



Fall-Nr.:	22-5671
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	16.10.2023
Entscheiddatum:	06.09.2023

BUDE 2023 Nr. 078

Baurecht, Art. 136, Art. 108 Abs. 1, Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG. Die Vorinstanz verweigerte für das geplante Vorhaben (Verlängerung eines Unterstand-Vordachs über eine Grundstücksgrenze hinaus) zu Recht sowohl eine ordentliche Baubewilligung (zufolge Verletzung der Grenzabstandsvorschriften; Erw. 3) als auch eine Ausnahmegewilligung (weil insbesondere keine Ausnahmesituation im Sinn von Art. 108 Abs. 1 PBG vorlag; Erw. 4). Ferner erwies sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnis- bzw. rechtmässig (Erw. 5). Abweisung des Rekurses. Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2023/194 vom 11. März 2024 bestätigt.

BUDE 2023 Nr. 78 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-5671

Entscheid Nr. 78/2023 vom 6. September 2023

Rekurrentin

A.____ AG

vertreten durch Dr.iur. Martin Looser, Rechtsanwalt,
Haldenstrasse 10, 9200 Gossau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat W.____ (Entscheid vom 18. Juli 2022)

Rekursgegner

B.____
C.____
D.____
E.____

alle vertreten durch MLaw Jacques Marti, Rechtsanwalt,
Gerichtshausstrasse 34, 8750 Glarus

Grundeigentümerin

F.____ AG

Betreff

Baubewilligung (Verlängerung Vordach Unterstand) und
Wiederherstellung rechtmässiger Zustand



Sachverhalt

A.

a) Die F.____ AG, W.____, ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 001 und 002, Grundbuch W.____, am P.____weg in W.____. Das Grundstück Nr. 001 liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde W.____ vom 30. August 2017 in der Wohn-Gewerbezone WG3 und ist mit dem Gebäude Vers.-Nr. 003 überbaut. Das unüberbaute Grundstück Nr. 002 liegt in der Industriezone IA. Nordöstlich des Grundstücks Nr. 001 liegt das mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 004 überbaute Grundstück Nr. 005.

[...]

Übersicht Grundstücke und Zonierung

(Quelle: Geoportal SG)

b) Auf Grundstück Nr. 002 und im Grenzbereich zu Grundstück Nr. 001 wurden in der Vergangenheit Flächen (zumindest) zur Ablagerung von Material genutzt. Ausserdem wurde ein an der Nordostfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 003 bestehender Unterstand bzw. das dazugehörige (Vor-)Dach in nordöstliche Richtung und über die dortige Grundstücksgrenze hinaus verlängert.

[...]

Übersicht Bauten und Anlagen bzw. Nutzung

(Quelle: Geoportal SG, Orthofoto 2019 i.V.m. amtlicher Vermessung)

c) Das fragliche Vordach bzw. dessen Verlängerung liegt auf einer (vorbestehenden) Betonmauer, welche um eine neue Holzwand ergänzt wurde. Die Betonmauer wiederum ist eine Fortsetzung der darunterliegenden Wand einer Tiefgarage. Im Einzelnen zeigt sich folgendes Bild:

[...]

Übersicht Unterstand/Vordach

(Quelle: Foto Nr. 2 gemäss Fotodokumentation)

B.

a) Mit Baugesuch vom 28. August 2020 beantragte die A.____ AG, W.____, bei der Politischen Gemeinde W.____ einerseits die Baubewilligung für die Umnutzung des Grundstücks Nr. 002 und des Grenzbereichs zum Grundstück Nr. 001 für gewerbliche Zwecke (Erstellung eines befestigten Brech- und Lagerplatzes für Betonabbruch). Andererseits wurde gleichzeitig um nachträgliche Bewilligung der bereits erstellten Verlängerung des Unterstand-(Vor-)Dachs ersucht.

b) Innert der Auflagefrist vom 23. September bis 6. Oktober 2020 erhoben B.____, D.____, G.____, E.____, alle W.____, sowie C.____, X.____, alle vertreten durch MLaw Jacques Marti, Rechtsanwalt, Glarus, Einsprache gegen das Bauvorhaben. G.____ zog in der Folge seine Einsprache zurück.

c) Mit Beschluss vom 18. Juli 2022 erteilte der Gemeinderat W.____ die Baubewilligung für die Umnutzung des Grundstücks Nr. 002 und des Grenzbereichs zum Grundstück Nr. 001 für gewerbliche Zwecke unter Bedingungen und Auflagen (konkret: Bewilligung «für den befestigten Brech- und Lagerplatz für Betonabbruch»). Er wies die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von B.____, C.____, D.____ und E.____ ab, soweit er darauf eintrat, und verwies die privatrechtlichen Einspruchepunkte auf den Zivilrechtsweg (vgl. Ziff. 1-3 des Beschlusses vom 18. Juli 2022).



Gleichzeitig verweigerte der Gemeinderat W.____ die nachträgliche Baubewilligung für die Verlängerung des Unterstands bzw. des Vordachs (Ziff. 4) und die A.____ AG wurde verpflichtet, den rechtmässigen Zustand auf Grundstück Nr. 001 wiederherzustellen (konkret: Abbruch der Verlängerung des Unterstands/des Vordachs; vgl. Ziff. 5). Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands setzte der Gemeinderat W.____ eine Frist von zwölf Monaten an (Ziff. 6) und es wurde für den Fall der Zuwiderhandlung die Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen angedroht (Ziff. 7). Abschliessend enthält der angefochtene Beschluss einen Verweis auf die Bedingungen und Auflagen (Ziff. 8), eine Regelung zum Beginn der Bauarbeiten (Ziff. 9) und eine Kostenregelung (Ziff. 10). Im Übrigen waren dem Beschluss des Gemeinderates W.____ unterem anderem eine «Verfügung über Umweltschutzmassnahmen» des Amtes für Umwelt (AFU; Abteilung Boden und Stoffkreislauf, Sektion Abfall und Rohstoffe) vom 1. Februar 2022 sowie – damit zusammenhängend – ein Entscheid des AFU vom 2. Februar 2022 vorausgegangen.

C.

a) Gegen den Beschluss vom 18. Juli 2022 erhob die A.____ AG, vertreten durch Dr.iur. Martin Looser, Rechtsanwalt, Gossau, mit Schreiben vom 29. Juli 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 23. September 2022 werden – nebst Verfahrensanhträgen, unter anderem betreffend Teilrechtskraft – folgende Anträge gestellt:

1. Es seien die Ziffern 4 bis 7 des Dispositivs des Beschlusses des Gemeinderates der Politischen Gemeinde W.____ vom 18. Juli 2022 vollends aufzuheben;
2. Es sei der Rekurrentin die nachträgliche Baubewilligung für die Verlängerung des Vordaches des Unterstandes resp. des Unterstanddaches auf der Parzelle Nr. 001 zu erteilen;
3. Eventualiter sei vom Rückbau der Verlängerung des Vordaches des Unterstandes resp. des Unterstanddaches auf der Parzelle Nr. 001 abzusehen;
4. Subeventualiter sei die Angelegenheit betr. die Verlängerung des Vordaches des Unterstandes resp. des Unterstanddaches auf der Parzelle Nr. 001 an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, es gehe im Rekursverfahren nur noch um das Baugesuch betreffend die Verlängerung des Vordachs des Unterstands (nachfolgend mehrheitlich: Vordach). Die Vorinstanz habe diesem Bauvorhaben zu Unrecht eine Bewilligung verweigert; es sei eine ordentliche, zumindest aber einer Ausnahmegewilligung möglich und zu erteilen. Jedenfalls sei aber auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten, da diese unverhältnismässig wäre.

b) Mit Schreiben vom 2. September 2022 teilen die Rekursgegner mit, dass diese sich am Rekursverfahren nicht beteiligen werden.

c) Mit Entscheid Nr. 93/2022 vom 10. Oktober 2022 erklärt das Bau- und Umweltdepartement die Ziffern 1–3 sowie 8–10 des angefochtenen Beschlusses für rechtskräftig.

d) Mit Schreiben vom 25. Oktober 2022 teilt die Vorinstanz ihren Verzicht auf eine Stellungnahme mit und reicht die Vorakten ein.

e) Mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 wurden H.____ und I.____, beide W.____, sowie die F.____ AG über das hängige Rekursverfahren und dessen Gegenstand (Vordach des Unterstands bzw. dessen Verlängerung; Bewilligungsfähigkeit sowie Wiederherstellung des rechtmässigen



Zustands) informiert. Der Eigentümerin von Grundstück Nr. 005 (I.____), dem Mieter der Hochparterrewohnung auf Grundstück Nr. 005 (H.____) und der Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 (F.____ AG) wurde zusammengefasst mitgeteilt, es sei nicht ausgeschlossen, dass sie im Fall der Rekursabweisung zur Duldung der vorzunehmenden Rückbau-/Wiederherstellungsarbeiten (Abbruch des Vordachs) verpflichtet werden könnten. Vor diesem Hintergrund wurde den genannten Personen die Möglichkeit eingeräumt, sich am Rekursverfahren zu beteiligen.

f) Die F.____ AG teilt mit Schreiben vom 22. Dezember 2022 mit, dass sie sich inhaltlich dem Rekurs anschliesse. Sie sei damit einverstanden, dass die Rekurrentin als Mieterin das Vordach bis auf das Grundstück Nr. 005 nutzen könne.

g) I.____ lässt sich mit Eingabe vom 27. Dezember 2022 dahingehend vernehmen, dass sie das Vordach begrüsse und unterstütze. Die damalige Eigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 005 und 001 hätten einen Grunddienstbarkeitsvertrag (Überbaurecht für Gebäudevordach) unterzeichnet und im Grundbuch eintragen lassen. Der Unterstand diene als baulicher «Schallschutz» und schütze die benachbarte Mieterschaft vor Lärmimmissionen.

D.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 27. Februar 2023 in Anwesenheit der Rekurrentin, der Vorinstanz und der Eigentümerin von Grundstück Nr. 001 einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 5. April 2023 teilt die Vorinstanz mit, sowohl die Bau- und Strassenkommission als auch sie selber habe die Verfügung vom 18. Juli 2022 nochmals behandelt. Gemäss ihrem Beschluss vom 30. März 2023 halte sie (die Vorinstanz) an den Beschlüssen und deren Begründung in der Verfügung vom 18. Juli 2022 fest.

c) Mit Eingabe vom 20. April 2023 hält die Rekurrentin an ihren Ausführungen und Rechtsbehelfen gemäss Rekursergänzung fest. Die gesamte Nachbarschaft schätze die Existenz des Vordachs sowie den Unterstand, da so Immissionen verringert würden. Der Zweck der Grenzabstandsvorschriften sei auch der Schutz vor Immissionen. Genau diesem Zweck diene das Vordach.

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).

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt 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 Entscheid erging am 18. Juli 2022. 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 beantragt, ihr sei die nachträgliche Baubewilligung für die Verlängerung des Vordachs zu erteilen. Sie rügt mithin, die Vorinstanz habe ihr diesbezüglich zu Unrecht keine (ordentliche) Baubewilligung erteilt.

3.1 Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen bedürfen der Bewilligung (Art. 136 PBG; vgl. auch Art. 22 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes [SR 700; abgekürzt RPG]). Die Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 146 PBG).

3.2 Es ist unbestritten und erstellt, dass das Vordach des vorbestehenden Unterstands bis zur Grundstücksgrenze und darüber hinaus verlängert wurde. Das Vordach liegt zudem auf einer (ebenfalls vorbestehenden) Betonmauer, welche um eine neue Holzwand ergänzt wurde (vgl. oben, Bst. A.c). Eine derartige Konstruktion in massiver Bauweise schützt offenkundig vor Witterungseinflüssen, womit es sich – entgegen der rekurrentischen Auffassung – um eine Baute im baurechtlichen Sinn handelt (vgl. zur Unterscheidung zwischen Bauten und Anlagen z.B. VerwGE B 2020/75 vom 25. Mai 2021 Erw. 5, ähnlich zuvor bereits BDE Nr. 28/2020 vom 21. April 2020 Erw. 6.1 f.). Als Baute bzw. Gebäude hat das Vordach bzw. die gesamte Konstruktion allseitig den in der Wohn-Gewerbezone WG3 massgebenden Grenzabstand von 5 m einzuhalten (vgl. Art. 16 i.V.m. Art. 9 des Baureglements der Politischen Gemeinde W.____ vom 26. Januar 2007 mit Änderungen vom 29. Dezember 2017; abgekürzt BauR). Dieser Grenzabstand wird offensichtlich unterschritten, weshalb die Erteilung einer (ordentlichen) Baubewilligung grundsätzlich ausscheidet (vgl. ergänzend auch unten, Erw. 3.3 ff.). Keine entscheidungswesentliche Rolle spielt unter diesem Gesichtspunkt, dass die Rekurrentin die erwähnte Betonmauer nicht selber erstellt hat und diese Mauer (als Teil bzw. Fortführung der Tiefgaragenwand) auf dem benachbarten Grundstück Nr. 005 steht.

3.3 Die Rekurrentin macht ergänzend geltend, es gehe nur um die Verlängerung des Vordachs des Unterstands. Dafür könnten nicht die Vorschriften über die Grenzabstände von Bauten Anwendung finden, da weder (von der Rekurrentin errichtete) Wände noch ein abgeschlossenes Konstrukt existiere, sondern lediglich die Dachfläche erweitert werde. Damit lässt die Rekurrentin unerwähnt, dass auch «Vorbauten» im Sinn von Art. 24 BauR nur bis maximal 1,5 m in den Grenzabstand hineinragen dürfen. Zudem gelten gemäss Art. 24 Satz 1 BauR nur «freitragende Bauteile» als Vorbauten, was eine Abstützung ausschliesst (vgl. zum Begriff der Vorbauten und deren Abstützung z.B. BUDE Nr. 70/2023 vom 15. August 2023 Erw. 5, insb. Erw. 5.2 mit Hinweisen; vgl. ferner Art. 24 Satz 2 BauR zur möglichen punktuellen Abstützung von dreiseitig offenen Konstruktionen). Weder hält das fragliche Vordach den für Vorbauten geltenden minimalen Grenzabstand ein, noch handelt es sich um eine Vorbaute im Sinn von Art. 24 BauR. Die Erteilung einer Baubewilligung gestützt auf Art. 24 BauR scheidet aus.

3.4 Weiter liegt auch keine An- oder Nebenbaute im Sinn von Art. 23 BauR vor. Denn die Gebäudehöhe von solchen Bauten ist auf 3 m beschränkt (Art. 23 Satz 1 BauR). Dieses Mass überschreitet die fragliche Konstruktion mit ihrer Höhe von rund 5 m deutlich. Wiederum gälte aber auch für An- und Nebenbauten ein Grenzabstand (nämlich von 3 m; vgl. Art. 23 Bst. a BauR). Soweit ausserdem Art. 23 Bst. c BauR den Grenzbau von An- und Nebenbauten erlaubt, ist überdies die diesbezüglich massgebliche Gebäudegrundfläche von 36 m² offenkundig überschritten. Insgesamt ist somit auch unter dem Titel der An- und Nebenbauten keine (ordentliche) Baubewilligung möglich.



3.5 Die Rekurrentin beruft sich sodann auf Art. 15 Abs. 2 BauR und macht geltend, da sich die Betonmauer auf Grundstück Nr. 005 befinde, handle es sich um eine Baute über die Grenze hinaus, welche zufolge Einhaltung der maximalen Gebäudelänge zulässig sei.

3.5.1 Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt gemäss Art. 15 Abs. 1 BauR offene Bauweise, welche die allseitig freistehende Stellung der Bauten erfordert. Gemäss Art. 15 Abs. 2 BauR dürfen in offener Bauweise einzelne Bauten auch über die Grenze zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf die jeweils maximal erlaubte Gebäudelänge nicht übersteigen. Häuserreihen sind nach einem Gesamtprojekt zu erstellen.

3.5.2 Es ist nicht ersichtlich, inwiefern es sich bei der fraglichen Konstruktion um einen Anwendungsfall von Art. 15 Abs. 2 BauR handeln könnte. Es steht offensichtlich keine Häuserreihe zur Diskussion, sondern ein über die Grundstücksgrenze ragendes Vordach. Noch viel weniger basieren das Bauvorhaben und/oder die bereits vorhandenen Bauten auf einem Gesamtprojekt. Aus Art. 15 BauR resultiert keine Bewilligungsfähigkeit des Vordachs. Damit kann offen bleiben, ob bei der Annahme einer Häuserreihe (Gebäude Vers.-Nrn. 003 und 004 inkl. dazwischenliegender Bauteile) die maximal zulässige Gebäudelänge von 40 m (Art. 9 BauR) tatsächlich eingehalten wäre.

3.6 Im Sinn eines Zwischenfazits ergibt sich somit, dass die Vorinstanz die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung für das Vordach zufolge Verletzung des Grenzabstands zu Recht verweigert hat.

4.

Die Rekurrentin macht im Sinn einer Eventualbegründung geltend, ihr hätte zumindest eine Ausnahmebewilligung nach Art. 108 Abs. 1 PBG erteilt werden müssen.

4.1 Die Baubehörde kann im Einzelfall mit Erteilung einer Ausnahmebewilligung von Vorschriften des PBG oder des Baureglements abweichen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Durchsetzung der Vorschrift unzweckmässig und unbillig wäre (Art. 108 Abs. 1 PBG). Die Ausnahmebewilligung ist zulässig, wenn sie (Abs. 2): (Bst. a) nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst; (Bst. b) keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt; (Bst. c) die Nachbarschaft nicht unzumutbar benachteiligt. Art. 108 PBG ist unmittelbar anwendbar (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1), weshalb die bisherige Bestimmung von Art. 77 BauG nicht mehr zur Anwendung gelangt. Im Wesentlichen entspricht die Bestimmung jedoch der Praxis zum früheren Art. 77 BauG. Für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung sind besondere Verhältnisse – was gleichbedeutend ist wie eine «Ausnahmesituation» – erforderlich. Allgemeine Gründe, die sich praktisch immer anführen lassen, stellen keine besonderen Verhältnisse dar und sind nicht zu berücksichtigen. Gefordert ist ein positives öffentliches Interesse (bspw. Gründe der Hygiene, des Verkehrs, der Feuersicherheit oder der architektonischen und ortsplanerischen Gestaltung), welches geradezu die Realisierung des Bauvorhabens in der nicht regelkonformen Ausgestaltung verlangt. In der Botschaft (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, in: ABI 2015, S. 2496) wird denn auch festgehalten, dass Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten vermieden werden sollen, die sich daraus ergeben, dass die Anwendung der Allgemeinordnung aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt. Es geht um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Erweist sich die Durchsetzung einer Vorschrift als unzweckmässig oder unbillig, so muss wohl immer auch von besonderen Verhältnissen gesprochen werden. Die Ausnahmebewilligung darf nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen. Auf diesem Weg würde ansonsten materiell das Gesetz geändert werden. Vielmehr soll die Anwendung der Ausnahmebestimmung eine Ausnahme bleiben, weswegen besondere Verhältnisse eher restriktiv anzunehmen sind (vgl. zum Ganzen BUDE Nr. 99/2022 vom 9. November 2022 Erw. 5.1 f. mit



Hinweisen, u.a. auf M. LOOSER, in: Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 108 N 6). Ausserdem stellt Art. 108 PBG eine «Kann-Vorschrift» dar. Es besteht mithin kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (BDE Nr. 48/2020 vom 26. Mai 2020 Erw. 4.2).

4.2 Die Rekurrentin macht mit Blick auf die besonderen Verhältnisse im Wesentlichen geltend, das Vordach diene als Witterungsschutz, Sichtschutz und Schutz für das Grundstück Nr. 005 vor Immissionen vom Werkhof und der Bauunternehmung. Der Schutz vor Immissionen wie auch der Sichtschutz dienen letztlich dem öffentlichen Interesse, da sie die Wohnhygiene betreffen. Die betroffenen Personen in der Nachbarschaft würden das Vordach befürworten bzw. niemand störe sich daran. Die besonderen Verhältnisse bestätigten sich auch im aktenkundigen Lärmgutachten, worin festgehalten sei, dass die Einfriedung (Mauer auf Grundstück Nr. 005) als Schallschutzwand wirke und dass die Untersicht des Unterstands schallabsorbierend zu verkleiden oder die Öffnungen mit geeigneten Vorrichtungen zu verschliessen seien. Auch verlange die Zweckbestimmung des Grundstücks Nr. 001, dass das Vordach verlängert werde, da so alle Maschinen für einen Werkhof abgestellt und gewisse Arbeiten an den Maschinen durchgeführt werden könnten. Es mache keinen Sinn, für die Maschinen ein anderes Grundstück zu suchen.

4.3 Diesen Vorbringen ist zunächst zu entgegnen, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht davon abhängt, ob gewisse Personen (wie Grundeigentümer oder Mieter) aus der Nachbarschaft ein Bauvorhaben, das die Regelbauvorschriften nicht einhält, begrüssen oder nicht. Sodann ist auch der angebliche Schutz der Nachbarschaft vor Staub- und Lärmimmissionen durch das Vordach zu relativieren. Denn die Rekurrentin hat am Augenschein selber bestätigt, dass der Unterstand nur als Fahrzeugunterstand zwecks Witterungsschutz genutzt werde und die Fahrzeuge bzw. Anhänger beim Unterstand nur abgeholt und wieder abgestellt würden; eigentliche Arbeiten fänden dort nicht statt. Lärm oder Staub verursachende Arbeiten sind in diesem Grundstücksbereich somit grossmehrheitlich ebenso auszuschliessen wie ein diesbezügliches Schutzbedürfnis der Nachbarschaft. Die eigentlichen immissionsträchtigen Arbeiten des rekurrentischen Betriebs finden vielmehr auf der (süd-)westlichen Seite der Halle Vers.-Nr. 003 statt. Dies ergibt sich bereits aus dem Grundrissplan 1:100 vom 31. August 2020 («mobile Brechanlage» und «Brechmaterial»). Aber auch aus dem Lärmgutachten vom 10. August 2020 wird ersichtlich, dass – wenn überhaupt – die Halle selber (und nicht das Vordach des Unterstands) umliegende Liegenschaften vor Lärm abschirmt (vgl. insb. S. 9 des Lärmgutachtens samt Beurteilung der einzelnen Empfangspunkte Nrn. 1–6 bei «Brechereinsatz» auf S. 12). Im Übrigen verfügt die östliche Fassade der Halle im Bereich des Unterstands/Vordachs über keine Fenster oder Türen (vgl. Foto Nr. 3 der Fotodokumentation). Entsprechend wird mit dem Vordach auch kein aus dem Halleninnern stammender Lärm oder Staub in relevanter Weise abgeschirmt. Allgemein, aber insbesondere vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern die Durchsetzung der Grenzabstandsvorschriften vorliegend unzweckmässig oder unbillig sein soll. Dies umso weniger, als wie gezeigt kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht. Auch liegen die vorliegenden Verhältnisse nicht derart, dass von einer Ausnahmesituation gesprochen werden könnte. Eine regelkonforme Ausgestaltung des Unterstands (ohne Verlängerung des Vordachs) war der Rekurrentin offenkundig möglich und ihr Betrieb ist nicht zwingend auf die Verlängerung des Vordachs angewiesen. Vielmehr ist das Vordach primär (nur) nützlich. Die Vorinstanz hat somit in Ausübung des ihr zustehenden Ermessens zu Recht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung verweigert und diese Verweigerung im Rekursverfahren zu Recht auch mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung begründet. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich die Prüfung der weiteren Voraussetzungen gemäss Art. 108 Abs. 2 PBG.

4.4 Soweit die Rekurrentin schliesslich im Zusammenhang mit den besonderen Verhältnissen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und einen Missbrauch des Ermessensspielraums durch die Vorinstanz geltend macht, ist ihr ebenfalls nicht zu folgen. Die Vorinstanz hält im angefochtenen Beschluss nebst allgemeinen Ausführungen rechtlicher Natur namentlich fest, ein positives



öffentliches Interesse, welches geradezu die Realisierung des Bauvorhabens in der nicht regelkonformen Ausgestaltung verlange, sei nicht ersichtlich. Auch könne nicht von einer Härte oder Unbilligkeit die Rede sein, da keine aussergewöhnlichen Gegebenheiten vorlägen. Unter ausdrücklichem Verweis auf die rekurrentischen Vorbringen im Einspracheverfahren hält die Vorinstanz ausserdem fest, die örtlichen Verhältnisse würden nicht als besondere Verhältnisse beurteilt. Damit setzt sich die Vorinstanz mit der Möglichkeit der Ausnahmegewilligung und mit den Vorbringen der Rekurrentin bereits im angefochtenen Beschluss (genügend) ausführlich auseinander. Entsprechend konnte sich die Rekurrentin diesbezüglich wirksam zur Wehr setzen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt genauso wenig vor wie ein Missbrauch des Ermessens. Ohnehin wäre die angebliche Gehörsverletzung geheilt.

4.5 Insgesamt erweist sich der Rekurs hinsichtlich der Ausnahmegewilligung als unbegründet und ist abzuweisen. Entsprechend ergibt sich, dass die Verlängerung des Vordachs nicht bewilligungsfähig ist und die Baubewilligung hierfür somit zu Recht verweigert wurde.

5.

Die Rekurrentin wendet sich ausserdem gegen die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und macht deren Unzulässigkeit und insbesondere die Unverhältnismässigkeit geltend.

5.1 Wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, wird gemäss Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt. Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden, folgt daraus noch nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen. Vielmehr sind in jedem Fall die allgemeinen verfassungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts, insbesondere die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens zu berücksichtigen. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit besagt, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung als die einzig geeignete erscheint, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beheben. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann namentlich ausgeschlossen sein, wenn Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann zudem unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt; ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt. Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Hierbei wird vorausgesetzt, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist (vgl. z.B. Urteil des Bundesgerichtes 1C_771/2021 vom 12. Juli 2022 Erw. 2.2 sowie VerwGE B 2022/72 vom 15. Februar 2023 Erw. 2.1, je mit Hinweisen; vgl. ferner Urteil des Bundesgerichtes 1C_119/2023 vom 25. Juli 2023 Erw. 4.2; VerwGE B 2019/124 vom 23. Januar 2020 Erw. 2.3; VerwGE B 2020/75 vom 25. Mai 2021 Erw. 8.1; BUDE Nr. 45/2022 vom 24. Mai 2022 Erw. 7.1; CH. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 159 N 16).

5.2 Die Rekurrentin zieht zunächst die Eignung und die Erforderlichkeit der angeordneten Wiederherstellung in Zweifel. Es stelle sich die Frage, was es bringe, das Vordach zu beseitigen, da



die Mauer nach wie vor bestehen bleibe, da sich diese auf Grundstück Nr. 005 befinde. Da die Mauer fortbestehe, könnte gemäss Rekurrentin mit einem Verbot einer weiteren Verlängerung oder Verbreiterung des Vordachs dem angeblich rechtswidrigen Zustand entgegengetreten werden. Damit übersieht die Rekurrentin, dass die Entfernung des von ihr ohne Bewilligung erstellten Vordachs (samt Holzkonstruktion auf der Betonmauer) sehr wohl geeignet ist, den baurechtswidrigen Zustand zu beheben. Anders als das Vordach wurde die Betonmauer bei der Grundstücksgrenze mutmasslich rechtskräftig bewilligt (andernfalls die Vorinstanz auch diesbezüglich ein Wiederherstellungsverfahren einleiten könnte). Entsprechend ist der Fortbestand der Betonmauer nicht gleichbedeutend mit dem Fortbestand eines rechtswidrigen Zustands. Umgekehrt ist die Wiederherstellung hinsichtlich des Vordachs nicht weniger erforderlich, nur, weil die (bewilligte) Betonmauer fortbesteht. Schliesslich ist auch das von der Rekurrentin ins Spiel gebrachte Verbot einer weiteren Verlängerung oder Verbreiterung des Vordachs zwar für sie milder, jedoch nicht im Ansatz geeignet, den rechtswidrigen Zustand zu beheben.

5.3 Die Rekurrentin macht weiter geltend, bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinn bzw. der Zweck-Mittel-Relation würdige die Vorinstanz die Interessen der Rekurrentin und der Nachbarn zu wenig und wäge die betroffenen Interessen zu einseitig ab. Es handle sich um eine geringfügige Abweichung von der Rechtsordnung, da mit dem Vordach die Bestimmungen über den Grenzabstand nicht ausgehöhlt würden, sondern damit für die Nachbarn ein Witterungsschutz, Sichtschutz sowie ein Schutz vor Immissionen geschaffen werde. Die Bedürfnisse der Nachbarn nach Sicht- und Witterungsschutz sowie Immissionsschutz seien zumindest als private Interessen, wenn nicht gar als öffentliche und der Wiederherstellung entgegenstehende Interessen zu berücksichtigen. Zudem gehe es nicht um eine eigentliche neue Baute. Mit diesen Ausführungen lässt die Rekurrentin unerwähnt, dass das fragliche Vordach – anders als z.B. ein Sonnensegel – in massiver Bauweise erstellt wurde, eine Fläche von 42 m² (4,35 m x 9,7 m; vgl. Grundrissplan) in Anspruch nimmt und den für (Haupt-)Bauten massgeblichen Grenzabstand von 5 m vollständig missachtet (bzw. sogar über die Grundstücksgrenze hinausragt). Von einer nur geringfügigen Abweichung kann nicht die Rede sein. Daran ändern die angeblichen Interessen der Nachbarschaft an Sicht- und Immissionsschutz nichts, und zwar schon alleine deshalb, weil solche Interessen nicht in einem so gewichtigen Umfang bestehen, wie die Rekurrentin es darzustellen versucht (vgl. oben, Erw. 4.3).

5.4 Die Rekurrentin hält es weiter für fraglich, ob vorliegend überhaupt ein öffentliches Interesse die Wiederherstellung verlange. Es gehe vorliegend nur um die Einhaltung des Grenzabstands, womit kein fundamentales öffentliches Interesse wie die Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet oder unzulässige Bauten in Schutzgebieten oder geschützten Ortsbildern betroffen sei. Entgegen dieser Auffassung besteht sehr wohl ein öffentliches Interesse sowohl an der Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften, mit welchen namentlich wohnhygienische, aber auch feuerpolizeiliche Zwecke verfolgt werden. Hinzu kommt das öffentliche Interesse am Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung. Derjenige Eigentümer, der ohne Bewilligung ein Bauvorhaben verwirklicht, soll nicht bessergestellt werden als jener, der ordnungsgemäss ein Baugesuch einreicht und vor der Realisierung seines Bauvorhabens eine Bewilligung einholt. Der Einwand, es bestehe kein öffentliches Interesse an der Wiederherstellungsanordnung, ist unzutreffend.

5.5 Die Rekurrentin macht ferner geltend, ein Abbruch der Verlängerung des Vordachs wäre mit Kosten verbunden und könnte allenfalls die aufgrund der Verlängerung geänderte Statik des bewilligten Unterstands verändern. Zudem sei ihr Betrieb zwingend auf das Vordach angewiesen, da der Werkhof sonst zu wenig Platz für die Maschinen habe und eine Erweiterung des Werkhofs nicht möglich sei. Auch für gewisse Arbeiten sei das Vordach unabdingbar. Mit diesen Ausführungen widerspricht die Rekurrentin den Angaben ihres Vertreters am Augenschein, wonach der Unterstand nur als Fahrzeugunterstand zwecks Witterungsschutz genutzt werde und die Fahrzeuge bzw. Anhänger beim Unterstand nur abgeholt und wieder abgestellt würden; eigentliche Arbeiten



fänden dort nicht statt. Bei dieser Ausgangslage kann offensichtlich nicht von einer (zwingenden) betrieblichen Notwendigkeit ausgegangen werden. Den betrieblichen Interessen der Rekurrentin am Fortbestand des Vordachs bzw. dessen Verlängerung kommt – wenn überhaupt – ein nur sehr geringes Gewicht zu. Auch allenfalls nötige Anpassungen an der Statik des Unterstands sind zumutbar und waren der Rekurrentin offenbar schon bei der Erstellung des Vordachs mit verhältnismässigem Aufwand möglich.

5.6 Abschliessend beruft sich die Rekurrentin auf den Vertrauensgrundsatz und macht zusammengefasst geltend, die Vorinstanz habe von der Verlängerung des Vordachs gewusst und nicht dagegen opponiert. Sie (die Rekurrentin) habe auf das Nichthandeln der Gemeinde vertrauen dürfen. Auch sei sie im Hochbau nicht tätig und müsse deswegen diese Vorschriften (gemeint wohl: die baureglementarischen Vorgaben) nicht kennen. Es sei für einen Laien nicht ersichtlich, weshalb das bestehende Unterstanddach nicht verlängert werden dürfe. Im Übrigen bedeute eine blosser Nachlässigkeit und Unachtsamkeit noch lange keine Bösgläubigkeit. Mangels einer Bösgläubigkeit seien im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung die Interessen der Rekurrentin und der Nachbarn noch stärker zu berücksichtigen. Mit diesen Ausführungen lässt die Rekurrentin unerwähnt, dass die fragliche Verlängerung des Vordachs erst nachträglich (also nach dem Bau des Gebäudes Vers.-Nr. 003 samt westlichem Unterstand) erstellt wurde. Entsprechend stand die Rekurrentin vor der Frage, ob sie für dieses zusätzliche Bauvorhaben ein eigenständiges Baugesuch einreichen soll. Es ist auszuschliessen und wird von der Rekurrentin auch nicht geltend gemacht, dass sie die grundsätzliche Bewilligungspflicht für ein derartiges Bauvorhaben nicht gekannt haben könnte. Zumindest die Entscheidung, auf die Einreichung eines Baugesuchs zu verzichten, traf die Rekurrentin somit nicht gutgläubig. Entsprechend hilft es ihr nichts, dass sie die baureglementarischen Vorgaben (angeblich) nicht kannte; genau diesem Zweck, nämlich der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens, dient die Einreichung eines Baugesuchs. Die Rekurrentin war bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt in keiner Weise zur Annahme berechtigt, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Dies wäre für eine Berufung auf den guten Glauben jedoch nötig (vgl. oben, Erw. 5.1 mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichtes 1C_771/2021 vom 12. Juli 2022 Erw. 2.2). Unzutreffend ist sodann der Einwand der Rekurrentin, sie habe vom «Nichthandeln der Gemeinde» auf die Rechtmässigkeit des Bauvorhabens schliessen dürfen. Die Gemeinde bzw. die Vorinstanz hat selbst nach Darstellung der Rekurrentin erst «nicht gehandelt», nachdem das Bauvorhaben schon umgesetzt war. Daraus lässt sich schon aus chronologischen Gründen nicht ableiten, die Rekurrentin könnte noch vor Baubeginn auf die Rechtmässigkeit ihres Vorhabens geschlossen haben. Ebenfalls unbehelflich ist der Hinweis der Rekurrentin, ein Mitglied der kommunalen Baukommission habe die Verlängerung des Vordachs geplant und ausgeführt, weshalb sie (die Rekurrentin) darauf habe vertrauen dürfen, dass das Bauvorhaben allen Normen entspreche. Denn zum einen handelte der Planer offenkundig nicht in seiner amtlichen Funktion. Schon deshalb kann die Rekurrentin aus seinem angeblichen Verhalten keine Gutgläubigkeit ableiten. Zum anderen obliegt der Entscheid, auf die Einreichung eines Baugesuchs zu verzichten, klar der Bauherrschaft (hier: der Rekurrentin) und nicht dem Planer, und diesbezüglich war die Rekurrentin wie erwähnt nicht gutgläubig. Es bleibt dabei, dass keinerlei Umstände die Rekurrentin zur Annahme berechtigten, sie sei zur Bauausführung legitimiert.

5.7 Zusammenfassend bestehen gewichtige öffentliche Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, so namentlich das Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften bzw. des Grenzabstands, am Schutz der Rechtsgleichheit bzw. an der Gleichbehandlung von Bauherrschaften, die ordnungsgemäss ein Baugesuch einreichen. Die privaten Interessen der Rekurrentin wiegen demgegenüber leicht. Insbesondere ist ihr Betrieb nicht zwingend auf das Vordach angewiesen, und auch die absehbaren, von der Rekurrentin nicht bezifferten Kosten der Wiederherstellung ändern nichts an der Verhältnismässigkeit. Die angeblichen (privaten und öffentlichen) Interessen am Lärm- und Immissionsschutz durch das Vordach sind sodann deutlich weniger gewichtig, als die Rekurrentin dies darzustellen versucht. Denn angesichts der tatsächlich stattfindenden Nutzung auf dem rekurrentischen Grundstück ist das Vordach diesbezüglich



kaum von Nutzen. Jedenfalls unter diesen Umständen spielt es somit keine entscheidungswesentliche Rolle, ob die Nachbarschaft das Vordach nicht stört bzw. teilweise sogar als nützlich erachtet. Darauf kann es für die Frage der Wiederherstellung nicht zentral ankommen. Weil die Wiederherstellung zudem geeignet und erforderlich ist, hat die Vorinstanz sie zu Recht als verhältnismässig beurteilt. Der Rekurs erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz der Rekurrentin zu Recht die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung und einer Ausnahmegewilligung verweigerte. Zudem erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als rechtmässig. Der Rekurs ist als unbegründet abzuweisen. Darüber hinaus sind mit vorliegendem Entscheid die weiteren, von den vorzunehmenden Rückbauarbeiten ebenfalls betroffenen Personen (I.____, H.____ und die F.____ AG) zur Duldung der Rückbauarbeiten und zur Gewährleistung des Zutritts zu den Grundstücken zu verpflichten.

7.

7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebür 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 Rekurrentin zu überbinden.

7.2 Der von der Rekurrentin am 18. August 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

8.

Die Rekurrentin stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

8.1 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).

8.2 Da die Rekurrentin 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 A.____ AG, W.____, wird abgewiesen.

b) I.____, H.____ und die F.____ AG, alle W.____, werden verpflichtet, die angeordneten Rückbauarbeiten zu dulden und den erforderlichen Zutritt zu den Grundstücken zu gewährleisten.

2.

a) Die A.____ AG bezahlt eine Entscheidgebür von Fr. 3'500.–.

b) Der am 18. August 2022 von der Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.



3.

Das Begehren der A.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann nach Art. 59^{bis} VRP beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, Webergasse 8, 9001 St.Gallen, innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Beschwerde erhoben werden.