



Fall-Nr.:	19-1445
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	12.06.2020
Entscheiddatum:	08.05.2020

BDE 2020 Nr. 39

Art. 8, Art. 11 und Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 LSV: Die von den Rekurrenten vermutete Nutzung durch den Gerüstbaubetrieb bildet nicht Gegenstand des Baugesuchs (Erw. 3). Die von der Rekursgegnerin vorgenommene Zweckumschreibung reicht ohne weiteres aus, um einen einfachen Lagerplatz materiell beurteilen zu können. Es liegt somit kein unvollständiges Baugesuch vor (Erw. 4). Die Nutzung eines etwa 1'300 m² grossen Lagerplatzes für Mulden und Container weist einen funktionellen Zusammenhang zur Industriezone auf. Die abstrakte Beurteilung ergibt, dass das Vorhaben zonenkonform ist (Erw. 5.3). In einer zweiten Stufe ist die konkrete immissionsrechtliche Zulässigkeit zu beurteilen. Isoliert betrachtet, generiert ein einfacher Lagerplatz für Mulden und Container nach allgemeiner Lebenserfahrung sicherlich keine Lärmimmissionen, welche eine Überschreitung der Planungswerte in der Empfindlichkeitsstufe III (oder IV) wahrscheinlich machen (Erw. 5.7). Das Vorbringen der Rekurrenten – der benachbarte Gerüstbaubetrieb könnte die Lagerfläche nutzen und so den Betrieb auf dem bewilligten Werkplatz intensivieren – stellt bloss eine Vermutung dar. Sodann könnte der bestehende Gerüstbaubetrieb auch andere und weiter entfernte Lagerflächen für Container und Mulden anmieten und so die Nutzung intensivieren. Die Möglichkeit der Nutzungsintensivierung besteht unabhängig vom ersuchten Lagerplatz. Eine Gesamtanlage im Sinn von Art. 8 USG liegt damit nicht vor (Erw. 6.3).

BDE 2020 Nr. 39 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-1445

Entscheid Nr. 39/2020 vom 8. Mai 2020

Rekurrenten

C.____
Erbengemeinschaft D.____, bestehend aus

- F.____
- E.____
- F.____
- G.____
- H.____
- I.____
- J.____
- K.____
- L.____

alle vertreten durch M.A. HSG in Law Peter Schumacher,
Rechtsanwalt, Grossfeldstrasse 45, 7320 Sargans

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Einsprache- und Bauentscheid vom 4. Februar
2019)

Rekursgegnerin

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

Betreff

Baubewilligung (Erstellung Allzweckplatz)



Sachverhalt

A.

a) Die A.____ Immobilien AG ist Baurechtsnehmerin am Baurechtsgrundstück Nr. 001, welches das im Eigentum der X.____ AG stehende Grundstück Nr. 002, Grundbuch Z.____, belastet. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ in der Industriezone. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der B.____bach und durchschneidet anschliessend das Grundstück von Süd nach Nord. Das Grundstück Nr. 002 befindet sich in der Ebene, wobei das Gebiet südlich, westlich und nördlich der Grundstücksgrenze ansteigt. Die Topografie kann als kesselartig beschrieben werden.

b) C.____ sind Eigentümer von Grundstück Nr. 003, welches südlich des Werkplatzes an erhöhter Lage liegt und mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 010) überbaut ist. Es liegt im übrigen Gemeindegebiet (üG). Das ebenfalls südlich des Werkplatzes gelegene Grundstück Nr. 004 befindet sich im Eigentum der Erbengemeinschaft D.____, bestehend aus F.____, E.____, F.____, G.____, H.____, I.____, J.____, K.____ und L.____. Das Grundstück der Erbengemeinschaft ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.

c) Die A.____ Immobilien AG vermietet das Grundstück an die A.____ Gerüstbau AG welche auf einem Teil des Grundstücks einen Lager- und Werkplatz (nachfolgend Werkplatz) für Gerüstteile betreibt. Der Werkplatz basiert auf der Baubewilligung, welche der Gemeinderat Z.____ am 30. September 2015 der Q.____ Gerüste AG erteilt hat. Der bewilligte Werkplatz erstreckt sich über eine Fläche von 1'900 m² und befindet sich im westlichen Bereich des Grundstücks. Im Jahr 2017 wurde die Q.____ Gerüste AG in die heutige A.____ Gerüstbau AG umbenannt.

B.

a) Mit Baugesuch vom 29. Mai 2018 beantragte die A.____ Immobilien AG bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für die Erweiterung des Werkplatzes. Im Baugesuch wurde das Grundstück Nr. 002 in drei Teilflächen unterteilt. Die Teilfläche 1 entspricht dem bestehenden und im Jahr 2015 bewilligten Werkplatz. Die Teilfläche 2 schliesst direkt an den bestehenden Werkplatz an und reicht bis zum B.____bach. Die Teilfläche 3 liegt östlich des B.____bachs.

b) Innert der Auflagefrist 13. Juni 2018 bis 26. Juni 2018 erhoben mehrere Anwohner Einsprache gegen die Erweiterung des Werkplatzes. Mit Schreiben vom 6. Juli 2018 nahm die A.____ Immobilien AG Stellung und konkretisierte das Baugesuch dahingehend, dass die geplante Erweiterung des Werkplatzes nur die Teilfläche 2 umfasse. Das Baugesuch für die Teilfläche 3 werde dagegen zurückgezogen. Am Baugesuch für die Erweiterung des Werkplatzes auf die Teilfläche 2 wurde festgehalten.



c) Mit Baugesuch vom 20. Juli 2018 reichte die A.____ Immobilien AG ein konkretisiertes Baugesuch für die Teilfläche 3 ein. Die Teilfläche 3 wurde im Rahmen des Bachprojekts "B.____bach" als Installationsplatz genutzt. Die unbefestigte Fläche von etwa 1'300 m² soll nun planiert und gekoffert werden, um darauf einen allgemeinen offenen Lagerplatz zu betreiben. Die Nutzung des Lagerplatzes für Gerüste wurde im Baugesuch ausdrücklich ausgeschlossen.

d) Innert der Auflagefrist vom 28. September 2018 bis 11. Oktober 2018 erhoben unter anderem C.____ und die Erbgemeinschaft D.____, vertreten durch den Miterben F.____, öffentlich-rechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten, dass der bestehende Gerüstbaubetrieb auf der Teilfläche 1 bereits jetzt übermässige Lärmimmissionen verursache. Durch die geplante zusätzliche Lagerfläche auf der Teilfläche 3 sei mit weiteren Lärmbelastigungen zu rechnen.

e) Mit Schreiben vom 15. Oktober 2018 nahm die A.____ Immobilien AG, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St.Gallen, zu den Einsprachen Stellung. Gegenstand des Baugesuchs sei einzig und alleine die Kofferung der Teilfläche 3. Diese Fläche sollte als Allzweck- und Lagerplatz ohne Gerüste genutzt werden. Die Nutzung der Grundstücksfläche westlich des B.____bachs sei nicht Verfahrensgegenstand.

f) Mit Einsprache- und Bauentscheid vom 4. Februar 2019 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen ab. Unter anderem machte der Gemeinderat folgende Auflage:

Für den Allzweckplatz/Lagerplatz gilt die Nutzungsbeschränkung für die Lagerung von Gegenständen; der Platz darf nur für Container und Mulden verwendet werden.

Der Gemeinderat erwog, dass die angegebene Nutzung der Teilfläche 3 unabhängig vom Baugesuch betreffend Erweiterung Werkplatz auf Teilfläche 2 beurteilt werden könne. Eine Verletzung der Einheit der Materie sei nicht ersichtlich. Durch die Erstellung und den Betrieb des Allzweckplatzes in der Industriezone für die Lagerung von Gegenständen, Containern und Mulden, könne nicht mit einer Lärmvervielfachung gerechnet werden. Die Erstellung einer Lärmprognose oder gar die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sei nicht erforderlich.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben C.____ sowie die Erbgemeinschaft D.____, alle vertreten durch lic.iur. Guido Mätzler, Rechtsanwalt, Sargans, mit Schreiben vom 18. Februar 2019 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 11. März 2019 werden folgende Anträge gestellt:



1. Der Beschluss des Gemeinderats Z.____ vom 04. Februar 2019 betreffend das Baugesuch Erstellung Allzweckplatz, A.____ Immobilien AG, sei aufzuheben.
2. Die beantragte Baubewilligung für die Erstellung eines Allzweckplatzes/Lagerplatzes, auf dem Grundstück Nr. 002 bzw. Baurechts-Nr. 001 sei zu verweigern.
3. Eventualiter sei die Sache zu Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen des Baudepartementes an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Subeventualiter seien die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen bzw. Lärmschutzaufgaben, namentlich der Erlass von Nutzungsbeschränkungen zu verfügen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegner 1 und 2.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass mit dem Lärmgutachten der M.____ AG vom 4. Dezember 2018 erstmals die Lärmsituation in Zusammenhang mit dem bestehenden Gerüstbaubetrieb auf der Teilfläche 1 beurteilt worden sei. Aus dem Gutachten ergebe sich, dass praktisch während aller Arbeitsphasen die Lärmgrenzwerte überschritten würden. Indem die Vorinstanz die Baubewilligung für die Erweiterung des Werkplatzes auf die Teilfläche 2 mit Bau- und Einspracheentscheid vom 7. März 2019 verweigert habe, habe sie auch die übermässigen Lärmimmissionen ausdrücklich anerkannt. In Widerspruch dazu habe die Vorinstanz jedoch die Erweiterung auf die Teilfläche 3 bewilligt. Das widersprüchliche Verhalten rechtfertige die Vorinstanz damit, dass vom Allzweckplatz mit der Nutzung durch Container keine übermässigen Immissionen zu erwarten seien. Diese Beurteilung erweise sich offensichtlich als falsch. Mit der Erweiterung der betrieblichen Nutzungsfläche um die Teilfläche 3 werde es möglich, die Nutzung der bereits bewilligten Teilfläche 1 zu intensivieren. Angesichts der Tatsache, dass sich die Lärmbelastung nicht klar den einzelnen Teilflächen zuordnen lasse, müsse eine gesamthafte Beurteilung für das ganze Grundstück erfolgen. Weiter rügen die Rekurrenten, dass das Bauvorhaben nicht zonenkonform sei. Sodann überschreite die Rekursgegnerin ihre Eigentumsrechte in dreifacher Hinsicht (Lärm, Staub und nicht gesicherte Gerüstteile). Die Vorinstanz habe keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen, sondern die privatrechtliche Einsprache lakonisch abgewiesen.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 3. April 2019 beantragt die A.____ Immobilien AG durch ihren Rechtsvertreter den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist; der Bau- und Einspracheentscheid sei, abgesehen von den nachfolgend aufgeführten Punkten, zu bestätigen.



2. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.____ vom 4. Februar 2019 i.S. Einsprache Erbegemeinschaft D.____ und C.____ sei wie folgt zu ändern:
 - Ziff. 2: ersatzlose Aufhebung;
 - Ziff. 3: ersatzlose Aufhebung;
 - Ziff. 4: neu: "Auf die Erhebung amtlicher Kosten wird verzichtet."
3. Im Bauentscheid vom 4. Februar 2019 sei die Kostenüberwälzung von CHF 1'000.00 (Gebühr für vier Einspracheentscheide) zu streichen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekurrenten.

Es wird geltend gemacht, dass die Rekurrenten lediglich öffentlich-rechtliche nicht aber privatrechtliche Einsprache erhoben hätten. Entsprechend sei auf die Ausführungen zur "privatrechtlichen Beurteilung" auch nicht einzutreten. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sei das Baugesuch für die Erstellung eines Allzweckplatzes auf der Teilfläche 3. Die konkrete Nutzerin für die Lagerfläche stehe noch nicht fest. Die Rekurrenten würden übersehen, dass es sich beim Baugesuch für die Teilfläche 3 um ein eigenes Baugesuch handle, welches keinen Bezug zum bewilligten Gerüstbaubetrieb auf der Teilfläche 1 habe. Einerseits sei dies bereits im Baugesuchsformular so festgehalten (kein Gerüstbau), andererseits habe der Gemeinderat Z.____ dies mit der Auflage "Container, Mulden" in der Baubewilligung so verfügt.

b) Mit Schreiben vom 10. April 2019 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme.

c) Mit Amtsbericht vom 26. Juli 2019 führt das Amt für Umwelt (AFU) aus, dass für die Rekurrenten offenbar feststehe, dass der strittige Allzweckplatz dereinst von der A.____ Gerüstbau AG genutzt werden würde. Würde die Annahme zutreffen, wäre die Baubewilligung mindestens problematisch. Durch die Nutzung des Allzweckplatzes könnte die A.____ Gerüstbau AG ihren Betrieb auf den üblichen Flächen des Grundstücks Nr. 002 erweitern, ohne gleichzeitig die lärm-schutzrechtlichen Anforderungen erfüllen zu müssen. Dies wäre nicht zulässig. Jedoch bestünden keine gesicherten Anhaltspunkte, dass die Rekursgegnerin mit der nachgesuchten Baubewilligung tatsächlich die Erweiterung des Betriebs der A.____ Gerüstbau AG am Standort in Z.____ anstrebe. Zu prüfen wäre allenfalls, ob die angefochtene Baubewilligung mit einer zusätzlichen Auflage ergänzt werden könnte.

d) Mit Eingabe vom 26. August 2019 reicht die Rekursgegnerin eine freiwillige Stellungnahme ein. Sie führt aus, dass gemäss ständiger Rechtsprechung allein der Baugesuchsteller den Umfang des Bau-



gesuchs bestimme. Es sei unzulässig, bei der baurechtlichen Beurteilung auf Vermutungen abzustellen, die nicht Gegenstand des Baugesuchs bilden würden.

e) Mit Schreiben vom 28. August 2019 teilt M.A. HSG in Law Peter Schumacher, Rechtsanwalt, Sargans, mit, dass er die Vertretung der Rekurrenten von seinem Bürokollegen übernommen habe.

E.

a) Das Baudepartement führte am 19. November 2019 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie einer Vertreterin des AFU einen Augenschein durch.

b) Mit Eingaben vom 4. Dezember 2019, 6. Dezember 2019 und 23. Dezember 2019 liessen sich das AFU, die Vorinstanz, die Rekurrenten sowie die Rekursgegnerin zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

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 Der Rekurs erfolgte frist- und formgerecht (Art. 47 und 48 VRP). Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist mit nachfolgenden Einschränkungen einzutreten.

1.3

Die Rekurrenten führen aus, dass die durch den Gerüstbaubetrieb verursachten Immissionen übermässig im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) seien. Dagegen bringt die Rekursgegnerin vor, dass lediglich öffentlich-rechtliche Einsprache erhoben worden sei. Mangels privatrechtlicher Einsprache sei auf die diesbezüglichen Ausführungen nicht einzutreten.

1.3.1 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 Beschluss datiert vom 4. Februar 2019 und erging damit nach dem Inkrafttreten des PBG. Auf das vorliegende Verfahren gelangt deshalb grundsätzlich das PBG



zur Anwendung, soweit dessen Bestimmungen nicht erst im kommunalen Zonenplan und Baureglement umgesetzt werden müssen und das bis 30. September 2017 gültige BauG und das altrechtliche Baureglement vorerst anwendbar bleiben (vgl. hierzu Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017, in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1).

1.3.2 Gegen ein Baugesuch kann unter anderem öffentlich-rechtliche sowie privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB erhoben werden. Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache wird geltend gemacht, das Bauvorhaben widerspreche Vorschriften des öffentlichen Rechts (Baurecht, Umweltschutzrecht, Feuerpolizeivorschriften usw.). Unabhängig vom öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz gilt das zivilrechtliche Abwehrrecht gegenüber übermässigen Immissionen nach Art. 684 ZGB. Nach Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten (Art. 684 Abs. 1 ZGB). Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB).

1.3.3 Nach dem direkt anwendbaren Art. 154 Abs. 1 PBG kann während der Auflagefrist schriftlich privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB erhoben werden. In diesem Fall ist im öffentlich-rechtlichen Verfahren über die privatrechtliche Einsprache zu entscheiden. Art. 154 PBG ist damit – wie der frühere Art. 86 BauG – eine Spezialbestimmung, mit welcher der Gesetzgeber die Beurteilung privatrechtlicher Präventivklagen im Sinn von Art. 679 ZGB, durch die gestützt auf Art. 684 ZGB die Erstellung einer Baute verhindert werden soll, den Baupolizeibehörden übertragen hat (GVP 1996 Nr. 13). Die übrigen privatrechtlichen Einsprachen können gemäss Art. 155 PBG ebenfalls während der Auflagefrist erhoben werden. Bei diesen Einsprachen kann der Einsprecher jederzeit das Verfahren auf dem Zivilrechtsweg einleiten. Ist dies noch nicht erfolgt, eröffnet die zuständige Behörde dem Einsprecher im Einspracheentscheid eine Frist zur Einleitung dieses Verfahrens.

1.3.4 Damit die privatrechtliche Einsprache nach Art. 154 PBG zusammen mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache geprüft werden kann, muss sie nach der Rechtsprechung form- und fristgerecht bereits im erstinstanzlichen Verfahren eingereicht werden. Es gilt die Dispositionsmaxime, d.h. die Vorinstanz hat nicht von Amtes wegen, sondern nur auf entsprechendes Begehren hin die geplante Baute unter dem Gesichtspunkt von Art. 684 ZGB zu beurteilen. Fehlt es an einem frist- und formgerechten Begehren, ist die Behörde nicht befugt, unter Berufung auf Art. 684 ZGB die Baubewilligung zu verweigern oder sie mit Auflagen oder Bedingungen zu verbinden (GVP 1978 Nr. 4). Das



Begehren kann allerdings in allgemein gehaltener Form gestellt werden. Es genügt, wenn in der Einsprachebegründung die Gründe und die Auswirkungen der Störung umschrieben werden und eine privatrechtliche Beurteilung der behaupteten Störung verlangt wird. Entsprechend wird eine erst im Rekursverfahren erhobene privatrechtliche Immissionseinsprache nicht zugelassen. Die Rekursinstanz hat sich mit Einsprachen nach Art. 154 PBG nur zu befassen, wenn die Baupolizeibehörde aufgrund eines entsprechenden Begehrens im Baubewilligungsverfahren hierüber eine gesonderte Verfügung getroffen hat oder hätte treffen müssen. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, fehlt es an einem Anfechtungsobjekt weshalb auf die privatrechtliche Einsprache nicht einzutreten ist (GVP 1978 Nr. 4; B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 963 f.; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2004/IV/40). Eine im öffentlich-rechtlichen Baueinspracheverfahren erhobene Immissionseinsprache, die nicht auch als privatrechtliche Einsprache bezeichnet ist oder als solche begründet worden ist, ist somit als öffentlich-rechtliche Einsprache zu behandeln.

1.3.5 Die Rekurrenten haben ihre Einsprache vom 9. Oktober 2018 ausdrücklich als "öffentlich-rechtliche Einsprache" bezeichnet. Bereits deshalb ist nicht von einer privatrechtlichen Einsprache auszugehen. Aus der Begründung der Einsprache geht auch nicht sinngemäss hervor, dass eine privatrechtliche Beurteilung verlangt worden wäre. In der Einsprache rügten die Rekurrenten vor allem die Überschreitung der Planungswerte und verlangten den Nachweis, dass die Baugesuchstellerin die Anforderungen der "eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung über den Umweltschutz" einhalte. Die Vorinstanz ist somit zu Unrecht auf eine (nicht erhobene) privatrechtlichen Immissionseinsprachen eingetreten. Hat die Vorinstanz übersehen, dass es an einer Prozessvoraussetzung fehlt, ist dies im Rechtsmittelverfahren von Amtes wegen zu berücksichtigen (GVP 1998 Nr. 87). Ist – wie vorliegend – die Vorinstanz daher zu Unrecht auf die Immissionseinsprache in privatrechtlicher Hinsicht eingetreten, tritt die Rekursinstanz auf den Rekurs diesbezüglich nicht ein.

1.4 Die Rekursgegnerin beantragt ihrerseits in der Rekursvernehmlassung neben der Abweisung des Rekurses die Aufhebung der Ziffern 2, 3 und 4 des Einspracheentscheids. Sodann beantragt sie, dass die Kostenüberwälzung von Fr. 1'000.– für vier Einspracheentscheide aufzuheben sei.

1.4.1 Ein Anschlussrekurs ist grundsätzlich nicht möglich. Eine ausdehnende Änderung des Rechtsbegehrens ist nur in der Rechtsmittelfrist bzw. in der zur Antragsstellung angesetzten Nachfrist möglich. Gegnerische Verfahrensbeteiligte können deshalb im Rahmen ihrer späteren Stellungnahme keine eigenen, weitergehenden Anträge stellen. Sie müssen vielmehr selber ein Rechtsmittel einlegen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 640).



1.4.2 Die Rekursgegnerin hat ihre Anträge im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 3. April 2019 und somit ausserhalb der Rechtsmittelfrist gestellt. Auf die genannten Anträge ist somit nicht einzutreten.

2.

Die Rekurrenten machen geltend, dass aufgrund der zu befürchtenden Lärmimmissionen das Baugesuch nicht im vereinfachten Verfahren hätte beurteilt werden dürfen.

2.1 Gemäss Art. 140 PBG werden Bauten und Anlagen im vereinfachten Verfahren bewilligt, wenn sie keine Interessen von Dritten oder Interessen nur von wenigen einspracheberechtigten Personen berühren. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen.

2.2 Nach der Rechtsprechung liegt in der Tatsache, dass ein Bauprojekt oder wesentliche Änderungen nicht öffentlich aufgelegt und publiziert werden sowie in der Verletzung der Anzeige- und Mitteilungspflicht gegenüber Betroffenen bei vereinfachten Baubewilligungsverfahren eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs der Einspracheberechtigten. Eine Verfügung, die nicht hinreichend publiziert bzw. nicht allen Parteien eröffnet wurde, ist deswegen aber nicht nichtig. Die mangelhafte Eröffnung bzw. Publizierung und Anzeige darf die Einsprache- und Rekursmöglichkeit des übergangenen Adressaten aber auch nicht beeinträchtigen. Für den Übergangenen beginnt die Beschwerdefrist deshalb vorläufig nicht zu laufen, so dass die Verfügung auch nicht in formelle Rechtskraft erwächst (hinkende Rechtskraft; M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 441 f.). Dritte, die – durch die Wahl des falschen oder mangels Durchführung eines Verfahrens – vom Einreichen einer Einsprache abgehalten wurden, können aus diesem Grund die Wiederherstellung der Einsprachefrist verlangen oder Rechtsmittel ergreifen, sobald sie vom Baugesuch bzw. der Baubewilligung Kenntnis erhalten haben (Urteil des Bundesgerichtes 1C_478/2008 vom 28. August 2009 Erw. 2.4).

2.3 Ob im vorliegenden Fall die Durchführung des vereinfachten Verfahrens zulässig war, kann offenbleiben. Selbst wenn die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nicht gegeben wären, so ist nicht ersichtlich, inwiefern die Rekurrenten durch den Verfahrensfehler einen rechtlichen Nachteil erlitten hätten. Es war ihnen offensichtlich möglich, rechtzeitig Einsprache gegen das Bauvorhaben zu ergreifen. Der Einwand ist somit unbegründet.

3.

Die Rekurrenten machen geltend, dass die Vorinstanz bereits das Baugesuch für die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf die Teilfläche 2 aufgrund Überschreitung der Lärmgrenzwerte abgewiesen habe. Entsprechend müsste auch die Baubewilligung für den Allzweckplatz auf der Teilfläche 3 verweigert werden. Die Erweiterung



der betrieblichen Nutzungsfläche um die Teilfläche 3 ermögliche es der Rekursgegnerin ebenfalls, die Nutzung der bewilligten Teilfläche 1 zu intensivieren. Dagegen bringt die Rekursgegnerin vor, dass es sich beim Baugesuch für die Teilfläche 3 um ein eigenes Baugesuch handle, welches keinen Bezug zum bewilligten Betrieb auf Teilfläche 1 habe. Einerseits sei dies bereits im Baugesuchsformular so festgehalten worden (kein Gerüstbau), andererseits habe die Vorinstanz dies mit der Auflage "Container, Mulden" in der Baubewilligung so verfügt.

3.1 Das Baugesuch ist der an die zuständige Behörde gerichtete Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Nach ständiger Rechtsprechung ist es allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmt (VerwGE B 2016/224 vom 5. Dezember 2018 Erw. 2.3; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen).

3.2 Das Bauvorhaben wird im Baugesuchsformular wie folgt beschrieben:

Revidiertes Baugesuch aufgrund der genauen Formulierung der Nutzung der Teilfläche 3. Nutzung als Lagerplatz allg. "keine Lagerung von Gerüst". Aufbau d. Lagerplatzes: Planum, Kieskoffer 60 cm, Planie.

Gemäss der vorerwähnten Rechtsprechung ist einzig auf die beantragte Nutzung abzustellen. Gegenstand des Baugesuchs ist somit ein Allzweckplatz auf welchem diverse Güter abgestellt werden können. Die Nutzung als Lagerplatz für den Gerüstbaubetrieb wird explizit ausgeschlossen. Die von den Rekurrenten vermutete Nutzung durch den Gerüstbaubetrieb bildet folglich nicht Gegenstand des Baugesuchs. Sollte in einem späteren Zeitpunkt die Teilfläche 3 tatsächlich als Werkplatz des bzw. eines Gerüstbaubetriebs genutzt werden, so würde dies eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung darstellen. Diesen falls wäre die neue Nutzung in Wahrung der üblichen Verfahrensvorschriften auf ihre Übereinstimmung mit dem geltenden materiellen Recht zu beurteilen.

4.

Die Rekurrenten führen aus, dass gemäss der angefochtenen Baubewilligung die Teilfläche 3 als "Allzwecklagerplatz" für die Lagerung von Gegenständen, Containern und Mulden verwendet werde. Diese Zweckumschreibung erscheine äusserst unklar und biete ein erhebliches Missbrauchspotential. Je nachdem, welches Material in die Container geworfen werde, seien unterschiedliche Lärmimmissionen zu erwarten. Um die raumpolitischen Auswirkungen der Betriebserweiterung abzuklären, sei eine exakte Nutzungsbeschreibung unerlässlich. Nur so könne abgeklärt werden, ob die geplante Nutzung der Teilfläche 3 effektiv auch dem Zonenzweck entspreche. Damit machen die



Rekurrenten sinngemäss geltend, dass das Baugesuch unvollständig sei. Die Rekursgegnerin hält dem entgegen, dass die konkrete Firma oder Nutzerin für die Lagerfläche zwar noch nicht feststehe, dies ändere jedoch nichts an der rechtlichen Zulässigkeit. Eine konkrete Nutzerin könne erst gesucht werden, wenn der Lagerplatz bewilligt und baulich hergerichtet sei.

4.1 Nach Art. 137 PBG sind Baugesuche bei der zuständigen Baubehörde einzureichen. Ergänzend führt Art. 21 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) aus, dass Gesuchstellende für das Baugesuch das Formular des Baudepartementes verwenden. Das unterzeichnete Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten (Abs. 1). Die Bewilligungsbehörden sind berechtigt, weitere für die Beurteilung erforderliche Unterlagen einzufordern (Abs. 2). In Art. 15 des Baureglements der Gemeinde Z.____ vom 15. Dezember 2009 (nachfolgend BauR) sind entsprechend die kommunalen Anforderungen geregelt. Demnach ist das Baugesuch mit amtlichem Formular einzureichen. Das Baugesuch hat unter anderem eine Beschreibung des Bauvorhabens zu enthalten, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist.

4.2 Wie bereits ausgeführt, ist es alleine die Baugesuchstellerin, die mit ihrer Eingabe den Umfang ihres Baugesuchs bestimmt. Dabei ist auf ihre Erläuterungen und Angaben zum Baugesuch abzustellen. Gegenstand des strittigen Baugesuchs ist die Erstellung eines Lagerplatzes für Gegenstände wie Container und Mulden. In dem die Rekurrenten vorbringen, dass nicht absehbar sei, welches Material in die Container geworfen werde, verkennen sie, dass die Erstellung eines Werkplatzes nicht Verfahrensgegenstand ist. Vielmehr sollen auf diesem Platz lediglich Gegenstände gelagert werden. Die von der Rekursgegnerin vorgenommene Zweckumschreibung reicht ohne weiteres aus, um einen einfachen Lagerplatz materiell beurteilen zu können. Die Rüge ist unbegründet.

5.

Die Rekurrenten bringen vor, dass das Bauvorhaben nicht zonenkonform sei.

5.1 Seit dem Erlass des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) und seiner Ausführungsvorschriften, namentlich der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (SR 814.318.142.1) und der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV), wird das in einer Zone konkret zulässige Immissionsmass weitgehend durch öffentliches Bundesrecht bestimmt. Das ist insofern bedeutsam, als die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage im Sinn von Art. 22 Abs. 2 Bst. a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700) lediglich einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz gewährleistet. Dabei gilt es bloss festzustellen, ob eine Baute oder eine Anlage zu einer



bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Hingegen wird nicht geprüft, welche Immissionen ein Betrieb konkret verursacht, und die Zulässigkeit einer Baute oder Anlage beurteilt sich unabhängig von einer bereits bestehenden örtlichen Belastung. Erst in einer zweiten Stufe ist die konkrete Beurteilung einer Baute oder Anlage vorzunehmen. Dabei ist namentlich zu prüfen, ob der Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten. Die zweistufige Beurteilung von Bauten und Anlagen auf ihre immissionsrechtliche Zulässigkeit wird durch Art. 43 LSV bestätigt. Nach dieser Bestimmung sind den Nutzungszonen nach dem Raumplanungsgesetz Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen.

5.2 Zunächst ist auf Grund einer abstrakten Prüfung zu beurteilen, ob das in Frage stehende Bauvorhaben in die Kategorie der in der jeweiligen Nutzungszone zulässigen Betriebe gehört. Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart (Art. 11 ff. BauG). In Industriezonen sind Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig, die erhebliche Immissionen zur Folge haben oder ausserordentliche Baumasse aufweisen und deshalb in einer anderen Zone nicht zulässig sind (Art. 14 BauG). Der Industriezone sind demnach Betriebe zuzuteilen, die mehr als mässig stören (I. WIDMER, Die Zonenkonformität von Gewerben und Betrieben in der Wohnzone, in: AJP 2018, S. 943). Bei der Prüfung der Zonenkonformität fallen als massgebende Betriebsmerkmale bzw. Betriebsdaten nach ständiger Praxis des Baudepartementes in erster Linie die Art der Produkte oder Dienstleistungen, die Zahl der Beschäftigten, die eingesetzten Produktionsmittel, die baulichen und betrieblichen Bedürfnisse, die Anforderungen an die Infrastruktur, der angestrebte Umsatz, die räumliche Bedeutung und die Auswirkungen auf die Umwelt in Betracht. Nicht zulässig ist dagegen der Beizug von Betriebseigenschaften, die aus örtlichen oder persönlichen Gründen nur bei dem konkret in Frage stehenden Betrieb gegeben sind (Baudepartement, Juristische Mitteilungen 2000/I/Nr. 5; GVP 2000 Nr. 74, GVP 1999 Nr. 90).

5.3 Gemäss Baugesuch bzw. Auflage in der Baubewilligung ist vorgesehen, den etwa 1'300 m² grossen Lagerplatz zum Lagern von Mulden und Containern zu nutzen. Zum Abladen und Aufladen sowie wie zum Lagern von Mulden/Containern wird eine entsprechend grosse Fläche benötigt. Bei Containern und Mulden handelt es sich um Güter, welche hauptsächlich von grösseren Betrieben verwendet werden. Sei es zwecks eigenem Gebrauch oder zwecks Vermietung von Mulden an Unternehmen oder Private. Die Nutzung eines etwa 1'300 m² grossen Lagerplatzes für Mulden und Container weist ohne weiteres einen funktionellen Zusammenhang zur Industriezone auf. Die abstrakte Beurteilung ergibt, dass das Vorhaben zonenkonform ist.

5.4 In einer zweiten Stufe ist die konkrete immissionsrechtliche Zulässigkeit zu beurteilen. Die Rekurrenten stellen sich auf den Standpunkt, dass mit dem Lagerplatz übermässige Lärm- und Staubimmissionen einhergehen würden. Sie stützen sich dabei auf das Lärmgut-



achten der M.____ AG vom 4. Dezember 2018, aus welchem hervorgehe, dass bereits der auf der Teilfläche 1 bestehende Werkplatz die Planungswerte überschreite. Angesichts der Tatsache, dass sich die Lärmbelastung nicht klar den einzelnen Teilflächen zuordnen lasse, sondern gesamthaft vom Betrieb der Rekursgegnerin auf dem Grundstück Nr. 002 ausgehe, erscheine es nicht sachgerecht, das Baugesuch für die Teilfläche 3 anders zu beurteilen als die Erweiterung des Werkplatzes auf die Teilfläche 2. Des Weiteren sei es bei der gegebenen räumlichen Situation vor Ort auch nicht möglich, Lärmemissionen einer bestimmten, im Grundbuch aber nicht ausgeschiedenen, Teilfläche zuzuordnen. Gemäss Art. 8 USG seien Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft nach ihrem Zusammenwirken zu beurteilen. Die Beurteilung der vorliegenden Lärmemissionen müsse daher zwingend für das Grundstück Nr. 002 gesamthaft erfolgen. Dagegen bringt die Rekursgegnerin vor, die Ausführungen würden sich auf den bestehenden Betrieb der A.____ Gerüstbau AG beziehen. Das im vorliegenden Fall strittige Baugesuch für die Teilfläche 3 beziehe sich weder auf diesen Betrieb, noch handle es sich um eine Erweiterung für den Gerüstbaubetrieb, noch sei das Baugesuch von der A.____ Gerüstbau AG gestellt worden.

5.5 Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die dadurch erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen müssen nach Art. 7 Abs. 1 LSV soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Bst. a), und die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen dürfen die Planungswerte nicht überschreiten. Gemäss Art. 8 USG werden Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken beurteilt. Nach dem Vorsorgeprinzip von Art. 1 Abs. 2 USG sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden können, frühzeitig zu begrenzen. Nach Art. 36 LSV trifft die Behörden eine Ermittlungspflicht für Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen, wenn Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Planungswerte gestellt werden. Kann eine Überschreitung der Planungswerte aufgrund des aktuellen Kenntnisstands nicht ausgeschlossen werden, ist eine Lärmprognose geboten, wofür der zuständigen Behörde kein Ermessensspielraum zusteht (Urteil des Bundesgerichtes 1C_386/2015 vom 3. September 2012 Erw. 7.2).

5.6 Beim geplanten Lagerplatz handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage, für welche die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Anhang 6 der LSV massgebend sind. Die Wohnhäuser der Rekurrenten befinden sich in der Landwirtschaftszone bzw. im übrigen Gemeindegebiet. Weiter grenzen Grundstücke der Industriezone direkt an das Baugrundstück an. Gemäss Art. 9 des Baureglements der Politischen Gemeinde Z.____ vom 15. Dezember 2009 wird



die Landwirtschaftszone sowie das übrige Gemeindegebiet der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet, die Industriezone gar der Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Gemäss Anhang 6 der LSV betragen die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe III für den Tag (7 bis 19 Uhr) 60 dB(A) und 50 dB(A) für die Nacht (19 bis 7 Uhr).

5.7 Isoliert betrachtet, generiert ein einfacher Lagerplatz für Mulden und Container nach allgemeiner Lebenserfahrung sicherlich keine Lärmimmissionen, welche eine Überschreitung der Planungswerte in der Empfindlichkeitsstufe III (oder IV) wahrscheinlich machen. Mit übermässigen Staubimmissionen ist ebenfalls nicht zu rechnen, da bei einem Lagerplatz weniger Fahrbewegungen stattfinden als bei einem Werkplatz. Fraglich ist jedoch, ob eine gesamthafte Betrachtung unter Mitberücksichtigung des auf Teilfläche 1 bestehenden Betriebs und dessen Emissionen vorzunehmen ist.

6.

Gemäss Art. 8 USG werden Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken beurteilt. Das dieser Bestimmung zugrunde liegende Prinzip der ganzheitlichen Betrachtungsweise verlangt – insbesondere für den Bereich der Emissionsbegrenzung – eine gesamthafte Beurteilung aller Anlagen, die aufgrund ihres räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhangs als Gesamtanlage erscheinen. Das Ganzheitlichkeitsprinzip umfasst grundsätzlich UVP-pflichtige Anlagen. Jedoch hat das Bundesgericht mehrmals hervorgehoben, dass ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang auch bei nicht UVP-pflichtigen Projekten von Bedeutung sein kann (GRIFFEL/RAUSCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2011, Art. 8 N 1). Die Erfordernisse des räumlichen und des funktionalen Zusammenhangs für die Annahme einer Gesamtanlage gelten kumulativ (Urteil des Bundesgerichtes 1C_664/2018 vom 14. November 2019 Erw. 3.1).

6.1 Ein enger räumlicher Zusammenhang wurde in der bundesgerichtlichen Praxis beispielsweise verneint in Bezug auf ein Möbelhaus und ein Warenlager, bei dem die Kunden die gekauften Artikel abholen konnten, weil letzteres mehr als einen Kilometer von ersterem entfernt geplant war (Urteil des Bundesgerichtes 1C_381/2012 vom 4. Juni 2013 Erw. 2.3). Bejaht wurde er dagegen zwischen sogenannten Off-Airport-Parkplätzen und dem Flughafen Zürich, soweit die Betreiber der Parkplätze am Flughafen über eine eigene Infrastruktur, wie Umschlag-Parkplätze und Schalter, verfügten, um Flugpassagieren ein Valet-Parking anbieten zu können; dies unabhängig von der Distanz der Parkieranlagen zum Flughafen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_308/2018 vom 9. Oktober 2019 Erw. 5.1).

6.2 Für die Annahme eines engen funktionalen Zusammenhangs müssen sich die einzelnen Teile derart ergänzen, dass sie gemeinsam eine betriebliche Einheit bilden oder bilden könnten. Der Einheitscharakter von verschiedenen Vorhaben, die von unterschiedlichen Bau-



herrschaften errichtet werden, kann nicht leichthin angenommen werden, da das Umweltschutzgesetz keine planerische, sondern nur eine projektbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung kennt. Gemeinsame umwelt- und planungsrechtliche Vorgaben der Behörden (z.B. Pflicht zur Beteiligung an einem Parkleitsystem) genügen nicht. Eine Gesamtanlage kann in der Regel nur angenommen werden, wenn zwei (oder mehrere) Einzelanlagen zumindest in Teilbereichen zusammenwirken, und zwar über das hinaus, was durch behördliche Auflagen umwelt- oder planungsrechtlicher Natur geboten ist. Gehören die Einzelanlagen demselben Eigentümer bzw. Betreiber oder besteht eine gemeinsame Organisation oder Planung, so kann ein funktionaler Zusammenhang eher angenommen werden, im gegenteiligen Fall dagegen kaum (Urteil des Bundesgerichtes 1C_228/2018 vom 18. Juli 2019 Erw. 8.2 mit Hinweisen). Ein gemeinschaftliches Auftreten kann als Indiz berücksichtigt werden.

6.3 Weder beim geplanten Lagerplatz noch beim bestehenden Werkplatz auf Teilfläche 1 handelt es sich um eine UVP-pflichtige Anlage im Sinn der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011; abgekürzt UVPV). Dennoch ist zu prüfen, ob zwischen den beiden Flächen ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Die Teilfläche 3 wird durch den B.____bach vom Rest des Grundstücks Nr. 002 und so auch vom Werkplatz räumlich getrennt. Mittels Gabelstaplern könnten Container, Mulden usw. jedoch ohne Weiteres von der Teilfläche 1 über die N.____strasse auf die Teilfläche 3 transportiert werden. Ein gewisser räumlicher Zusammenhang kann nicht von der Hand gewiesen werden. Jedoch liegen keine Gründe für die Annahme eines funktionalen Zusammenhangs vor. Sicherlich besteht zwischen der Bauherrin, der A.____ Immobilien AG, und der Betreiberin des Werkplatzes, der A.____ Gerüstbau AG, eine personelle Nähe. Die persönliche Nähe für sich alleine reicht jedenfalls nicht aus, um einen funktionellen Zusammenhang anzunehmen. Im Baugesuch wurde die Nutzung für Gerüste ausdrücklich ausgeschlossen. Sodann hat die Vorinstanz eine Nutzungsbeschränkung verfügt, wonach auf der Teilfläche 3 nur Container und Mulden gelagert werden dürfen. Nicht massgebend ist, dass die A.____ Gerüstbau AG allerlei nicht benötigte Container und Mulden auf der Teilfläche 3 zwischenlagern und dadurch den Gerüstumschlag auf der Teilfläche 1 intensivieren könnte. Erstens ist auch dies lediglich eine Vermutung und als solche nicht Gegenstand des vorliegenden Baugesuchs. Zweitens könnte der bestehende Gerüstbaubetrieb auch andere und weiter entfernte Lagerflächen für Container und Mulden anmieten und so die Nutzung der Teilfläche 1 intensivieren. Die Möglichkeit der Nutzungsintensivierung besteht unabhängig vom Lagerplatz auf der Teilfläche 3. Anzumerken ist sodann, dass die von den Rekurrenten befürchtete Nutzungsintensivierung durch zusätzliche Lagerfläche – sei es auf der Teilfläche 3 oder aber auf anderen angemieteten Flächen – bewilligungspflichtig sein könnte. Denn auch eine zonenkonforme Nutzungsänderung ist bewilligungspflichtig, wenn die mit der neuen Nutzung verbundenen Auswirkungen intensiver sind als die bis-



herigen. Dies wäre bei einer deutlichen Zunahme der Immissionen sicherlich der Fall (Urteil des Bundesgerichtes 1C_431/2018 vom 16. Oktober 2019 Erw. 2.2 mit weiteren Hinweisen).

6.4 Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass es sich beim ersuchten Lagerplatz auf der Teilfläche 3 und dem bestehenden Gerüstbaubetrieb auf Teilfläche 1 nicht um eine Gesamtanlage im Sinn von Art. 8 USG handelt. Die Rüge ist unbegründet.

7.

Der bestehende Gerüstbaubetrieb auf der Teilfläche 1 und die von den Rekurrenten mehrfach gerügten Lärm- und Staubimmissionen bilden nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Anzumerken ist jedoch, dass der Betrieb zwar im Jahr 2015 bewilligt worden ist, was aber nicht bedeutet, dass die fragliche Anlage die Emissionsvorschriften nicht einzuhalten hätte. Eine Baubewilligung verleiht keine wohlverworbenen Rechte und ist, wenn sie dem geltenden Recht widerspricht, grundsätzlich abänderbar. Es ist eine Interessenabwägung vorzunehmen zwischen der richtigen Durchsetzung des Rechts auf der einen Seite und der Wahrung der Rechtssicherheit sowie dem Vertrauensschutz auf der anderen Seite. Aufgrund dieser Interessenabwägung wird in der Regel davon ausgegangen, dass eine Baubewilligung nach der Vervollendung der Baute kaum mehr widerrufen werden kann. Eine blosser Ergänzung der Bewilligung mit Bezug auf Massnahmen der Emissionsbegrenzung muss dagegen – im Rahmen der Verhältnismässigkeit – auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich sein (R.WOLF, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich 2000, Art. 25 N 44; Urteil des Bundesgerichtes 1A.216/2003 vom 16. März 2004 Erw. 3.4; H.WIESTNER, Lärmschutz in der Praxis, in: KPG-Bulletin 2/2011, S. 74, abrufbar unter https://www.bve.be.ch/bve/de/index/direktion/organisation/ra/downloads_publikationen.html).

8.

Zusammenfassend ergibt sich, dass eine Werkplatzerweiterung nicht Gegenstand des Baugesuchs bildet. Sodann besteht zwischen dem lärmemittierenden Werkplatz auf der Teilfläche 1 und dem Lagerplatz auf der Teilfläche 3 kein funktioneller Zusammenhang. Die Vorinstanz hat deshalb die Baubewilligung für den Lagerplatz auf Teilfläche 3 zu Recht erteilt. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

9.

9.1 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 haben die Rekurrenten die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).



9.2 Der von E.____ am 6. März 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

10.

Die Rekurrenten und die Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

10.1 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).

10.2 Die Rekursgegnerin 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). Der Vertreter der Rekursgegnerin beantragt die Zusage einer ausseramtlichen Entschädigung zuzüglich 4 % Barauslagen. 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) ermessensweise auf Fr. 3'250.– plus Fr. 130.– Barauslagen; total also Fr. 3'380.– festzulegen. Mangels begründeten Antrags (vgl. Art. 29 HonO) entfällt ein Zuschlag für die Mehrwertsteuer; ohnehin ist die Rekursgegnerin selber mehrwertsteuerpflichtig, womit sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer als Vorsteuer in Abzug bringen kann. Die Entschädigung von Fr. 3'380.– ist von den Rekurrenten zu bezahlen.

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

Entscheid

1.

Der Rekurs von C.____ und der Erbengemeinschaft D.____, bestehend aus F.____, E.____ F.____, G.____, H.____, I.____, J.____, K.____, und L.____ wird abgewiesen.

2.

a) C.____ und die Erbengemeinschaft D.____ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.–.



b) Der am 6. März 2019 von E.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren der A.____ Immobilien AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ und die Erbengemeinschaft D.____ entschädigen die A.____ Immobilien AG mit insgesamt Fr. 3'380.–.

b) Das Begehren von C.____ und der Erbengemeinschaft D.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Der Vorsteher

Marc Mächler
Regierungsrat