



| | |
|---------------------------|---|
| Fall-Nr.: | 21-6099 |
| Stelle: | Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement |
| Instanz: | Bau- und Umweltdepartement |
| Publikationsdatum: | 22.04.2022 |
| Entscheiddatum: | 08.04.2022 |

BUDE 2022 Nr. 033

Art. 45 VRP, Art. 21 PBV. Ein Nachbar, welcher knapp 170 m von einer mehrheitlich offenen Trainingshalle für Hunde sowie einer Hundetherapie mit umzäunten Aussenbereichen entfernt wohnt, ist vorliegend zur Rekusserhebung berechtigt (Erw. 1.4). Das Baugesuch erweist sich zudem mangels vollständigem Betriebskonzept und aufgrund einer fehlenden Lärmbeurteilung als unvollständig (Erw. 3).

BUDE 2022 Nr. 33 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



21-6099

Entscheid Nr. 33/2022 vom 8. April 2022

Rekurrent 1

A.____,
vertreten durch Dr.iur. Karl Gehler, Rechtsanwalt, Lattenhofweg 4,
8645 Rapperswil-Jona

Rekurrent 2

B.____,

gegen

Vorinstanz

Baukommission X.____ (Entscheid vom 10. Juni 2021)

Rekursgegnerin

C.____,
vertreten durch lic.iur. Walter Wagner, Rechtsanwalt, Poststrasse 23,
9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Umnutzung der Reithalle in eine Trainingshalle für
Hunde sowie des Pferdestalls in einen Therapieraum)



Sachverhalt

A.

a) D.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.____, an der L.____strasse 40 in Y.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan Y.____ der X.____ vom 14. Dezember 2012 in verschiedenen Zonen. Rund 1'428 m² der insgesamt 2'003 m² liegen in der Wohn-Gewerbezone (WG2), rund 564 m² in der Grünzone Freihaltung (GF) und rund 7 m² in der Landwirtschaftszone (L). Die den Zonen WG2 und L zugeteilten Flächen sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III, die der Zone GF zugeteilte Fläche der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

b) Das Grundstück ist mit einer auf der Nord-, Süd- und Westseite offenen ehemaligen Reithalle für Pferde (Vers.-Nr. 002) überbaut und liegt in flachem Gelände. Um die der Zone GF zugeteilte Fläche wurden ca. 1,8 m hohe Zäune erstellt.

c) E.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 003 an der L.____strasse 42 in Y.____. Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich in der Wohn-Gewerbezone. Der südliche Teil des Grundstücks ist der Landwirtschaftszone zugeschrieben.

d) Das Grundstück Nr. 003 ist auf der Nordseite mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 004) mit angebauter Scheune/Garage (Vers.-Nr. 005) mit eingezäunten Therapieboxen für Hunde und einer eingezäunten Terrasse überbaut. Dazu kommt ein eingezäunter Garten, der sich südlich und östlich des Wohnhauses (Vers.-Nr. 004) in der WG2 befindet. Eine kleine Brücke verbindet die Nordseite des Grundstücks mit dem auf der Südseite des Grundstücks befindlichen eingezäunten Tierspielplatz in der Landwirtschaftszone. Auf dem Hundespielplatz befinden sich zudem zwei Zirkuswagen.

B.

a) Mit Baugesuch vom 8. März 2021 beantragte C.____ bei der Baukommission der X.____ die Baubewilligung für die Umnutzung der Reithalle (Vers.-Nr. 002) in eine Trainingshalle für Hunde und des Pferdestalls bzw. der Garage (Vers.-Nr. 005) in einen Wohn- und Gewerberaum. Gemäss ihrem Begleitschreiben vom 8. März 2021 sowie dem gleichentags von ihr eingereichten Betriebskonzept, wollte sie auf den Grundstücken Nrn. 001 und 003 unter anderem Verhaltensberatung und Time-Out-Plätze für maximal drei externe Hunde sowie Physiotherapie für Hunde anbieten. In der umgenutzten Reithalle sollten neu insbesondere Hundetrainings in Einzel- und Gruppenstunden mit Hilfe von fachspezifischen Kooperationspartnern durchgeführt werden.

b) Mit Schreiben vom 16. April 2021 erhoben A.____ und B.____ innert der Auflagefrist Einsprache gegen die Umnutzung der Grundstücke Nrn. 001 und 003. Sie rügten insbesondere, dass die Umnutzung des Reitstalls zu einem Hundetrainingsplatz mit erheblichem Lärm



durch Hundegebell verbunden sei, was eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse im Tal in Z.____ sowie eine Wertminderung ihrer Liegenschaften bedeute. Im Gegensatz zu Pferden hätten Hunde von Natur aus das Bedürfnis, sich durch Bellen mitzuteilen. Es könne von Hunden nicht wie von Menschen erwartet werden, dass sie zu bestimmten Zeiten still seien. Dies gelte insbesondere dann, wenn sich viele Hunde gemeinsam an einem Ort aufhalten würden.

c) Mit Beschluss vom 16. Juni 2021 erteilte die Baukommission der X.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ und B.____ ab. Dies begründete sie im Wesentlichen damit, dass basierend auf dem Betriebskonzept und der Einhaltung der definierten Ruhezeiten gemäss Art. 2 des Immissionschutzreglements der X.____ nicht von übermässigem Hundegebell ausgegangen werden könne. Als Bedingungen und Auflagen seien die besagten Ruhezeiten zu gewährleisten und im Betrieb alles vorzukehren, dass übermässiges Hundegebell ausgeschlossen werden könne. Im Falle allfälliger Lärmklagen von betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern bleibe die Anordnung weiterer Lärmschutzmassnahmen ausdrücklich vorbehalten.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ (Rekurrent 1) und B.____ (Rekurrent 2) mit Schreiben vom 29. Juni 2021 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement). Mit Rekursergänzung vom 22. Juli 2021 stellt A.____, vertreten durch Dr.iur. Karl Gehler, Rechtsanwalt, Rapperswil-Jona, folgende Anträge:

1. Die Baubewilligung der Baukommission der X.____ vom 10. Juni 2021 betreffend Umnutzung der Reithalle in eine Trainingshalle für Hunde sowie des Pferdestalls in einen Therapieraum, GS-Nrn. 003 und 001, L.____strasse 40/42, sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung für die Umnutzung der Reithalle in eine Trainingshalle und des Pferdestalls in einen Therapieraum samt sämtlichen Aussenflächen sei zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Mehrwertsteuer und Spesen) zulasten der Bauherrschaft.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die Baugesuchsunterlagen unvollständig seien. Insbesondere würden Angaben zur Aussenlärmbelastung fehlen. Auch sei nicht klar, wie viele Hunde sich im Betrieb aufhalten würden. Es müsse jedoch von mehr als fünf, wohl eher von zehn Hunden ausgegangen werden. Ein solcher Betrieb sei gemäss der schweizerischen Tierschutzverordnung bewilligungspflichtig. Eine entsprechende Bewilligung der zuständigen Behörde für das Führen eines solchen Betriebs liege jedoch nicht vor. Auch sei es aufgrund mangelnder Informationen zur Anzahl und Grösse der Hunde



nicht möglich, den zu erwartenden Lärm zu beurteilen. Zudem werde bestritten, dass die Umnutzung einer Reithalle zu einer Trainingshalle für Hunde ohne bauliche Veränderungen möglich sei. Weiter gelte für die Baugrundstücke zwar die Lärmempfindlichkeitsstufe III, für die angrenzende Wohnzone jedoch die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Es sei nicht zulässig, dass übermässige Immissionen über die Zonengrenze hinweg Einfamilienhäuser in der Wohnzone beeinträchtigen würden. Da der Betrieb inmitten von Wohnzonen liege, sei er nicht zonenkonform. Grundsätzlich sei der Nachweis der Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die Vorgehensweise der X.____, wonach Lärmschutzmassnahmen nachträglich angeordnet werden könnten, sei nicht korrekt. Schliesslich werde im von der Rekursgegnerin eingereichten Betriebskonzept ohne Begründung oder weitere Ausführungen behauptet, dass die Ruhezeiten gemäss Art. 2 des Immissionsschutzreglements eingehalten würden. Wie dies mit einer derart grossen Anzahl Hunde bewerkstelligt werden soll, könne dem Betriebskonzept jedoch nicht entnommen werden.

b) Am 29. Juli 2021 zog der Rekurrent 2 seinen Rekurs zurück

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 10. August 2021 beantragt die Rekursgegnerin den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass sich der Rekurrent 1 in Spekulationen verliere. Die einspracheberechtigte Nachbarschaft habe der Umnutzung zugestimmt. Zudem sei der Betrieb nicht bewilligungspflichtig, da die private Hundehaltung vom übrigen Betrieb abgetrennt sei und jeweils nur zwei bis drei externe Hunde vor Ort seien. Darüber hinaus stelle sie die Rekurslegitimation des Rekurrenten 1 in Frage.

b) Mit Vernehmlassung vom 20. August 2021 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung verweist sie auf ihre Ausführungen im Entscheid vom 10. Juni 2021.

c) Am 1. September 2021 reicht die Rekursgegnerin u.a. einen Nachweis ihrer Qualifikation zur Ausübung der von ihr vorgesehenen Tätigkeiten sowie ein überarbeitetes Betriebskonzept als Ergänzung zum Baugesuch vom 8. März 2021 ein. Seit dem 22. September 2021 wird die Rekursgegnerin von lic.iur. Walter Wagner, Rechtsanwalt, St.Gallen, vertreten.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 23. November 2021 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch. Dabei wurde festgestellt, dass sich auf Grundstück Nr. 003 bereits eingezäunte Therapieboxen für Hunde sowie im südlichen Teil des Grundstücks in der Landwirtschaftszone ein grosser eingezäunter Spielplatz für Tiere befinden. Auch die Reithalle auf Grundstück Nr. 001 war bereits in eine Trainingshalle für Hunde umfunktioniert



worden. Um den der Grünzone Freihaltung zugehörigen Teil des Grundstücks waren etwa 1,8 m hohe Zäune errichtet worden. Die privaten Hunde der Rekursgegnerin hielten sich während des Augenscheins im Innern des Wohnhauses (Vers.-Nr. 004) auf. Die Rekursgegnerin gab an, dass sie aktuell zehn private Hunde halte.

b) Mit Eingabe vom 15. Dezember 2021 lässt sich der Rekurrent 1 zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Er weist insbesondere darauf hin, dass die Zahl der sich auf den Grundstücken befindlichen Hunde stetig ansteige. Am Augenschein habe sich ergeben, dass zeitweise bis zu 18 Hunde anwesend sein könnten. Es sei bemerkenswert, dass die Rekursgegnerin ihre Hunde beim Augenschein trotz mehrmaliger Aufforderung nicht nach draussen habe lassen wollen. In einem Talkessel wie Z.____ werde Lärm reflektiert und verstärkt, weshalb von den Baugrundstücken ausgehender Hundelärm namentlich auf seinem erhöht liegenden Grundstück sehr gut wahrnehmbar und stark störend sei.

c) Mit Eingabe vom 27. Dezember 2021 lässt sich die Rekursgegnerin zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Sie weist insbesondere darauf hin, dass sie mit ihren Hunden seit neun Monaten an der L.____strasse wohne und es bis anhin zu keinerlei Lärmklagen seitens der Nachbarn gekommen sei. Bereits im vergangenen Winter hätten Hundetrainings in der Halle stattgefunden. Auch damals sei es zu keinerlei Lärmklagen gekommen. Darüber hinaus fehle es an der Rekurslegitimation des Rekurrenten 1, weshalb sie um die kostenfällige Abweisung des Rekurses ersuche.

F.

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

Erwägungen

1.

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

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt.

1.3 Mit dem Rückzug des Rekurses durch den Rekurrenten 2 ist der Rekurs in diesem Umfang gegenstandslos geworden und wird in Anwendung von Art. 57 VRP von der Geschäftsliste des Bau- und Umweltdepartementes abgeschrieben.



1.4 Die Rekursgegnerin stellt die Rekurslegitimation des Rekurrenten 1 in Frage.

1.4.1 Nach Art. 45 VRP ist zur Erhebung eines Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Schutzwürdig ist es, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid seine tatsächliche Interessenlage mehr berührt als irgendeinen Dritten oder die Allgemeinheit. Legitimiert ist mithin nur, wer den Rekurs im eigenen Interesse führt (GEISSER/ZOGG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 45 N 12; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 390 ff.; vgl. zum Ganzen auch BDE Nr. 25/2021 vom 25. März 2021 Erw. 1.2.2).

1.4.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden (BGE 140 II 214 Erw. 2.3 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichtes 1C_286/2020 vom 15. Dezember 2020 Erw. 2.4). Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings wurde stets betont, dass nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden dürfe, sondern eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich sei (Urteil des Bundesgerichtes 1C_11/2021 vom 15. Dezember 2021 Erw. 1.5 mit Hinweisen). Bei Lärmimmissionen ist die deutliche Wahrnehmbarkeit des Lärms ausschlaggebend (GEISSER/ZOGG, a.a.O., Art. 45 N 23). So hat das Bundesgericht festgehalten, dass als beschwerdelegitimiert all jene zu betrachten sind, die Lärmimmissionen deutlich wahrnehmen und dadurch in ihrer Ruhe gestört werden (BGE 110 Ib 99 Erw. 1c).

1.4.3 Das Grundstück des Rekurrenten 1 befindet sich knapp 170 m westlich der Baugrundstücke. Es ist ihnen gegenüber 10 bis 15 m erhöht. Die Trainingshalle sowie der Spielplatz für Hunde auf den Baugrundstücken sind vom Grundstück des Rekurrenten 1 aus direkt einsehbar. Im Norden und Süden der L.____strasse erhebt sich das Gelände, weshalb sich Z.____ in einer Talsohle befindet. Insbesondere aufgrund dieser topografischen Situation ist in der Talsohle entstehender Lärm auf dem Grundstück des Rekurrenten 1 gut hörbar, was der Rekursaugenschein bestätigte. Von den Baugrundstücken ausgehendes Hundegebell ist auf dem Grundstück des Rekurrenten 1 aufgrund der direkten Einsehbarkeit aus einer Distanz von rund 170 m ohne



Weiteres wahrnehmbar, wodurch die Ruhe des Rekurrenten 1 zweifellos gestört wird. Somit ist die Rekursberechtigung des Rekurrenten 1 gegeben.

1.4.4 Nach dem Gesagten ist auf den Rekurs 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). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 10. Juni 2021. 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 1 macht geltend, dass die Vorinstanz die Zonenkonformität des geplanten Betriebs nicht geprüft habe. Dies sei aufgrund fehlender Angaben in den Baugesuchsunterlagen – insbesondere betreffend Lärm – gar nicht möglich gewesen. Folglich sei die Baubewilligung bereits aufgrund des unvollständigen Baugesuchs aufzuheben.

3.1 Nach Art. 21 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) muss das Baugesuch die für die Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen enthalten. Das Baugesuch beinhaltet den an die zuständige Behörde gerichteten Antrag, das in den Unterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen (unter anderem umweltrechtliche Vorschriften) zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Es dient der Prüfung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts. Die Baugesuchsunterlagen müssen deshalb so detailliert sein, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regeln möglich ist.

3.2 Bauten und Anlagen haben dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen (Art. 22 Abs. 2 Bst. a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes [SR 700]). Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart (Art. 7 PBG). Bei der Beurteilung der Zonenkonformität wird in einem ersten Schritt abstrakt geprüft, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. In Betracht fällt dabei nebst der Art der Dienstleistung unter anderem die Zahl der Beschäftigten, die eingesetzten Produktionsmittel sowie die bauliche und räumliche Bedeutung des in Frage stehenden Betriebs. Die konkrete Beurteilung ist erst in einem zweiten Schritt vorzunehmen. Dabei ist



namentlich zu prüfen, ob der Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten. Die zweistufige Beurteilung von Bauten und Anlagen auf ihre immissionsrechtliche Zulässigkeit wird durch Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) bestätigt. Nach dieser Bestimmung sind den Nutzungszonen nach dem Raumplanungsgesetz Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (vgl. u.a. GVP 2005 Nr. 26 Erw. 3B). Für die vorstehende Prüfung ist in der Regel ein ausführliches Betriebskonzept sowie bei Bedarf ein Nachweis gemäss Lärmschutzverordnung notwendig (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/III/6).

3.3 Bei der Trainingshalle für Hunde und den Therapieräumen handelt es sich um ortsfeste Anlagen im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG) und Art. 2 Abs. 1 LSV, die nach Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 LSV zu beurteilen sind. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch die Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Erstreckt sich die Lärmbelastung auf Gebiete unterschiedlicher Lärmempfindlichkeit, müssen an jedem Messpunkt die am betreffenden Ort geltenden Planungswerte eingehalten werden (KELLER, in: Vereinigung für Umweltrecht (VUR) [Hrsg.], Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich/Basel/Genf 2004, Art. 25 N 57). Zudem sind nach Art. 11 Abs. 2 USG die Immissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die Immissionsbegrenzung kann dabei unter anderem durch den Erlass von Betriebsvorschriften erfolgen (Art. 12 Abs. 1 USG). Nach Art. 7 Abs. 1 LSV müssen die Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Bst. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Bst. b). Die vom Vorhaben verursachten Lärmimmissionen müssen somit sowohl die Planungswerte der jeweils massgebenden Empfindlichkeitsstufen einhalten als auch der Vorsorge genügen.

3.4 Nach Art. 36 Abs. 1 LSV ermittelt die Vollzugsbehörde die Ausenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. Die Frage, ob Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten werden, verlangt eine vorweggenommene Würdigung der Lärmsituation. Ist diese Frage zu bejahen, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2 bis 7 LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde. Dabei dürfen keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Planungswerte gestellt werden. Dies gilt jedenfalls im Kontext von Art. 25 Abs. 1 USG: Setzt die Erteilung der Baubewilligung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der



Planungswerte voraus, so sind weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose (im Sinn von Art. 25 Abs. 2 Satz 1 USG und Art. 36 ff. LSV) schon dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann (BGE 137 II 30 Erw. 3.4 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichtes 1C_534/2011 vom 29. Mai 2012 Erw. 2.4).

3.5 Gemäss Beschreib des Bauprojekts sollen in der ehemaligen Reithalle Hundetrainings und im ehemaligen Pferdestall bzw. der Garage Verhaltensberatung/-therapie und Time-Out für Hunde angeboten werden. Weitere Angaben zum Betrieb, insbesondere zur Art und Anzahl der Hunde in den Hundetrainings fehlen. Die eingereichten Baugesuchsunterlagen enthalten zudem kaum Angaben, welche auf die zu erwartenden Emissionen schliessen zu lassen vermögen. Im Betriebskonzept fehlen beispielsweise bezüglich Hundetraining jegliche Angaben zur Anzahl und Ausgestaltung der Trainings sowie der Anzahl und Art der Hunde. Der Erlass entsprechender Betriebsvorschriften ist so nicht möglich. Weiter bestimmt nach ständiger Rechtsprechung zwar grundsätzlich die Baugesuchstellerin mit ihren Eingaben den Umfang des Baugesuchs (BDE Nr. 73/2020 vom 7. August 2020 Erw. 2.1; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2018/IV/6; GVP 1998 Nr. 9; je mit Hinweisen). Auch wenn die private Hundehaltung der Rekursgegnerin vorliegend nicht Gegenstand des Baugesuchs bildet, muss diese aufgrund einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise sowie der konkreten Immissionen im vorliegenden Fall zumindest mitberücksichtigt werden. Gemäss eigenen Angaben auf der Homepage der Rekursgegnerin handelt es sich bei den privat gehaltenen Hunden ("originelles Lumpenpack") zumindest teilweise um Hunde, die in Not geraten sind und umplatziert werden mussten und deshalb ein besonderes Mass an Betreuung benötigen. Entsprechend ist insbesondere von Interesse, wie die privaten Hunde neben dem geplanten Betrieb gehalten werden und wie sichergestellt werden soll, dass die privaten Hunde genügend Auslauf und Betreuung erhalten. Darüber hinaus müsste das Betriebskonzept auch darüber Aufschluss geben, wie gewährleistet werden soll, dass einerseits die Hundetrainings die zu betreuenden sowie die privaten Hunde nicht beeinträchtigen und wie andererseits Störungen der Trainings durch die betreuten oder privaten Hunde verhindert werden sollen. Weiter fehlt es an Informationen betreffend die Nutzung der bereits erstellten grosszügigen Spiel- und Aussenbereiche in der Landwirtschafts- und Grünzone, welche mit Blick auf die vorhandenen Unterlagen voraussichtlich sowohl von den privat gehaltenen als auch von den externen Hunden benutzt werden sollen. Eine klare Trennung scheint insbesondere aufgrund der Feststellungen am Augenschein jedenfalls kaum möglich. In diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigen ist die in den Baugesuchsunterlagen nicht enthaltene, aber bereits erstellte grossflächige Umzäunung des Geländes. Schliesslich gibt die Rekursgegnerin zwar an, sich an den Vorgaben des Immissionschutzreglements der X.____ zu orientieren. An Informationen dazu, wie sie die Einhaltung der dort aufgeführten Ruhezeiten bewerkstelli-



gen will, fehlt es aber in den von ihr eingereichten Unterlagen. Vor diesem Hintergrund und gestützt auf die vorhandenen Unterlagen war für die Vorinstanz eine eingehende Überprüfung des Bauvorhabens namentlich in Bezug auf die Einhaltung der Planungswerte in den Lärmschutzvorschriften sowie die Zonenkonformität an sich nicht möglich. Dazu kommt, dass die Vorinstanz die Prüfung von Lärmschutzmassnahmen fast gänzlich unterlassen hat. Das Baugesuch erweist sich insgesamt als unvollständig und hätte in dieser Form durch die Vorinstanz weder geprüft noch bewilligt werden können.

3.6 In ihrer Bewilligung vom 10. Juni 2021 hat die Vorinstanz drei Auflagen betreffend Lärmimmissionen verfügt. Erstens, dass die Ruhezeiten gemäss Art. 2 Immissionsschutzreglement der X.____ zu gewährleisten seien. Zweitens, dass im Betrieb alles vorzukehren sei, damit übermässiges Hundegebell ausgeschlossen werden könne. Andernfalls müssten die Hunde bei geschlossenen Fenstern im Gebäudeinnern gehalten werden. Und schliesslich, dass bei allfälligen Lärmklagen durch Anwohnerinnen und Anwohner die Anordnung weiterer Lärmschutzmassnahmen vorbehalten bleibt. Diese Auflagen vermögen jedoch nichts daran zu ändern, dass das Baugesuch unvollständig ist. Da vorliegend eine Überschreitung der Planungswerte nicht ausgeschlossen werden kann bzw. möglich erscheint, wäre es an der Vorinstanz gewesen, weitere Abklärungen zu den erwarteten Aussenlärmimmissionen vorzunehmen und eine Lärmbeurteilung zu erstellen. Dies im Idealfall vor Ort und in Zusammenarbeit mit der Rekursgegnerin. Hierbei ist auf die Vollzugshilfe des Bundesamts für Umwelt (BAFU) betreffend die Beurteilung von Alltagslärm hinzuweisen, mit deren Hilfe eine Lärmbeurteilung sowohl von der Rekursgegnerin als auch von der Vorinstanz hätte durchgeführt werden können ([www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/publikationen-studien/publikationen/beurteilung-alltagslaerm.html](http://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/publikationen-studien/publikationen/ beurteilung-alltagslaerm.html)). Im Übrigen bringt der Rekurrent 1 zu Recht vor, dass nicht nachvollziehbar ist, wie überhaupt sichergestellt werden soll, dass sich allenfalls sämtliche Hunde bei geschlossenen Fenstern im Innern der Gebäude aufhalten sollen. Aufgrund der offenen Bauweise ist dies insbesondere bei der Scheune von vornherein nicht möglich.

3.7 Zusammenfassend ergibt sich, dass das Baugesuch unvollständig und nicht beurteilbar ist. Der Rekurs erweist sich deshalb als begründet und die Baubewilligung vom 10. Juni 2021 ist aufzuheben. Ergänzend ist festzuhalten, dass ein aussagekräftiges Betriebskonzept sowie eine Lärmbeurteilung aufgrund des Bauvorhabens und seiner Lage zwingend zu erstellen gewesen wäre. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass ganz offensichtlich überhaupt nicht überprüft wurde, ob dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen wurde. Es ist auf jeden Fall nicht ersichtlich, dass Anstrengungen unternommen wurden, um die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Schliesslich wäre ein neues Baugesuch wohl noch bezüglich Spielplatz in der Landwirtschaftszone und Auslauf in der Grünzone Freihaltung (inkl. Umzäunung) zu ergänzen sowie dem Amt für Raument-



wicklung und Geoinformation zur Beurteilung vorzulegen (vgl. Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [SR 700; abgekürzt RPG]). Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

4.

4.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

4.2 Der vom Rekurrenten 1 am 16. Juli 2021 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

5.

Der Rekurrent 1, die Rekursgegnerin und die Vorinstanz stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

5.1 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).

5.2 Der Rekurrent 1 obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 3'250.– zuzüglich Fr. 130.– Barauslagen (4 %; Art. 28^{bis} HonO), d.h. insgesamt Fr. 3'380.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

5.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

5.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004,



S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von B.____ wird zufolge Rückzugs von der Geschäftsliste des Bau- und Umweltsdepartementes abgeschrieben.

b) Der Rekurs von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

c) Der Beschluss der Baukommission X.____ vom 10. Juni 2021 wird aufgehoben.

2.

a) C.____ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.-.

b) Der am 16. Juli 2021 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.- wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 3'380.-.

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

c) Das Begehren der Politischen Gemeinde X.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin