vom 16. März 2023 bestätigt.)

BUDE 2022 Nr. 17 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



20-7104

Entscheid Nr. 17/2022 vom 23. Februar 2022

Rekurrentinnen

A. ___ AG

B. ___ AG

beide vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 24, 9443 Widnau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z. ___ (Entscheid vom 24. August 2020)

Betreff

Baugesuch (Erstellung Parkplätze und Terrasse)



Sachverhalt

A.

a) Die B.____AG (vormals A.____AG, Z.____), Z.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der I.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Teilzonenplan "M.____ / 2. Änderung" der Gemeinde Z.____ vom 21. Mai 2008 überwiegend in der Wohn-Gewerbezone WG3a, lediglich ein schmaler Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist der Industriezone I A zugeteilt. Das Grundstück ist mit einem zusammengebauten Gewerbehause überbaut. Im Gebäude Vers.-Nr. 004 befinden sich Büroräumlichkeiten mitunter der B.____AG und im östlich angebauten Gebäude Vers.-Nr. 005 befindet sich unter anderem die C.____. Das Grundstück ist von der östlichen Fassadenseite bis zur entsprechenden Grundstücksgrenze asphaltiert, worauf Parkplätze für Motorfahrzeuge angelegt sind.

Ausschnitt kommunaler Zonenplan (Geoportal SG)

b) Das Grundstück Nr. 001 wird im Norden von Grundstück Nr. 002 begrenzt. Südlich und östlich wird es von der I.____strasse flankiert, wobei sie im Süden als Gemeindestrasse 2. Klasse und im Osten als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert ist. Im Westen wird das Baugrundstück von dem ebenfalls in der WG3a befindlichen Grundstück Nr. 003 (Eigentümerin D.____AG, Z.____) begrenzt, welches bis an die I.____strasse (2. Klasse) reicht. Jenes Grundstück wird von einem der Anschlussgleise durchzogen, welches sich wie ein Fingersystem von Norden her in Richtung Südosten über das Gebiet legt. Das Gleis führt über die I.____strasse weiter südwärts. Das Grundstück Nr. 001 wird vom Überbauungsplan "M.____ / 2. Änderung" vom 21. Mai 2008 (nachfolgend Überbauungsplan) mit besonderen Vorschriften (nachfolgend besV) überlagert.

Ausschnitt Orthofoto 2019 (Geoportal SG)

B.

a) Mit Baugesuch vom 25. Mai 2017 beantragte die damalige Grundeigentümerin A.____AG beim Gemeinderat die Baubewilligung für die Erstellung von sechs Längsparkplätzen auf der Westseite des Grundstücks zwischen der Fassade des Gebäudes (Vers.-Nr. 005) und der Grundstücksgrenze. Drei davon werden entlang der Fassade angelegt, während die übrigen drei praktisch der Grundstücksgrenze entlang positioniert werden. Im Weiteren sieht das Baugesuch eine Terrasse für 10 bis 12 Aussensitzplätze für die damals eingemietete E.____ südöstlich vor dem bestehenden Gebäude (Vers.-Nr. 005) bis direkt an die Grundstücksgrenze zur I.____strasse (2. Klasse) hin vor.

b) Innert der Auflagefrist vom 10. bis 23. Juni 2017 erhoben F.____ sowie G.____, beide Z., je für sich Einsprache gegen das Bauvorhaben.



c) Auf die vorsorglich eingereichte Einsprache von F.____ wurde mangels Begründung nicht eingetreten. Nach einem mehrfachen Schriftenwechsel und nach erfolglosen Einigungsversuchen zog G.____ schliesslich seine Einsprache mit Schreiben vom 17. Juni 2020 zurück.

d) Mit Beschluss vom 24. August 2020 verweigerte der Gemeinderat die Baubewilligung für die Erstellung von Parkplätzen und einer Terrasse, weil drei der sechs vorgesehenen Mitarbeitendenparkplätze den Mindestabstand zur Gleisachse nicht einhielten und damit Art. 11 besV des Überbauungsplans verletzen. Die geplante Terrasse verletze den ordentlichen Strassenabstand, und im Übrigen seien die eingereichten Pläne – trotz mehrfacher Aufforderung, das Baugesuch nochmals zu prüfen bzw. zu ändern bzw. zu ergänzen oder zurückzuziehen – ungenügend.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben die A.____AG und die B.____AG, vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Widnau, mit Schreiben vom 9. September 2020 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement). Mit Rekursergänzung vom 9. November 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Entscheid des Gemeinderates der Gemeinde Z.____ vom 24. August 2020 über die Abweisung des Baugesuchs der Rekurrentinnen 1 und 2 für die Erstellung von Parkplätzen und einer Terrasse, Parzelle-Nr. 001, I.____strasse, Z.____, sei aufzuheben.
2. Der Gemeinderat Z.____ sei zu verpflichten, die Baubewilligung für das Bauvorhaben Erstellung von Parkplätzen und einer Terrasse, Parzelle-Nr. 001, I.____strasse, Z.____, zu erteilen.
3. Eventualiter sei der Gemeinderat Z.____ zu verpflichten, die Baubewilligung für die Erstellung einer Terrasse auf der Parzelle-Nr. 001, I.____strasse, Z.____, zu erteilen.
4. Subeventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen des Baudepartementes an den Gemeinderat Z.____ zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Z.____.

Zur Begründung wird geltend gemacht, der Überbauungsplan M.____ sehe vor, dass innerhalb der Baulinien Erschliessungs- und Verkehrsanlagen zulässig seien, selbst solche, welche dem Zweck der Baulinie widersprüchen, wie beispielsweise Strassenlampen. Umso mehr seien Parkplätze innerhalb der Baulinie zulässig, da sie doch den Zweck der Baulinie in keiner Art und Weise beeinträchtigen. Damit



seien die Parkplätze bewilligungsfähig, auch wenn sie innerhalb der Baulinie lägen. Aus der Baubewilligung für den Einbau der E.____ und den dazugehörigen Plänen sei ersichtlich, dass die zehn Aussen-sitzplätze entlang der I.____strasse bereits bewilligt seien. Selbst wenn noch eine Bewilligung für die Sitzplätze erforderlich wäre, wäre die Vorinstanz bei pflichtgemässer Ermessensausübung verpflichtet, eine Ausnahme von der Einhaltung der Strassenabstandsvorschriften zu bewilligen, zumal die Verkehrssicherheit in keiner Art und Weise beeinträchtigt werde. Ausserdem seien auch bei anderen Gebäuden an der I.____strasse Unterschreitungen des Strassenabstands bewilligt worden. Weil die Parkplätze und Terrasse nicht voneinander abhingen, hätte der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zwingend geboten, für den bewilligungsfähigen Teil des Baugesuchs eine Baubewilligung zu erteilen, selbst wenn der andere Teil nicht bewilligungsfähig gewesen wäre.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 21. Dezember 2020 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge (amtliche Kosten) abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass es sich bei der Bestimmung von Art. 11 besV nicht um eisenbahnrechtlich verfügte Baulinien nach Art. 18r des eidgenössischen Eisenbahngesetzes (SR 742.101; abgekürzt EBG) handle, sondern um eine im Rahmen von Art. 12 des eidgenössischen Gütertransportgesetzes (SR 742.41; abgekürzt GÜTG) erlassene, mit der kantonalrechtlichen Richtplanung abgestimmte, kommunale raumplanungsrechtliche Freihaltmassnahme zur Förderung und zum Erhalt des Trassees von Anschlussgleisen im M.____areal. Das GÜTG gehe als Spezialgesetz für die Anschlussgleise dem EBG vor. Abgesehen davon stände auch bei der Schaffung von eisenbahnrechtlichen Baulinien im Sinn von Art. 18q EBG der Freihaltzweck im Vordergrund. Die von den Rekurrentinnen angewendete Regelung von Art. 30 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) sei von vornherein fraglich, da es sich beim Überbauungsplan um ein altrechtliches Plangebiet handle und das neue Recht und damit auch Art. 30 PBG nur bei reinen Baulinienplänen zur Anwendung gelange. Analog zu den altrechtlichen Strassenlinien im Sinn von Art. 23 Bst. a des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG), welche das Trasse einer Verkehrsanlage festlegten und ein absolutes Bauverbot bewirke, sei auch beim Anschlussgleis im M.____areal von einer absoluten Freihaltewirkung auszugehen. Gemäss Wortlaut von Art. 11 besV dienen die im Überbauungsplan vorgesehenen Gleiskorridore einerseits der Freihaltung von Mindestflächen für die Gleise selbst sowie andererseits ausschliesslich für allfällig erforderliche Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Gleisen. Die Nutzung dieser Flächen zu anderen Zwecken, insbesondere zur Erstellung von privaten Parkplätzen, sei nicht vorgesehen. Die Erschliessung des Plangebiets habe an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Soweit die öffentlichen Strassen im Überbauungsplan örtlich so festgelegt worden seien, dass sie eigentlich mit den Bestimmungen über die Gleiskorridore gemäss



besV kollidieren, sei im Rahmen der Ortsplanung bei der Positionierung der Strassen- und Gleiskorridore eine sinnvolle gegenseitige Koordination und Interessenabwägung dieser Korridore vorgenommen worden. Es könne daraus nun nicht abgeleitet werden, dass der Überbauungsplan angeblich vorsehe, innerhalb der Baulinien seien beliebige weitere und insbesondere private Erschliessungs- und Verkehrsanlagen wie Parkplätze zulässig. Die von den Rekurrentinnen erwähnte angeblich zweckwidrige Strassenlampe sei gerade strassenrechtlicher Bestandteil dieser explizit im Überbauungsplan für die Erschliessung genannten öffentlichen Gemeindestrasse und –wege. In der unbestrittenen Tatsache, dass drei der sechs Parkplätze sich vollumfänglich im definierten Freihalteraum gemäss Überbauungsplan von 5 m ab der Gleisachse befänden, liege bereits eine Beeinträchtigung der planerisch vorgesehenen Gleiskorridore vor. Im Weiteren sei auch bei einem bereits bestehenden Anschlussgleis ein weitergehendes öffentliches Freihalteinteresse für den Erhalt des bestehenden Anschlussgleises vorhanden, denn auch künftige Verschiebungen des Anschlussgleises innerhalb des freigehaltenen Korridors oder die Errichtung von Bauten und Anlagen, die für den Bahnbetrieb erforderlich seien, erschienen zumindest nicht ausgeschlossen bzw. weiterhin möglich. Im Übrigen würde eine grundsätzliche Zulassung von privaten Parkplätzen im Freihaltebereich zu einer faktischen Verkleinerung der Gleiskorridore führen; eine solche Massnahme würde aber eine formelle Änderung des Überbauungsplans und damit eine umfassende Interessenabwägung voraussetzen. Es treffe nicht zu, dass die zehn Aussensitzplätze am Standort der geplanten Terrasse bereits bewilligt seien. Ausserdem enthalte das eingereichte und zur Beurteilung stehende Baugesuch keine Angaben zu den von der Verkehrspolizei geforderten Sichtzonen in Bezug auf die Verzweigung der Industriezone mit der Stichstrasse / I.____strasse sowie hinsichtlich der Zu- und Wegfahrt von und zu den Parkplätzen auf der Ostseite des Gebäudes (Vers.-Nr. 005). Durch eine Terrasse anstelle des bisher projektierten Parkplatzes vor der Fensterfront des Gebäudes würden sich jedenfalls die Sichtverhältnisse verändern, und es müsste aufgezeigt werden, dass durch die projektierte Terrasse keine unzulässigen Sichtbehinderungen eintreten. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit könnte daher aufgrund der vorhandenen Planunterlagen mit der fehlenden Darstellung der Sichtzonen nicht ausgeschlossen werden. Weder die Parkplätze noch die Terrasse seien aufgrund der mit dem Baugesuch eingereichten Planunterlagen bewilligungsfähig.

b) Mit Stellungnahme vom 8. März 2021 halten die Rekurrentinnen am Rechtsbegehren in ihrer Rekursergänzung fest und nehmen zur Vernehmlassung der Vorinstanz vom 21. Dezember 2020 Stellung. Da die örtlichen Verhältnisse eine sehr grosse Rolle spielten, bestehe entgegen der Auffassung der Vorinstanz ein Anspruch der Rekurrentinnen auf die Durchführung eines Augenscheins. Die Auffassung der Vorinstanz werde insofern geteilt, als dass es sich um ein Anschlussgleis im Sinn von Art. 2 Bst. c der eidgenössischen Gütertransportverordnung (SR 742.411) handle. Das ändere aber nichts daran, dass die technischen und betrieblichen Bestimmungen der Gesetzgebung über



die Eisenbahnen gemäss Art. 14 GÜTG auch für die Planung, den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Anschlussgleisen gälten. Somit seien die entsprechenden Bestimmungen der Eisenbahngesetzgebung auch auf Freihaltmassnahmen entlang von Anschlussgleisen anwendbar. Art. 18r EBG lege fest, dass zwischen Baulinien sowie zwischen Baulinie und Eisenbahnanlage keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren vorgenommen werden dürften, die dem Zweck der Baulinie widersprüchen. Keinen anderen Zweck könnten auch raumplanungs- und baurechtliche Freihaltmassnahmen entlang von Anschlussgleisen haben. Der Überbauungsplan sehe vor, dass innerhalb der Baulinien Erschliessungs- und Verkehrsanlagen zulässig seien. Somit seien nach Art. 18r EBG und Art. 30 PBG auch Parkplätze innerhalb der Baulinie zulässig, da sie den Zweck der Baulinie in keiner Art und Weise beeinträchtigten. Demzufolge seien die geplanten Parkplätze bewilligungsfähig, auch wenn sie innerhalb der Baulinie lägen. Weil die Frage, welche Bauten und Anlagen innerhalb von Baulinien entlang von Anschlussgleisen zulässig seien, in Art. 14 GÜTG in Verbindung mit Art. 18 EBG geregelt sei, stelle sich im vorliegenden Fall nicht die Frage, ob auf den Überbauungsplan die Bestimmungen des BauG oder des PBG anwendbar seien. Es entspreche zudem einem allgemeinen Grundsatz des Baurechts, dass im Baulinienbereich Bauten und Anlagen erstellt werden dürften, die dem Zweck der Baulinie nicht widersprüchen. Somit sei die Erstellung der Parkplätze selbst dann zulässig, wenn das BauG und nicht das PBG auf den Überbauungsplan anwendbar wäre und die Bestimmungen der Eisenbahngesetzgebung nicht gälten. Mit der Erstellung der geplanten Parkplätze werde der Zweck der Baulinie, das Trassee des Anschlussgleises freizuhalten und die Neu- und Zusatzererschliessung mit Anschlussgleisen zu fördern, in keiner Art und Weise behindert oder gar verunmöglicht. Aufgrund des Zwecks der Baulinie wäre eine Verweigerung der Bewilligung für die Parkplätze unverhältnismässig im Sinn von Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV), weil eine Verweigerung weder zweckmässig noch notwendig noch verhältnismässig im engeren Sinn sei. Angesichts der Tatsache, dass im Bereich des Anschlussgleises Verkehrsanlagen auf fast allen Grundstücken in der Abstandsfläche erstellt worden seien, verstosse die Vorinstanz gegen das Gebot der Rechtsgleichheit nach Art. 8 BV und handle willkürlich im Sinn von Art. 9 BV. Die Behauptung der Vorinstanz sei absurd, dass die Gleiskorridore durch die Bewilligung von Parkplätzen faktisch verkleinert würden. Die Anschlussgleise könnten trotz Parkplätzen problemlos erweitert werden; die Bewilligung der Parkplätze erforderte auch keine formelle Änderung des Überbauungsplans, weil deren Erstellung auch nach bisherigem Baurecht zulässig gewesen sei.

c) Mit Eingabe vom 22. März 2021 teilt die Vorinstanz mit, dass ein von der A._____ als Grundeigentümerin mitunterzeichnetes Baugesuch für 14 Aussensitzplätze (Eingang 12. März 2021) eingereicht worden sei. Diese Sitzplätze sollen an derselben Stelle zwischen der Fassade des Gebäudes (Vers.-Nr. 005) und dem Trottoir zu stehen kommen, an welcher die Rekurrentinnen im vorliegenden Rekursverfahren



behaupteten, die zehn Aussensitzplätze seien bereits bewilligt worden.

d) Mit Schreiben vom 28. Juni 2021 teilen die Rekurrentinnen mit, dass die Vorinstanz nicht nur die 14 Aussensitzplätze, sondern auch dieselbe Terrasse, die auch Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens sei, bewilligt habe. Im Rekursverfahren habe die Vorinstanz verschiedene Gründe aufgeführt, warum die Aussensitzplätze mit Terrasse nicht bewilligungsfähig sein sollten. Dennoch habe sie für praktisch dasselbe Projekt am 28. April 2021 eine Baubewilligung erteilt und habe sich damit in einen unauflösbaren Widerspruch zur Argumentation in ihrer Vernehmlassung vom 22. März 2021 verstrickt. Damit habe sie gegen Treu und Glauben im Sinn von Art. 5 Abs. 3 BV verstossen. Indem die Vorinstanz eine Baubewilligung für Terrasse und Aussensitzplätze erteilt habe, habe er seinen ursprünglichen Entscheid, in dem er die Baubewilligung verweigerte, in Wiedererwägung gezogen. Gleichzeitig sei der Rekurs in diesem Punkt gegenstandslos geworden, was die Vorinstanz zu vertreten habe und bei der Verlegung der Verfahrenskosten und der Frage der Zusprechung einer Parteientschädigung zu berücksichtigen sei.

e) Mit Stellungnahme vom 20. Juli 2021 führt die Vorinstanz aus, es treffe nicht zu, dass nebst der Erstellung von 14 Aussensitzplätzen auch die Erstellung derselben Terrasse bewilligt worden sei, die Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens bilde. Das von der H.____GmbH, Z.____, eingereichte Baugesuch vom 11. März 2021 umschreibe 14 Aussensitzplätze, die auf dem bestehenden Belag erstellt würden. Die Erstellung einer Terrasse im Sinn eines erhöhten Podests, wie im streitigen Baugesuchsverfahren, sei nicht vorgesehen. Die am 28. April 2021 erteilte Baubewilligung beziehe sich gemäss Wortlaut ausschliesslich auf die Erstellung von Aussensitzplätzen. Es sei zwar richtig, dass in der Bauanzeige vom 24. März 2021 das Bauvorhaben als "Erstellung Terrasse" bezeichnet worden sei. Dies vermöge jedoch am tatsächlichen Umfang des Baugesuchs nichts zu ändern. Auch erwiesen sich die Vorwürfe der Rekurrentinnen als unbegründet, die Vorinstanz verhielte sich mit ihren Bedenken bezüglich Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit ihren eigenen vorliegend streitigen Baugesuchsverfahren für die Erstellung von Parkplätzen und einer Terrasse widersprüchlich. Sie habe eine Korrektur der Sitzplatzfläche verlangt, damit die Sichtzonen hätten eingehalten werden können. Es könne keine Rede davon sein, dass sie den angefochtenen Beschluss vom 24. August 2020 in Wiedererwägung gezogen habe; vielmehr habe sie bei der Erteilung der Baubewilligung vom 28. April 2021 aufgrund einer anderen Sachlage entschieden.

E.

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



Erwägungen

1.

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

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

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das BauG aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Gemäss Art. 173 PBG werden indessen die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat (Art. 173 PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 24. August 2020. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017//1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrentinnen beantragen einen Augenschein.

3.1 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene,



deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966; B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxis-kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.).

3.2 Die relevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend aus den Verfahrensakten und den allgemein öffentlich zugänglichen Plänen und Daten wie dem Geoportal. Auf einen Augenschein kann somit verzichtet werden.

4.

Die Rekurrentinnen machen geltend, die Vorinstanz habe gegen Treu und Glauben verstossen, indem sie für praktisch dasselbe Terrassenprojekt der H.____GmbH am 28. April 2021 eine Baubewilligung erteilt habe. Sie widerspreche damit ihrer eigenen Vernehmlassung.

4.1 Das Verbot widersprüchlichen Verhaltens bildet eine Ausprägung des in Art. 9 und Art. 5 Abs. 3 BV verankerten Gebots von Treu und Glauben. Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, sofern sich dieses auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. Das Verbot widersprüchlichen Verhaltens untersagt Behörden, von einem Standpunkt, den sie in einer bestimmten Angelegenheit einmal eingenommen haben, ohne sachlichen Grund abzuweichen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St.Gallen 2020, N 620 ff., sowie N 717 ff.; VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 Erw. 6.3).

4.2 Im streitigen Baugesuch wurde das Vorhaben als Terrasse und im dazugehörigen Plan (Situation Parkplätze und Terrasse 1:100) als Sommer-Lounge für 10 bis 12 Sitzplätze bezeichnet. Der Stellungnahme der Bauherrschaft zur Einsprache vom 4. Juli 2017 (Eingang bei der Bauverwaltung Z.____) ist zu entnehmen, dass es sich bei der Terrasse um ein Holzpodest handelt, das auf der Südseite des Gebäudes aufgestellt wird, um die Neigung des Vorplatzes auszugleichen. Das Baugesuch enthielt aber lediglich zwei Situationspläne (1:500 und 1:100) und keine Ansichtspläne, die weitere Angaben über die vertikale Ausgestaltung der geplanten Terrasse geliefert hätten. So blieb unklar, wie hoch diese sein würde, und ob gegebenenfalls eine Abgrenzung durch Zaun oder Pflanztöpfe als Absturzsicherung vorgesehen war. Obwohl die Vorinstanz die Bauherrschaft mehrmals aufforderte, das Baugesuch zu ergänzen, hielt sie am streitigen Baugesuch fest. Das Vorhaben wurde daher wegen ungenügender Pläne, welchen auch ein Nachweis der Einhaltung der Sichtzonen fehlte, nicht bewilligt (Erw. 2.1 des angefochtenen Entscheids). Nichts



anderes ergibt sich aus der Vernehmlassung vom 21. Dezember 2020. Anders verhält sich die Situation bei den nun am 28. April 2021 bewilligten Aussensitzplätzen. Im Gegensatz zum streitigen Baugesuch ist kein Podest vorgesehen; vielmehr werden die Tische und Stühle auf den bestehenden Belag gestellt. Ausserdem waren die Baugesuchsunterlagen genügend konkretisiert, indem die Sichtzone eingezeichnet und im Bereich des dadurch eingeschränkten Teils der Sitzfläche nur Blumen- und Kräuterbeete mit einer Maximalhöhe von 0,6 m aufgestellt werden. Die beiden Baugesuche, insbesondere im Hinblick auf die Qualität derer Baugesuchsunterlagen, können daher nicht miteinander verglichen werden, geschweige denn handelt es sich dabei – wie von den Rekurrentinnen geltend gemacht – um praktisch dieselben Terrassenprojekte. Die Rüge, die Vorinstanz verletze das Gebot von Treu und Glauben, indem sie sich bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit widersprüchlich verhalten habe, erweist sich daher als unbegründet.

5.

Die Rekurrentinnen rügen zudem, dass die Vorinstanz ihren ursprünglichen Entscheid betreffend Terrasse und Aussensitzplätze in Wiedererwägung gezogen habe, indem sie nun dafür eine Baubewilligung erteilt habe. Der Rekurs sei diesbezüglich gegenstandslos geworden, was die Vorinstanz verursacht habe und bei der Verlegung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen sei.

5.1 Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse entgegenstehen (Art. 146 PBG). Damit wird lediglich festgestellt, dass gegen die beabsichtigte Tätigkeit keine polizeilichen Hindernisse vorliegen (S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 146 N 2). Die Baubewilligung ist projektbezogen und muss nicht vom ursprünglichen Gesuchsteller selbst realisiert werden. Für das gleiche Grundstück können gleichzeitig auch mehrere Gesuche gestellt werden, wobei es der Bauherrschaft freisteht, welches der bewilligten Projekte sie allenfalls realisieren will (VerwGE B 2012/142 und B 2012/147 vom 2. Juli 2013 Erw. 1.3; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/I/6).

5.2 Allein die Tatsache, dass eine andere Bauherrschaft zwischenzeitlich ein neues Baugesuch für die Erstellung einer Terrasse auf Grundstück Nr. 2907 eingereicht hat, bewirkt keine teilweise Gegenstandslosigkeit des angefochtenen Beschlusses hinsichtlich der Terrasse. Dieser bleibt durch die Bewilligung des Baugesuchs der H.____GmbH gänzlich unberührt. Die Vorinstanz hat mit der Baubewilligung des anderen Baugesuchs den vorliegenden streitigen Entscheid hinsichtlich der Terrasse auch nicht in Wiedererwägung gezogen. Da die Rekurrentinnen aber den Rekurs hinsichtlich Terrasse selber als gegenstandslos erklären, kann dies nur dahingehend interpretiert werden, dass sie an der Realisierung des Terrassenprojekts ihr tatsächliches Interesse verloren haben und



den angefochtenen Beschluss diesbezüglich nicht mehr überprüft haben wollen. Es handelt sich dabei nicht wie geltend gemacht um eine von der Vorinstanz verursachte Gegenstandslosigkeit nur weil sie auf dem gleichen Grundstück am gleichen Ort ein ähnliches Bauvorhaben bewilligt hat.

5.3 Wenn dies nicht der Fall sein sollte, und die Erstellung der Terrasse nach wie vor Bestandteil des Rekurses ist, ist zu prüfen, ob die Vorinstanz die Bewilligung betreffend Terrasse zu Recht verweigert hat.

5.3.1 Gemäss dem seit 1. Oktober 2017 gültigen unmittelbar anwendbaren Art. 21 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) in Verbindung mit Art. 137 PBG werden unvollständige Baugesuche zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen, und die Bewilligungsbehörde tritt auf das Gesuch bei Unterbleiben der Verbesserung innert der angesetzten Frist nicht ein. Diese Regelung entspricht bisherigen vergleichbaren kommunalen Baureglementsvorschriften in Verbindung mit Art. 4 Ingress Bst. a des alten Gesetzes über die Verfahrenskoordination in Bausachen vom 18. Juni 1998 (nGS 34-12, VKoG).

5.3.2 Die Vorinstanz hat die Rekurrentinnen mehrmals aufgefordert, die unvollständigen Baugesuchsunterlagen zu ergänzen und insbesondere einen Nachweis über die Sichtzonen einzureichen. Die Rekurrentinnen sind dem nicht nachgekommen. Die Vorinstanz hat die Baubewilligung betreffend Erstellung Terrasse zwar abgewiesen, anstatt gemäss Art. 21 Abs. 3 PBV auf das Baugesuch diesbezüglich nicht einzutreten. Da auf dem dürftig eingezeichneten Plan aber immerhin sichtbar ist, dass die Terrasse unmittelbar bis ans Trottoir reicht, verletzt das Baugesuch auch offensichtlich den Strassenabstand. Jedenfalls lässt sich sagen, dass das Baugesuch infolge mangelhafter Gesuchsunterlagen gerade im Hinblick auf eine allfällige Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit in dieser Form nicht bewilligungsfähig ist.

6.

Die Rekurrentinnen machen geltend, dass nach Art. 30 PBG die geplanten Parkplätze innerhalb einer Baulinie bewilligungsfähig seien.

6.1 Nach der Grundeinteilung des Baugebiets durch Zonenpläne dient der Überbauungsplan (Art. 22 ff. BauG) einer ersten Gliederung desselben. Im Gegensatz zu den Zonenplänen (Art. 9 ff. BauG), welche die zonenmässige Grundordnung festlegen und deshalb als Rahmennutzungspläne bezeichnet werden, gehören Überbauungspläne zu den Sondernutzungsplänen, welche die zonenmässige Grundordnung in Teilgebieten weiterführen und differenzieren. Durch sie kann das Gemeinwesen planerischen Einfluss auf die private Bautätigkeit nehmen und schematische einförmige Überbauungen vermeiden, die zweckmässige Erschliessung, den Bau von



genügenden Zufahrten und Abstellflächen sowie die Bildung von Quartierzentren usw. sicherstellen. Überbauungspläne ordnen die Überbauungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten grösserer zusammenhängender Flächen näher. Es können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmt werden. Das Gesetz unterscheidet dabei zwei Arten von Überbauungsplänen: den Baulinienplan und den Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften. Überbauungspläne bestehen aus einer planlichen Darstellung und aus den zugehörigen Bauvorschriften (P. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 247 mit Hinweisen). Sowohl der Überbauungsplan vom 18. Juni 2007 als auch dessen 2. Änderung vom 21. Mai 2008 mit besV gehören zu den altrechtlichen Sondernutzungsplänen, da sie bei Vollzugsbeginn des PBG bereits in Kraft waren.

6.2 Die bestehenden altrechtlichen Sondernutzungspläne orientieren sich zwangsläufig am BauG sowie den darauf basierenden kommunalen Bauordnungen und können entsprechend (noch) nicht auf das PBG abgestimmt sein. Die Übergangsbestimmungen zum PBG enthalten keine spezifischen Vorschriften, wonach Sondernutzungspläne innert einer Übergangsfrist an das neue Recht anzupassen wären (vgl. demgegenüber Art. 141 Abs. 2 BauG, welcher eine Frist zur Anpassung innert fünf Jahren vorsah). Daraus folgt, dass bestehende Sondernutzungspläne auch nach der Aufhebung des BauG und dem Inkrafttreten des PBG unverändert weitergelten und nicht an das neue Recht angepasst werden müssen. Eine automatische Ausserkraftsetzung widersprechender bzw. mit dem neuen Recht nicht vereinbarer Sondernutzungspläne oder eine zwingende Anpassung an das neue Recht sind nicht vorgesehen, weshalb das alte Recht grundsätzlich weitergilt. Gemäss Art. 175a Bst. c PBG bleiben die Bestimmungen des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 in der Fassung vor Vollzugsbeginn des PBG sachgemäss anwendbar, soweit sie als Rechtsgrundlage für Sondernutzungspläne dienen, die unter Geltung des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 erlassen und nicht an das PBG angepasst worden sind. Durch diese nachträglich eingeführte Bestimmung wird folglich der vorerwähnte Grundsatz präzisiert, wonach mangels einer Anpassungspflicht die altrechtlichen Sondernutzungspläne weitergelten und insoweit das alte Baugesetz (selbstverständlich) anwendbar bleibt (Botschaft und Entwurf zum I. Nachtrag zum PBG vom 10. Dezember 2019, S. 8, veröffentlicht im kantonalen Amtsblatt am 18. Dezember 2019). Das neue Recht (PBG und darauf basierendes BauR) könnte ergänzend zu den besV eines Sondernutzungsplans nur Anwendung finden, wenn es uneingeschränkt mit den Vorschriften des Sondernutzungsplans vereinbar wäre. Dies ist grundsätzlich wohl nur bei reinen Baulinienplänen denkbar, nicht aber bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen, welche teilweise altes, mit dem PBG nicht vereinbares Recht enthalten. Entsprechende Baugesuche in einem Gebiet mit bestehendem Überbauungsplan sind somit im Grundsatz nach dem



BauG sowie dem darauf basierenden kommunalen BauR zu beurteilen (vgl. Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) des Baudepartementes vom 8. März 2017, Ziff. 6, S. 11 f.; abrufbar unter www.sg.ch/recht/planungs-baumweltrecht/Planungs_und_Baugesetz/Kreisschreiben.html). Vorbehalten bleibt eine bewusste Anpassung entsprechender Sondernutzungspläne an das neue Recht im Verfahren nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700). Damit ist unbeachtlich, ob die geplanten Parkplätze nach Art. 30 PBG bewilligungsfähig wären.

7.

Die Rekurrentinnen machen ausserdem geltend, dass auch nach Art. 18r EBG Parkplätze innerhalb der Baulinie zulässig seien, da sie den Zweck der Baulinie in keiner Art und Weise beeinträchtigen.

7.1 Ob für Anschlussgleise gemäss Art. 14 GÜTG die technischen und betrieblichen Bestimmungen des EBG für deren Planung, Bau, Betrieb, Unterhalt sowie Erneuerung gelten, oder ob private Anschlussgleise wie die vorliegende nicht unter den Regelungsbereich des EBG fallen (vgl. TSCHANNEN/MÖSCHING, Bauen auf Bahnarealen, in: VLP-ASPAN, Raum und Umwelt Nr. 6/09, S. 4), kann vorliegend offen bleiben. Für den Erlass einer Baulinie nach Art. 18q EBG ist ein Planingenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen gemäss Art. 1 Abs. 3 der eidgenössischen Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen (SR 742.142.1) durchzuführen. Es ist unbestritten, dass die im Überbauungsplan eingetragenen Gleiskorridore als Abstandsregelungen nicht im eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren ergangen sind. Der Vorinstanz ist daher beizupflichten, dass es sich bei der Bestimmung betreffend Geleise/Geleisekorridore des Überbauungsplans nicht um eisenbahnrechtlich verfügte Baulinien nach Art. 18r EBG handelt, sondern um eine im Rahmen eines Überbauungsplans mit besonderen Vorschriften erlassene, mit der kantonrechtlichen Richtplanung abgestimmte, kommunale raumplanungsrechtliche Freihaltmassnahme. Art. 18r EBG ist auf das vorliegende Baugesuch daher gar nicht anwendbar.

7.2 Art. 11 besV legt fest, dass beidseitig der Geleiseaxe ein Korridor (Lichttraumprofil) von mindestens 2,5 m Breite freizuhalten ist. Bauten, Anlagen und Einfriedungen müssen von der Geleiseaxe einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Im Bereich zwischen 2,5 m und 5 m ab Geleiseaxe dürfen Bauten und Anlagen errichtet werden, die für den Bahnbetrieb erforderlich sind (Be- und Entladung, sowie Abwägen von Eisenbahnwagen). Die geplanten drei westlichen Parkplätze (PP 14, PP 15, PP 16) weisen einen Grenzabstand von 0,2 bis 0,3 m auf. Die Parkplätze halten zwar den Korridor von 2,5 m ein, nicht aber den geforderten Mindestabstand von 5 m, und kommen gänzlich in den Bereich zu stehen, in welchem nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, die für den Bahnbetrieb erforderlich sind. Dass die für die Büros dienenden Parkplätze nicht für den



Bahnbetrieb erforderlich sind, ist offensichtlich. Damit verletzt das Bauvorhaben Art. 11 besV und ist nicht bewilligungsfähig.

8.

Die Rekurrentinnen rügen zudem, es entspreche einem allgemeinen Grundsatz des Baurechts, dass im Baulinienbereich Bauten und Anlagen erstellt werden dürften, die dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Somit sei die Erstellung der Parkplätze selbst dann zulässig, wenn das BauG und nicht das PBG auf den Überbauungsplan anwendbar wäre und die Bestimmungen der Eisenbahngesetzgebung nicht gälten.

Die Rekurrentinnen stellen zwar keinen expliziten Antrag, machen aber sinngemäss geltend, dass für die drei Parkplätze eine Ausnahmegewilligung zu erteilen sei. Der Überbauungsplan M.____ bzw. "M.____ / 2. Änderung" basiert auf Art. 22 BauG und wurde am 18. Juni 2007 bzw. 21. Mai 2008 gestützt auf Art. 31 BauG vom Baudepartement genehmigt. Entsprechend wäre eine Ausnahmegewilligung nach Art. 77 BauG bzw. seit 1. Oktober 2017 nach (dem unmittelbar anwendbaren) Art. 108 PBG zu prüfen. Ausnahmegewilligungen könnten seit Inkrafttreten des PBG ausschliesslich nur noch nach Art. 108 PBG erteilt werden. Dabei ergibt sich jedoch, dass gemäss dem klaren Wortlaut der Bestimmung Ausnahmen nur vom PBG selbst oder von den Bestimmungen des Baureglements gewährt werden können, nicht jedoch von Sondernutzungsplänen, wozu Überbauungspläne zählen (BDE Nr. 48/2020 vom 26. Mai 2020). Eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 108 PBG könnte selbst bei explizitem Antrag nicht erteilt werden.

9.

Die Rekurrentinnen beanstanden, dass die Vorinstanz gegen das Gleichheitsgebot verstosse und willkürlich handle, indem auf anderen Grundstücken in der Abstandsfläche Verkehrsanlagen erstellt und bewilligt worden seien.

9.1 Aus dem in Art. 8 Abs. 1 BV verankerten Rechtsgleichheitsgebot lässt sich kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ableiten (BGE 132 II 485 Erw. 8.6), es sei denn, es liege eine ständige rechtswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vor und die Behörde gebe zu erkennen, sie gedenke auch in Zukunft nicht, von der rechtswidrigen Praxis abzuweichen (BGE 136 I 65 Erw. 5.6 mit Hinweisen, VerwGE B 2021/8 vom 12. Juli 2021 Erw. 2.1). Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsgebot bzw. dem Anspruch auf Gleichbehandlung aber in der Regel vor. Da indessen das Gebot der rechtsgleichen Rechtsanwendung verlangt, Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln (BGE 131 I 91 Erw. 3.4), kann ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht von vornherein nur bestehen, wenn die Unterschiede in den Sachverhalten keine unterschiedliche Behandlung rechtfertigen



(BDE Nr. 42/2020 vom 12. Mai 2020 Erw. 4.3). Mit dem Rechtsgleichheitsgebot eng verbunden ist das in Art. 9 BV verankerte Willkürverbot. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (u.a. Urteil des Bundesgerichtes 1C_348/2019 vom 27. April 2020 Erw. 1.2; BGE 140 III 167 Erw. 2.1; 144 I 113 Erw. 7.1; je mit Hinweisen).

9.2 Die Vorinstanz führt in ihrer Vernehmlassung aus, eine Auslegung, dass innerhalb der Baulinien des Gleiskorridors beliebige und weitere – insbesondere private – Erschliessungs- und Verkehrsanlagen wie Parkplätze zulässig seien, sei abwegig; eine solche finde weder in der Plandarstellung noch in den besV eine Stütze. Es liegen damit keinerlei Anhaltspunkte vor, dass die Vorinstanz die Absicht hätte, die Regelung von Art. 11 besV zukünftig gegenüber anderen Bauherren nicht in rechtsgleicher Weise anzuwenden. Denn selbst bei allfällig zu Unrecht bewilligten oder von der Bewilligungspflicht befreiten deckungsgleichen Verkehrsflächen innerhalb des Überbauungsplangebiets hätten die Rekurrentinnen keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2004/IV/35 mit Hinweisen). Nach den vorstehenden Ausführungen kann darin weder Willkür noch ein Verstoss gegen die Rechtsgleichheit erblickt werden.

10.

Zusammenfassend ergibt sich, dass drei Parkplätze den im Überbauungsplan festgelegten Freihaltekorridor verletzen und damit für das Baugesuch weder eine ordentliche Bewilligung noch eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

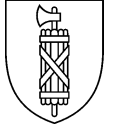
11.

11.1 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. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrentinnen die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

11.2 Der von den Rekurrentinnen am 18. September 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

12.

Die Rekurrentinnen stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten. Die Vorinstanz beschränkt ihr Kostenbegehren explizit auf die amtlichen Kosten.



12.1 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).

12.2 Da die Rekurrentinnen mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs der A.____AG und der B.____AG, beide Z.____, wird abgewiesen.

2.

a) Die A.____AG und die B.____AG bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 18. September 2020 von der A.____AG geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

Das Begehren der A.____AG und der B.____AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin