



Fall-Nr.:	21-5522, 23-4833
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	15.04.2024
Entscheiddatum:	15.03.2024

BUDE 2024 Nr. 025

Allg. Verwaltungsrecht, Baurecht, Art. 7 Abs. 1 VRP, Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 5b EnG, Art. 11 Abs. 2 EnV. Es ist grundsätzlich zulässig, dass die Gemeinde über ihr eigenes Baugesuch entscheidet. Eine unzulässige Vorbefassung besteht deshalb vorliegend nicht. Auch entgegenstehende persönliche Interessen von einzelnen Mitgliedern der Entscheidbehörde am Bauvorhaben sind nicht ersichtlich (Erw. 3). Der geplante Gemeinschaftsraum ist über die an das Baugrundstück heranführenden Strassen und das Wegnetz strassenmässig hinreichend erschlossen und für die Beurteilung ist – insbesondere weil kein relevanter Mehrverkehr entsteht – weder ein Parkplatznachweis noch ein zusätzliches Verkehrsgutachten erforderlich (Erw. 6). Sodann führt das in einer Entfernung von rund 75 m geplante Clubhaus namentlich in lärmrechtlicher Hinsicht nicht zu übermässigen Immissionen beim Grundstück des Rekurrenten und hält das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip ein (Erw. 7). Im Übrigen war für die Erteilung der Baubewilligung vorliegend noch kein Energienachweis notwendig und auch die Pflicht zur Eigenstromerzeugung ist vorliegend nicht verletzt (Erw. 11). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2024 Nr. 25 finden Sie im angehängten Pdf-Dokument.



21-5522/23-4833

Entscheid Nr. 25/2024 vom 15. März 2024

Rekurrent

A.____

gegen

Vorinstanz

X.____ (Entscheide vom 17. Mai 2021 und 5. Juni 2023)

Rekursgegnerin

Y.____

Betreff

Baubewilligung (Neubau Clubhaus B.____ auf bestehendem Garderobentrakt)



Sachverhalt

A.

Die Y.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 002, Grundbuch X.____, an der L.____strasse 23 in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt X.____ vom 25. November 1992 im streitbetroffenen Teilstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Es ist unter anderem mit einem Garderobentrakt (Vers.-Nr. 001) für den Spielbetrieb der umliegenden Fussballtrainingsplätze überbaut.

B.

a) Mit Baugesuch vom 23. Dezember 2019 beantragte die Y.____ bei der X.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Gemeinschaftsraums mit Küche und Aufenthaltsraum (max. 120 Plätze, davon 40 im Freien auf einer gedeckten Terrasse gegen Norden) für den B.____ auf dem bestehenden Garderobentrakt (Vers.-Nr. 001) auf dem Sportgelände L.____ (Grundstück Nr. 002).

b) Innert der Auflagefrist vom 22. Januar bis 4. Februar 2020 erhob A.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Er rügte im Wesentlichen die Verletzung von Treu und Glauben aufgrund einer Missachtung früherer Abmachungen, unvollständige Baugesuchsunterlagen, eine mangelhafte Erschliessung sowie die Verletzung emissionsrechtlicher Bestimmungen.

c) Mit Beschluss vom 17. Mai 2021 erteilte die X.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen von A.____ ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, der Gemeinderat X.____ habe im Jahr 1981 im Rahmen einer Umzonung von Land der Mutter des Einsprechers mit Landumlegung mittels Auflage festgehalten, dass südlich davon keine Hochbauten erstellt werden. Tribünen und kleinere Bauten im Zusammenhang mit der Nutzung der Spielfelder seien aber erlaubt. Selbst wenn die vierzigjährige Auflage noch gültig wäre, würde das vorliegende Bauvorhaben diese einhalten. Die Erschliessung der Sportplätze sei auch für die mit dem neuen Clubraum zusammenhängende Nutzung hinreichend, wobei keine massgebliche Mehrnutzung erfolge. Mit den zeitlichen und betrieblichen Einschränkungen sei der Immissionsschutz mitsamt Vorsorgeprinzip eingehalten. Auch der privatrechtliche Immissionsschutz sei eingehalten.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ mit Schreiben vom 10. Juni 2021 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltsdepartement; Verfahren Nr. 21-5522; im Folgenden Rekurs 1). Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid der Stadt X.____ vom 17.5.2021 sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern;



2. Eventuell sei die Baugesuchstellerin und Bauherrin zu verpflichten, die Terrasse des geplanten Clublokals an der Südseite des geplanten Gebäudes anzuordnen;
3. Alles kostenfällig zulasten der Baugesuchstellerin.

Zur Begründung macht der Rekurrent geltend, das Vorhaben missachte die Vereinbarung aus dem Jahr 1981 zwischen der Stadt X.____ und seiner Mutter (Rechtsvorgängerin) bezüglich Hochbauverbot südlich seines Grundstücks Nr. 003. Damit verstosse die Bauherrin gegen Treu und Glauben. Weiter fehlten im Baugesuch Angaben zu Parkierung und Verkehr, was angesichts der bestehenden Parkplatzproblematik im Umfeld des Sportparks nicht angehe. Insgesamt sei das geplante Lokal über unbefestigte Fusswege und bezüglich öffentlichem Verkehr unzureichend erschlossen. Diesbezüglich verletze die Vorinstanz auch die Begründungspflicht. Weiter fehle die Visierung der Terrassenüberdeckung, womit sich die Vorinstanz ebenfalls unter Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht befasse. Ferner sei mit erheblichen Immissionen (Lärm, Licht, Zigarettenrauch, Küchengeruch, Verkehr) sowie einem Verlust der Aussicht zu rechnen und diese stellten überdies auch übermässige Einwirkungen im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) dar. Sodann wäre eine Lärmprognose notwendig gewesen. Schliesslich sei insbesondere auch das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip verletzt, da das Gebäude ohne Weiteres zur Autobahn hin verschoben werden könnte. Mit diesen Vorbringen habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt, was wiederum das rechtliche Gehör verletze. Weiter fehle es an einem öffentlichen Interesse für ein von der öffentlichen Hand gefördertes Lokal zugunsten eines Vereins in der ZöBA. In diesem Zusammenhang müsse auch die Unbefangenheit der Vorinstanz in Frage gestellt werden.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 13. September 2021 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs 1 unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung wird auf den angefochtenen Entscheid verwiesen.

b) Mit Vernehmlassung vom 13. September 2021 beantragt die Rekursgegnerin, den Rekurs vollumfänglich abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Bauprojekt sehe keine Ausweitung des bestehenden Betriebs auf den Infrastrukturanlagen West des Sportparks L.____ vor und konzentriere die bisher jeweils temporär erstellten Installationen im Gebäude Vers.-Nr. 004 (Pavillon), dessen Vordach sowie im unmittelbaren Umfeld in einer kompakten Gebäudeergänzung, die kleinmassstäblich in die bestehende Garderobenanlage (Vers.-Nr. 001) integriert werde. Dies bündle auch die bisher disperse Erschliessung und Anlieferung für den Sport- und Vereinsbetrieb. Aufgrund der bisherigen Betriebszeiten sowie unveränderter Garderoben- und Spielfeldkapazitäten sei nicht von einer Zunahme der Immissionen auszugehen. Durch die Verlagerung in Innenräume sei eher mit einer Reduktion der Immissionen zu rechnen.



c) Mit Vernehmlassung vom 13. September 2021 beantragt sodann die Anlagenbetreiberin, der Verein «B.____», den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt und der Mutter des Rekurrenten sei ohne Eintrag im Grundbuch und fehlender Pflicht zur Überbindung an Rechtsnachfolger unbeachtlich. Im Gegensatz zu einer möglichen Tribüne seien die Immissionen aus dem Gemeinschaftsraum viel geringer und würden im Vergleich zu heute eher abnehmen. Die vorhandenen Parkplätze seien für die Nutzung ausreichend, da keine Mehrnutzung der Anlagen entstehe, sondern der Betrieb sich bloss in das Gebäude verlagere. Weshalb die Erschliessung ungenügend sein soll, sei nicht nachvollziehbar, da der bestehende Kiosk bzw. Pavillon (Vers.-Nr. 004) abgelegener und der Fussballplatz mit dem öffentlichen Verkehr und zu Fuss gut erreichbar sei. Der Gemeinschaftsraum soll insbesondere für den Turnierbetrieb der Junioren und den Spielbetrieb der Aktiven an Wochenenden sowie das alle zwei Jahre stattfindende Grümpeli genutzt werden. Dazu komme die jährliche Generalversammlung des Vereins, Trainersitzungen und ein Fussballcamp während den Frühlingsferien. Weitere Anlässe (vor allem abends) seien nicht geplant. Eine Verschiebung auf die Südseite des Garderobentrakts sei geprüft, aber aus diversen Gründen (bestehende Werkleitungen, Anlieferung usw.) als nachteilig beurteilt worden. Der Betrieb des Fussballvereins (Breitensport) liege sehr wohl im öffentlichen Interesse und konkurrenzriere Gastrobetriebe aufgrund des sehr eingeschränkten Angebots nicht.

d) Mit Amtsbericht vom 20. Oktober 2021 führt das Amt für Umwelt (AFU) aus, mit dem Abstand von rund 73 m zum Mehrfamilienhaus des Rekurrenten und den definierten Öffnungszeiten mit einer gewissen Anzahl Einzelanlässe sollten die Planungswerte durch den Betrieb des Clublokals allein eingehalten sein, wenn auf der Terrasse keine Musik abgespielt werde. Da es jedoch noch zusätzliche Lärmimmissionen vom Betrieb des Sportplatzes gebe und das Vorsorgeprinzip beachtet werden müsse, sei eine Lärmbeurteilung geboten. Diese beinhalte eine Aufzählung der Aussenlärmquellen, ihre Häufigkeit und Dauer sowie eine Lärmprognose, welche unter anderem die Möglichkeiten zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung aufzuzeigen habe.

e) Mit Schreiben vom 2. November 2021 nimmt der Rekurrent zu den Vernehmlassungen sowie dem Amtsbericht des AFU Stellung. Durch die Bündelung der Aktivitäten vor der Liegenschaft L.____strasse finde zwangsläufig eine Erhöhung der Immissionen statt. Durch die Ausführungen zur gesellschaftlichen Bedeutung des B.____ zeige sich einmal mehr die Befangenheit der städtischen Behörden. Weiter beruhe die Stellungnahme der Anlagenbetreiberin über weite Teile auf unverbindlichen und beschönigenden Absichtserklärungen. Betriebliche Vorteile für die Standortwahl seien mit Blick auf das Vorsorgeprinzip nicht massgeblich. Sodann bestehe eine Differenz zwischen den vom AFU beurteilten Öffnungszeiten von 8.00 bis 22.00 Uhr und denjenigen von 8.00 bis 23.00 Uhr der Stadt und der Betreiberin.



f) Mit E-Mail vom 17. August 2022 reicht die Rekursgegnerin das gemäss Amtsbericht AFU geforderte Lärmgutachten der D.____ vom 16. August 2022 sowie das Verkehrskonzept Sportpark L.____ vom 7. Oktober 2011 ein.

g) Mit Schreiben vom 30. August 2022 nimmt der Rekurrent dazu Stellung und bringt vor, im Lärmgutachten werde zu Unrecht davon ausgegangen, der Raum befinde sich im Erdgeschoss. Unverständlich sei zudem, dass die Gutachter im Rahmen des Vorsorgeprinzips keine Verlegung der Terrasse auf die von den Wohnhäusern abgewandte Südseite verlangen würden. Das Verkehrskonzept aus dem Jahr 2011 sei veraltet und ungenügend zur Beurteilung und Genehmigung des bestrittenen Vorhabens. Die im Konzept angesprochene Beanspruchung von Privatliegenschaften durch parkierende Besucher werde sich durch das neue Clubhaus noch verschärfen. Der vorgesehene Standort sei zudem in keiner Weise für die Anlieferung mit Motorfahrzeugen ausgelegt, weshalb ein zentralerer, besser erschlossener Standort zu wählen sei.

h) Mit Amtsbericht vom 26. September 2022 führt das AFU aus, das Gutachten gehe richtigerweise vom Terrassenbetrieb als Hauptlärmquelle aus. Auf der Terrasse werde demnach keine Musik abgespielt und im Innenraum nur bei geschlossenen Fenstern oder in Gesprächslautstärke. Durch den grossen Abstand von rund 75 m zum Empfangsort würden die Immissionen stark reduziert und es würden höchstens geringfügig störende Immissionen verursacht. Die im Lärmgutachten erwähnten Vorschläge für vorsorgliche Massnahmen seien sehr wichtig. Für die lärmrechtliche Beurteilung sei sodann nicht relevant, ob am Standort der geplanten Baute oder in dessen Umgebung eine bisherige Lärmquelle ersetzt werde. Im Rahmen der Vorsorge sollten in der Baubewilligung weitere konkrete Auflagen (Höchst-Betriebszeit, max. Anzahl Einzelanlässe/Jahr mit Betrieb nach 22 Uhr und Massnahmen für Ruhe und Ordnung, Verbot von Musik auf der Terrasse, betrieblicher Umschlag, max. Anzahl Zufahrten, Verbot Betrieb mit Gastgewerbepatent) verfügt werden.

i) Mit Amtsbericht vom 7. November 2022 führt das kantonale Tiefbauamt (TBA), Abteilung Strasseninspektorat, aus, bei dem Anlieferverkehr für die Veranstaltungen handle es sich um grundstücksinternen Verkehr, bei dem gegenseitig Rücksicht genommen werden müsse. Sofern LKW-Anlieferungen erfolgen sollten, wäre bei Rückwärtsfahrten das übliche Vorgehen (einweisende Person) notwendig, wobei ohnehin ein Einbahnverkehr möglich wäre. Es entstehe insgesamt keine ausserordentliche Gefährdung für die öffentlichen Strassen oder den grundstücksinternen Verkehr.

j) Gemäss Mitbericht der TBA-Abteilung Mobilität und Planung vom 28. November 2022 ist für den Normalbetrieb und unter Berücksichtigung der Normen die vorhandene Parkplatzkapazität auch mit dem neuen Clubhaus weiterhin gegeben. Ein Parkplatznachweis sei nicht erforderlich. Man teile die Auffassung, dass auch



bei Anlässen kein Mehrverkehr gegenüber der heutigen Situation entstehe. Die im Verkehrskonzept vom 7. Oktober 2011 erwähnten Massnahmen bei erhöhtem Verkehrsaufkommen seien auch für den B.____ massgebend. Sinnvoll sei eine Festlegung der Anzahl Anlässe pro Jahr, wobei darauf geachtet werden sollte, dass Turniere nicht gleichzeitig mit Fussballspielen des C.____ oder einem Turnfest zusammenfallen. Ebenfalls mitzubersichtigen sei die Hochsaison des Freibadbetriebs. Aus verkehrstechnischer Sicht entstehe infolge des Neubaus kein zusätzlicher Mehrverkehr und die vorhandene Parkplatzkapazität sei weiterhin gegeben. Es sei weder ein Parkplatznachweis noch ein zusätzliches Verkehrskonzept notwendig.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 16. Januar 2023 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie einer Vertreterin des AFU einen Augenschein durch. Dabei stellte die Vertreterin des AFU fest, dass die Lärm-Grenzwerte eingehalten seien und das Gebiet insbesondere durch den Autobahnlärm vorbelastet sei. Mit den im Amtsbericht aufgezeigten Auflagen könne auch das Vorsorgeprinzip eingehalten werden.

b) Mit Eingabe vom 1. Februar 2023 lässt sich die Anlagenbetreiberin zum Augenscheinprotokoll vernehmen und teilt mit, dass bezüglich Anpassung der Terrasse eine Projektänderung (Korrekturgesuch) mit Konkretisierung der Auflagen bei der Vorinstanz vorgesehen sei.

c) Mit Schreiben vom 5. Februar 2023 nimmt der Rekurrent zum Augenscheinprotokoll Stellung und teilt mit, dass er an seinen Einwendungen festhalte. Dass die Rekursinstanz die Aufnahme der Auflagen des AFU zur Prüfung empfehle, lasse Zweifel an der Unvoreingenommenheit aufkommen.

d) Mit Schreiben vom 13. Februar 2023 stellt die Rekursinstanz die Stellungnahmen zum Augenschein zu.

F.

a) Für das am 3. April 2023 eingereichte Korrekturgesuch wurde das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Mit Eingabe vom 25. April 2023 erhob A.____ auch gegen das Korrekturgesuch Einsprache.

b) Die Vorinstanz wies die Einsprache mit Beschluss vom 5. Juni 2023 ab und bewilligte das Korrekturgesuch unter Bedingungen und Auflagen und hielt fest, dass im Übrigen die Baubewilligung vom 17. Mai 2021 weiterhin Anwendung finde.

G.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ mit Schreiben vom 28. Juni 2023 wiederum Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Verfahren Nr. 23-4833; im Folgenden Rekurs 2). Es werden folgende Anträge gestellt:



1. Der Bau- und Einspracheentscheid der Stadt X.____ vom 5.6.2023 (mitgeteilt mit Protokollauszug vom 9.6.2023) sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern;
2. Kostenfällig zulasten der Baugesuchstellerin.

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgebracht, durch die Projektänderung (Überdachung offener Terrasse statt Verzicht auf Terrasse) werde eine noch intensivere Nutzung ermöglicht und weiter vom Kleinbaucharakter abgewichen. Aus diesem Grund sei auch zu Unrecht das vereinfachte Verfahren durchgeführt worden. Verfahrensrechtlich sei es problematisch, dass während eines hängigen Rekursverfahrens ein Korrekturgesuch eingereicht werden könne. Es gehe auch nicht an, dass eine nicht rechtskräftige Baubewilligung von der Vorinstanz angewendet werde. Weiterhin missachte die Vorinstanz die Begründungspflicht und verletze das rechtliche Gehör. Weiter seien auch keine zusätzlichen Auflagen verfügt worden. Für das neue Gebäude fehle sodann ein Energienachweis und die Pflicht zur Eigenstromerzeugung sei nicht erfüllt. Zudem fehle ein Brandschutzgesuch und die Prüfung und Bewilligung des Vorhabens im Gewässerschutzbereich A_u. Weiter weise das Baugesuch irreführende und unvollständige Angaben auf. Es sei namentlich nicht ausgewiesen, dass ein diskriminierungsfreier Zugang für Gehunfähige zur Verfügung stehe. Weiterhin würden die Rügen aus Rekurs 1 Gültigkeit behalten.

H.

a) Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 21. August 2023, den Rekurs 2 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne und verweist auf den angefochtenen Entscheid.

b) Mit Amtsbericht vom 28. September 2023 führt das AFU aus, wenn im Bereich der bisherigen Terrasse die Fenster geöffnet seien, resultiere eine ähnliche Lärmbelastung wie bisher. Mit Ausnahme der Betriebszeiten seien die weiteren Massnahmen gemäss Lärmgutachten vom 16. August 2022 und Amtsbericht vom 26. September 2022 (bspw. hinsichtlich Musik) nicht in die Bewilligung des Korrekturgesuchs aufgenommen worden. Es fehle insbesondere eine Festlegung der maximalen (sportbezogenen und sport-fremden) Anlässe pro Jahr. Wenn die gegen Norden angebrachten Schiebetüren geschlossen seien, würden die Innensitzplätze gegen das Haus des Rekurrenten abgeschirmt und auch das Vordach Sorge für eine gewisse Abschirmung des Lärms. Da die ehemaligen Aussensitzplätze als Innensitzplätze neu mit Musik beschallt werden können, entstehe bei offenem Fenster lärmässig keine Verbesserung. Es werde empfohlen, an der Nordfassade auf Schiebetüren zu verzichten. Bei geschlossener Glasfront Richtung Norden bzw. Musik nur in Zimmerlautstärke überschreite der durch Gäste verursachte Alltagslärm in rund 70 m Entfernung die Planungswerte nicht und auch dem Vorsorgeprinzip sei angemessen Rechnung getragen. Wenn die Vorschriften bezüglich Musik in die Baubewilligung aufgenommen seien, könne auf die Prüfung



eines Alternativstandorts verzichtet werden. Für das Vorhaben brauche es aufgrund der Lage keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 28 Abs. 2 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2; abgekürzt GSchVG). Bezüglich Energie sei für das im Jahr 2023 bewilligte Korrektorgesuch neues Recht massgebend. Gemäss Art. 11 Abs. 2 der Energieverordnung (sGS 741.11; abgekürzt EnV) könne der Energienachweis nach Erteilung der Baubewilligung eingereicht werden. Mit dem Bau dürfe jedoch erst nach Genehmigung des Nachweises begonnen werden. Die Einhaltung der Anforderungen nach altem Recht könnten ohne Weiteres eingehalten werden. Die gemäss dem Korrektorgesuch bewilligte neue Fläche betrage etwa 32 m² Energiebezugsfläche (EBF), welche nach den Anforderungen der neuen Energiegesetzgebung zu beurteilen sei. Da die Erweiterung weniger als 50 m² betrage, gelten die Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf und die Eigenstromerzeugung jedoch nicht. Eine Beheizung mit Gas sei deshalb weiterhin möglich, auch wenn etwas strengere Normen gelten würden. Bevor mit den Bauarbeiten begonnen werde, müsse der Energienachweis (entweder einer nach altem und einer nach neuem Recht oder ein gesamthafter nach neuem Recht) erbracht und von der Behörde genehmigt werden. Eine Verletzung der Verfahrenskoordination sei nicht ersichtlich.

c) Mit Eingabe vom 20. Oktober 2023 nimmt der Rekurrent zum Amtsbericht des AFU Stellung. Es müsse gegen Norden eine Festverglasung – und nicht nur eine Auflage zum Geschlossenhalten – verlangt werden. Das Korrektorgesuch könne nicht als Erweiterung behandelt werden, sondern es sei in allen Teilen nach den Vorgaben des geltenden Energierechts zu beurteilen. Da insgesamt eine EBF über 50 m² vorliege, sei der Eigenstromerzeugungsnachweis zu erbringen. Art. 11 Abs. 2 EnV widerspreche sodann der Koordinationspflicht nach Art. 25a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG). Schliesslich fehle eine umfassende Vollständigkeitsprüfung hinsichtlich Energienachweis und der im Rekurs erwähnten Punkte.

d) Mit Schreiben vom 13. November 2023 lässt sich die Anlagenbetreiberin zum Rekurs 2 vernehmen. Aufgrund des Augenscheins und der Bedenken des Rekurrenten sei im Korrektorgesuch komplett auf die Terrasse verzichtet worden. Die aktuellen Pläne sähen eine unterteilte, geschlossene Festverglasung zur Lärmdämmung gegen Norden und keine Schiebetüren – diese seien auf die Ost- und Westfassade verschoben worden – mehr vor. Das neue Betriebskonzept vom 2. November 2023 sei mit den empfohlenen Auflagen präzisiert und mit einem Verhaltenskodex ergänzt worden, um den Anliegen der Anstösserinnen und Anstösser und der Umwelt gerecht zu werden. Der Energienachweis werde vor Baubeginn fristgerecht nachgereicht und könne erbracht werden.



I.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

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

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

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das 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). Die erstinstanzlichen Einsprache- und Baubewilligungsentscheide ergingen am 17. Mai 2021 sowie 5. Juni 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent macht geltend, die Vorinstanz könne nicht unbefangen über ein eigenes Baugesuch entscheiden.

3.1 Nach Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung. Verlangt wird, dass die Entscheidbehörde in bestimmtem Mass unvoreingenommen ist. Das kantonale Recht regelt den Ausstand von Behördenmitgliedern und öffentlichen Angestellten sowie amtlich bestellten Sachverständigen in Art. 7 VRP. Die Ausstandsgründe stimmen im Wesentlichen mit denjenigen überein, die sich aus Art. 29 Abs. 1 BV ergeben. Demnach hat eine natürliche Person in den Ausstand zu tre-



ten, wenn sie ein persönliches Interesse an einer bestimmten Angelegenheit hat oder der objektive Anschein der Befangenheit besteht. Der Wortlaut von Art. 7 VRP macht deutlich, dass sich Ausstandsbegehren nur gegen Personen richten können. In den Ausstand treten können nur die einzelnen Behördenmitglieder als natürliche Personen und nicht die Gesamtbehörde. In seinen neusten Entscheiden hat das Bundesgericht diese Rechtsprechung auch auf kantonale Gerichte angewendet und festgehalten, dass ein Ausstandsbegehren gegen den Spruchkörper als solchen statt gegen dessen Mitglieder unzulässig ist. Die aus Art. 29 Abs. 1 BV fliessenden Ausstandsregeln gelten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes nur für einzelne Mitglieder einer Behörde, nicht aber für eine Behörde als solche (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 180 mit Hinweis auf BGE 105 Ib 301; Urteile des Bundesgerichtes 8C_712/2011 vom 18. Oktober 2011 Erw. 3.3, 2C_305/2011 vom 22. August 2011 Erw. 2.5, 8C_102/2011 vom 27. April 2011 Erw. 2.2; BGE 137 V 210 Erw. 1.3.3; kritisch dazu KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 436). Weil die Befangenheit einen inneren Gemütszustand betrifft, haben sich Ausstandsbegehren somit immer gegen einzelne Personen zu richten. Eine Gesamtbehörde kann nicht befangen sein. Die Rüge des Rekurrenten ist schon deshalb unbegründet, weil sie sich allgemein gegen die Vorinstanz richtet.

3.2 Der Einwand des Rekurrenten ist aber auch aus nachfolgenden Gründen unbehelflich: Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es zulässig, wenn im Grundsatz die Gemeinde für die Bewilligung eigener Bauvorhaben zuständig ist (Urteil des Bundesgerichtes 1C_278/2010 vom 31. Januar 2011 Erw. 2.3). Mitglieder von Verwaltungsbehörden müssen daher im Allgemeinen nur dann von sich aus in den Ausstand treten, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein eigenes, persönliches Interesse haben; nimmt ein Behördenmitglied jedoch öffentliche Interessen wahr, so besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht (BDE Nr. 73/2019 vom 5. Dezember 2019 Erw. 3.3; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2009/II/5). Das Vorliegen eines eigenen, persönlichen Interesses wurde weder geltend gemacht noch ist ein solches ersichtlich. Die Vorinstanz hat somit keine Ausstandspflichten verletzt, wenn sie einen Einspracheentscheid zu einem Bauprojekt der Stadt X.____ getroffen und die umstrittene Baubewilligung erteilt hat.

4.

Der Rekurrent beanstandet zudem in Rekurs 1 eine fehlende Visierung und macht in diesem Zusammenhang eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend.

4.1 Nach Art. 138 PBG stellt die Bauherrschaft vor dem Auflageverfahren Visiere auf, die Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen. Nach Art. 22 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und



Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) bezeichnen Visiere die tatsächliche horizontale und vertikale Ausdehnung sowie die Gesamthöhe der Baute oder Anlage. Aus wichtigen Gründen kann die Bewilligungsbehörde Erleichterungen anordnen, soweit die Information der Betroffenen und der Öffentlichkeit sichergestellt ist (Art. 22 Abs. 2 PBV). Visiere bleiben bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch stehen. Die Bewilligungs- oder die Rechtsmittelbehörde kann einer Entfernung der Visiere zustimmen oder deren Wiederherstellung anordnen (Art. 22 Abs. 3 PBV). Ungeachtet dieser Bestimmungen kann in bestimmten Situationen von einer Visierung ohne Verstoss gegen die Visierpflicht abgesehen werden, z.B. falls äusserlich keine Um- oder Neugestaltung sichtbar ist, die Visierung aus technischen Gründen nicht durchführbar ist oder die Baute eine so einfache äusserliche Gestalt aufweist, dass der Anstösser problemlos feststellen kann, ob die projektierte Baute sich auf das eigene Grundstück auswirken wird (VerwGE vom 6. November 1995 i.S. EG J.E.-S. Erw. 2d bb mit Hinweisen; BDE Nr. 55/2010 vom 10. September 2010 Erw. 3.1). Da im vorliegenden Fall kein Ausnahmetatbestand erfüllt ist, bestand grundsätzlich eine Visierpflicht. Vorliegend ist nicht klar, ob die Visiere zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Baugesuchs aufgestellt waren oder nicht. Der Rekurrent verneint das, die Rekursgegnerin sowie die Vorinstanz lassen sich dazu nicht vernehmen. Immerhin wurde in der Bekanntmachung der öffentlichen Auflage vom 22. Januar 2020 erwähnt, dass die Visiere am 16. Januar 2020 kontrolliert worden seien (vi act. 6). Auch am Augenschein war das Bauvorhaben visiert (vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 16. Januar 2023). So oder anders ist jedenfalls nicht ersichtlich, inwiefern der Rekurrent durch die allenfalls nicht erfolgte Visierung einen rechtlichen Nachteil erlitten hätten. Es war ihm offensichtlich möglich, rechtzeitig Einsprache gegen das Baugesuch zu ergreifen. Zudem genügt das Studium der Planunterlagen regelmässig, um bezüglich eines Bauprojekts eine klare Vorstellung zu erhalten (BDE Nr. 6/2020 vom 6. Februar 2020 Erw. 3.1.2). Diese Pläne standen dem Rekurrenten zur Verfügung, weshalb er nichts aus der allfällig fehlenden Visierung zu seinen Gunsten abzuleiten vermag.

4.2 Soweit der Rekurrent der Vorinstanz diesbezüglich vorwirft, sie habe sich mit der Frage der Visierung nicht auseinandergesetzt, liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fließende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, bedeutet nicht, dass sie sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (VerwGE B 2021/170 vom 14. Februar 2022 Erw. 3). Diesen Anforderungen wird der angefochtene Entscheid ohne weiteres gerecht. Darin hat sich die Vorinstanz auf rund acht Seiten ausführlich mit den Einwänden des Rekurrenten auseinandergesetzt und in den wesentlichen Punkten erläutert, weshalb sie entgegen der Ansicht des Rekurrenten das Bauvorhaben als für bewilligungsfähig erachtet. Aufgrund des oben Ge-



sagten ist es sodann nachvollziehbar, dass die Vorinstanz stillschweigend von der korrekten Visierung des Bauvorhabens hat ausgehen können und eine entsprechende Erwähnung im Einspracheentscheid nicht notwendig gewesen ist. Ohnehin wird in der Einsprache vom 4. Februar 2020 einzig unter dem Titel «Unvollständige Baugesuchsunterlagen, mangelhafte Erschliessung» im zweitletzten Abschnitt behauptet, die Profilierung der Terrassenüberdeckung im Gelände fehle (vi act. 7). Vor diesem Hintergrund erweist sich die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs als unbegründet.

5.

Weiter rügt der Rekurrent in beiden Rekursen einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, da eine Vereinbarung zwischen seiner Mutter und der Stadt X.____ nicht eingehalten werde.

5.1 Das Gebot von Treu und Glauben sowie das Willkürverbot sind in Art. 9 und Art. 5 Abs. 3 BV verankert. Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, sofern sich dieses auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. Willkür ist dann zu bejahen, wenn ein staatlicher Akt sinn- und zwecklos, offensichtlich unhaltbar, sachlich nicht begründbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem und offensichtlichen Widerspruch steht, eine Norm oder einen klaren unumstrittenen Rechtsgrundsatz offensichtlich verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., Rz. 83).

5.2 Mit Beschluss vom 19. August 1981 wurde zur Erweiterung der Sportanlage L.____ ein Teil des Grundstücks Nr. 003 (rund 9'300 m² Boden im Eigentum von Frau E.____) in die ZöBA umgezont und im Rahmen der gleichzeitig erfolgten Landumlegung der Politischen Gemeinde X.____ übertragen. Als Ersatz erhielt Frau E.____ ein flächengleiches Grundstück von der Politischen Gemeinde X.____. Dabei wurde unter anderem als Auflage verfügt, dass namentlich auf dem Land der Politischen Gemeinde X.____ südlich des Grundstücks Nr. 003 keine Hochbauten erstellt werden dürfen. Ein Tribünenbau und kleinere Bauten (Garderoben, Materialmagazine oder dergleichen), die in einem Zusammenhang mit der Nutzung der Spielfelder stehen, würden nicht unter diese Auflage fallen (vi act. 19).

5.3 Gegenstand des vorliegenden Baugesuchs bildet der Neubau eines rund 72 m südlich des Mehrfamilienhauses (Vers.-Nr. 005) auf Grundstück Nr. 003 geplanten Clubhauses mit maximal 120 Sitzplätzen (rund 120 m² Fläche) auf dem bestehenden nördlichen Teil des Garderobentrakts (Vers.-Nr. 001) auf Grundstück Nr. 002 (Gesamtfläche: 76'928 m²). Gemäss Auflagen zur Baubewilligung vom 17. Mai 2021 sind die Betriebszeiten beschränkt auf Montag – Sonntag, 8.00 – 22.00 Uhr, wobei Einzelanlässe (z.B. Grümpelturnier) mit längeren



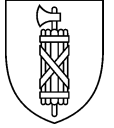
Öffnungszeiten einer Festwirtschaftsbewilligung bedürfen. Sodann habe die Nutzung des Clubhauses in direktem Zusammenhang mit dem Trainings- und Spielbetrieb auf den umliegenden Fussballplätzen zu stehen. Gemäss dem mit Bewilligung zum Korrekturgesuch mitgenehmigten Betriebskonzept dient der Gemeinschaftsraum Vereinsmitgliedern, Eltern, Gastmannschaften sowie Zuschauern zum Aufenthalt während den Spielzeiten sowie für maximal acht spezielle Vereinsanlässe (z.B. Generalversammlung, Grümpeli usw.) mit darüberhinausgehenden Öffnungszeiten und separater Festwirtschaftsbewilligung. Gemäss Rekursgegnerin soll die geplante Baute den bisherigen Besuchern und Nutzern der Anlage eine Verpflegungsmöglichkeit und einen Witterungsschutz bieten sowie die bisher dispersen Anlagen und Fahrnisbauten (Zelte, Pavillons, Grill usw.) ersetzen, welche für Einzelanlässe bisher bereitgestellt wurden. Zudem sei man damit gemäss Aussage der Vorinstanz am Augenschein nicht mehr auf den Pavillon bzw. Kiosk (Vers.-Nr. 004) weiter westlich angewiesen.

5.4 Die Vorinstanz ist vorliegend zum Schluss gekommen, der auf dem bestehenden Garderobentrakt geplante Erweiterungsbau trete räumlich nur geringfügig in Erscheinung und stehe in einem Zusammenhang mit der Nutzung der Spielfelder, weshalb die fragliche Auflage nicht zur Anwendung komme.

5.5 Dieser Ansicht ist zuzustimmen. Zwar dient der Gemeinschaftsraum im Gegensatz zu den bestehenden Garderoben nicht bloss den Spielern und Funktionären, sondern auch Zuschauern und weiteren Vereinsmitgliedern als Witterungsschutz und Verpflegungsmöglichkeit. Entgegen der ursprünglichen Absicht der Betreiberin stehen die Räumlichkeiten jedoch nicht mehr Besucherinnen und Besuchern des Skater- und Kletterparks oder anderen Vereinen (ausser dem B.____ und gegnerischen Mannschaften) sowie Unternehmen für Versammlungen oder dergleichen zur Verfügung (vgl. Betriebskonzept; genehmigt 5. Juni 2023). Ebenso tritt das geplante eingeschossige Gebäude trotz seiner Grundfläche von rund 120 m² aufgrund seiner zurückhaltenden Gestaltung und Einbettung in den bestehenden Garderobentrakt nur geringfügig in Erscheinung. Es kann deshalb noch als mit einer Garderobenbaute (und erst recht einem Tribünenbau) vergleichbaren, kleineren Baute gemäss Auflage angesehen werden. Auch die nachträglich angepasste Verglasung der Terrasse ändert entgegen der Ansicht des Rekurrenten daran nichts, zumal das Dach bereits beim ursprünglichen Projekt über die ganze Fläche vorgesehen war. Insgesamt erweist sich die geplante Baute folglich als mit der fraglichen Auflage vereinbar. Es kann deshalb offenbleiben, inwiefern die über vierzigjährige Auflage noch Bestand hat. Eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben liegt jedenfalls nicht vor. Auch als willkürlich kann der Entscheid der Vorinstanz nicht bezeichnet werden.

6.

Der Rekurrent machten sodann in beiden Rekursverfahren geltend, das Bauvorhaben sei nicht hinreichend erschlossen.



6.1 Nach Art. 22 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Bst. b RPG setzt die Erteilung einer Baubewilligung für das Errichten oder Ändern von Bauten und Anlagen voraus, dass das Land erschlossen ist. Insbesondere muss nach Art. 19 Abs. 1 RPG die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehen. Da das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze enthält, ergeben sich die Anforderungen an die Erschliessung im Detail aus dem kantonalen Recht (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 508; A. JOMINI, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 3. Nachlieferung, Zürich 2010, N 2 zu Art. 19). Nach Art. 67 Bst. a PBG ist Land erschlossen, wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (namentlich Feuerwehr, Sanität, Kehrreifeabfuhr und Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann und – wenn sie über fremdes Grundeigentum führt – rechtlich gesichert ist (vgl. HEER, a.a.O., Rz. 513). Weitergehende Konkretisierungen insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der Strassen hat das st.gallische Recht nicht getroffen. Soweit dem kantonalen Recht keine besonderen Regeln zu entnehmen sind, darf für die Auslegung und Anwendung von Art. 67 Bst. a PBG auf den Gehalt von Art. 19 Abs. 1 RPG abgestellt werden (VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 mit weiteren Hinweisen; BDE Nr. 18/2014 vom 1. April 2014 Erw. 2.1).

6.2 Die Rekursgegnerin hat die Rubrik «Parkierung/Verkehr» im Baugesuchsformular G1 nicht ausgefüllt (vi act. 1), da sie dies für das vorliegende Baugesuch als nicht notwendig erachtete. Gemäss dem angefochtenen Entscheid vom 17. Mai 2021 geht die Vorinstanz gestützt auf die Stellungnahme der heutigen Rekursgegnerin im Einspracheverfahren davon aus, durch die Erstellung des Gemeinschaftsraums komme es zu keiner Mehrnutzung bzw. dies führe nicht zu einem grösseren Benutzerkreis der Anlage, da sich der bisherige Betrieb im Wesentlichen einfach ins Gebäudeinnere verlagere, wobei es bei Schlechtwetter inskünftig wohl etwas mehr Zuschauer haben werde. Ein Parkplatznachweis sei deshalb nicht erforderlich und habe das der Erneuerung und Erweiterung des Sportparks L.____ zugrundeliegende Verkehrskonzept aus dem Jahr 2011 nach wie vor Bestand. Sodann seien die Sportplätze auch unter Berücksichtigung des neuen Clubraums mit dem zentralen Besucherparkplatz und dem bestehenden Wegnetz hinreichend erschlossen.

Im Amtsbericht des TBA vom 7. November 2022 wird ausgeführt, dass es sich beim Anlieferungsverkehr um grundstücksinernen Verkehr handle, bei dem sich alle Verkehrsteilnehmenden gegenseitig Beachtung schenken müssten. Sofern LKW-Anlieferungen erfolgten, sei das übliche Vorgehen (einweisende Person) notwendig. Es wäre aber wohl auch ein Einbahnverkehr möglich. Es entstehe durch die gele-



gentlichen Anlieferungen (Catering) keine ausserordentliche Gefährdung für öffentliche Strassen sowie den grundstücksinternen Verkehr. Es müsse sodann davon ausgegangen werden, dass bereits heute gelegentlich solche Anlieferungen stattfänden. Gemäss dem Mitbericht der TBA-Abteilung «Mobilität und Planung» vom 28. November 2022 ist für den Normalbetrieb (Trainingsbetrieb mit Teambesprechungen und Aus- und Weiterbildungen usw.) unter Berücksichtigung der Norm die vorhandene Parkplatzkapazität auch mit dem neuen Clubhaus ausreichend. Ein Parkplatznachweis sei deshalb nicht erforderlich. Während des Spitzenbetriebs gemäss Verkehrskonzept vom 7. Oktober 2011 sei bereits heute mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Betrieb des neuen Gemeinschaftsraums habe jedoch gemäss Beschrieb während Events keinen Mehrverkehr gegenüber der heutigen Situation zur Folge. Diese Auffassung werde geteilt, da nicht erkennbar sei, dass bei den genannten Anlässen ein Mehrverkehr entstehe. Die Massnahmen bei erhöhtem Verkehrsaufkommen gemäss Verkehrskonzept gälten auch für die Betreiberin. Es seien grössere Parkplatzangebote in der nahen Umgebung vorhanden. Sinnvollerweise sei die Anzahl Anlässe während eines Jahres zu definieren und darauf zu achten, dass diese Anlässe nicht mit Spielen des C.____ oder anderen Grossanlässen (wie z.B. Turnfest) zusammenfielen. Auch auf die Hochsaison des Freibadbetriebs sei zu achten. In verkehrstechnischer Hinsicht entstehe infolge des Clubhauses kein zusätzlicher Mehrverkehr. Die vorhandene Parkplatzkapazität sei weiterhin gegeben, weshalb weder ein Parkplatznachweis noch ein zusätzliches Verkehrsgutachten notwendig sei.

6.3 Bei der Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen kann der Bauherr nach Art. 72 Abs. 1 BauG verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benutzer oder Besucher zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Die Erweiterung oder Zweckänderung einer Baute oder Anlage im Sinn des Gesetzes ist zu bejahen, wenn durch die Umgestaltung eine Zunahme des motorisierten Verkehrs und damit ein vermehrtes Bedürfnis nach Parkflächen zu erwarten ist. Ob eine Erweiterung oder Zweckänderung vorliegt, hängt demnach davon ab, ob sie einen grösseren motorisierten Benutzerkreis zur Folge haben wird bzw. ob der Bedarf an Abstellflächen für Motorfahrzeuge zunimmt. Dabei ist zu beachten, dass nicht jede Zweckänderung im Sinn einer Nutzungsänderung zu einem Mehrbedarf an Abstellflächen für Motorfahrzeuge führt. Werden bei der Umgestaltung eines Gebäudes verschiedene Zweckänderungen und Erweiterungen vorgenommen, so ist eine Zweckänderung bzw. Erweiterung in Sinn von Art. 72 Abs. 1 BauG nur dann anzunehmen, wenn unter Anwendung gleicher Massstäbe der Bedarf an Abstellflächen nach der Umgestaltung grösser ist als zuvor (GVP 1985 Nr. 81). Mit anderen Worten beschränkt sich die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge von vornherein nur auf den Mehrbedarf (BDE Nr. 45/2021 vom 22. Juni 2021 Erw. 3.2.2; vgl. Art. 69 Abs. 1 Satz 2 PBG).



6.4 Vorliegend kann das auf dem bestehenden Garderobentrakt geplante Clubhaus als Erweiterung der bestehenden Baute bzw. Erweiterung der bestehenden Sportanlagen im obgenannten Sinn angesehen werden. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als damit im Wesentlichen für den bisherigen Benutzerkreis der Sportanlagen (Mannschaften, Betreuer, Zuschauer und Funktionären usw.) ein Witterungsschutz und eine verbesserte Verpflegungs- und Aufenthaltsmöglichkeit geschaffen wird und insbesondere die bisher für Einzelanlässe (z.B. Grümpeltturnier) notwendigen Fahrnisbauten und Verpflegungsstände ersetzt werden können. Auch wenn die Öffnungszeiten grundsätzlich eine durchgehende Nutzung von 8.00 – 22.00 Uhr zulassen, ist deshalb nicht von wesentlich geänderten Nutzungen der Anlage auszugehen, zumal der Benutzerkreis beschränkt ist und keine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Auch ändert sich durch den neuen Gemeinschaftsraum nichts daran, dass wie bisher an den Wochenenden über den Tag gesehen wohl am meisten Betrieb herrscht und der Trainingsbetrieb hauptsächlich am Nachmittag und Abend stattfinden wird. Auch wenn inskünftig durch die verbesserte Infrastruktur zu erwarten ist, dass insbesondere bei schlechter Witterung etwas mehr Zuschauer zu verzeichnen sind und die Vereinsmitglieder und Gäste allenfalls etwas länger auf der Anlage verweilen (z.B. für Sitzungen und Teambesprechungen), ist nicht von einem relevanten Mehrverkehr, welcher eine Pflicht zur Schaffung von zusätzlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge begründen würde, auszugehen. Wie das TBA im Mitbericht vom 28. November 2022 überzeugend begründet hat, entsteht durch die beabsichtigte Nutzung kein massgeblicher Mehrverkehr, weshalb weiterhin auf das Verkehrskonzept vom 7. Oktober 2011 abgestellt werden kann. Sodann reichen die bestehenden grosszügigen Parkplatzkapazitäten (insbesondere L.___platz West und L.___platz Nord) für die im Bereich des Clubhauses stattfindenden Nutzungen in der Regel ohne Weiteres aus. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten ist ein Parkplatznachweis vorliegend nicht notwendig. Der fachkundigen Einschätzung des TBA kann gefolgt werden, zumal nach ständiger Rechtsprechung in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe von eingeholten Sachverständigen- bzw. Amtsgutachten abgewichen werden darf (BGE 141 IV 369 Erw. 6.1, Urteil des Bundesgerichtes 6B_235/2020 vom 1. Februar 2021 Erw. 2.5.2; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2010/III/4). Die Befürchtung des Rekurrenten, wonach durch das etwas westlich von den bestehenden Parkplätzen gelegene Clubhaus verstärkter Verkehr auf der L.___strasse mit unerlaubter Benutzung von Privatliegenschaften zwecks Parkierung – selbst wenn dies heute bei Grossanlässen der Fall sein sollte – entsteht, ist ebenfalls unbegründet. Im Übrigen ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen L.___ und Kantonsschule sind rund 200 m entfernt) vorliegend für die geplanten Nutzungen auch unter Berücksichtigung der Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr hinreichend und führt zu einer Entlastung des motorisierten Individualverkehrs, auch wenn dies für die hinreichende strassenmässige Erschliessung nicht erforderlich ist. Zudem ist auch der SBB-Bahnhof X.___ bloss rund 500 m Luftlinie vom Bauvorhaben entfernt.



6.5 Gemäss Angaben der Rekursgegnerin erfolgt die Anlieferung insbesondere von Getränken und Lebensmitteln in der Regel durch PKW von Vereinsmitgliedern und gelegentlich allenfalls mit Lieferwagen. Das Baugrundstück Nr. 002 ist vorliegend über den L.____platz West sowie die L.____strasse (beides Gemeindestrassen 2. Klasse) und den L.____weg (Gemeindeweg 1. Klasse) erschlossen. Es kann diesbezüglich auf den Amtsbericht des TBA vom 7. November 2022 abgestellt werden, wonach für die Anlieferung die Anbindung des Baugrundstücks an das Strassennetz ohne Weiteres hinreichend ist und selbst durch die Anlieferung mit Lastwagen keine massgebliche Gefährdung der öffentlichen Strasse sowie des grundstücksinternen Verkehrs (unter Berücksichtigung schwächerer Verkehrsteilnehmer) entsteht. Das Grundstück Nr. 002 verfügt über hinreichende Zu- und Wegfahrten, welche so beschaffen sind, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und geplanten Überbauung genügen und auch von den öffentlichen Diensten (Feuerwehr, Sanität usw.) ungehindert benutzt werden können. Da durch das Korrekturgesuch keine intensivere Nutzung entsteht und diese für sich genommen nicht erschliessungsrelevant ist, musste dafür auch keine neue Beurteilung der hinreichenden Erschliessung vorgenommen werden. Aufgrund des vorstehend Gesagten ergibt sich, dass das geplante Bauvorhaben verkehrsmässig hinreichend erschlossen ist.

6.6 Der Rekurrent wirft der Vorinstanz eine Verletzung der Begründungspflicht vor, weil sie sich insbesondere nicht mit der Frage der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Parkplatzfrage auseinandergesetzt habe. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, bedeutet nicht, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (VerwGE B 2021/170 vom 14. Februar 2022 Erw. 3). Die Ausführungen zur Erschliessung bzw. insbesondere zum geforderten Parkplatznachweis im vorinstanzlichen Entscheid vom 17. Mai 2021 sind tatsächlich eher kurz ausgefallen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Vorinstanz einen Parkplatznachweis nicht für notwendig befunden hat. Es war deshalb aus Sicht der Vorinstanz für die Beurteilung des Bauvorhabens auch nicht notwendig, zu den bereits vorhandenen Parkplätzen oder der öV-Anbindung Stellung zu nehmen. Damit war es dem Rekurrenten problemlos möglich, von den Überlegungen der Vorinstanz Kenntnis zu nehmen und den Entscheid anzufechten, wie die diesbezüglichen Rügen des Rekurrenten zeigen. Die unterschiedlichen Auffassungen bezüglich Parkierungssituation führen nicht dazu, dass die Vorinstanz ihre Begründungspflicht diesbezüglich verletzt hat. Das Gleiche gilt für die fehlenden Ausführungen zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Entscheid über das Korrekturgesuch vom 5. Juni 2023. Diesbezüglich ist die Vorinstanz offenkundig davon ausgegangen, das Korrekturgesuch diene einzig der Verbesserung der Lärmsituation und habe für sich allein keinerlei Einfluss auf die Frage der hinreichenden Erschliessung. Es war deshalb vertretbar, auf diesen – aus Sicht der Vorinstanz



unwesentlichen – Punkt im Einspracheentscheid nicht mehr weiter einzugehen. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt diesbezüglich nicht vor.

7.

Ferner bringt der Rekurrent in beiden Rekursverfahren vor, das Bauvorhaben führe sowohl in öffentlich-rechtlicher als auch privatrechtlicher Hinsicht zu übermässigen Immissionen und missachte das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip. In Rekurs 1 macht er sodann eine fehlende Lärmprognose geltend.

7.1 Bei der ursprünglich geplanten Terrasse bzw. dem geplanten Gemeinschaftsraum auf dem bestehenden Garderobentrakt (Vers.-Nr. 001) auf Grundstück Nr. 002 handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG), und Art. 2 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV). Bei Geräuschen, welche von sich insbesondere im Aussenbereich aufhaltenden Personen stammen, handelt es sich um sogenannten Alltagslärm, für welchen die LSV keine unmittelbar anwendbaren Belastungsgrenzwerte kennt. Die Anlage hat den Anforderungen von Art. 25 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV zu genügen, d.h. mangels unmittelbar anwendbarer Planungswerte ist ein Immissionsniveau einzuhalten, bei welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten. Bei der Beurteilung, ob im Einzelfall eine unzumutbare Störung vorliegt, sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung vorzunehmen, unter Berücksichtigung auch von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (vgl. zum Ganzen VerwG B 2019/77 und B 2019/78 vom 11. Februar 2020 Erw. 8.1 mit Hinweisen).

7.2 Die von einer neuen Anlage erzeugten Emissionen sind im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG sowie Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Sind die Planungswerte eingehalten, sind zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur dann verhältnismässig, wenn mit geringem Aufwand eine wesentliche Emissionsreduktion erreicht werden kann. Bei der Vorsorge im Rahmen von Art. 11 Abs. 2 USG erweist sich grundsätzlich lediglich eine umweltrechtliche Optimierung des aufgelegten Projekts, nicht aber eine alternative Neuplanung mit neuen Auswirkungen auf Dritte als verhältnismässig (VerwGE B 2019/77 und B 2019/78 vom 11. Februar 2020 Erw. 8.3 mit Hinweisen; VerwGE B 2010/227 und B 2010/228 vom 6. Juli 2011 Erw. 7.9.2).

7.3 Der Rekurrent befürchtet in erster Linie erhöhte Lärmimmissionen durch die insbesondere an den Wochenenden und am Abend



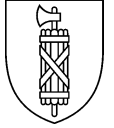
bzw. in der Nacht auf der geplanten Terrasse bzw. im Clubhaus stattfindenden Nutzungen. Gemäss dem Baugesuch vom 23. Dezember 2019 ist auf dem bestehenden Garderobentrakt ein Gemeinschaftsraum mit rund 80 Innen- und 40 Aussenplätzen auf der nördlich vorgelegerten Terrasse mit einer kleinen Küchennische (12,90 m²) und einem Vorratsraum (11,85 m²) geplant. Im Nachgang zum Rekursaugenschein vom 16. Januar 2023 wurde am 13. März 2023 zur Verbesserung der Lärmsituation ein Korrekturgesuch eingereicht, welches zur Hauptsache den Wegfall des Aussenbereichs bzw. eine Verglasung der ursprünglichen Terrasse vorsieht. Gemäss dem Baueingabeplan «Grundriss/Erdgeschoss» vom 17. Dezember 2019 / rev. 27. Februar 2023 (vi act. 3; Verfahren Nr. 23-4833) besteht die Nordseite neu aus einer durchgehenden Glasfront, wobei sich die Schiebetüren neu auf der Ost- und Westseite befinden. Aufgrund des ersten Amtsberichtes des AFU vom 20. Oktober 2021 wurde – wie es der Rekurrent zu Recht verlangt hat – ein Lärmgutachten (D.____, 16. August 2022) basierend auf dem ursprünglichen Baugesuch eingeholt. Das AFU hat im zweiten Amtsbericht vom 26. September 2022 übereinstimmend mit dem Gutachten festgestellt, dass die Hauptlärmquelle für den Empfangspunkt auf dem Grundstück des Rekurrenten der rund 75 m entfernte Terrassenbetrieb sei und dieser namentlich aufgrund der grossen Entfernung selbst bei einer Maximalvariante höchstens geringfügige Lärmimmissionen verursachen dürfte. Dies entspreche der geforderten Einhaltung der Planungswerte. Die weiteren Lärmimmissionen durch Parkierung, Strassenverkehr, Spiel- und Trainingsbetrieb oder Anlieferung würden ebenfalls höchstens geringfügig störende Immissionen verursachen. Da die Beurteilung von Gästelärm auf einer Terrasse jedoch stets schwierig sei und die Lärmbelastung hauptsächlich in der wärmeren Jahreszeit und zumeist am Wochenende stattfinden dürfte, sollten vorsorgliche Massnahmen verfügt werden. Im Amtsbericht des AFU vom 28. September 2023 zum Korrekturgesuch wird ausgeführt, in der Baubewilligung vom 5. Juni 2023 seien keine weiteren Auflagen hinsichtlich Lärmschutz verfügt worden. Gemäss Betriebskonzept sei zudem unklar, wieviele Anlässe mit Festwirtschaftsbewilligung pro Jahr durchgeführt werden dürfen. Fälschlicherweise wurde davon ausgegangen, dass in der Nordfassade Schiebetüren vorhanden sind, weshalb – wie im Korrekturgesuch vorgesehen – vorgeschlagen wird, die Schiebetüren im Sinn der Vorsorge auf der Ost- und/oder Westfassade anzubringen. Bei einer durchgehend geschlossenen Glasfront gegen Norden und über Zimmerlautstärke hinausgehenden Musik im Innenraum nur bei geschlossenen Fenstern, seien die Planungswerte nicht überschritten und auch das Vorsorgeprinzip eingehalten.

7.4 Entgegen der Ansicht des Rekurrenten sind durch das geplante Bauvorhaben keine mehr als geringfügig störenden Lärmimmissionen zu erwarten. Wie die Fachstelle des AFU und der Gutachter überzeugend und nachvollziehbar aufgezeigt haben, kann insbesondere aufgrund der grossen Entfernung, der auch am Augenschein festgestellten Lärmvorbelastung (insbesondere durch die nahe Autobahn) sowie der örtlichen Gegebenheiten davon ausgegangen werden, dass die



Planungswerte – erst recht mit der durch das Korrekturgesuch wegfallenden offenen Terrasse – eingehalten sind. Wie gezeigt wurde, sind auch vom geänderten Bauprojekt keine stärkeren Auswirkungen zu erwarten. Der mittels Korrekturgesuch angepasste Raum erlaubt entgegen der Ansicht des Rekurrenten in lärmrechtlicher Hinsicht keine intensivere Nutzung, sondern verbessert durch die geschlossene Glasfront gegen Norden die Lärmausbreitung. Übermässige Lärmimmissionen gehen vom geplanten Gebäude folglich keine aus. Ebenso ist nicht ersichtlich und wird auch nicht näher begründet, inwiefern der Rekurrent – neben der bestehenden Sportanlage – zusätzlich von übermässigen Licht-, Rauch- oder Geruchsmissionen betroffen sein könnte. Diese auf einem Sportplatz mit gelegentlicher Verpflegungsmöglichkeit auftretenden Immissionen bewegen sich im Bagatellbereich, auch wenn neu statt mobilen Essensständen insbesondere bei Turnier- und Spielbetrieb eine kleine Küche betrieben wird. Auch die Aussicht wird durch den geplanten eingeschossigen Aufbau klarerweise nicht in erheblichem Ausmass beeinträchtigt. Schliesslich liegt vorliegend auch keine Verletzung der Begründungspflicht vor, nachdem sich die Vorinstanz im ersten Entscheid – wenn auch eher knapp – mit dem Immissionsschutz auseinandergesetzt hat und betreffend Korrekturgesuch zu verstehen gegeben hat, dass aus ihrer Sicht eine Verbesserung in lärmrechtlicher Hinsicht gegeben sei.

7.5 Der Rekurrent macht in Rekurs 2 jedoch zu Recht darauf aufmerksam, dass vorliegend bezüglich vorsorglicher Auflagen Unklarheiten bestehen. Die Vorinstanz hat zwar das eingereichte undatierte Betriebskonzept mitgenehmigt und auf die bereits verfügbaren Auflagen (insbesondere Betriebszeiten 8-22 Uhr, Festwirtschaftsbewilligung bei Einzelanlässen) verwiesen. Allerdings enthält das Betriebskonzept als weitere vorsorgliche Massnahme einzig eine Beschränkung von Einzelanlässen (max. 8/Jahr). Weitere im Lärmgutachten und vom AFU vorgeschlagene Massnahmen (insbesondere hinsichtlich Musik, betrieblicher Umschlag und Anlieferungen, Verbot Patentbetrieb) fehlen. Die Rekurse erweisen sich in diesem Punkt als begründet. Mit Schreiben vom 13. November 2023 hat die Betreiberin insbesondere aufgrund des Amtsberichtes des AFU ein mit den empfohlenen Auflagen präzisiertes Betriebskonzept vom 2. November 2023 sowie einen Verhaltenskodex eingereicht. Darin wird klargestellt, dass pro Jahr maximal acht Einzelanlässe mit Betrieb nach 22 Uhr möglich seien. Für diese sei eine Festwirtschaftsbewilligung, Personal und Massnahmen zur Einhaltung von Ruhe und Ordnung in der Umgebung sowie eine frühzeitige Information auf der Vereinswebsite erforderlich. Musik sei nur im Innenbereich bei geschlossenen Fenstern oder in Gesprächslautstärke erlaubt. Zudem werde auf Zufahrten mit LKW verzichtet und Anlieferungen erfolgten einzig mit Lieferwagen. Eine weitergehende Regelung des betrieblichen Umschlags – welcher ohnehin nur gelegentlich erfolgt – ist nicht notwendig. Auch ein Betrieb mit Gastgewerbepatentpflicht ist weder beantragt noch vorgesehen. Mit den Auflagen gemäss Betriebskonzept vom 2. November 2023 wäre das Vorsorgeprinzip eingehalten, da weitergehende Auflagen nicht angezeigt erscheinen. Um diesen untergeordneten Mangel der Baubewilligungen



vom 17. Mai 2021 und 5. Juni 2023 zu beseitigen und einen verfahrensökonomischen Leerlauf zu vermeiden, werden die vorgenannten Bewilligungen zur Klarstellung und rechtlichen Sicherstellung wie folgt ergänzt:

Das Betriebskonzept des B.____ vom 2. November 2023 mit den darin enthaltenen Auflagen wird als verbindlich erklärt.

7.6 Insgesamt ergibt sich somit, dass das Bauvorhaben zu keinen übermässigen Immissionen führt und – insbesondere mit der zusätzlich verfügbaren Auflage – auch das Vorsorgeprinzip eingehalten ist. Die Rekurse 1 und 2 erweisen sich aufgrund der verfügbaren Auflagen allerdings als teilweise begründet, sind im Übrigen aber abzuweisen.

7.7 Nach Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten; verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Der von Art. 684 ZGB privatrechtlich geregelte sowie der öffentlichrechtliche Immissionsschutz stehen zwar grundsätzlich selbständig nebeneinander, dennoch bestehen zwischen den beiden Regelungen Berührungspunkte und Überschneidungen. Insbesondere wenn das nach Lage, Beschaffenheit und Ortsgebrauch gerechtfertigte und zu dulden Mass von Einwirkungen zu ermitteln ist (Art. 684 Abs. 2 ZGB), können öffentlichrechtliche Vorschriften, insbesondere Bau- und Zonenvorschriften, Normen betreffend Lärmschutz, Luftreinhaltung, Strahlen und Erschütterung eine Rolle spielen. Die rechtsanwendenden Behörden haben in diesem Sinn auf eine Harmonisierung des Immissionsschutzes hinzuwirken (VerwGE B 2014/130 vom 27. November 2015 Erw. 4.2.3 mit Hinweisen).

7.8 Nachdem vorliegend bereits die Bestimmungen des öffentlichrechtlichen Immissionsschutzes als eingehalten beurteilt werden, muss dies erst recht unter privatrechtlichen Aspekten gelten, geht die privatrechtliche Regelung doch lediglich vom Durchschnittsmenschen aus, wohingegen der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit ausgeht. Übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Rekurrenten im Sinn von Art. 684 ZGB sind deshalb nicht zu erwarten, zumal der Rekurrent dieses Vorbringen auch nicht näher begründet. Eine örtliche Verschiebung des Gemeinschaftsraums fällt damit auch in privatrechtlicher Hinsicht ausser Betracht. Die Rekurse 1 und 2 sind diesbezüglich abzuweisen.

8.

Schliesslich merkt der Rekurrent in Rekurs 1 an, für das geplante Lokal fehle ein öffentliches Interesse im Sinn von Art. 5 Abs. 2 BV, da damit



durch die öffentliche Hand eine Konkurrenzierung der Gastronomiebranche gefördert werde.

8.1 Nach Art. 5 Abs. 2 BV muss staatliches Handeln stets im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Der Begriff des öffentlichen Interesses ist in höchstem Masse unbestimmt. Öffentliche Interessen sind die Interessen der Gesellschaft, aber auch die Interessen des der Gesellschaft dienenden Staats. In der Praxis dürfte sich die Frage nach dem zulässigen öffentlichen Interesse meist im Zusammenhang mit einer konkreten Verhältnismässigkeitsprüfung stellen und ist von dieser nur schwer zu entkoppeln. Das öffentliche Interesse unterliegt sodann der Konkretisierung durch die rechtsanwendenden Behörden (B. SCHINDLER, in: Ehrenzeller/Egli/Hettich/Hongler/Schindler/Schmid/Schweizer [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St.Galler Kommentar, 4. Aufl., Zürich/St.Gallen 2023, N 49 und 51 zu Art. 5).

8.2 Im angefochtenen Entscheid vom 17. Mai 2021 hat die Vorinstanz die Zonenkonformität des Clubhauses in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nachvollziehbar begründet und abschliessend ausgeführt, dass sich die Frage der Konkurrenzierung der Gastronomiebranche nicht stelle. Es ist zu beachten, dass es sich bei der Baubewilligung um eine sogenannte Polizeierlaubnis handelt, mit der festgestellt wird, dass dem zu Grunde liegenden Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Sie muss erteilt werden, wenn alle Voraussetzungen ihrer Gutheissung gegeben sind (S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 146 N 1 f.; HEER, a.a.O., Rz. 847). Inwiefern eine Konkurrenzsituation zu anderen Betrieben geschaffen wird, ist vorliegend weder aus baurechtlichen noch umweltrechtlichen Gründen von Bedeutung, weshalb dies der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegenstehen könnte. Selbst wenn dies vorliegend jedoch relevant wäre, ist nicht ersichtlich, inwiefern durch die untergeordnete und nicht gewerbsmässige gastronomische Nutzung des geplanten Clubraums bestehende Gastronomiebetriebe in unzulässiger Weise konkurrenziert werden sollten. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots liegt ebenfalls nicht vor. Auch wenn das fragliche Baugesuch von der öffentlichen Hand stammt, hat die Vorinstanz – als zuständige Baubehörde – vorliegend pflichtgemäss das Baugesuch behandelt und geprüft, ob keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen und schliesslich einen Entscheid gefällt (vgl. Art. 146 PBG). Wie vorstehend ausgeführt, hat die Vorinstanz dabei auch die Zonenkonformität geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass der geplante Gemeinschaftsraum auf dem Sportgelände L.____ insgesamt dem öffentlichen Interesse dient.

9.

In Rekurs 2 macht der Rekurrent geltend, ein Korrekturgesuch sei nicht möglich und ohnehin wäre dafür das falsche Verfahren durchgeführt worden.



9.1 Für das gleiche Grundstück können gleichzeitig mehrere Baugesuche eingereicht werden. Es steht dem Bauherrn dabei frei, welches der bewilligten Projekte er verwirklichen will. Das Korrekturbaugesuch demgegenüber ersetzt bzw. ergänzt das ursprüngliche Baugesuch in den geänderten Punkten. Mit der Bewilligung der Korrektur wird die ursprüngliche Bewilligung im geänderten Teil ersetzt. In diesem Fall kann der Bauherr bloss noch das bewilligte Projekt gemäss bewilligtem Korrekturgesuch realisieren. Ein Korrekturbaugesuch zur Verbesserung von Punkten, die mit den öffentlich-rechtlichen baurechtlichen Bestimmungen nicht im Einklang stehen, ist zulässig und entspricht gängiger Praxis (vgl. z.B. VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 Erw. 3.3.2; BUDE Nr. 80/2021 vom 7. Dezember 2021 Erw. 4.1; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/I/6).

9.2 Nach dem vorstehend Gesagten war die Vorinstanz für die erstinstanzliche Beurteilung des Korrekturgesuchs zuständig. Auch wenn das PBG das Korrekturgesuch nicht ausdrücklich regelt, ist es entgegen der Ansicht des Rekurrenten in Bauverfahren im Kanton St.Gallen gemäss anerkannter Praxis ohne Weiteres zulässig. Gegenstand des Korrekturgesuchs sind entsprechend einzig die das ursprüngliche Baugesuch ersetzenden Teile und nicht die ganze Baute an sich. Auch wenn die ursprüngliche Baubewilligung nicht rechtskräftig ist, ist diese für die übrigen Teile massgebend, weshalb die Vorinstanz im Entscheid vom 5. Juni 2023 zu Recht auf die ursprüngliche Bewilligung vom 17. Mai 2021 verwiesen hat. Mit dem von der Rechtsprechung anerkannten Vorgehen verstösst die Vorinstanz keineswegs gegen rechtsstaatliche Grundsätze und verfällt auch nicht in Willkür. Die Vorbringen des Rekurrenten erweisen sich als nicht stichhaltig.

9.3 Weiter wurde vorliegend für die Projektänderung, d.h. den Verzicht auf die Terrasse bzw. deren Einwandung mit Anpassung des Betriebskonzepts, das vereinfachte Verfahren nach Art. 140 PBG gewählt. Dieses ist insbesondere vorgesehen, wenn Bauten und Anlagen keine Interessen Dritter oder die Interessen von nur wenigen einspracheberechtigten Personen berühren. Das Baugesuch wird den einspracheberechtigten Personen, die dem Baugesuch nicht zugestimmt haben, mit eingeschriebenem Brief unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen bekanntgegeben (Art. 141 Abs. 1 PBG).

9.4 Das Baugesuch für die Projektänderung (Korrekturgesuch) wurde dem Rekurrenten mit Schreiben vom 4. April 2023 bekannt gegeben. Es wird vorliegend denn auch nicht bestritten, dass die Verfahrensrechte des Rekurrenten gewahrt worden sind. Allerdings macht dieser geltend, durch die intensivere Nutzung und des grössere Volumen der angepassten Baute seien auch die Interessen weiterer einspracheberechtigter Personen betroffen. Gemäss ständiger Praxis und Rechtsprechung kann sich der Rekurrent nicht auf die Verletzung Verfahrensrechte Dritter berufen (vgl. BUDE Nr. 99/2022 vom 9. November 2022 Erw. 3.3 sowie BDE Nr. 49/2021 vom 12. Juli 2021 Erw. 4, jeweils mit Hinweisen). Darüber hinaus ist ohnehin nicht ersichtlich, inwiefern durch die nachträglich zur Verringerung der



Lärmemissionen angebrachte Verglasung der ursprünglichen Terrasse im vorliegenden Fall die Interessen Dritter berührt sein könnten, zumal die Anzahl Sitzplätze nicht erhöht wird (im Vergleich zu den ursprünglich geplanten 80 Innenplätzen mit 40 Plätzen im Freien, sind im neuen Baugesuch nur noch insgesamt 80 Innenplätze eingezeichnet) und das ursprüngliche Baugesuch die gleiche Ausdehnung bzw. Überdachung aufweist.

9.5 Der Rekurs 2 erweist sich bezüglich den Rügen der Zulässigkeit eines Korrekturgesuchs sowie der falschen Verfahrenswahl als unbegründet.

10.

Weiter rügt der Rekurrent in formeller Hinsicht in Rekurs 2, das Baugesuch sei unvollständig und irreführend. Zudem werde wiederum das rechtliche Gehör verletzt.

10.1 Der Rekurrent scheint davon auszugehen, dass in Rekurs 2 bezüglich Korrekturgesuch nochmals sämtliche Rügen von der Vorinstanz hätten geprüft werden müssen. Weil Gegenstand des Korrekturgesuchs nur die immissionsrechtlich motivierte Änderung im nördlichen Bereich des geplanten Gebäudes ist, können in Rekurs 2 auch nur Rügen gegen diesen Teil erhoben werden. Die übrigen bereits in Rekurs 1 erhobenen und im Entscheid vom 17. Mai 2021 behandelten Rügen können und müssen im Verfahren bezüglich Korrekturgesuch nicht nochmals abgehandelt werden. Ebenfalls müssen für ein vollständiges Korrekturgesuch – entgegen der Meinung des Rekurrenten – nur noch die dafür notwendigen Unterlagen und Angaben gemacht werden. Im Übrigen bleiben die im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren eingereichten Unterlagen, Angaben und Teilverfügungen weiterhin gültig.

10.2 Bezüglich Brandschutz liegt auch für das Korrekturgesuch eine brandschutztechnische Baubewilligung vom 2. Juni 2023 (vi act. 11) vor. Von einem fehlenden Brandschutzgesuch kann deshalb keine Rede sein. Wie das AFU sodann im Amtsbericht vom 28. September 2023 ausführlich erläutert hat, war für das Vorhaben auch keine kommunale gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 28 Abs. 2 GSchVG notwendig. Da es sich um eine reine Aufbaute auf der bestehenden Garderobenbaute handelt und keinerlei Erdbewegungen stattfinden, besteht keine Gefährdung der Gewässer. Selbst wenn jedoch Erdbewegungen stattfinden würden, müssten diese unter den höchstmöglichen Grundwasserspiegel reichen, was vorliegend ausgeschlossen werden kann. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass im Korrekturgesuch keine erneuten Angaben zu den Sitzplätzen gemacht werden, weil die Grundfläche der geplanten Baute nicht geändert wurde (auch wenn im Situationsplan [vi act. 2] nur noch 80 Plätze eingezeichnet sind). Da das Clubhaus gemäss Betriebskonzept nur von Vereinsmitgliedern auf ehrenamtlicher Basis geführt wird, muss auch kein eigentliches Personal angestellt werden. Sodann ist im bestehenden Garderobentrakt eine WC-Anlage vorhanden, welche wie bisher von



den Anwesenden mitbenützt werden kann. Entsprechende Angaben im Baugesuch waren deshalb nicht notwendig. Im Korrektorgesuch konnte sodann erst recht auch auf Angaben zur Parkierung und zum Verkehr verzichtet werden (vgl. Erw. 6).

10.3 Weiter macht der Rekurrent geltend, ein diskriminierungsfreier Zugang für Gehunfähige nach Art. 5 Abs. 1 i.V.m. Art. 3 Bst. a und e des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (SR 151.3; abgekürzt BehiG) sei nicht nachgewiesen bzw. ein Treppenlift genüge bei einer neuen Anlage nicht. Gemäss den Baugesuchsunterlagen (siehe Grundrissplan, vi act. 3) ist im Bereich der bestehenden Treppe im nördlichen Bereich eine behindertengerechte Hebebühne sowie bei der bestehenden Treppe im südlichen Bereich ein rollstuhlgängiger Treppenlift vorgesehen. Die Vorinstanz hat im Entscheid vom 17. Mai 2021 festgehalten, dass öffentlich zugängliche Bauten hindernisfrei zu gestalten seien und auf eine behindertengerechte Ausführung von Türen und Zugängen geachtet werden müsse. Vorliegend ist nicht ersichtlich, inwiefern damit gegen die Vorgaben des BehiG sowie des PBG verstossen wurde, zumal zumindest betreffend behindertengerechter Ausführung im Innern (insb. Türen etc.) ohnehin kein praktischer Nutzen für den Rekurrenten besteht (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_378/2019 vom 17. Juni 2020 Erw. 10). Weil es sich vorliegend im Wesentlichen um einen Aufbau auf ein bestehendes Gebäude mit bestehenden Zugängen bzw. Treppen handelt und der Benutzerkreis gemäss Baugesuch und Betriebskonzept eingeschränkt ist, können die vorgesehene Hebebühne zur Überwindung der geringen Höhendifferenz sowie der vorgesehene Treppenlift ohne Weiteres als diskriminierungsfreier Zugang im Sinn des BehiG angesehen werden. Der Neubau einer behindertengerechten Rampe oder Ähnliches (neben oder anstelle der bestehenden Infrastruktur) wäre vor diesem Hintergrund unverhältnismässig.

10.4 Gemäss dem Erhebungsblatt für gastronomische Betriebe (GB) zum ursprünglichen Baugesuch ist vorliegend ein Gemeinschaftsraum mit einer gastronomischen Nutzung auf Vereinsbasis mit einem auf Vereinsmitglieder begrenzten Benutzerkreis vorgesehen. Das Restaurationsangebot ist nebensächlich und es sollen lediglich kalte Speisen (Snacks) angeboten werden. Gemäss GB und Betriebskonzept zum Korrektorgesuch sollen zusätzlich auch warme Speisen/Snacks (Grill-/Friteuse) angeboten werden. Gemäss Stellungnahme der Abteilung «Gewerbe und Markt» vom 12. Mai 2021 ist vorliegend kein Patent notwendig, wenn das Lokal ausschliesslich im Rahmen von Vereinsnähen betrieben wird, nur Vereinsmitgliedern und einzelnen Gästen in deren Begleitung zugänglich ist und der Betrieb innerhalb der Vereinstätigkeit eine untergeordnete Rolle einnimmt. Für Einzelanlässe könne ein Festwirtschaftspatent beantragt werden. Nach ständiger Rechtsprechung ist es allein der Gesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang des Baugesuchs bestimmt (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen; BUDE



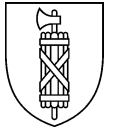
Nr. 10/2024 vom 8. Februar 2024 Erw. 5.2). Vorliegend ist davon auszugehen, dass das Lokal gemäss den Angaben im Baugesuch betrieben wird. Eine kleine Küche erscheint für einen Gemeinschaftsraum bzw. Clubhaus zulässig, ohne dass dabei von einem eigentlichen Restaurant-, Kantinen- oder Imbissbetrieb auszugehen ist. Das Verpflegungsangebot (Snacks und Pausentee) wird namentlich während Vereinsanlässen (Turnieren und Spielen der verschiedenen Fussballmannschaften usw.) angeboten und richtet sich insbesondere an Spieler, Betreuer, Funktionäre, Familienangehörige und einzelne weitere Gäste. Insgesamt erscheint es vor diesem Hintergrund als ausgewiesen, dass der gastronomische Betrieb innerhalb der Vereinstätigkeit bloss eine untergeordnete Rolle einnimmt und die entsprechenden Voraussetzungen eingehalten werden können. Ein Patentbetrieb liegt damit nicht vor. Sollte ein solcher beantragt werden, müsste ein entsprechendes Gesuch gestellt werden. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass damit auch die Frage des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips erneut geprüft werden müsste.

10.5 Insgesamt kann somit vorliegend nicht von unvollständigen und irreführenden Baugesuchsunterlagen gesprochen werden. Ebenso hat die Vorinstanz die Baugesuchsunterlagen auf Vollständigkeit geprüft. Eine Verletzung von Art. 133 Abs. 1 Bst. a PBG liegt nicht vor. Wie das AFU im Amtsbericht vom 28. September 2023 zutreffend ausführt, kann aus dem Umstand, dass das Baugesuch nach Auffassung des Rekurrenten lückenhaft ist, nicht geschlossen werden, dass die Vorinstanz keine Vollständigkeitsprüfung vorgenommen habe. Es obliegt der Vorinstanz zu beurteilen, welche Angaben sie für das geplante Bauvorhaben als notwendig erachtet. Ob diese genügend waren oder nicht, kann im nachfolgenden Rekursverfahren überprüft werden.

10.6 Dass die Vorinstanz sodann im angefochtenen Entscheid vom 5. Juni 2023 im Wesentlichen nur noch zu den immissionsrechtlichen Rügen des Rekurrenten Stellung genommen hat, verwundert nicht. Gegenstand des Korrekturgesuchs ist einzig die Änderung im Bereich der ursprünglich geplanten Terrasse, welche hauptsächlich zur Verbesserung des Lärmschutzes erfolgt ist. Auf die erneut vorgebrachten Einwände der Verletzung von Treu und Glauben, der unvollständigen und irreführenden Baugesuchsunterlagen, der mangelhaften Erschliessung sowie des mangelnden öffentlichen Interesses war vor diesem Hintergrund im Korrekturgesuchsverfahren nicht erneut einzugehen. Es genügt diesbezüglich die Begründung im angefochtenen Entscheid vom 17. Mai 2021. Einzig bezüglich des in Rekurs 2 gerügten fehlenden Energienachweises liegt eine Verletzung der Begründungspflicht vor (vgl. Erw. 11.2). Im Übrigen ist eine Verletzung der Begründungspflicht in Rekurs 2 zu verneinen.

11.

Abschliessend macht der Rekurrent in Rekurs 2 geltend, es fehle namentlich an einem Energienachweis und die Pflicht zur Eigenstromerzeugung sei nicht erfüllt.



11.1 Gemäss Art. 11 Abs. 2 EnV kann der Energienachweis nach Erteilung der Baubewilligung erbracht werden. Mit den Bauarbeiten kann erst begonnen werden, wenn der Nachweis von der Gemeindebehörde genehmigt ist. Der Energienachweis ist somit nicht notwendiger Bestandteil des Baugesuchs. Vorliegend liegt kein Energienachweis bei den Akten, weshalb davon auszugehen ist, dass die Rekursgegnerin einen solchen in Übereinstimmung mit der vorgenannten Regelung noch nicht eingereicht hat. Gemäss Amtsbericht des AFU vom 28. September 2023 ist dieses Vorgehen nicht zu beanstanden. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten widerspricht die Regelung gemäss Art. 11 Abs. 2 EnV der Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG nicht. Da der Energienachweis gemäss ständiger Praxis im Kanton St.Gallen (BDE Nr. 40/2016 vom 6. Juli 2016 Erw. 3.3.2.5; BDE Nr. 2/2014 vom 16. Januar 2014 Erw. 5.4) nicht notwendiger Bestandteil des Baugesuchs ist, gehört dieser auch nicht zu den gemeinsam öffentlich aufzulegenden Gesuchsunterlagen gemäss Art. 25a Abs. 2 Bst. b RPG. Es handelt sich dabei um eine für das Bauvorhaben untergeordnete Einzelheit im Sinn von Art. 149 PBG, deren Beurteilung keinen Koordinationsbedarf auslöst. Entsprechend hat das AFU im Amtsbericht auch ausgeführt, dass es ohne Weiteres möglich sei, mit dem nachträglich einzureichenden Energienachweis die Einhaltung des alten sowie des neuen Rechts aufzuzeigen. Entsprechend nicht notwendig waren auch weitergehende Angaben zur Haustechnik auf Seite 2 des Baugesuchsformulars vom 13. März 2023 zum Korrekturgesuch, zumal dieses lediglich eine Änderung im Bereich der ursprünglich geplanten Terrasse vorsah.

11.2 Nach Art. 5b des Energiegesetzes (sGS 741.1; abgekürzt EnG) besteht eine Eigenstromerzeugungspflicht bei Neubauten. Als Berechnungsgrundlage für die Eigenstromerzeugung gilt die Energiebezugsfläche (Abs. 2) und die Regierung regelt die Anforderungen und Ausnahmen durch Verordnung (Abs. 3). Im Amtsbericht vom 28. September 2023 führt das AFU diesbezüglich aus, gemäss Art. 30a EnG werde der Energienachweis eines Vorhabens nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde über das Vorhaben in Vollzug stand. Massgebend für die Anwendung des neuen Rechts sei somit das Datum der Baubewilligung. Für das am 17. Mai 2021 bewilligte Vorhaben sei somit noch das alte Recht anzuwenden. Für das am 5. Juni 2023 bewilligte Korrekturgesuch sei jedoch neues Recht (Vollzugsbeginn 1. Juli 2021) massgebend. Die am 5. Juni 2023 bewilligte Erweiterung stelle einen Neubau-Tatbestand dar und betreffe eine Fläche von etwa 32 m² EBF. Weil die Erweiterung weniger als 50 m² betrage, kämen die Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf und die Vorschriften zur Eigenstromerzeugung allerdings nicht zur Anwendung (vgl. Art. 4b Abs. 1 Bst. a und Art. 4d Abs. 1 Bst. a EnV). Somit sei eine Beheizung mit Gas auch für die Erweiterung um 32 m² möglich, wobei aber für diese Fläche – im Gegensatz zur ursprünglich bewilligten EBF – die neuere SIA-Norm einzuhalten sei. Der Ansicht des AFU ist zuzustimmen. Gegenstand des Korrekturgesuchs – welches ein Baugesuch definitionsgemäss nur teilweise ersetzt – bildet einzig die Anpassung der



ursprünglichen Terrasse und nicht die gesamte Aufbaute an sich. Auch die Vorschriften des neuen Energierechts werden damit nicht ausgehebelt, da bezüglich des zur Zeit des neuen Rechts erstinstanzlich bewilligten Korrekturgesuchs (dieser Zeitpunkt ist massgebend) das neue Recht zur Anwendung kommt. Diesbezüglich ist das AFU zu Recht von einem Neubau-Tatbestand ausgegangen. Schliesslich hat das AFU auch nachvollziehbar aufgezeigt, dass die unterschiedliche Beurteilung der Baute in energierechtlicher Hinsicht problemlos möglich ist. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten ist folglich die Pflicht zur Eigenstromerzeugung nicht verletzt. Da sich die Vorinstanz mit der Rüge des fehlenden Energienachweises im Entscheid vom 5. Juni 2023 mit keinem Wort befasst hat, liegt allerdings eine Verletzung der Begründungspflicht vor. Diese ist allerdings bloss geringfügig und kann im Rekursverfahren geheilt werden. Der Rekurs 2 erweist sich in diesem Punkt somit – bis auf die Verletzung der Begründungspflicht – als unbegründet.

12.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs 1 durch das Korrekturgesuch teilweise gegenstandslos geworden ist. Zudem erweist sich der Rekurs 1 in Bezug auf das Vorsorgeprinzip als teilweise begründet. Dieser Mangel in der Baubewilligung kann allerdings im Rekursverfahren mittels einer Auflage beseitigt werden. Im Übrigen ist der Rekurs 1 jedoch unbegründet und deshalb abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Der Rekurs 2 ist aufgrund der verfügten Auflagen ebenfalls teilweise begründet und diesbezüglich gutzuheissen, im Übrigen aber abzuweisen.

13.

13.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr für den Rekurs 1 beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Zu berücksichtigen ist, dass die Rekursgegnerin die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekurses 1 verursacht hat. Der Rekurs 1 wurde folglich zu Recht erhoben, weshalb – nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (siehe VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 Erw. 3.3.2) – die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden sind. Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP; R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 107).

13.2 Die Entscheidgebühr für den Rekurs 2 beträgt Fr. 1'000.– (Nr. 20.13.01 GebT). Da der Rekurs 2 aufgrund der im Rekursverfahren verfügten Auflage zu Recht erhoben wurde, rechtfertigt es sich, der Rekursgegnerin auch diesbezüglich die amtlichen Kosten zu überbinden, jedoch auf deren Erhebung zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

13.3 Der vom Rekurrenten am 28. Juni 2021 in Rekurs 1 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.



13.4 Der vom Rekurrenten am 10. Juli 2023 in Rekurs 2 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

14.

Der Rekurrent stellt in Rekurs 1 und 2 ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten. Die Vorinstanz stellt in Rekurs 1 ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

14.1 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). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Bau- und Umweltdepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff. und 5 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6).

14.2 Der Rekurrent obsiegt aufgrund der Einreichung des Korrekturgesuchs in Rekurs 1 sowie der nachträglich verfüigten Auflage in Rekurs 2 zumindest teilweise. Wie den obigen Ausführungen zu entnehmen ist, wird eine Umtriebsentschädigung allerdings nur ausnahmsweise zugesprochen. Eine solche spezielle Situation ist vorliegend nicht erkennbar und das Begehren wird vom Rekurrenten auch nicht begründet. Entsprechend sind die Begehren in Rekurs 1 und 2 abzuweisen.

14.3 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, a.a.O., S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren in Rekurs 1 ist daher abzuweisen.



Entscheid

1.

a) Der Rekurs Nr. 21-5522 von A.____ wird teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist.

b) Der Rekurs Nr. 23-4833 von A.____ wird teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

c) Die Baubewilligungen vom 17. Mai 2021 und 5. Juni 2023 sind mit folgender Auflage zu ergänzen:

Das Betriebskonzept des B.____ vom 2. November 2023 mit den darin enthaltenen Auflagen wird als verbindlich erklärt.

2.

a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in Rekurs Nr. 21-5522 in der Höhe von Fr. 3'000.– bei der Politischen Gemeinde X.____ wird verzichtet.

b) Der am 28. Juni 2021 von A.____ geleistete Kostenvorschuss in Rekurs Nr. 21-5522 von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in Rekurs Nr. 23-4833 in der Höhe von Fr. 1'000.– bei der Politischen Gemeinde X.____ wird verzichtet.

d) Der am 10. Juli 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss in Rekurs Nr. 23-4833 von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs Nr. 21-5522 wird abgewiesen.

b) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs Nr. 23-4833 wird abgewiesen.

c) Das Begehren der Politischen Gemeinde X.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in Rekurs Nr. 21-5522 wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin