

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/186 vom 14. November 2024

Sg Verwaltungsgericht, 2024-11-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2023_186

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/186 du 14 novembre 2024

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/186 del 14 novembre 2024

Regeste

Baurecht, Verfahren (formelle Beschwerde im Rekursverfahren; taugliches Anfechtungsobjekt), Art. 43bis Abs. 1 Ingress und Bst. a sowie Art. 45 Abs. 1 VRP, Art. 139 Abs. 1 PBG. Bestätigung der bisherigen Praxis des Bau- und Umweltschweizerdepartements, wonach die Bauanzeige im Sinne von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. b PBG nur an (Mit-)Eigentümerinnen von Liegenschaften zuzustellen ist (E. 2.6.2-2.6.3.7); Anforderungen an die Bekanntmachung im Sinne von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG im vorliegenden Fall erfüllt (E. 2.6.4.4); Da die strittige Baubewilligung durch die kommunale Baubehörde nicht widerrufen worden ist, konnten die nach Rechtskraft dieser Bewilligung erlassenen, verfahrensleitenden Anordnungen der Baubehörde (nachträgliche Durchführung eines vereinfachten sowie eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens) sowie deren Widerruf keine Rechte und Pflichten der Beschwerdeführerin begründen und deswegen keine tauglichen Anfechtungsobjekte im vorinstanzlichen Rekursverfahren bilden (E. 2.7-2.8); Nichtigkeit der strittigen Baubewilligung verneint (E. 3), (Verwaltungsgericht, B 2023/186). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Verfügung vom 11. April 2025 infolge Rückzugs der Beschwerde abgeschrieben (Verfahren 1C_22/2025).

Erwägungen

E. 11

September 2024). B. Gemäss Beschluss vom 19. März 2021 machte die Bau- und Umweltschweizerkommission Z.__ (BUK) am 25./29. März 2021 das Baugesuch Nr. 2021-0045 der Genossenschaft B.__ vom 19. Februar/2. März 2021 für einen Ersatzbau des Grundwasserpumpwerks Assek.- Nr. 0001_ sowie die Stilllegung und den Neubau von Werkleitungen auf den Parzellen Nrn. 0000_, 0002_ und 0003_ (die beiden Letzteren im Eigentum der Politischen Gemeinde Z.__) bekannt und legte es vom 30. März bis 12. April 2021 öffentlich auf. Zudem zeigte sie das Baugesuch drei beschwerdeberechtigten Organisationen an (act. 9/6/1-3). C. Am 25. Juni 2021 bewilligte die BUK das Baugesuch unter gleichzeitiger Eröffnung aller kantonalen und kommunalen Teilverfügungen als Gesamtentscheid. Mit den Bauarbeiten wurde nach Angaben der Politischen Gemeinde Z.__ bzw. der Genossenschaft B.__ Mitte Juli 2021, Mitte August 2021 oder am 23. August 2021 begonnen (act. 9/6, 9/6/4, 10, 9/7, S. 5 Rz. 12). B 2023/186 2/32

D. Die A.__ AG (S-AG) ist Inhaberin von selbständigen und dauernden Baurechten zulasten der Grundstücke Nrn. 0000_ und 0003_, verselbständigt unter den Parzellennummern 0004_ (E.__ + F.__, eingeräumt bis 2040) und 0005_ (ehemals: 0006_, Sporthalle mit Annexbauten und Restaurant, bis 1. Mai 2055). Die Parzellen Nrn. 0004_ und 0005_ liegen innerhalb der Grundwasserschutzzone S2. Am 3. September 2021 beantragte die S-AG bei

der BUK, es sei das Auflageverfahren für die Bauarbeiten auf Grundstück Nr. 0000_ durchzuführen bzw. gesetzeskonform zu wiederholen. Ihr als Baurechtsnehmerin sei eine Bauanzeige zuzustellen und das Einspracheverfahren zu eröffnen. Für die begonnenen Bauarbeiten sei unverzüglich ein Baustopp anzuordnen. Am 6. September 2021 teilte die BUK der S-AG gestützt auf einen gleichentags ergangenen Beschluss mit, dass das vom 30. März bis 12. April 2021 bereits durchgeführte Anzeige- und Auflageverfahren nicht noch einmal durchgeführt werde. Auch sah sie davon ab, einen Baustopp zu erlassen. Hingegen eröffnete sie der S-AG eine Frist, sich bis 22. September 2021 "im vereinfachten Verfahren" zum Bauvorhaben zu äussern (act. 5, S. 5 Rz. 10, 6/1, 9/6/5 f., 30, S. 6 Rz. 18, <https://www.geoportal.ch>, Stand: 11. September 2024). E. Am 10. September 2021 erneuerte die S-AG ihre Anträge vom 3. September 2021 und stellte in Aussicht, zum Bauvorhaben innert der bis 22. September 2021 angesetzten Frist im Sinne einer "Einsprache" Stellung zu nehmen. Gestützt auf einen Beschluss der BUK vom 17. September 2021 zeigte der damalige Leiter des Fachbereichs Baubewilligungen der Stadt Z.__ der S-AG sowie den Eigentümerinnen der Parzellen Nrn. 0002_, 0007_, 0003_, 0008_ und 0009_ am 20. September 2021 in Abänderung des Beschlusses der BUK vom 6. September 2021 das Baugesuch Nr. 2021-0045 an und legte es vom 22. September bis 5. Oktober 2021 erneut öffentlich auf. Daraufhin stellte die Genossenschaft B.__ die Bauarbeiten vorübergehend ein (act. 9/1/13, 9/6/7 f., 9/7, S. 11 Rz. 15). Mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 widerrief der damalige Leiter des Fachbereichs Baubewilligungen der Stadt Z.__ die "Bauanzeige" vom 20. September 2021. Zudem wies er, wie bereits zuvor die BUK am 6. September 2021, das Gesuch der S-AG um Erlass einer Baueinstellungsverfügung ab (act. 9/6/9 f.). Am 4. Oktober 2021 erhob die S-AG gegen das Baugesuch Nr. 2021-0045 "öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache" (act. 9/6/11). F. Am 5. Oktober 2021 rekurrierte die S-AG an das BUD (Verfahrensnr. 21-9043) mit den B 2023/186 3/32

Rechtsbegehren, es sei die Verfügung des damaligen Leiters des Fachbereichs Baubewilligungen der Stadt Z.__ vom 1. Oktober 2021 aufzuheben, soweit auf die Anordnung eines Baustopps verzichtet worden sei; das BUD habe aufsichtsrechtlich die Einstellung der Arbeiten auf den Grundstücken Nrn. 0000_ und 0003_ sowie ein Benützungsverbot für die zwischenzeitlich bereits rechtswidrig erstellten und in Betrieb genommenen Bauten und Anlageteile zu verfügen. Im Weiteren beantragte die S-AG, es sei ihr eine Nachfrist anzusetzen, um den Rekurs hinsichtlich des Widerrufs des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens sowie der am 25. Juni 2021 erteilten Baubewilligung zu ergänzen (act. 9/1). G. Mit (Zwischen-)Entscheid Nr. 70/2021 vom 8. November 2021 wies das BUD den Rekurs der S-AG vom 5. Oktober 2021 insoweit ab, als der Verzicht auf den Erlass eines Baustopps angefochten worden war (Dispositiv-Ziff. 1a). Zudem wies es das Gesuch der S-AG um Erlass vorsorglicher Massnahmen (Baustopp und Benützungsverbot) ab (Ziff. 1b). Die dagegen von der S-AG am 15. November 2021 erhobene Beschwerde hiess der damals zuständige Abteilungspräsident des Verwaltungsgerichts mit Entscheid B 2021/241 vom 17. Februar 2022 teilweise gut, soweit er darauf eintrat und sie nicht gegenstandslos geworden war; er änderte Dispositiv-Ziff. 1a des Entscheids des BUD vom 8. November 2021 insoweit ab, als die Politische Gemeinde Z.__ (in teilweiser Gutheissung des Rekurses) angewiesen wurde, die Einstellung sämtlicher Bauarbeiten auf den Grundstücken Nrn. 0000_ und 0003_ ab sofort bis zur rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung zu verfügen. Am 3. März 2022 verfügte der damalige Leiter Fachbereich Baubewilligungen der Stadt Z.__ entsprechend der Anordnung des damals zuständigen

Abteilungspräsidenten des Verwaltungsgerichts die sofortige Einstellung sämtlicher Bauarbeiten auf den Parzellen Nrn. 0000_ und 0003_ bis zur rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung, mit Ausnahme derjenigen zur Sicherung der Baustelle und zur Abwendung von Wasserverunreinigungen (act. 9/14, 26 f.). Eine von der Genossenschaft B.___ am 4. Juli 2024 eingereichte und als Wiederaufnahme- begehren gegen den Präsidialentscheid B 2021/241 vom 17. Februar 2022 entgegenge- nommene Eingabe schrieb der zuständige Abteilungspräsident des Verwaltungsgerichts mit Entscheid B 2024/144 vom 30. August 2024 zufolge Rückzugs ab. H. Mit Rekursergänzung vom 11. April 2022 beantragte die S-AG im Verfahren Nr. 21-9043 (vgl. Bst. F hiervor), es sei die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 für nichtig zu erklären, eventualiter sei sie aufzuheben; es sei die Baubewilligung zu verweigern; die Verfügung vom 1. Oktober 2021 (vgl. Bst. E hiervor) sei aufzuheben und das mit öffentlicher Auflage B 2023/186 4/32

vom 22. September bis 5. Oktober 2021 eingeleitete ordentliche Baubewilligungsverfahren fortzusetzen. Am 29. Juni und 29. November 2022 liess sich das Amt für Wasser und Energie (AWE) vernehmen. Mit Entscheid Nr. 75/2023 vom 31. August 2023 trat das BUD auf den Rekurs Nr. 21-9043 nicht ein (act. 2, 9/31, 38, 49). I. Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) vom 31. August 2023 erhob die S-AG (Be- schwerdeführerin) mit Eingabe vom 15. September 2023 und Ergänzung vom 25. Okto- ber 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, der angefoch- tene Entscheid sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehr- wertsteuer (vorliegend zu entscheidendes Verfahren B 2023/186, Anm. des Verwaltungs- gerichts). Am 10. November 2023 schloss das BUD (Vorinstanz) auf Abweisung der Be- schwerde. Am 18. April 2024 beantragte die Politische Gemeinde Z.___ (Beschwerdebetei- ligte), es sei auf die Beschwerde kostenfällig nicht einzutreten; eventualiter sei sie abzuwei- sen. Die Genossenschaft B.___ (Beschwerdegegnerin) trug am 19. April 2024 auf Abwei- sung der Beschwerde an, unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwert- steuer und Auslagen. Am 26. Juni 2024 replizierte die Beschwerdeführerin (act. 1, 5, 8, 29 f., 41). J. Am 4. April 2024 hatte der Vorsteher des Ressorts Bau, Liegenschaften der Stadt Z.___ in Gutheissung eines von der Genossenschaft B.___ mit Eingabe vom 12. Mai 2023 gestellten Antrags die am 3. März 2022 verfügte Baueinstellung auf den Grundstücken Nrn. 0000_ und 0003_ widerrufen und einem allfälligen Rekurs gegen die Aufhebung der Baueinstel- lung die aufschiebende Wirkung entzogen. Hiergegen rekurrierte die S-AG am 10. Ap- ril 2024 an das BUD (Verfahrensnr. 24-2627, B 2024/160 act. 2/1, 2/16/1, 3, 9). Am 5. und

E. 12

Juni 2019 E. 3.2.1, mit Hinweis, in: ZBl 2020, S. 444 ff.). Voraussetzung dafür ist, dass Personen und Körperschaften, die grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt sind, über ein Bauvorhaben, für welches um Bewilligung nachgesucht wird (vgl. dazu Art. 22 Abs. 1 RPG), in Kenntnis gesetzt werden. Dies geschieht in der Regel durch Ausschreibung des Bauvorhabens in einem amtlichen Publikationsorgan und durch öffentliche Auflage der Pläne (vgl. dazu AEMISEGGER/HAAG, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxis- kommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, N 72 zu Art. 33 RPG). Als direkt anwendbare bundesrechtliche Norm muss Art. 33 RPG Bestim- mungen des kantonalen Rechts vorgehen, die mit ihm im Widerspruch stehen oder lücken- haft sind (vgl. dazu BGE 138 I 131 E. 5.4.3, mit Hinweisen, in: Pra 2012 Nr. 99). Die Aus- gestaltung des Auflageverfahrens und die Art und Weise der Veröffentlichung im Sinne von Art. 33 RPG bleiben aber den Kantonen überlassen (vgl. dazu Art. 25 Abs. 1 RPG und BGE

116 Ia 215 E. 2c, mit Hinweis; BGer 1C_639/2019 vom 25. August 2020 E. 2.4). Zur Gewährleistung der von Bundesrechts wegen zu beachtenden Publizitätswirkung schreibt das PBG im ordentlichen Baubewilligungsverfahren neben der Visierung (Art. 138) B 2023/186 10/32

und der öffentlichen Auflage (Art. 139 Abs. 3, vgl. dazu auch Art. 33 Abs. 1 RPG) die Bauanzeige (Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. b, vgl. E. 2.6.3 hiernach) sowie die öffentliche Bekanntmachung (Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. a sowie Abs. 2, vgl. E. 2.6.4 hiernach) vor. 2.6.3. 2.6.3.1. Nach Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. b PBG gibt die Baubehörde (Art. 135 PBG) Grundeigentümerinnen, deren Grundstück nicht mehr als 30 Meter von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist, das Baugesuch mit eingeschriebenem Brief zur Kenntnis. Ursprünglich war diese sogenannte Bauanzeige auf kantonaler Ebene in Art. 100 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch verankert (Neudruck August 1968, nGS 6, 39; "Wer eine Neubaute erstellen oder an einem bestehenden Gebäude eine An- oder Höherbaute vornehmen will, hat vor dem Beginn der Baute durch den Gemeindevorsteher allen Beteiligten von dem Bauvorhaben unter Angabe der Baumasse und der Abstände von den Nachbargrundstücken Kenntnis zu geben."). Diese Vorschrift wurde in Art. 82 Abs. 1 und 2 des bis 30. September 2017 gültig gewesenen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) ins öffentliche Recht überführt ("Die zuständige Gemeindebehörde hat den Anstössern mit eingeschriebenem Brief vom Baugesuch Kenntnis zu geben. Anstösser im Sinne dieser Vorschrift sind Grundeigentümer, deren Grundstück nicht mehr als 30 Meter von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist.", vgl. dazu auch GVP 1999 Nr. 21; Botschaft des damaligen Regierungsrates vom 22. September 1970, AB1 1970, 1273 ff., 1312 f., 1342 [in Bezug auf Art. 75 des Entwurfs] und zur grundsätzlichen Kritik an dieser Regelung: Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2001/I/6, S. 13, 15, 21). Nach bisheriger, vom damaligen Regierungsrat vorgegebener Praxis der kantonalen Verwaltung wurden Inhaber eines im Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts (vgl. dazu Art. 779 in Verbindung mit Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2; Art. 675 Abs. 1 und Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB) nicht als "Anstösser" im Sinne von Art. 82 Abs. 1 und 2 BauG betrachtet. Begründet wurde dies dem Sinn nach damit, dass als "Anstösser" nur Eigentümer von Liegenschaften zu verstehen seien. Die selbständigen und dauernden Rechte seien nicht Grundstücke im eigentlichen Sinne, sondern würden nur so behandelt, wie wenn sie Grundstücke wären. Ihrer Natur nach blieben sie Dienstbarkeiten (vgl. dazu GVP 1977 Nr. 56 und M. ZEMP, Kommentar zum Baugesetz des Kantons St. Gallen, 1980, S. 164). Gemäss C. KÄGI (in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 11 zu Art. 139 PBG) ist unter der B 2023/186 11/32

Herrschaft des PBG kein Grund erkennbar, den Eigentümer eines selbständigen und dauernden Baurechts in Bezug auf die Publikation von (Planerlassen und) Baugesuchen anders zu behandeln als den Eigentümer des mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belasteten Grundstücks. In diesem Sinn sei zu empfehlen, beiden eine Anzeige zuzustellen. Im Entscheid VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 betreffend vorsorgliche(s) Baueinstellung/Benützungsverbot schloss der damals zuständige Abteilungspräsident nicht aus, dass sich das Verwaltungsgericht der Meinung von KÄGI anschliessen und hinsichtlich des unbestimmten Rechtsbegriffs der "Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer" in Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. b PBG eine Praxisänderung vornehmen könnte (a.a.O., E. 4.2.1). 2.6.3.2. Gesetzesbestimmungen sind in erster Linie nach ihrem Wortlaut

auszulegen. An einen klaren Gesetzeswortlaut ist die rechtsanwendende Behörde grundsätzlich gebunden. Abweichungen vom klaren Wortlaut sind indessen zulässig oder sogar geboten, wenn triftige Gründe zur Annahme bestehen, dass er nicht dem wahren Sinn der Bestimmung entspricht. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Norm, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben. Vom klaren Wortlaut kann ferner abgewichen werden, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann. Im Übrigen sind bei der Auslegung alle herkömmlichen Auslegungselemente zu berücksichtigen, wobei das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus befolgt und es ablehnt, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätsordnung zu unterstellen (vgl. BGer 9E_1/2023 vom 12. August 2024 E. 1.5.1, mit Hinweisen, zur Publikation vorgesehen). 2.6.3.3. Die Meinung von KÄGI findet in den Materialien, etwa in der Botschaft der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015 (ABl 2015, 2399 ff. [fortan: Botschaft]) oder dem Protokoll der vorberatenden Kommission der Sitzung vom 15. Januar 2016 (S. 32-35, <https://www.ratsinfo.sg.ch>, Stand: 11. September 2024), keinen Widerhall. Vielmehr wird in der Botschaft (ABl 2015, 2515) ausdrücklich festgehalten, dass mit der Regelung zur Bekanntmachung in Art. 139 Abs. 1 PBG (Art. 140 Abs. 1 des Entwurfs) am geltenden Verfahren der Veröffentlichung festgehalten werden solle. Wie bisher (vgl. E. 2.6.3.1 hiervor) sollten demnach Grundeigentümerinnen, deren Grundstücke nicht mehr als 30 Meter von der geplanten Baute oder Anlage entfernt sind, eine eingeschriebene Bauanzeige erhalten. Daraus lässt sich für die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der "Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern" in Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. b PBG ableiten, dass die bisherige Verwaltungspraxis beibehalten werden sollte (vgl. dazu auch E. 1.2.3 und 1.2.5 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 11 f.). B 2023/186 12/32

2.6.3.4. Nach der zivilrechtlichen Definition in Art. 655 ZGB fallen unter den Begriff des "Grundeigentums" im Sinne von Abs. 1 neben Liegenschaften (vgl. dazu Abs. 2 Ziff. 1 sowie Art. 667 Abs. 1 ZBG), Bergwerken (vgl. dazu Abs. 2 Ziff. 3 sowie Art. 1 f. des Gesetzes über den Bergbau, sGS 852.1) sowie Miteigentumsanteilen an Grundstücken (vgl. dazu Abs. 2 Ziff. 4 sowie Art. 646 ff. und Art. 712a ff. ZGB) auch in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (Ziff. 2 sowie Abs. 3). Als selbständiges und dauerndes Recht kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie weder zugunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet und auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet ist (Art. 655 Abs. 3 und Art. 943 ZGB sowie Art. 22 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1 der Grundbuchverordnung, SR 211.432.1, GBV). Als Grundstücke können etwa in das Grundbuch aufgenommen werden: das Baurecht (Art. 675, 779, 779a ff. ZGB); das Quellenrecht (Art. 704 Abs. 2 und Art. 780 ZGB); die irregulären Personaldienstbarkeiten im Sinne von Art. 781 ZGB, so z.B. das Recht zum Materialabbau sowie (allenfalls) die Personalgrundlast (Art. 782 ff. ZGB, vgl. dazu L. STREBEL, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl. 2023, N 17 zu Art. 655 ZGB). Durch die Bezeichnung der in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte als Grundstücke im Sinne des Gesetzes (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) unterstellt der Gesetzgeber diese den Bestimmungen über die unbeweglichen Sachen. Damit stellt er die selbständigen und dauernden Rechte bewusst den unbeweglichen Sachen gleich, obwohl sie offensichtlich die Sachqualität nicht erfüllen und somit nicht Objekte des Eigentums sind. Das Gesetz fingiert, dass die

selbständigen und dauernden Rechte Grundstücke sind und vom Rechtsanwender so angesehen werden sollen, "als ob" sie Grundstücke im eigentlichen Sinne wären. Das selbständige und dauernde Baurecht ist mit Bezug auf seine Stellung im Rechtsverkehr den Grundstücken im eigentlichen Sinn gleichgestellt. Bei alledem ist den Besonderheiten des Charakters des Baurechts als Dienstbarkeit Rechnung zu tragen. Die Gleichstellung des selbständigen und dauernden Baurechts mit Grundstücken im eigentlichen Sinn ist dort versagt, wo es auf die Körperlichkeit des Gegenstandes ankommt. Die Grenze der Anwendbarkeit der Bestimmungen über das Grundeigentum liegt dort, wo die Anwendbarkeit mit dem dienstbarkeitsrechtlichen Charakter und der fehlenden Körperlichkeit nicht mehr vereinbar ist (vgl. dazu BGE 147 III 1 E. 3.2-3.7, mit Hinweisen). Die Berücksichtigung der zivilrechtlichen Definition im Zusammenhang mit der persönlichen Anzeigepflicht drängt sich in den kantonalen Ausführungsvorschriften zum RPG dann auf, wenn private Rechte abgetreten werden müssen bzw. eine Planung oder ein (öffentliches Strassen- oder Wasser-)Bauvorhaben eine materielle oder formelle Enteignung bewirkt (vgl. dazu Art. 5, Art. 7 sowie Art. 23 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1 Ingress und Bst. a des Enteignungsgesetzes, sGS 735.1, EntG; [Art. 39 Abs. 2-6 bzw. Art. 26 B 2023/186 13/32 Abs. 2 PBG in Verbindung mit] Art. 42 des Strassengesetzes, sGS 732.1, StrG; [Art. 1 Abs. 2 des Rheingegesetzes, sGS 734.21, RhG, in Verbindung mit] Art. 25 Abs. 1 des Wasserbaugesetzes, sGS 734.1, WBG, und VerwGE B 2022/211 vom 21. September 2023 E. 4.1, mit Hinweisen, siehe dazu auch Art. 30 Abs. 2 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung, sGS 752.2, GSchVG). Hingegen ergibt sich eine solche Bindung an die privatrechtliche Definition in Hinblick auf die Auslegung von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. b PBG nicht (vgl. zur Harmonisierung von Bundeszivilrecht und kantonalem öffentlichem Recht Art. 6 Abs. 1 ZGB und BGE 138 III 49 E. 4.4, mit Hinweisen, in: Pra 2012 Nr. 75), können doch die (privaten) "Bau-anzeigeberechtigten" im ordentlichen Baubewilligungsverfahren nicht mit den (privaten) "Einspracheberechtigten" (vgl. dazu Art. 153 Abs. 2 PBG) gleichgesetzt werden, selbst wenn dies im altrechtlichen privatrechtlichen Verfahren nach EG-ZGB zur Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche unter dem Gesichtspunkt der Aktiv- oder Sachlegitimation materiell-rechtlich so gehandhabt worden sein mag. Im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren können Dritte auch ausserhalb des 30 m-Radius im Sinne von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. B PBG ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Einspracheerhebung haben (vgl. dazu WALDMANN, in: Niggli/Uebersax/Wiprächtiger/Kneubühler [Hrsg.], a.a.O., N 19 ff. zu Art. 89 BGG). 2.6.3.5. Unter mehreren denkbaren Lösungen ist diejenige zu wählen, welche am besten der Verfassung entspricht (vgl. zur verfassungskonformen Auslegung BGE 150 V 120 E. 4.2, mit Hinweisen). Das Gebot der rechtsgleichen Behandlung (Art. 8 Abs. 1 BV) ist verletzt, wenn ein Erlass hinsichtlich einer entscheidungswesentlichen Tatsache rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn er Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen. Gleiches muss nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt werden. Die Frage, ob für eine rechtliche Unterscheidung ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen ersichtlich ist, kann zu verschiedenen Zeiten unterschiedlich beantwortet werden, je nach den herrschenden Anschauungen und Verhältnissen. Dem Gesetzgeber bleibt im Rahmen dieser Grundsätze und des Willkürverbots ein weiterer Gestaltungsspielraum (vgl. dazu BGE 147 I 16 E. 4.2.1; 142 II 425 E. 4.2, je mit Hinweisen). Mittels der Bauanzeige werden "Grundeigentümerinnen" im Umkreis von 30

m zum Bau- projekt unabhängig davon, ob sie ortsansässig sind oder nicht, gegenüber den nicht anzei- geberechtigten, allenfalls in schutzwürdigen Interessen Betroffenen privilegiert, indem sie frühzeitig vor der öffentlichen Auflage mit eingeschriebenem Brief über ein Bauvorhaben B 2023/186 14/32

informiert werden. Sie müssen spätestens am Tag vor Beginn der öffentlichen Auflage Kenntnis von der Bauanzeige nehmen können (vgl. dazu KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 11 und 13 zu Art. 139 PBG). Aufgrund der eingeschriebenen Sendung wird im Vergleich zur Visierung, Bekanntmachung und Auflage in erhöhtem Mass gewährleistet, dass die Anzeigeberechtigten über ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück in Kenntnis gesetzt werden. Mit Blick auf Sinn und Zweck der Bestimmungen zum ordentlichen Baubewilligungsverfahren, nämlich die tatsächliche Gewährleistung des Beschwerderechts Dritter (vgl. E. 2.6.2 hiervor), führt dies zu einer Besserstellung der Anzeigeberechtigten gegenüber den übrigen allenfalls Einspracheberechtigten, welche sich im Hinblick auf eine allfällige Einspracheerhebung innert Auflagefrist damit begnügen müssen, auf die Vi- sierung sowie die öffentliche Bekanntmachung im Internet bzw. der Publikationsplattform zu achten, obschon die Anzeigeberechtigten von einem Bauvorhaben mitunter nicht betrof- fen sind, und jedenfalls im Vergleich zu den übrigen Einspracheberechtigten nicht stärker betroffen sein müssen. Eine Gleichbehandlung im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BV wäre an sich nur dann zu bewerkstelligen, wenn die Bauanzeigepflicht im Gesetz selbst auf sämtliche potentiell Einspracheberechtigten ausgedehnt oder sie ersatzlos gestrichen würde. Erste- res führte zu einer Vielzahl von zusätzlichen Bauanzeigen (siehe dazu etwa die Berechnung des Einspracheradius beim Neubau von Mobilfunkanlagen: BGE 128 II 168 E. 2.4). Letzte- res diente demgegenüber der Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren (Art. 29 Abs. 1 BV). In Bezug auf die Publizitätswirkung des ordentlichen Baubewilligungsverfah- rens würde eine Ausdehnung der Anzeigepflicht auf Eigentümerinnen von selbständigen und dauernden Baurechten oder gar auf Eigentümerinnen von Quellenrechten, irregulären Personaldienstbarkeiten oder Personalgrundlasten (vgl. E. 2.6.3.4 hiervor) demnach ledig- lich (eine) weitere "privilegierte" Gruppe(n) von Anzeigeberechtigten schaffen, ohne die ge- schilderte Ungleichbehandlung zu beheben. 2.6.3.6. Mit Blick auf Sinn und Zweck der kantonalen Vorschriften zum ordentlichen Baubewilli- gungsverfahren, nämlich die tatsächliche Gewährleistung des Beschwerderechts Dritter ge- genüber einer erteilten Baubewilligung (vgl. dazu E. 2.6 hiervor), führte sodann eine Aus- dehnung der Anzeigepflicht auf Eigentümerinnen von selbständigen und dauernden Bau- rechten nicht dazu, dass die – ursprünglich anstelle der Visierung mit öffentlicher Bekannt- machung und Auflage (auf kantonaler Stufe privatrechtlich) vorgeschriebene (vgl. E. 2.6.3.1) – Bauanzeige in der vorliegenden Ausgestaltung, insbesondere aufgrund deren Beschränkung auf "Grundeigentümerinnen", die in Art. 33 RPG umschriebenen bundes- rechtlichen Minimalanforderungen an eine ausreichende Publizität des ordentlichen Bau- bewilligungsverfahrens für sich genommen gegenüber allen potentiell Einspracheberechtigten sicherzustellen vermöchte. Auch ergibt sich aus Art. 33 RPG keine Verpflichtung zu ei- ner solchen Ausdehnung der Bauanzeige. Dem Anspruch auf rechtliches Gehör ist mit einer B 2023/186 15/32

amtlichen Publikation am Ort des gelegenen Grundstücks Genüge getan (vgl. dazu BGer 1C_561/2019 vom 12. Oktober 2020 E. 3.3, mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf Art. 32a und 32b BauG BE und Art. 25 ff. BewDE, wonach nicht ortsansässige Grundeigen-

tümerinnen und Grundeigentümer die örtlichen Publikationen selbst verfolgen oder eine Drittperson damit beauftragen müssen und zwar unabhängig davon, ob sie aufgrund der Umstände mit einem Baugesuch rechnen mussten). Darüber hinaus erscheint eine Ausdehnung der Bauanzeigepflicht seit Einführung der in Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG verankerten Pflicht zur Publikation des Baugesuchs im Internet bzw. auf der Publikationsplattform (mit Suchabonnementsfunktion) weitgehend als entbehrlich. Im Übrigen bliebe eine solche Ausdehnung ohne Einfluss auf Beginn und Dauer der Einsprachefrist (vgl. dazu Art. 153 Abs. 1, Art. 154 Abs. 1 PBG, vgl. dazu KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 13 zu Art. 139 PBG; Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2006/III/23, S. 25 f.). 2.6.3.7. In Bestätigung der bisherigen Praxis der kantonalen Verwaltung – Verpflichtung zum Versand einer Bauanzeige nur an (Mit-)Eigentümerinnen von Liegenschaften – ist unter diesen Umständen weiterhin von einer Ausdehnung der Anzeigepflicht auf Eigentümerinnen von selbständigen und dauernden Baurechten abzusehen, selbst wenn dies nicht vollumfänglich in Einklang mit der in diesem Zusammenhang nicht bindenden privatrechtlichen Terminologie steht. Demzufolge ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdebeteiligte der Beschwerdeführerin vor Erlass der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 keine Bauanzeige zugestellt hat. Daran vermag auch der Präsidialentscheid VerwGE B 2021/241 nichts zu ändern. Abgesehen davon, dass dieser schon deshalb keine Vertrauensgrundlage (vgl. zur Berücksichtigung des Gebots von Treu und Glauben [Art. 5 Abs. 3 BV] bzw. des dieses konkretisierenden Vertrauensschutzprinzip [Art. 9 BV] auch BGE 142 V 551 E. 4.1, mit Hinweisen) bilden kann, weil darin eine Praxisänderung nur in Betracht gezogen wurde, ist für die definitive Klärung der Frage eine Fünferbesetzung zuständig (vgl. E. 1.1 hiervor sowie VerwGE B 2023/80 vom 17. August 2023 E. 1.2). 2.6.4. 2.6.4.1. Laut Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG (in der seit 1. Juni 2019 anwendbaren Fassung, nGS 2019-028) gibt die Baubehörde das Baugesuch im amtlichen Publikationsorgan oder durch öffentlichen Anschlag sowie im Internet bekannt. Die zusätzliche Bekanntmachung im Internet entfällt, wenn das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde die Publikationsplattform nach Art. 22 und 27 des Publikationsgesetzes (sGS 140, PubG) ist. B 2023/186 16/32

Bekanntzumachen sind im Rahmen von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG insbesondere Ort und Dauer der Auflage sowie Beginn und Ende der Einsprachefrist. Weiter muss auch ein Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit angebracht werden (vgl. dazu KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 6 zu Art. 139 PBG). Die amtliche Publikation eines Baugesuchs muss nicht zuletzt im Hinblick auf die Wahrnehmung der Rechtsmittelmöglichkeiten aussagekräftig sein. Ein Dritter soll sich aus der inhaltlichen Umschreibung des Bauvorhabens in der Publikation ein grundsätzliches Bild über mögliche Auswirkungen machen können (vgl. dazu BGer 1C_555/2019 vom 9. September 2020 E. 4.5.5 mit Hinweisen, in: SJZ 2020, S. 793 ff., in Bezug auf einen dem obligatorischen Referendum unterstehenden Einwohnerratsbeschluss über die Änderung einer Gemeindeordnung im Kanton Aargau). 2.6.4.2. Vor diesem rechtlichen Hintergrund erscheint die Auffassung der Vorinstanz in Erwägung 1.2.4 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 11 f.) im Kontext von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG zutreffend; demnach wird mit der Bekanntmachung primär die Information der Allgemeinheit bzw. gewisser Nachbarn über den Eingang des Baugesuchs und über den daraus folgenden Beginn des Baubewilligungsverfahrens bezweckt, weswegen darin nicht detailliert über den genauen Inhalt des Bauvorhabens informiert, sondern das Bauvorhaben nur grob

umschrieben werden muss. Folglich haben sich allfällige Einspracheberechtigte in erster Linie im Rahmen der öffentlichen Auflage über die konkrete Ausgestaltung und den exakten Umfang des Bauvorhabens zu informieren. Diese Anforderungen von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG an die Bekanntmachung gehen weniger weit als diejenigen von Art. 12b NHG, wonach inhaltlich die Nennung mindestens von Art, Zweck und Umfang des Projekts, dessen genauen Ortes und raumplanerischen Einordnung sowie der betroffenen bundes- oder kantonrechtlich geschützten Gebiete verlangt wird, um den beschwerdeberechtigten Verbänden die Triage unter zahlreichen Baugesuchen zu ermöglichen, ohne zuvor die Veröffentlichungen und Unterlagen in den Gemeinden einsehen zu müssen (vgl. dazu VerwGE B 2018/248 vom 14. März 2019 E. 4.2, mit Hinweisen, bestätigt mit BGer 1C_213/2019 vom 26. April 2019 [Nichteintreten]). Die Einhaltung der Rechte von Gemeinden und beschwerdeberechtigten Organisationen im Sinne von Art. 12b NHG ist im Rahmen der in der Beschwerde vorgebrachten Kritik indes nicht zu überprüfen. 2.6.4.3. Am 29. März 2021 wurde auf der Publikationsplattform folgender Text veröffentlicht (Publ.- Nr. 00.041.855, <https://publikationen.sg.ch>, Stand: 11. September 2024): "Bauanzeige A.__ B 2023/186 17/32

Vom 30. März bis zum 12. April 2021 können in Z.__ folgende Baugesuchsunterlagen eingesehen werden: Gesuchsteller Wasserversorgung Z.__, Planverfasser G.__ AG Bauvorhaben Sanierung/Ersatzbau Grundwasserpumpwerk Vers.-Nr. 0001_ Standort Grundstück Nr. 0000_ im A.__, Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut, kann während der Auflagefrist gegen die Bauprojekte bei der Baukommission Z.__, Einsprache erheben. Einsprachen müssen eine Darstellung des Sachverhalts, eine Begründung und einen Antrag enthalten." Beigelegt war diesem Publikationstext ein Auszug aus dem Geoportal (Rubrik: amtliche Vermessung grau, Massstab 1:1'000) vom 11. März 2021, auf welchem das D.__ Assek.- Nr. 0001_ ersichtlich und ein Ausschnitt der Parzelle Nr. 0000_, auf welcher das Pumpwerk liegt, rot markiert waren. Im Gegensatz zum Plan Umgebungs- und Werkleitungsarbeiten vom 19. Februar 2021 (act. 9/6/1) war daraus nicht erkennbar, dass das Baugesuch nebst dem Ersatzbau des Grundwasserpumpwerks Assek.-Nr. 0001_ auf Parzelle Nr. 0000_ auch den Rückbau resp. die Stilllegung von nicht mehr benötigten Werkleitungen auf den Parzellen Nrn. 0000_ und 0003_, insbesondere einer Wasserleitung und eines Steuerkabels im Bereich des Grundstücks Nr. 0004_, sowie den Bau einer neuen Wasserleitung sowie von zwei neuen Abwasserleitungen auf den Grundstücken Nrn. 0000_, 0002_ und 0003_ umfasste. Allerdings handelt es sich beim Rückbau bzw. der Stilllegung sowie beim Neubau von (erdverlegten) Werkleitungen (siehe dazu auch Art. 51 Abs. 1 und 2 Ingress sowie Bst. h StrG, wonach lediglich das Instandhalten – nicht der Neubau – von Entwässerungsleitungen zum Strassenunterhalt zählt, sowie Art. 113 Abs. 1 Ingress und Bst. g sowie Abs. 3 f. PBG, wonach Grundeigentümerinnen [öffentliche] Leitungen an Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen grundsätzlich ohne Entschädigung zu dulden haben) fraglos nicht um wesentliche Bestandteile des gesamten Vorhabens (Ersatzbau des Grundwasserpumpwerks Assek.-Nr. 0001_). Als solche mussten sie nach dem Gesagten (vgl. E. 2.6.4.1 f. hiervor) nicht zwingend bekanntgemacht werden. Daran ändert nichts, dass die betreffenden Teilaspekte nicht nur den Baugrund auf der Parzelle Nr. 0000_ – mitsamt dem Baurechtsgrundstücks Nr. 0004_ der Beschwerdeführerin –, sondern auch die Grundstücke Nrn. 0002_ und 0003_ betrafen. B 2023/186 18/32

2.6.4.4. Im Hinblick auf die Wahrnehmung der Einsprachemöglichkeit war die fragliche Bekanntmachung damit hinreichend aussagekräftig. Die Beschwerdeführerin konnte sich

aus der darin enthaltenen inhaltlichen Umschreibung des Bauvorhabens ein grundsätzliches Bild über mögliche Auswirkungen machen (anders noch: VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 E. 4.2.1, mit Hinweisen). Wie die Vorinstanz in Erwägung 1.2.4 f. des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 11 f.) vor diesem Hintergrund zutreffend dargetan hat, entsprach die Bekanntmachung den Mindestanforderungen von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG. 2.6.5. Zusammenfassend liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren verletzt worden wäre und der Beschwerdeführerin deswegen die Möglichkeit zur Teilnahme an diesem Verfahren versperrt gewesen wäre. Der Beschwerdeführerin hätte es freigestanden, gegen das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin innert Auflagefrist Einsprache zu erheben. Da sie dies unterlassen hat, war sie vom erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren und einem daran anschliessenden Rechtsmittelverfahren ausgeschlossen. Der Beschwerdeführerin fehlte daher im vorinstanzlichen Rekursverfahren bezüglich der Anfechtung der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 die formelle Beschwerde. Die Vorinstanz, welche auf den Rekurs mit der Begründung nicht eingetreten ist, dass die Beschwerdeführerin ihr Einsprache- und Rekursrecht verwirkt habe (vgl. dazu E. 1.1.2, 1.2-1.3 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 10-12), ist folglich auf den Rekurs der Beschwerdeführerin gegen die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 im Ergebnis zu Recht nicht eingetreten. Bei diesem Ergebnis braucht nicht erörtert zu werden, ob eine Gehörsverletzung, hätte sie denn vorgelegen, einer Heilung zugänglich gewesen wäre (vgl. dazu act. 30, S. 4 f., 8-10 Rz. 8-12, 22-24, act. 67, S. 12, 16 f. Rz. 33, 47, 49). Im Weiteren hätte der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 3. September 2021 (act. 9/6/5), soweit diese dem Sinn nach als Fristwiederherstellungsgesuch zu behandeln gewesen wäre und die Beschwerdeführerin unter Vertrauensgesichtspunkten diesbezüglich rechtzeitig bei der Beschwerdebeteiligten vorstellig geworden wäre, vor diesem Hintergrund mangels unverschuldeten Hindernisses kein Erfolg beschieden sein können (vgl. dazu Art. 30bis und Art. 30ter Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 148 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, SR 272, ZPO, und VerwGE B 2023/66 vom 27. Juni 2023 E. 2.1, mit Hinweisen). Ebenso erschiene der am 5. Oktober 2021/11. April 2022 erhobene Rekurs der Beschwerdeführerin gegen die Baubewilligung der BUK vom 25. Juni 2021 als verspätet eingereicht (vgl. dazu Art. 47 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 30bis VRP; Art. 47 Abs. 3 VRP; Art. 49 BGG; BGer 1C_150/2012 vom 6. März 2013 E. 2.3, in: ZBl 2014, S. 324 ff.; URP 2013, S. 138 ff., 1C_518/2017 vom 3. Dezember 2018 E. 3.1, in: URP 2019, S. 215 ff., je mit Hinweisen, sowie die diesbezüglichen B 2023/186 19/32

Einwände der Beschwerdegegnerin im Rekursverfahren, act. 9/7, S. 5-10, 13 f. Rz. 12 f.,

E. 15

f., act. 9/16, 9/36, S. 2 Rz. 3). Auch diese Gründe führten zu einer Bestätigung des vorinstanzlichen Nichteintretens. 2.7. Das Nichteintreten auf den Rekurs gegen den Widerruf der am 20. September 2021 von der BUK erlassenen verfahrensleitenden Anordnungen (Bauanzeige, erneute öffentliche Auflage) durch den damaligen Leiter des Fachbereichs Baubewilligungen der Beschwerdebeteiligten vom 1. Oktober 2021 begründete die Vorinstanz in Erwägung 1.1.3 und 12 f. des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 10, 32) damit, dass die Beschwerdeführerin ihre Rechte im Rekursverfahren gegen die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 hätte wahren können und ihr aus dem Widerruf keine unmittelbaren Rechte und Pflichten, insbesondere keine rechtserheblichen Nachteile,

erwachsen seien, weshalb es sich dabei nicht um ein taugliches Anfechtungsobjekt handle.

2.7.1. Nach Art. 43bis Abs. 1 Ingress und Bst. a VRP können mit Rekurs beim zuständigen Departement nur Verfügungen und Entscheide angefochten werden. Art. 24 Abs. 1 VRP regelt den Inhalt von Verfügungen. Im VRP fehlt aber eine eigene Umschreibung des Verfügungsbegriffs. Die st. gallische Verwaltungspraxis hat im Wesentlichen den materiellen Verfügungsbegriff des Bundesrechts (vgl. Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren, SR 172.021, VwVG) übernommen. Eine Verfügung stellt einen individuellen, an eine bestimmte Person gerichteten Hoheitsakt dar, durch den eine verwaltungsrechtliche Rechtsbeziehung gestaltend oder feststellend in verbindlicher oder erzwingbarer Weise geregelt bzw. begründet, aufgehoben, abgeändert oder festgestellt wird (vgl. dazu VerwGE B 2021/220 vom 20. Mai 2022 E. 4.4; B 2020/213 vom 24. Juni 2021 E. 2.2; B 2018/225 vom 29. August 2019 E. 4.1, je mit Hinweisen, H.-R. ARTA, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., Überblick N 60).

2.7.2. Die verfahrensleitenden Anordnungen der BUK vom 6. und 17./20. September 2021 (act. 9/6/6, 8) sowie deren Widerruf vom 1. Oktober 2021 (act. 9/6/9) beziehen sich, wie die rechtskräftige Bewilligung der BUK vom 25. Juni 2021, auf das Baugesuch der Beschwerdegegnerin vom 19. Februar/2. März 2021. Die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 war bei deren Erlass formell bereits in Rechtskraft erwachsen. Wie sich aus der vorstehenden Erwägung 2.6 ergibt, hat sich die Beschwerdeführerin am erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren nicht beteiligt, weshalb die Vorinstanz auf ihren diesbezüglichen Rekurs mangels formeller Beschwerde zu Recht nicht eingetreten ist (zusammenfassend E. 2.6.5 hiervor). Die Beschwerdegegnerin hat von der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 entsprechend in guten B 2023/186 20/32

Treuen bereits Gebrauch machen dürfen (vgl. dazu auch E. 3 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 12-14, und zur Geltungsdauer der Bewilligung auch Art. 148 PBG). Vor diesem Hintergrund fielen die verfahrensleitenden Anordnungen der BUK vom 6. und 17./20. September 2021 (act. 9/6/6, 8) sowie der Widerruf der verfahrensleitenden Anordnungen vom 17./20. September 2021 vom 1. Oktober 2021 (act. 9/6/9) in Bezug auf das bereits rechtskräftig bewilligte Baugesuch der Beschwerdegegnerin vom 19. Februar/2. März 2021 nurmehr dann als taugliche Anfechtungsobjekte im Rekursverfahren in Betracht (vgl. zur Mehrfachzustellung von Verfügungen auch BGE 148 II 536 E. 9.5.1, in: Pra 2023 Nr. 51, mit Hinweisen; sowie BGer 6B_758/2022 vom 9. November 2022 E. 2.3; 2C_814/2022 vom 19. Oktober 2022 E. 2.1; 2C_1038/2017 vom 18. Juli 2018 E. 5.3.2, je mit Hinweisen; J. BICKEL, Auslegung von Verwaltungsrechtsakten, 2014, Rz. 69 ff.), falls die BUK die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 im Sinne von Art. 28 VRP widerrufen hätte (vgl. dazu VerwGE B 2024/2 und B 2024/122 vom 15. August 2024 E. 5.2.1 und 5.2.2; B 2023/43 vom 13. Juni 2023 E. 2.1; B 2022/136 vom 8. Dezember 2022 E. 3.1; B 2020/231 vom 15. Juli 2021 E. 2.3, je mit Hinweisen) und das Verfahren wieder eröffnet gewesen wäre; nur unter diesen Voraussetzungen konnten die verfahrensleitenden Zwischenverfügungen überhaupt Rechtswirkungen entfalten.

2.7.3. Die bereits damals anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hat mit Eingabe vom 3. September 2021 (act. 9/6/5) beim "Bauamt" der Beschwerdebeteiligten beantragt, es sei das Auflageverfahren für die – spätestens seit dem 23. August 2021 ausgeführten – Bauarbeiten auf Grundstück Nr. 0000_ durchzuführen bzw. gesetzeskonform zu wiederholen. Ihr als Baurechtsnehmerin sei eine Bauanzeige zuzustellen und das Einspracheverfahren zu eröffnen. Für die begonnenen Bauarbeiten sei unverzüglich ein Baustopp anzuordnen. Darin kann in Bezug auf die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 dem Sinn nach ein Wiedererwägungsgesuch

(Art. 27 VRP) erblickt werden (vgl. dazu auch VerwGE B 2020/10 vom

E. 17

Juni 2022 E. 4.1 Abs. 2, mit Hinweisen). 2.7.3.1. Die BUK sandte ihr Schreiben an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin vom 6. September 2021 (act. 9/6/6) in Kopie per E-Mail an H.__ (bis 7. Oktober 2022 stellvertretender Geschäftsführer der Beschwerdegegnerin, <https://www.zefix.ch>, Stand: 11. September 2024). Darin beschränkte sie sich nicht darauf, auf das Gesuch der Beschwerdeführerin vom 3. September 2021 aus folgenden Gründen implizit nicht einzutreten bzw. es abzuweisen: Erstens sei das Anzeige- und Auflageverfahren (für das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 0000_) vom 30. März bis 12. April 2021 durchgeführt worden. Zweitens habe die Beschwerdeführerin keine Bauanzeige erhalten, da das zu erneuernde Gebäude (Ersatzbau B 2023/186 21/32

Grundwasserpumpwerk) mehr als 30 m vom Grundstück der Beschwerdeführerin (Baurechtsgrundstück Nr. 0004_) entfernt sei. Drittens würden für unterirdische Leitungen von ihr praxisgemäss keine Bauanzeigen versandt, weshalb sie davon abgesehen habe, das Anzeige- und Auflageverfahren zu wiederholen. Auch liess sie es darin nicht mit dem Hinweis bewenden, dass die (unterirdischen) Bauarbeiten weit fortgeschritten seien und der Erlass einer Baueinstellungsverfügung unverhältnismässig sei, zumal die Beschwerdeführerin über die Bauarbeiten auf Parzelle Nr. 0000_ im Jahr 2020 sowie in den vorangegangenen Monaten von der Beschwerdegegnerin informiert worden sei. Auch stellte sie der Beschwerdeführerin nicht nur per E-Mail als Beilage die (bewilligten) Baugesuchsunterlagen (act. 9/6/1) mitsamt der Bauanzeige vom 25. März 2021 (act. 9/6/3) – jedoch ohne die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 – zu. Vielmehr sah sie sich überdies dazu veranlasst, Folgendes festzuhalten: "Nichts destotrotz kann Ihr Mandant natürlich jederzeit die Pläne einsehen. In diesem Sinne, gestützt auf Art. 140 (vereinfachtes Verfahren), gewähren wir eine Frist bis 22. September 2021 sich zum Bauvorhaben zu äussern." 2.7.3.2. Abgesehen davon, dass die BUK der Beschwerdegegnerin die Anordnung der nachträglichen Durchführung eines "vereinfachten Verfahrens" ohne deren Zustimmung nur per E-Mail eröffnete (vgl. dazu Art. 25 Abs. 2, Art. 26bis VRP, siehe dazu auch Präsidentscheid B 2021/140 vom 1. Juli 2021 E. 4.1, mit Hinweisen), verhielt sie sich damit ihr gegenüber qualifiziert widersprüchlich (vgl. dazu Art. 9 und Art. 5 Abs. 3 BV; BGer 2C_706/2018 vom 13. Mai 2019 E. 3.1, mit Hinweisen), zumal sie gleichzeitig von einer Wiederholung des Anzeige- und Auflageverfahrens sowie von der Verfügung einer Baueinstellung absah. Die Beschwerdeführerin ihrerseits genoss hinsichtlich der Anordnung der nachträglichen Durchführung eines "vereinfachten Verfahrens" keinen Vertrauensschutz: Angesichts der öffentlichen Bekanntmachung des dem Streit zugrundeliegenden Bauvorhabens auf der Publikationsplattform am 29. März 2021 (vgl. E. 2.6.4.3 hiervor) und der Angaben der BUK im Schreiben vom 6. September 2021 musste ihr bekannt gewesen sein, dass dieses Gesuch bereits vom 30. März bis 12. April 2021 öffentlich aufgelegt worden war. Deswegen hätte sie bei zumutbarer Sorgfalt erkennen müssen, dass die von der BUK am 6. September 2021 angeordnete nachträgliche Durchführung eines "vereinfachten Verfahrens" rechtsfehlerhaft war. Dies umso mehr, als diese nachträgliche Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (Art. 140 f. PBG) zur Wahrung der Rechte der Beschwerdeführerin selbst unter der (unzutreffenden; vgl. E. 2.6 hiervor) Hypothese nicht notwendig gewesen wäre, dass deren rechtliches Gehör im erstinstanzlichen Verfahren tatsächlich verletzt worden wäre. Die Beschwerdeführerin hätte sich in diesem Fall durch Akteneinsicht bei der

Beschwerdebeteiligten innert kurzer Frist die notwendigen Grundlagen für die Erhebung eines nachträglichen Rekurses an das BUD beschaffen können und müssen. Ferner musste ihr damals bekannt gewesen sein, dass die politische Gemeinde nach Art. 159 B 2023/186 22/32

Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG bei entsprechender Wahrnehmung verpflichtet ist, die illegale Bautätigkeit zur Durchsetzung der Baubewilligungspflicht und zur Sicherung der Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu stoppen und sie dabei abgesehen von Bagatellen keinen Beurteilungsspielraum genießt und keine Interessenabwägung vorzunehmen hat (vgl. dazu C. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 4 und 6 zu Art. 159 PBG). Aus der Weigerung der kommunalen Baupolizeibehörde, trotz der laufenden – unbestrittenermassen bewilligungspflichtigen – Bauarbeiten auf Parzelle Nr. 0000_ eine (vorsorgliche) Baueinstellung im Sinne von Art. 159 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG zu verfügen, konnte sie schliessen, dass diese Bauarbeiten bereits rechtskräftig bewilligt worden waren, als ihr das Schreiben vom 6. September 2021 zuzuging. 2.7.3.3. Im Weiteren erneuerte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 10. September 2021 (act. 9/6/7) ihr Wiedererwägungsgesuch vom 3. September 2021 dem Sinn nach insoweit, als sie wiederum um Erlass eines Baustopps und um Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens ersuchte. In Abänderung des Beschlusses vom 6. September 2021 zeigte die BUK am 17./20. September 2021 der Beschwerdeführerin sowie den Eigentümerinnen der Parzellen Nrn. 0002_, 0007_, 0003_, 0008_ und 0009_ das Baugesuch Nr. 2021-0045 an und legte es vom 22. September bis 5. Oktober 2021 erneut öffentlich auf (act. 9/1/13, 9/6/8). Diese "Bauanzeige" wurde der Beschwerdegegnerin nicht eröffnet. Zudem muss sich die BUK auch in diesem Zusammenhang – angesichts der bereits erteilten Baubewilligung – qualifiziert widersprüchliches Verhalten vorwerfen lassen, weshalb sich die Beschwerdegegnerin diese Anordnungen unter Vertrauensgesichtspunkten nicht entgegenhalten lassen muss. Da der Beschwerdeführerin, wie gesagt, bekannt gewesen sein musste, dass das Bauvorhaben bereits öffentlich aufgelegt worden war, konnte sie auch daraus nach Treu und Glauben nichts zu ihren Gunsten ableiten. 2.7.4. Zusammengefasst kann von einem wie auch immer gearteten Widerruf der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 durch die BUK, welcher mit den Interessen der Beschwerdegegnerin sowie dem Grundsatz der Rechtssicherheit ohnehin kaum vereinbar und auch nicht durch ein ausreichendes öffentliches Interesse geboten gewesen wäre, keine Rede sein, zumal sich die Rechts- oder Sachlage seit der rechtskräftigen Baubewilligung nicht geändert hatte. Alles, was die Beschwerdeführerin nach Erlass der Baubewilligung am 25. Juni 2021 insbesondere ab dem 3. September 2021 vorbrachte, hätte sie auch im ordentlichen Baubewilligungs- und Einspracheverfahren geltend machen können. Wiedererwägungsgesuche, wie diejenigen der Beschwerdeführerin vom 3. und 10. September 2021, dürfen nicht dazu dienen, rechtskräftige Entscheide immer wieder in Frage zu stellen, gesetzliche Vorschrif- B 2023/186 23/32

ten über die Rechtsmittelfristen zu umgehen oder die Folgen eigener Unsorgfalt im ordentlichen Verfahren nachträglich zu beseitigen (vgl. dazu BGer 1C_217/2010 vom 3. Februar 2011 E. 3.2, mit Hinweisen). Weil die verfahrensleitenden Anordnungen der BUK vom 6. und 17./20. September 2021 in Bezug auf die rechtskräftige Baubewilligung vom 25. Juni 2021 demzufolge letztlich unbeachtlich blieben, konnte der durch den damaligen Leiter des Fachbereichs Baubewilligungen der Beschwerdebeteiligten am 1. Oktober 2021 verfügte Widerruf dieser Anordnungen vom 17./20. September 2021 auch keine Rechte und

Pflichten der Beschwerdeführerin berühren. Damit erfüllt dieser "Widerruf" den Verfügungsbegriff im oben dargelegten Sinne nicht. Demzufolge trat die Vorinstanz mangels tauglichen Anfechtungsobjekts auf den Rekurs der Beschwerdeführerin vom 5. Oktober 2021/11. April 2022 gegen den Widerruf vom 1. Oktober 2021 im Ergebnis zu Recht nicht ein. 2.8. Das vorinstanzliche Nichteintreten ist damit nicht zu beanstanden. 3. Die Beschwerdeführerin rügt unter anderem mit Hinweisen auf den Technischen Bericht, Sanierung Genossenschaft B. (gekürzte Version), der G. AG, Z., vom 5. Juli 2021 (act. 42/14), das Schema "Konfliktbewältigung: bestehende Anlagen in der Zone S2" des Bundesamtes für Umwelt BAFU vom 21. März 2017 (<https://www.bafu.admin.ch> > Themen > Thema Wasser > Fachinformationen > Massnahmen > Grundwasserschutz > Grundwasser als Trinkwasser, Stand: 11. September 2024) und den Konfliktplan A. der I. AG, Y., vom 28. November 2019 (act. 9/36/18) bzw. vom 1. September 2021 mitsamt hydro-geologischem/technischem Bericht (act. 9/7/11) des Weiteren, die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 sei nichtig (act. 5, S. 7-18 Ziff. IV, V, act. 41, S. 9-25, 28-34 Rz. 14-36, 38-44, 53-71, B 2024/132 act. 23.1, S. 4 f., 15 f., 18 Rz. 7-11, 48, 60, act. 36, S. 7, act. 78, S. 6 f., 8-14, 19 Rz. 10 f., 16-33, 36, 53 f., act. 84 Rz. 6). Ihr hafteten besonders schwere formelle und inhaltliche Mängel an, welche leicht erkennbar seien (neben fehlender Bauanzeige und mangelhafter Bekanntmachung: unvollständige Baugesuchsunterlagen, fehlende gewässernutzungsrechtliche Verleihung, fehlende Zuständigkeit des AWE für die gewässernutzungsrechtliche Bewilligung, Verletzung der Koordinationspflicht und fehlende Zonenkonformität). 3.1. Die Prozessvoraussetzungen für die Beurteilung der Nichtigkeit der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 sind vorliegend erfüllt (vgl. dazu BGer 1C_301/2019 vom 1. November 2019 E. 4.2; VerwGE B 2023/94 vom 10. Januar 2024 E. 4.2.1, je mit Hinweisen). Namentlich ist B 2023/186 24/32

bei gegebener prozessualer Ausgangslage (Bestätigung des vorinstanzlichen Nichteintretensentscheids; Behandlung des Antrags auf Feststellung der Nichtigkeit in der Rekursergänzung vom 11. April 2022 [act. 9/31] durch die Vorinstanz in Erwägung 4-13 des angefochtenen Entscheids [act. 2, S. 14-32]; keine Pflicht der Vorinstanz zur Überweisung des Begehrens an die Beschwerdebeteteiligte, zumal sich diese in ihrer Vernehmlassung vom 2. Mai 2022 [act. 9/33, S. 2, 4] auch dazu geäußert hat) nicht erkennbar, dass die Beschwerdeführerin ihr Interesse an der Feststellung der Nichtigkeit der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren hätte wahren können. 3.2. Fehlerhafte Entscheide sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er sich als offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar erweist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen – anders als krasse Verfahrensfehler – nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit (vgl. dazu BGE 149 IV 9 E. 6.1; 148 II 564 E. 7.2, in: Pra 2023 Nr. 57; 147 III 226 E. 3.1.2, je mit Hinweisen). 3.3. Wie sich aus Erwägung 2.6 hiervor ergibt, hat die Beschwerdebeteteiligte den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör im erstinstanzlichen Verfahren nicht verletzt (vgl. dazu auch E. 1.2-1.2.5 und E. 4.2 f. des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 10-12, 14 f.). Zu untersuchen ist, wie es sich mit den übrigen von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Mängeln verhält. 3.3.1. Die Baugesuchsunterlagen (act. 9/6/1) waren so detailliert, dass die Prüfung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem massgebenden Recht möglich war (vgl. dazu Art. 137 PBG in Verbindung mit Art. 21 PBV, Art. 3 der Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Gewässernutzung [sGS 751.11, VV GNG], Art. 32 Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung [SR 814.201, GSchV], Art. 12 der Verordnung

zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung [sGS 752.21, GschVV], Art. 23 BauR; E. 3.3.2 hier-nach; E. 5-5.1, 5.2.1, 5.3-5.5 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 15 f., 18-20). Namentlich hat das AWE, welches der Beschwerdegegnerin am 2. Juni 2021 eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung im Sinne von Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, SR 814.20, GSchG) in Verbindung mit Art. 32 Abs. 2 und 4 GSchV, Art. 28 Abs. 1 GSchVG sowie Art. 2 GSchVV erteilt hat, in seinem Amtsbericht vom 29. November 2022 (act. 9/49 Ziff. II/2) festgehalten, dass ihm alle für die Prüfung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung erforderlichen Unterlagen vorgelegen hätten. Dem ist nichts hinzuzufügen. B 2023/186 25/32

3.3.2. Die Auslegung von Art. 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Gewässernutzung (sGS 751.1, GNG) durch die Vorinstanz in Erwägung 5.2.4 bis 5.2.7 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 17 f.), wonach bei einer Änderung der Nutzungsart sowie beim Umbau oder der Erweiterung der Nutzungsanlagen eine Verleihung im Sinne von Art. 12 ff. GNG nur notwendig sei, wenn der zukünftige Wasserbezug über der konzidierten Maximalmenge liege, überzeugt, weshalb darauf vollumfänglich zu verweisen ist. Die Beschwerdeführerin stellt nicht in Abrede, dass der zukünftige Wasserbezug nicht über der am 12. März 2008 konzidierten Maximalmenge (höchstens 8'500 Liter je Minute, 5'760 m³ je Tag sowie 1'500'000 m³ je Jahr, vgl. dazu Verleihung vom 12. März 2008, Beilage zu act. 9/6/4) liegt. Überdies hat sich die Qualität des Wassers nach Einschätzung der kantonalen Fachstelle hinsichtlich der Tetrachlorethen-Konzentration nicht verändert bzw. verschlechtert (vgl. dazu Amtsbericht des AWE vom 29. November 2022, act. 9/49 Ziff. II/3). Anhaltspunkte, welche den Beweiswert dieser fachkundigen Einschätzung ernsthaft zu erschüttern vermögen, liegen nicht vor (vgl. zur erhöhten Beweiskraft des Amtsberichts des AWE BGer 1C_497/2021 vom 19. Dezember 2023 E. 5.2.2.2 mit Hinweisen). Folglich unterstand der streitbetroffene Ersatzbau des Grundwasserpumpwerks Assek.-Nr. 0001_ lediglich der gewässernutzungsrechtlichen Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GNG. Die entsprechende Bewilligung wurde der Beschwerdegegnerin am 9. Juni 2021 erteilt (vgl. Beilage zu act. 9/6/4). Unabhängig davon, ob weiterhin die maximale Wasserbezugsmenge gemäss Konzession vom 12. März 2008 gefördert werden wird (vgl. dazu E. 5.2.3 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 17, act. 29, S. 5-7 Ziff. II/B/10.3, 11.2; act. 30, S. 12 f. Rz. 27, act. 67, S. 9 Rz. 25), bedurfte das Baugesuch der Beschwerdegegnerin demzufolge keiner (weiteren) Verleihung. Darüber hinaus hat die Vorinstanz in Erwägung 5.2.8 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 18) zutreffend dargetan, dass das AWE gestützt auf Art. 3a Abs. 1 sowie Art. 18 Abs. 2 VV GNG (sowohl in der bis 30. September 2021 geltenden [nGS 2017-043] als auch in der seit 1. Oktober 2021 gültigen Fassung [nGS 2021-066]) und nicht das Amt für Umwelt (AFU) für die Erteilung der gewässernutzungsrechtlichen Bewilligung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GNG zuständig war, wengleich in der Überschrift zu Art. 3 VV GNG "Bewilligung" in Klammern nur die Art. 9 ff. und Art. 13 Abs. 2 GNG erwähnt werden. Darauf ist vollumfänglich zu verweisen.

3.3.3. Die Koordinationspflicht (vgl. dazu Art. 25a RPG und Art. 46 GSchV; BGer 1C_35/2023 vom 13. Juni 2023 E. 4.2.1, mit Hinweis auf BGer 1C_238/2021 vom 27. April 2022 E. 1.3.2, in: ZBI 2023/, S. 486 ff., mit Hinweisen) wurde vorliegend nicht verletzt:

3.3.3.1. Erstens bestand kein Koordinationsbedarf zwischen der Baubewilligung vom 25. Juni 2021 B 2023/186 26/32

und einem allfälligen Verfahren betreffend Anpassung der vom damaligen Baudepartement am 6. Juli 2001 genehmigten Grundwasserschutzzonen Grundwasserfassung D.___ (act. 9/49/B2). Das öffentliche Interesse an dieser Schutzzone ist nicht dahingefallen (vgl. dazu Amtsberichte des AWE vom 29. Juni und 29. November 2022, act. 9/38 Ziff. II/1, 9/49 Ziff. I und II/1). Die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung dieser Schutzzone auf deren Verfassungsmässigkeit hin waren somit nicht erfüllt (vgl. dazu Art. 20 Abs. 1 GSchG in Verbindung mit Art. 29 Abs. 2 und Anhang 4 Ziff. 12 GSchV sowie Art. 29 GschVG; BGer 1C_497/2021 vom 19. Dezember 2023 E. 5.1 f.; 1C_456/2016 vom 30. Mai 2017 E. 2.5, in: URP 2018, S. 264 ff., je mit Hinweis[en], und zur Frage, ob es sich bei einer Grundwasserschutzzone nach st. gallischem Recht um eine planerische Massnahme nach RPG handelt: BGer 1C_47/2019; 1C_95/2019 vom 10. September 2020 E. 2.2 f., mit Hinweisen). 3.3.3.2. Zweitens bestand kein Koordinationsbedarf zwischen der fraglichen Baubewilligung und einem angeblich noch offenen gewässernutzungsrechtlichen Konzessions- bzw. Verleihungsverfahren (vgl. E. 3.3.2 hiervor). 3.3.3.3. Drittens ist ein solcher Bedarf auch nicht zwischen der besagten Baubewilligung und der Sanierung der vom Betriebsstandort Register-Nr. 3340B1167 auf Parzelle Nr. 0010_ (vgl. dazu Art. 13 Abs. 2 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten, Altlasten-Verordnung, SR 814.680, AltIV, act. 42/15, <https://www.geoportal.ch>, Stand: 11. September 2024) ausgehenden Schadstoffbelastung mit Tetrachlorethen, chlorierten Kohlenwasserstoffen und Kohlenwasserstoff auszumachen. Bei gegebener Aktenlage, insbesondere mit Blick auf die Amtsberichte des AWE vom 29. Juni und 29. November 2022 (act. 9/38 und 49, Ziff. II/), ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Einhaltung der gewässerschutz- und lebensmittelrechtlichen Vorgaben im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren unabhängig von der altlastenrechtlichen Sanierung auf Parzelle Nr. 0010_ gewährleistet gewesen ist (vgl. zur diesbezüglichen Einschätzung des AWE auch E. 3.3.2 hiervor). Auf die überzeugende Begründung der Vorinstanz in Erwägung 6.6 bis 6.6.4 und 9.4 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 23-25, 30) ist vollumfänglich zu verweisen. Der von der Beschwerdeführerin angebehrte Amtsbericht des AFU (act. 5, S. act. 41, S. 19 Rz. 30, act. 42 lit. B, act. 79, lit. B) vermag in dieser Hinsicht voraussichtlich zu keinen neuen Erkenntnissen zu führen, weshalb auf die Einholung eines solchen Berichts in antizipierter Beweiswürdigung zu verzichten war und ist (vgl. dazu BGE 144 II 427 E. 3.1.3; 141 I 60 E. 3.3, mit Hinweis[en]). Dasselbe gilt, soweit die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins beantragt (act. 79 lit. C). Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte B 2023/186 27/32

dafür, dass die Umgebung des Grundwasserpumpwerks D.___ mit per- und polyfluorierten Alkylverbindungen (PFAS) belastet ist (vgl. dazu act. 78, S. 11 Rz. 24, act. 84 Rz. 1-5). 3.3.3.4. Viertens war die fragliche Baubewilligung nicht mit der regionalen Wasserversorgungsplanung zu koordinieren. Die Grundwasserschutzzonen bestehen aus dem Fassungsbereich (Zone S1), der Engeren Schutzzone (Zone S2) und der Weiteren Schutzzone (Zone S3; vgl. Anhang 4 Ziff. 121 GSchV sowie Art. 2 des Schutzonenreglements für die Grundwasserfassung D.___, vom Baudepartement genehmigt am 14. April 2009, SchutzR, act. 9/49/B2). Die Zone S2 soll verhindern, dass Keime und Viren in die Grundwasserfassung oder -anreicherungsanlage gelangen, das Grundwasser durch Grabungen und unterirdische Arbeiten verunreinigt und der Grundwasserzufluss durch unterirdische Anlagen behindert wird (vgl. Anhang 4 Ziff. 123 GSchV). Anhang 4 Ziff. 222 GSchV definiert die Anforderungen an die Zone S2 und legt Nutzungsbeschränkungen fest. Grundwasserschutzzonen sollen das Wasser von

Trinkwasserfassungen vor Beeinträchtigung schützen. In aller Regel rechtfertigt sich die Ausscheidung einer Schutzzone auch und gerade dann, wenn potenzielle Verunreinigungsherde vorhanden sind (vgl. dazu BGer 1C_522/2014 vom

E. 18

März 2015 E. 3.2, mit Hinweis, in: URP 2015, S. 254 ff., zusammengefasst in: BR 2016, S. 117). Lässt sich eine Gefährdung in der Schutzzone S2 durch Sanierungsmassnahmen nicht ausschliessen, müssen bestehende zonenwidrige Anlagen, die eine Grundwasserfassung oder -anreicherungsanlage gefährden, innert angemessener Frist beseitigt und bis zur Beseitigung der Anlagen andere Massnahmen zum Schutz des Trinkwassers, insbesondere Entkeimung oder Filtration, getroffen werden (vgl. Art. 31 Abs. 2 Ingress und Bst. b GSchV). Soweit dies nicht möglich ist, ist eine Verlegung der Grundwasserfassung zu prüfen (vgl. dazu BGer 1C_497/2021 vom 19. Dezember 2023 E. 5.2.5.3, mit Hinweis). Gemäss Art. 22 Abs. 1 SchutzR hat die Schutzzone infolge der bestehenden Bauten und Anlagen nur beschränkte Wirkung (Satz 1). Deshalb schreibt diese Bestimmung vor (Satz 2 und 3), dass das Wasser der Grundwasserfassung vierteljährlich auf die bakteriologische und chemische Beschaffenheit und jährlich auf den Gehalt an Kohlenwasserstoffen und auf Rückstände von Pflanzenbehandlungsmitteln zu untersuchen ist. Eine Entkeimungsanlage ist vorsorglich bereitzustellen. Mit anderen Worten wurden in der Grundwasserschutzzone Grundwasserfassung D.__ bereits Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 2 Ingress und Bst. b GSchV zum Schutz des Trinkwassers bis zur Beseitigung der zonenwidrigen Anlagen getroffen (vgl. dazu auch Art. 25, 27 und 29-32 SchutzR). Deshalb durfte die Vorinstanz in Erwägung 6.7-6.7.3 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S 25) davon ausgehen, dass allfällige Beseitigungen grundwassergefährdender Anlagen in der Zone S2 oder eine allfällige Aufhebung der Trinkwassergewinnungsanlage D.__ auch in dem fraglichen Baubewilligungsverfahren nachgelagerten gewässerschutzrechtlichen Verfahren von B 2023/186 28/32

der zuständigen Behörde angeordnet werden können bzw. die Baubewilligung nicht mit solchen Anordnungen abstimmt werden muss. 3.3.3.5. Fünftens liegt der Baugrund innerhalb des Siedlungsgebietes (vgl. dazu E. 3.3.4 hiernach). Die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 musste deshalb nicht mit einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG bzw. mit der Abklärung alternativer Standorte koordiniert werden (vgl. dazu auch E. 11.1 f. des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 31 f., siehe demgegenüber BGer 1C_502/2020 vom 23. September 2021 E. 4, mit Hinweisen, betreffend Quellfassungsanlagen im Wald). 3.3.3.6. Sechstens räumt die Beschwerdeführerin selbst ein (act. 5, S. 16 Rz. 51, act. 41, S. 21 Rz. 32), dass die Baustellenzufahrt zum D.__ auf Parzelle Nr. 0000_ grundstückintern über einen offenbar auch von ihren Kunden frequentierten, privaten Weg erfolgt. Eine Koordination des fraglichen Bauprojekts mit Anordnungen nach dem StrG oder der Strassenverkehrsgesetzgebung war nicht angezeigt. 3.3.4. Zu prüfen ist weiter, ob das am 25. Juni 2021 bewilligte Pumpwerk auf Parzelle Nr. 0000_ in der Grünzone SA/G ("Sportanlagen"/"Grundwasserschutz") zonenkonform ist. 3.3.4.1. Vorweg ist festzuhalten, dass für die Frage der Zonenzuweisung allein der am 9. März 2011 vom damaligen Baudepartement genehmigte Zonenplan der Beschwerdebeteiligten massgebend ist. Dem Geoportal bzw. der darin abgebildeten Zonenordnung kommt keine solche Wirkung zu (vgl. dazu auch Art. 3a der Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, SR 510.622.4, ÖREBV). Gemäss den Nutzungsbedingungen zum Geoportal der GEOINFO Applications

AG, Herisau, vom 21. September 2023 werden die Daten entsprechend ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt, wo- bei die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen explizit nicht gewährleistet ist (vgl. S. 1 f., <https://www.geoportal.ch> > Nutzungsbedingungen, Stand: 11. September 2024). 3.3.4.2. Das D.___ auf Parzelle Nr. 0000_ liegt gemäss dem unter Erwägung 7.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 26) auszugsweise wiedergegebenen genehmigten (physischen) Zo- B 2023/186 29/32

nenplan der Beschwerdebeteiligten in der Grünzone SA/G. Aus den Angaben der Vorinstanz zur Legende des Zonenplans lässt sich schliessen, dass die Grünzone SA/G zum einen ("Sportanlagen") der Erhaltung und Schaffung von Sportanlagen im Sinn von Art. 17 Abs. 1 Ingress und Bst. b des hier noch anwendbaren BauG (vgl. zum Übergangsrecht VerwGE B 2023/22 vom 18. Januar 2024 E. 2, mit Hinweis) und zum anderen ("Grundwasserschutz") der Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen im Sinn von Art. 17 Abs. 1 Ingress und lit. d BauG dient. 3.3.4.3. Bauten und Anlagen müssen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 Ingress und Bst. a RPG). Der Zweck der Nutzungszonen ergibt sich abstrakt aus der Umschreibung der Zonenarten (Art. 11 ff. BauG). Die Zonenkonformität im Sinne des Bundesrechts setzt dabei einen funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck voraus. Grünzonen im Sinne von Art. 10 Bst. g und Art. 17 BauG sind, wenn sie wie hier keine Bauzonen überlagern, d.h. nicht primär Siedlungszwecken dienen, nach ihrer Zweckbestimmung keine Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG, sondern Spezialzonen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 RPG (vgl. dazu BGE 147 II 351 E. 4.1 und 4.3, mit Hinweis auf BGE 145 II 83 E. 4.1, mit Hinweisen). Sie umfassen nach Art. 17 Abs. 1 Satz 1 BauG Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Dennoch ist nicht jede Bautätigkeit ausgeschlossen. Zugelassen sind nach Art. 17 Abs. 2 BauG oberirdische Bauten und Anlagen, soweit der Zweck der Zone sie erfordert. Den Bauten muss zudienende Funktion zukommen; sie dürfen nicht Hauptzweck bilden. Unterirdische Bauten sind in den Fällen von Art. 17 Abs. 1 Bst. a und b BauG erlaubt, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird (vgl. dazu VerwGE B 2013/212 und 213 vom 19. Februar 2015 E. 4.2, mit Hinweisen, siehe dazu auch BGer 1C_663/2020 vom 2. November 2021 E. 4.2; 1C_444/2018 vom 3. Juli 2019 E. 4.3, je mit Hinweisen, sowie zu den neurechtlichen Freihaltezonen inner- und ausserhalb der Bauzonen: W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 3 ff. zu Art. 16 PBG). Da Grünzonen sowohl innerhalb wie ausserhalb des Baugebiets ausgeschieden werden können, bedürfen Bauten und Anlagen in diesen Zonen nur dann einer (kantonalen) Ausnahmegenehmigung im Sinne von Art. 24 ff. RPG, wenn sie ausserhalb des Baugebietes liegen und nicht dem Zonenzweck entsprechen (vgl. dazu BGer 1C_328/2015 vom 18. Januar 2016 E. 2.2, je mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 118 Ib 503 E. 5, allerdings in Bezug auf die Zürcher Freihalte- oder Erholungszone; B. HEER, St. Gallisches Planungs- und Baurecht, 2003, Rz. 385). 3.3.4.4. Die Parzelle Nr. 0000_ und damit auch die Grünzone SA/G liegt nach dem kantonalen Richtplan innerhalb des Siedlungsgebietes. Demnach ist die Grünzone SA/G, welche auch B 2023/186 30/32

der Schaffung von Sport-, Park und Erholungsanlagen dient, auf Parzelle Nr. 0000_ innerhalb des Baugebietes ausgeschieden (vgl. dazu auch E. 7.4 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 27). Das am 25. Juni 2021 bewilligte Pumpwerk mitsamt Leitungen ist in dieser Grünzone zudem fraglos zonenkonform, sind doch in der Grundwasserschutzzone S1 Nutzungen zulässig, die der Wassergewinnung und -aufbereitung dienen (Art. 19 SchutzR,

vgl. dazu auch E. 9.3 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 30). 3.4. Die Baubewilligung vom 25. Juni 2021 weist demnach keine formellen und inhaltlichen Mängel auf, welche ausnahmsweise zur Nichtigkeit dieser Bewilligung hätten führen können. Dahingestellt bleiben kann bei diesem Ergebnis, ob die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführten Mängel offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar gewesen wären und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet worden wäre. 4. Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend wären die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Da über die Rechtsfrage, ob unter Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinne von Art. 139 Abs. 1 Ingress und Bst. b des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) baurechtlich nur Eigentümerinnen von Liegenschaften im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ingress und Ziff. 1 ZGB fallen, erstmals entschieden wurde, rechtfertigt es sich, in Anwendung von Art. 97 VRP auf die Erhebung der Kosten zu verzichten (vgl. dazu VerwGE B 2021/7 vom 6. September 2021 E. 6, mit Hinweisen). Der von der Beschwerdeführerin geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist zurückzuerstatten. Da die obsiegende Beschwerdegegnerin, welche mit der Versorgung der erstinstanzlich verfügenden Beschwerdebeteiligten mit Trink-, Brauch- und Löschwasser betraut ist (vgl. Art. 2 Abs. 1 ihrer Statuten), ihr Baugesuch unmittelbar in Erfüllung dieser ihr übertragenen kommunalen Aufgabe eingereicht hat (Verwaltungs- und nicht Finanzvermögen, vgl. dazu Art. 110g und 110i GG), ist sie nicht wie eine Privatperson betroffen, weshalb ihr keine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98bis VRP) zugesprochen werden kann (vgl. dazu VerwGE B 2015/279 vom 28. März 2017 E. 8, mit Hinweisen, A. LINDER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 20 f. zu Art. 98bis VRP). Entsprechend wurden der Beschwerdegegnerin in den Zwischenverfahren B 2024/132 und 160 sowie B 2024/144 denn auch keine amtlichen Kosten auferlegt. B 2023/186 31/32

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Auf die Erhebung amtlicher Kosten wird verzichtet. Der Beschwerdeführerin wird der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 2'500 zurückerstattet. 3. Ausseramtliche Entschädigungen werden nicht zugesprochen. B 2023/186 32/32

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.