



Fall-Nr.: B 2016/161 und B 2016/162
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 15.08.2017
Entscheiddatum: 15.08.2017

Entscheid Verwaltungsgericht, 15.08.2017

Baurecht, Verfahren, Zonenkonformität, Art. 22 Abs. 1 sowie Abs. 2 Ingress und lit. a, Art. 25 RPG, Art. 11 Abs. 2 und Art. 15 USG, Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV, Art. 11 Abs. 1, Art. 82 und Art. 82bis BauG. Von der Frage der Zonenkonformität des strittigen Bauvorhabens sind nicht nur die Anstösser, sondern potentiell alle Anwohner des Quartiers betroffen. Dementsprechend hat die Erstinstanz zu Unrecht das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gebracht (E. 4.2 f.). Der Betrieb eines Hundephysiotherapiezentrums ist in der reinen Wohnzone zonenkonform (E. 5). Der geplante Gewerbebetrieb verursacht nur geringfügige Lärmimmissionen. Zusätzliche Massnahmen im Sinne der Vorsorge sind nicht angezeigt (E. 6). Kostenverlegung im Rekursverfahren (E. 7), (Verwaltungsgericht, B 2016/161 und B 2016/162).

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

B.G.,

Beschwerdeführerin 1 / Beschwerdegegnerin 2,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Adrian Rüesch, Oberer Graben 43, 9000 St.
Gallen,

und



N.K.,

Beschwerdeführer 2 / Beschwerdegegner 1

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Titus Marty, Marty Gmür Galbier Rechtsanwälte,
Obere Bahnhofstrasse 11, Postfach 253, 9501 Will,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St.
Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde X., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Physiotherapiezentrum für Hunde)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:



A. N.K. ist Eigentümer der Parzelle Nr. 0000, Grundbuch X. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde X. ist das Grundstück der Wohnzone W2b zugewiesen. Am 11. Oktober 2014 reichte er im Rahmen eines Vorverfahrens Unterlagen für ein Physiotherapiezentrum für Hunde auf Parzelle Nr. 0000 ein. Mit Vorbescheid vom 22. Oktober 2014 bejahte die Baukommission X. die Zonenkonformität des Bauvorhabens. Daraufhin reichte N.K. am 12./15. Dezember 2014 ein Baugesuch für ein Physiotherapiezentrum für Hunde (Anbau an bestehendes Einfamilienhaus und Nutzungsänderung) auf Parzelle Nr. 0000 ein. Am 6. Januar 2015 gab die Baukommission X. den Anstössern im vereinfachten Verfahren davon Kenntnis. Am 27. Januar 2015 erhob B.G. (Eigentümerin der Parzelle Nr. 0001) zusammen mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 002, 0003 sowie 0004 bis 0007 Einsprache. Am 11. Februar/17. März 2015 zogen die Eigentümer der Parzelle Nr. 0003, am 13. Februar 2015 der Eigentümer der Parzelle Nr. 0007, am 18. Februar 2015 die Eigentümerin der Parzelle Nr. 0006 und am 25. März 2015 der Eigentümer der Parzelle Nr. 002 ihre Einsprachen zurück. Mit Entscheid vom 13. April 2015 wies die Baukommission X. die Einsprache von B.G. sowie den Eigentümern der Parzellen Nrn. 0004 f. sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) ab und bewilligte das Bauvorhaben unter Auflagen (B 2016/161 act. 11/11/2 f., 4 f., 8 f., 12, 14 und 16-21, act. 11/16, www.geoportal.ch).

B. Dagegen rekurrierte B.G. durch ihren Rechtsvertreter am 4. Mai 2015 an das Baudepartement (Verfahrensnummer: 00-0008). Am 14. September 2015 führte das Baudepartement einen Augenschein durch. Am 8. Oktober 2015 reichte der Rechtsvertreter von N.K. ein Betriebskonzept nach. Mit Verfügung vom 4. November 2015 sistierte das Baudepartement das Rekursverfahren 00-0008 (B 2016/161 act. 11/1, 16, 19, 24). Am 3. November 2015 reichte N.K. bei der Baukommission X. einen Nachtrag (Betriebskonzept) zum Baugesuch für das Physiotherapiezentrum für Hunde ein. Während der öffentlichen Auflage vom 30. November 2015 bis 14. Dezember 2015 erhob B.G. am 14. Dezember 2015 Einsprache. Am 12./18. Dezember 2015 reichte N.K. einen Nachtrag (Eingangsdach) zum Baugesuch für ein Physiotherapiezentrum für Hunde ein. Am 17. Dezember 2015 gab die Baukommission X. den Anstössern im vereinfachten Verfahren davon Kenntnis. Am 8. Januar 2016 reichte B.G. ergänzende Begründungen zu ihrer Einsprache vom 14. Dezember 2015 ein. Mit Entscheid vom



15. Januar 2016 wies die Baukommission X. die Einsprache von B.G. vom 14. Dezember 2015 sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch gemäss Art. 684 ZGB ab und bewilligte die Nachträge. Dagegen rekurrierte B.G. am 29. Januar 2016 an das Baudepartement (Verfahrensnummer: 00-009). Am 29. März 2016 hob das Departement die Sistierung des Rekursverfahrens 00-0008 auf. Mit Entscheid vom 29. Juni 2016 wies das Departement den Rekurs 00-0008 ab, soweit es darauf eintrat und dieser nicht gegenstandslos wurde (Ziff. 1). Den Rekurs 00-009 wies es ab (Ziff. 2). Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens 00-0008 in der Höhe von CHF 3'000 auferlegte es je zur Hälfte B.G. und N.K. (Ziff. 3a). Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens 00-009 von CHF 1'000 auferlegte es B.G. (Ziff. 3b). Die ausseramtlichen Kosten des Rekursverfahrens 00-0008 schlug es wett (Ziff. 4a). Für das Rekursverfahren 00-009 sprach es N.K. zulasten von B.G. eine ausseramtliche Entschädigung im Betrag von CHF 2'080 zuzüglich Mehrwertsteuer zu und wies das Begehren von B.G. um Ersatz ihrer ausseramtlichen Kosten ab (Ziff. 4b und 4c, act. 2, B 2016/162 act. 10/10/2f., 5, 7 f., 10-12 und 14, act. 10/11).

C. Gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 29. Juni 2016 erhob B.G. (Beschwerdeführerin 1/Beschwerdegegnerin 2) durch ihren Rechtsvertreter am 13. Juli 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (B 2016/161) mit dem Rechtsbegehren, es seien der angefochtene Entscheid sowie die Baubewilligungen der Baukommission X. vom 13. April 2015 und 15. Januar 2016 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung zu verweigern (B 2016/161 act. 1). Am 14. Juli 2016 erhob N.K. (Beschwerdeführer 2/ Beschwerdegegner 1) durch seinen Rechtsvertreter gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 29. Juni 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (B 2016/162) mit dem Rechtsbegehren, es seien die Ziffern 3a und 4a des angefochtenen Entscheids unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben (Ziff. 1 und 5). Es seien die Kosten für das Rekursverfahren 00-0008 vollumfänglich der Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen (Ziff. 2). Die Beschwerdegegnerin 2 sei zu verpflichten, ihn für das Rekursverfahren 00-0008 mit CHF 3'935.25 inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer ausseramtlich zu entschädigen (Ziff. 3). Eventuell sei die Angelegenheit zu neuer Entscheidung über die Verfahrens- und Parteikosten der vorinstanzlichen Rekursverfahren sowie deren Verlegung auf die Parteien an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 4, B 2016/162 act. 1). Am 25. August 2016 bzw. am 6. September



2016 ergänzten die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 ihre jeweiligen Beschwerden mit einer Begründung (je act. 5). Mit Vernehmlassungen vom 27. September 2016 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerden (act. 10 resp. 9). Am 13. Oktober 2016 liess sich der Beschwerdegegner 1 zur Beschwerde B 2016/161 mit dem Antrag vernehmen, es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 13). Mit Vernehmlassung vom 5. Dezember 2016 beantragte die Beschwerdegegnerin 2, Ziff. 1 der Beschwerde B 2016/162 sei gutzuheissen. Im Übrigen sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen (act. 19). Gleichentags nahm die Beschwerdeführerin 1 zur Vernehmlassung der Vorinstanz Stellung (B 2016/161 act. 20). Die Politische Gemeinde X. (Beschwerdebeteiligte) verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung (act. 21 resp. 20). Am 6. Januar 2017 liess sich die Beschwerdeführerin 1 abschliessend vernehmen (B 2016/161 act. 22).

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Da sich die vor dem Verwaltungsgericht anhängig gemachten Beschwerden (B 2016/161 und B 2016/162) auf denselben Streitgegenstand beziehen, können sie – antragsgemäss (B 2016/162, act. 5, S. 2 Ziff. II/4) – verfahrensrechtlich vereinigt und durch einen einzigen Entscheid erledigt werden (vgl. GVP 1972 Nr. 30).
2. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 13. und 14. Juli 2016 (je act. 1) erfolgten rechtzeitig und erfüllen zusammen mit den Ergänzungen vom 25. August 2016 bzw. 6. September 2016 (je act. 5) formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerden ist somit grundsätzlich einzutreten. Nicht



einzutreten ist auf das Begehren der Beschwerdeführerin 1, die Baubewilligungen der Beschwerdebeteiligten vom 13. April 2015 und 15. Januar 2016 seien aufzuheben (B 2016/161 act. 1 Ziff. I/2). Diese sind durch den angefochtenen Rekursentscheid ersetzt worden (Devolutiveffekt) und gelten als inhaltlich mitangefochten (vgl. BGer 1C_475/2016 vom 7. April 2017 E. 1.2 mit Hinweis auf BGE 134 II 142 E. 1.4). Ob auf die Rüge des falschen Verfahrens (B 2016/161 act. 5, S. 3 Ziff. III/A, act. 22, S. 1) der Beschwerdeführerin 1, wie vom Beschwerdegegner 2 geltend gemacht wurde (B 2016/161 act. 13, S. 2 Ziff. III/2), aufgrund des Novenverbots (Art. 61 Abs. 3 VRP) nicht einzutreten ist, kann offen bleiben, da sich diese Rüge ohnehin als unbegründet erweist (vgl. E. 4 hiernach, siehe hierzu auch VerwGE B 2015/20 vom 23. August 2016 E. 1.2, VerwGE B 2014/55 vom 27. Oktober 2015 E. 4.3, bestätigt mit BGer 1C_643/2015 vom 3. August 2016 E. 2.2.1 ff., VerwGE B 2011/151 vom 20. März 2012 E. 1.2 und VerwGE B 2013/254 vom 28. Juli 2015 E. 4.2 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch, sowie Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 649, M. Donatsch, in: A. Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 20a N 20 und § 52 N 36, und B 2016/161 act. 22, S. 1).

3. Soweit die Beschwerdeführerin 1, ohne einen entsprechenden Antrag zu stellen, die Unbefangenheit des zuständigen Sachbearbeiters der Vorinstanz in Zweifel zieht (B 2016/161 act. 5, S. 4 f. Ziff. III/B/1.1 und S. 7 Ziff. III/B/1.4, act. 6/2, act. 20, S. 2), vermag sie nicht darzutun, inwiefern der Rekursbearbeiter den angefochtenen Entscheid nicht zu Händen des Departementsvorstehers hätte redaktionell vorbereiten dürfen (vgl. hierzu VerwGE B 2015/95; B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 E. 3.3 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Der Verweis auf die in Erwägung 3.2.3 des angefochtenen Entscheids (je act. 2, S. 9) fälschlicherweise mit Bindestrich zitierte Homepage www.hundemagazin.ch reicht dafür nicht aus.

4. Die Beschwerdeführerin 1 stellt sich weiter auf den Standpunkt (B 2016/161 act. 5, S. 3 Ziff. III/A), die Beschwerdebeteiligte habe das fragliche Baugesuch zu Unrecht im vereinfachten Verfahren bewilligt.

4.1. Vorweg ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin 1 nur vom „fraglichen Baugesuch“ spricht (B 2016/161 act. 5, S. 3 Ziff. III/A). Soweit sie damit insinuiert, dass über das Baugesuch zwingend in einem Verfahren hätte entschieden werden müssen



(vgl. auch B 2016/162, act. 19, S. 3 f. Ziff. III/2), lässt sie ausser Acht, dass die Einreichung von Projektänderungen oder –ergänzungen zur Verbesserung von Punkten, welche mit den baurechtlichen Bestimmungen nicht in Einklang stehen, zulässig ist und einer gängigen Praxis entspricht (vgl. VerwGE B 2014/48 vom 28. Juli 2015 E. 2.2.2, www.gerichte.sg.ch, bestätigt mit BGer 1C_449/2015 vom 25. Februar 2016 E. 3). Auch können für das gleiche Grundstück gleichzeitig verschiedene Baugesuche eingereicht werden (vgl. VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 E. 6 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Insofern können der Beschwerdebeteiligten keine Verfahrensfehler vorgeworfen werden, weil sie die Nachträge vom 3. November 2015 und 12./18. Dezember 2015 jeweils in einem separaten Baubewilligungsverfahren beurteilte. Damit war die Beschwerdebeteiligte – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin 1 (B 2016/161 act. 5, S. 12 Ziff. III/C/2, B 2016/162 act. 19, S. 3 f. Ziff. III/2) – auch berechtigt, gestützt auf Art. 96 Abs. 1 VRP für jede Einsprache der Beschwerdeführerin 1 separat einen Kostenvorschuss einzuverlangen (vgl. hierzu auch B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 971).

4.2. Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG). Die Kantone ordnen Zuständigkeiten und Verfahren (Art. 25 Abs. 1 RPG). Diese haben sich dabei insbesondere an die aus Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) und Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK, vgl. zum Anwendungsbereich von Art. 6 Ziff. 1 EMRK in Bezug auf das Bau- und Planungsrecht BGE 127 I 44 E. 2 sowie Meyer-Ladewig/Harrendorf/König, EMRK, 4. Aufl. 2017, Art. 6 N 21) fliessenden Mindestanforderungen an das Verfahren zu halten. Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; sGS 731.1, BauG) unterscheidet zwischen dem ordentlichen, dem vereinfachten und dem Meldeverfahren (Art. 81 bis Art. 82^{ter} BauG). Die Grenzen der Verfahrensvereinfachung sind vorgegeben durch die Bewilligungspflicht (Art. 22 Abs. 1 RPG) und durch den Anspruch auf rechtliches Gehör von Einspracheberechtigten (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 4 lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen, sGS 111.1, KV, siehe auch Art. 15 f. VRP). Grundsätzlich bildet die in Art. 82 Abs. 3 BauG im ordentlichen Verfahren (Art. 81 f. BauG) vorgeschriebene öffentliche Auflage zusammen mit der Visierung (Art. 81 BauG) und der Bauanzeige



(Art. 82 Abs. 1 BauG) Voraussetzung und Beginn des Rechtsschutzes im Baubewilligungsverfahren. Auflage und Visierung bewirken, dass jedermann – nicht nur die Anstösser mittels der Bauanzeige – vom Baugesuch Kenntnis nehmen kann. Im vereinfachten Verfahren (Art. 82^{bis} BauG) entfallen die Pflicht zur Visierung und das Auflageverfahren. Es greift deshalb nach Art. 82^{bis} Abs. 1 BauG nur Platz, wenn ein Vorhaben keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berührt. Der Personenkreis, der durch das Bauvorhaben betroffen ist, muss bestimmbar sein. Ist das nicht möglich, kommt das vereinfachte Verfahren nicht in Frage (vgl. C. Bernet, Formelles Baupolizeirecht, Baubewilligungsverfahren, in: Das III. Nachtragsgesetz zum st. gallischen Baugesetz, St. Gallen 1997, S. 5, siehe auch B. Heer, a.a.O., Rz. 894, und Juristische Mitteilungen des Baudepartements 1998/II Nr. 4, S. 5 f.). Werden im Rahmen eines Einspracheverfahrens geringfügige Änderungen an einem Projekt vorgenommen, welche nur die Interessen der Einsprecher berühren, so ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Beurteilung eines sog. Korrekturgesuchs gerechtfertigt (vgl. VerwGE B 2014/27 vom 30. Juni 2015 E. 3.1 mit Hinweis auf VerwGE B 2009/34 vom 3. Dezember 2009 E. 2.7, www.gerichte.sg.ch). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn der Mangel im Verfahren vor der Rechtsmittelinstanz kompensiert wird, die betroffene Person namentlich die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, welche die von der Gehörsverletzung betroffenen Aspekte mit derselben Kognition überprüfen kann wie die untere Instanz. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGer 1C_495/2015 vom 1. Februar 2016 E. 4.1, VerwGE B 2013/251 vom 24. März 2015 E. 3.3 und VerwGE B 2013/37 vom 11. März 2014 E. 2.3 je mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch).

4.3. Wie sich aus den Akten zum Vorfahren (Art. 91 f. BauG) ergibt (B 2016/161 act. 11/10/18-21), stand im vorliegenden Fall von Anfang an die Zonenkonformität des strittigen Bauvorhabens zur Diskussion. Von dieser Frage waren nicht nur die



Anstösser, sondern potentiell alle Anwohner im A.-quartier (www.geoportal.ch) betroffen. Dementsprechend wäre die Beschwerdebeteiligte verpflichtet gewesen, auf das Baugesuch des Beschwerdegegners 2 vom 12./15. Dezember 2014 das ordentliche Verfahren (Art. 81 f. BauG) zur Anwendung zu bringen. Dagegen wurde das Nachtragsgesuch vom 3. November 2015, welches wie auch das Nachtragsgesuch vom 12./18. Dezember 2015 im vereinfachten Verfahren hätte beurteilt werden dürfen, dem ordentlichen Verfahren unterworfen (B 2016/162 act. 10/10/7 f. und 11-14). Wie der Beschwerdegegner 2 zu Recht einwendet (B 2016/161 act. 13, S. 2 f. Ziff. III/2), kann bei dieser Ausgangslage der in Bezug auf das Baugesuch vom 12./15. Dezember 2014 festgestellte Verfahrensmangel ausnahmsweise als geheilt betrachtet werden. Allfälligen weiteren Einspracheberechtigten wurde durch die Anwendung des ordentlichen Verfahrens auf das Nachtragsgesuch vom 3. November 2015 Gelegenheit geboten, ihre Mitwirkungs- und äusserungsrechte im Einspracheverfahren auszuüben. Dabei stand ihnen, vorbehältlich des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV), auch die Möglichkeit offen, allfällige Mängel des Baugesuchs vom 12./15. Dezember 2014 zu rügen, durfte ihnen doch aus dem festgestellten Verfahrensfehler kein Rechtsnachteil erwachsen (vgl. Art. 47 Abs. 3 VRP analog). Der Beschwerdeführerin 1 ist daraus ohnehin kein Rechtsnachteil entstanden (vgl. hierzu VerwGE B 2011/175 vom 3. Juli 2012 E. 2.7, www.gerichte.sg.ch).

5. Die Beschwerdeführerin 1 bringt weiter vor (B 2016/161 act. 5, S. 3-7 Ziff. III/B/1), das geplante Hundephysiotherapiezentrum sei in der Wohnzone W2b, abstrakt betrachtet, nicht zonenkonform. Es handle sich um eine gewerbliche Nutzung, welche nicht als nichtstörend qualifiziert werden könne.

5.1. Das Bauwerk muss zonenkonform sein (Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. a RPG). Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart (Art. 11 ff. BauG). Die Zonenkonformität im Sinn des Bundesrechts setzt einen funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck voraus (vgl. VerwG B 2013/135 vom 19. August 2014 E. 2.1 und VerwGE B 2007/220 vom 17. Juni 2008 E. 3.1 je mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch, sowie P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 201). Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG gewährleistet einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz. Deshalb ist zunächst festzustellen, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten



Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Dazu gehört auch die Beurteilung der typischerweise von einem solchen Betrieb ausgehenden Immissionen. Erst anschliessend ist – soweit noch erforderlich – zu beurteilen, ob der Betrieb konkret Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten (vgl. VerwGE B 2004/161; B 2004/162 vom 31. Mai 2005 E. 3b, in: GVP 2005 Nr. 26, und B. Heer, a.a.O., Rz. 364).

Laut Art. 11 Abs. 1 BauG umfassen Wohnzonen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Wohnzonen sind indes nicht immissionsfreie Räume. Gewisse Immissionen sind mit der Wohnnutzung typischerweise verbunden, so etwa, wenn Kinder im Freien spielen (vgl. zur Zonenkonformität von Kindertagesstätten BGer 1C_521/2015 vom 9. August 2016 E. 4.5 mit Hinweisen), der Rasen gemäht wird oder in Gärten Feste gefeiert werden. Bestandteil einer reinen Wohnnutzung ist auch das hobbymässige Halten von Tieren, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Tierhaltung nach Art und Umfang mit dem Wohnzweck noch vereinbar ist (vgl. VerwGE B 2004/160 7. April 2005 E. 2d/bb mit Hinweis auf B. Heer, a.a.O., Rz. 370, zusammengefasst in: Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2005/I Nr. 4, VerwGE B 2015/5 vom 24. November 2016 E. 2.3, www.gerichte.sg.ch, und Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 22 N 29, siehe auch BGer 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012 E. 2.3 mit Hinweisen). Bei Gewerbebetrieben ist zu prüfen, ob das in Frage stehende Bauvorhaben in die Kategorie der in der Nutzungszone zulässigen Betriebe gehört (vgl. zur Vereinbarkeit mit Art. 27 und Art. 94 BV BGE 142 I 162 E. 3.3 mit Hinweisen). Bei dieser Prüfung fallen in erster Linie die Art der Produkte oder Dienstleistungen, die Zahl der Beschäftigten, die eingesetzten Produktionsmittel, die baulichen und betrieblichen Bedürfnisse, die Anforderungen an die Infrastruktur, sowie die räumliche Bedeutung des in Frage stehenden Betriebs in Betracht. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sind vor allem Gewerbebetriebe als nichtstörend zu qualifizieren, die der Befriedigung täglicher Bedürfnisse der Wohnbevölkerung dienen, wie Bäckereien, Metzgereien, Arztpraxen, Coiffeurläden, kleine Detailhandelsgeschäfte usw. (vgl. VerwGE B 2013/135 vom 19. August 2014 E. 2.2.2 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch, und VerwGE B 2012/239 vom 16. April 2014 E. 4.2 f., in: GVP 2014 Nr. 12, siehe auch BGE 117 Ib 147 E. 5b, BGer 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005 E. 5.4, BGer 1C_426/2008 vom 12. Februar 2009 E. 2.1, P. Hänni,



a.a.O., S. 166-168, Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 N 26 und 33, Hettich/Mahtis, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], öffentliches Baurecht, Rz. 1.60 ff. und 3.19 ff., C. Häuptli, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 13 N 80 f., Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 24 N 29 ff., und Band II, 3. Aufl. 2010, Art. 71 N 4, sowie M. Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N 545 ff.). Nicht zonenkonform sind Betriebe wie Autoreparaturwerkstätten, hauptsächlich in den Abend- und Nachtstunden von einer grösseren Anzahl auswärtiger Besucher frequentierte Erotikbetriebe, Spenglereien, Schreinereien usw. (vgl. B. Heer, a.a.O., Rz. 369, und Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 22 N 34, siehe auch B. Waldmann, Der Schutz vor ideellen Immissionen in Wohngebieten – ein kritische Würdigung, in: Baurecht 4/2005, S. 156 ff., S. 160 f.). Da der Begriff "nichtstörende Gewerbebetriebe" unbestimmt ist und im Einzelfall aufgrund der konkreten Umstände ausgelegt werden muss, ob ein Betrieb in der Wohnzone zulässig ist, kann nicht generell gesagt werden, dass ein nichtstörender Gewerbebetrieb in der Wohnzone nur dann zulässig sein soll, wenn er ausschliesslich der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Wäre der Begriff der funktionalen Bindung zur Wohnzone derart eng auszulegen, müssten in konsequenter Anwendung der funktionalen Betrachtungsweise auch Bäckereien, Metzgereien, Coiffeurläden, kleine Detailhandelsgeschäfte, (Tier-)Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Architekturbüros und Treuhandbüros in einer Wohnzone ausgeschlossen sein, welche häufig nicht ausschliesslich dem täglichen Bedarf der Bevölkerung dienen und nicht in einem direkten funktionalen Sachzusammenhang zur Wohnzone stehen (vgl. LGVE 2009 II Nr. 14 E. 2d mit Hinweis auf BGer 1A.15/2004; 1P.61/2004 vom 13. Juli 2004 E. 3.2 sowie ZWR 2013, S. 13 ff., S. 16). In Bezug auf solche Betriebe wird die Zonenkonformität in der Wohnzone jedoch anerkannt. Diesem Umstand hat das Verwaltungsgericht in konstanter Rechtsprechung zum funktionalen Sachzusammenhang zwischen dem Gewerbebetrieb und der Wohnnutzung Rechnung getragen, indem es vor allem Gewerbebetriebe als nichtstörend qualifizierte, die der Befriedigung täglicher Bedürfnisse der Wohnbevölkerung dienen (vgl. VerwGE B 2013/135 vom 19. August 2014 E. 2.2.2 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Dem Passus „vor allem“ entsprechend müssen nichtstörende Gewerbebetriebe nicht ausschliesslich der Befriedigung täglicher Bedürfnisse der Wohnbevölkerung dienen. Darüber hinaus hat



die Vorinstanz in Erwägung 3.2.2 des angefochtenen Entscheids (je act. 2, S. 8 f.) zu Recht ausgeführt, dass eine Quartierbezogenheit nicht vorausgesetzt ist (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Band I, Art. 24 N 29a).

5.2. Der Betrieb eines Hundephysiotherapiezentrums ist hinsichtlich der Art der Dienstleistungen, der Zahl der Beschäftigten, der eingesetzten Produktionsmittel, der baulichen und betrieblichen Bedürfnisse, der Anforderungen an die Infrastruktur sowie der räumlichen Bedeutung mit demjenigen einer Kleintierpraxis vergleichbar, welcher in der reinen Wohnzone unbestrittenermassen (B 2016/161 act. 5, S. 7 Ziff. III/B/1.3 in fine) zonenkonform ist. Wie eine Arztpraxis verursacht ein solcher Dienstleistungsbetrieb typischerweise keinen resp. vernachlässigbar geringen Lärm. Ein Konfliktpotenzial zwischen den sich entgegenstehenden Wohn- und Gewerbenutzungen ist nicht zu erwarten. Objektiv gesehen fällt ein solcher Betrieb daher in die Kategorie der nichtstörenden Gewerbebetriebe. Zu keinem anderen Schluss führt nach dem Gesagten, dass ein solcher Betrieb nicht ausschliesslich der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Sodann tut nichts zur Sache, dass gemäss den Recherchen der Beschwerdeführerin 1 (B 2016/161 act. 5, S. 6 f. Ziff. III/B/1.3) schweizweit nur etwas mehr als zwei Dutzend derartiger Hundephysiotherapiepraxen existieren. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin 1 kann für die abstrakte Beurteilung der Zonenkonformität resp. für die Qualifikation als nichtstörender Gewerbebetrieb nicht entscheidend sein, ob die Dienstleistungen eines in Frage stehenden Betriebs in Zukunft auch tatsächlich ausreichend nachgefragt werden oder nicht. Wie die Vorinstanz in Erwägung 3.2.3 des angefochtenen Entscheids (je act. 2, S. 9) zutreffend festhielt, ist das strittige Hundephysiotherapiezentrum abstrakt betrachtet als nichtstörender Gewerbebetrieb in der reinen Wohnzone zonenkonform.

6. Die Beschwerdeführerin 1 hält sodann dafür (B 2016/161 act. 5, S. 8-11 Ziff. III/B/2), konkret würde der Betrieb des Hundephysiotherapiezentrums zu unzulässigen Lärmimmissionen führen.

6.1. Im Bereich des Immissionsschutzes hat der Bund von seiner umfassenden Rechtsetzungskompetenz gemäss Art. 74 Abs. 1 BV Gebrauch gemacht. In diesem Rahmen besteht daher grundsätzlich kein Spielraum mehr für kantonales Recht; dieses



hat seine selbstständige Bedeutung mit Blick auf den direkten Schutz vor Immissionen verloren, soweit sich sein materieller Gehalt mit dem Bundesrecht deckt oder weniger weit geht. Die Begriffe "nicht störend", "mässig störend" und "stark störend" dienen heute somit vorab der Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, LSV, vgl. BGer 1C_364/2016 vom 10. November 2016 E. 2.3 mit Hinweisen). Der Betrieb des Hundephysiozentrums verursacht Lärmemissionen (Innen- und Aussenlärm). Soweit diese Emissionen nach aussen dringen (Aussenlärmemissionen), fallen sie in den Regelungsbereich der LSV. Der Innenlärm wird nur teilweise in der LSV geregelt (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. d und Abs. 3 lit. a LSV). Entsprechend stellt das Hundephysiotherapiezentrum eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; SR 814.01, USG) und Art. 2 Abs. 1 LSV dar, die den bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz unterliegt. Für die durch die Kunden des Hundephysiotherapiezentrums verursachten Aussenlärmemissionen (Lautäusserungen der Hunde und Hundehalter, Parkiermanöver, Zuschlagen von Autotüren, Autoradios, Motoren- und Bremsgeräusche) fehlen Belastungsgrenzwerte. Ob die Störung unzumutbar ist, beurteilt sich daher gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV im Einzelfall nach Art. 15 USG unter Berücksichtigung von Art. 19 und Art. 23 USG. Dabei dürfen neue ortsfeste Anlagen höchstens geringfügige Störungen verursachen (vgl. BGer 1C_283/2016 vom 11. Januar 2017 E. 6.2 mit Hinweisen). 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 (vgl. BGer 1C_161-164/2013 vom 27. Februar 2014 E. 3.3 mit Hinweisen). Zudem sind die von einer neuen Anlage erzeugten Emissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG und 7 Abs. 1 lit. a LSV).

6.2. Nach dem Betriebskonzept vom 8. Oktober 2015 (B 2016/161 Beilage zu act. 11/19), mittels welchem sich der Beschwerdegegner 1 selbst verbindliche Einschränkungen im Betrieb auferlegte, sollen im geplanten Anbau auf Parzelle Nr. 0000 in der Wohnzone W2b physiotherapeutische Behandlungen von Hunden durchgeführt werden. Es soll jeweils nur ein Hund in einem der zwei Behandlungszimmer behandelt werden. Es finden weder Kurse noch sonstige



Veranstaltungen mit Hundehaltern statt. Betrieben wird das Physiotherapiezentrum allein durch die Tochter des Beschwerdegegners 1. Behandlungen erfolgen nur nach Vereinbarung werktags zwischen 08.00 und 19.00 Uhr. Gemäss dem Umgebungsplan, Massstab 1:200, vom 15. April 2015 (B 2016/161 Beilage zu act. 11/10/17) sollen zusätzlich zum Parkplatz des bestehenden Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. 0000 zwei Parkplatzflächen für das Hundephysiotherapiezentrum ausgeschieden werden. Gestützt auf diese Angaben ist die Vorinstanz in Erwägung 3.3.2 f. des angefochtenen Entscheids (je act. 2, S. 10 f.) davon ausgegangen, dass die Anzahl Kunden im für die Anwohner schlechtesten Fall bei höchstens 10 pro Tag – verteilt auf 11 Stunden – liegen werde. Diese Zahl erscheint im Sinne eines Durchschnittswerts und mit Blick auf die Grösse des Hundephysiotherapiezentrums nicht unrealistisch. Auch ist davon auszugehen, dass das Hundephysiotherapiezentrum hauptsächlich von auswärtigen Kunden besucht wird, welche in der Regel mit dem Auto anreisen werden. Unter diesen Umständen ist ausgehend von 10 Kunden pro Tag mit durchschnittlich 20 Fahrzeugbewegungen zwischen 08.00 Uhr und 19.00 Uhr, d.h. im Schnitt mit höchstens zwei Fahrzeugen pro Stunde, zu rechnen. Angesichts der zwei geplanten Kundenparkplätze (vgl. E. 4.2 des angefochtenen Entscheids, je act. 2, S. 13) wird kein Suchverkehr anfallen. Nicht zu erwarten ist, dass die Lautäusserungen der Hunde das in der Wohnzone zulässige Immissionsmass überschreitet. Wie die Vorinstanz in Erwägung 3.3.2 nachvollziehbar ausgeführt hat (je act. 2, S. 10 f.), wird sich das Hundegebell im Freien auf allfällige Begegnungen – höchstens acht pro Tag – zwischen zwei Hunden beim Zutritt zum Therapiezentrum beschränken. Bei dieser Sachlage sind nur geringfügige Lärmimmissionen zu erwarten. Zusätzliche, über die im Betriebskonzept hinausgehende Massnahmen im Sinne der Vorsorge sind nicht angezeigt. Die Beschwerdeführerin 1 behauptet, ein solches Zentrum könne nicht nur von einer Angestellten geführt werden. Es würde zu 28 Fahrbewegungen pro Tag von 07.30 Uhr bis 19.30 Uhr führen. Es würden Kurse für Hundegruppen durchgeführt werden. Die Tochter des Beschwerdegegners 1 nähme ihre drei Hunde zur Arbeit mit, weshalb jeden Werktag von 07.30 Uhr bis 19.30 Uhr mindestens vier Hunde anwesend sein würden. Diesen Mutmassungen kann nicht gefolgt werden. Anhaltspunkte dafür, dass sich der Beschwerdegegner 1 von vornherein rechtsmissbräuchlich verhält, bestehen nicht. Eine Umnutzung resp. Zweckänderung würde ein entsprechendes Baugesuch bedingen (vgl. Art. 78 Abs. 2 lit. o BauG). Inwiefern es der



Beschwerdebeteiligten unmöglich sein sollte, den gesetzlichen Bestimmungen - falls erforderlich - zwangsweise, das heisst verwaltungs- oder strafrechtlich, Nachachtung zu verschaffen, ist nicht erkennbar (vgl. hierzu Art. 130 f. BauG und VerwGE B 2012/143 vom 24. Januar 2013 E. 4.3.3 mit Hinweis, www.gerichte.sg.ch).

7. Der Beschwerdeführer 2 wehrt sich im Weiteren gegen die Verlegung der amtlichen und ausseramtlichen Kosten im vorinstanzlichen Rekursverfahren 00-0008, die Beschwerdeführerin 1 auch gegen diejenige im vorinstanzlichen Rekursverfahren 00-009 (B 2016/161 act. 5, S. 11 f. Ziff. III/C, B 2016/162 act. 5, S. 3 ff. Ziff. III, act. 19, S. 2 ff. Ziff. III).

7.1. Im Kanton St. Gallen werden die Verfahrenskosten im öffentlich-rechtlichen Verfahren bzw. im Verwaltungsjustizverfahren den Beteiligten grundsätzlich nach dem Erfolgsprinzip auferlegt. In diesem Sinn bestimmt Art. 95 Abs. 1 VRP, dass die amtlichen Kosten demjenigen aufzuerlegen sind, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Art. 98^{bis} VRP sieht vor, dass die ausseramtliche Entschädigung den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt wird. Für die Frage des Obsiegens und Unterliegens ist dabei in erster Linie entscheidend, in welchem Ausmass dem Begehren eines Verfahrensbeteiligten gefolgt wird. Ohne Belang ist hingegen, mit welcher Begründung dieses Ergebnis erreicht wird (VerwGE B 2010/19 vom 1. Juli 2010 E. 2.1 und VerwGE B 2011/88 vom 18. Oktober 2011 E. 2.2.2 je mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Aus dem Gebot der Verfahrensgerechtigkeit folgt sodann, dass jeder Beteiligte die Kosten zu übernehmen hat, die durch nachträgliches Vorbringen von Begehren, Tatsachen oder Beweismitteln entstehen, sofern ihm eine rechtzeitige Geltendmachung möglich und zumutbar gewesen wäre (Art. 95 Abs. 2 Satz 2 VRP, vgl. hierzu R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 92 f.). Den Behörden kommt bei der Verlegung und Bemessung von ausseramtlichen Kosten ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Die Ermessenskontrolle ist dem Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren verwehrt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP, vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 E. 2.2, siehe auch VerwGE B 2014/70 vom 27. November 2015 E. 2.4, www.gerichte.sg.ch).



7.2. Vorweg ist zum einen, wie bereits ausgeführt (vgl. E. 4.1 hiervor), festzuhalten, dass die Beschwerdebeteiligte die Nachträge vom 3. November 2015 und 12./18. Dezember 2015 jeweils einem separaten Baubewilligungsverfahren unterziehen durfte. Zum anderen stand es der Vorinstanz frei, über die Kosten der beiden Rekursverfahren 00-0008 und 00-009 getrennt zu entscheiden. Im Falle einer Verfahrensvereinigung, mit welcher verhindert werden kann, dass unkoordinierte oder gar widersprüchliche Entscheide ergehen (vgl. BGer 1C_550/2012 vom 9. Dezember 2014 E. 3.3), hat ein separater Entscheid für jedes Rechtsbegehren zu ergehen, wie wenn für jedes Rechtsbegehren ein separates Verfahren durchgeführt worden wäre (vgl. hierzu Art. 125 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO, analog, und A. Staehelin, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 125 N 5, siehe auch Bertschi/Plüss, in: A. Griffel, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 51 und 58). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kann daher nicht gesagt werden, die Vorinstanz wäre verpflichtet gewesen, einen Gesamtentscheid über die Verfahrens- und Parteikosten zu erlassen.

Weiter lässt sich den vorstehenden Erwägungen entnehmen, dass die Vorinstanz die Rekurse der Beschwerdeführerin 1 zu Recht abgewiesen hat. Gemessen an ihren Rechtsbegehren vom 4. Mai 2015 resp. 29. Januar 2016 (act. 11/1 resp. act. 10/1 je Ziff. I) ist die Beschwerdeführerin 1 in den vorangegangenen Rekursverfahren somit vollumfänglich unterlegen. Da sie überdies nach Einreichung des Betriebskonzepts am 8. Oktober 2015 (B 2016/161 act. 11/24) nicht nur an ihrem Rekurs vom 4. Mai 2015 (00-0008) festhielt, sondern am 29. Januar 2016 auch gegen die Bewilligung des entsprechenden Nachtragsgesuchs rekurierte (00-009) ist die Kostenverlegung der Vorinstanz in Bezug auf die Beschwerdeführerin 1 von vornherein nicht zu beanstanden.

Ferner wurde der Rekurs 00-0008 durch die Einreichung des Nachtragsgesuchs vom 3. November 2013 (Betriebskonzept) nicht teilweise gegenstandslos. Wie der Beschwerdeführer 2 (B 2016/162 act. 5, S. 5 f. Ziff. III/5) zutreffend festgehalten hat, handelte es sich dabei um eine Projektergänzung und keine Projektänderung (vgl. Baubewilligung vom 15. Januar 2016, B 2016/162 act. 10/3, S. 3 Auflagen und



Bedingungen). Dementsprechend konnten die Kosten in Abweichung des Verteilungsgrundsatzes entsprechend dem Erfolg der Parteien im Prozess (Art. 95 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP) nicht zufolge Gegenstandslosigkeit dem Verursacher oder nach Billigkeit auferlegt werden (vgl. VerwGE B 2015/309 vom 26. April 2017 E. 4.1 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 27. September 2016 (B 2016/162 act. 9, S. 2 f. Ziff. 2) indessen nachvollziehbar ausgeführt hat, hat der Beschwerdeführer 2 spätestens mit der Einreichung des Nachtragsgesuchs vom 3. November 2013 (Betriebskonzept) zu Recht anerkannt, dass sein Baugesuch vom 12./15. Dezember 2014 unvollständig war und der Rekurs der Beschwerdeführerin 1 ohne die Nachreichung des Betriebskonzepts vom 8. Oktober 2015 hätte gutgeheissen werden müssen. Die Unvollständigkeit ergibt sich aus den Feststellungen und Erwägungen zum Einspracheentscheid vom 13. April 2015 (B 2016/161 act. 11/2), worin die Beschwerdebeteiligte mehrmals auf nicht weiter belegte „Angaben der Bauherrschaft“ Bezug nahm, die Baubewilligung vom 13. April 2015 (B 2016/161 act. 11/3) indes nicht mit entsprechenden verbindlichen Nebenbestimmungen versah (vgl. hierzu die in dieser Hinsicht zutreffende vorläufige Beurteilung der Vorinstanz vom 17. September 2015, B 2016/161 act. 11/17, S. 2). Dem Beschwerdeführer 2 wäre es möglich und zumutbar gewesen, anstelle der offenbar mündlich gemachten Angaben zum Bauprojekt gegenüber der Beschwerdebeteiligten das Betriebskonzept vom 8. Oktober 2015, welches eine A4-Seite umfasst, von sich aus bereits mit dem ersten Baugesuch vom 12./15. Dezember 2014 einzureichen. Auch wenn es die Beschwerdebeteiligte fälschlicherweise unterlassen hat, den Beschwerdeführer 2 gestützt auf Art. 80 Abs. 3 BauG und Art. 34 Abs. 1 lit. a und i des Baureglements der Politischen Gemeinde X. (www.ch) zur Nachreichung eines Betriebskonzepts resp. eines Nachweise gemäss LSV (vgl. hierzu VerwGE B 2015/113 vom 20. Dezember 2016 E. 2.2 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch) aufzufordern (vgl. VerwGE B 2015/14 vom 20. Januar 2017 E. 12.1 mit Hinweisen, a.a.O.), ist dem Beschwerdeführer 2 die verspätete Einreichung des Konzepts vom 8. Oktober 2015 letztlich zuzurechnen. Damit durfte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer 2 im Rahmen des ihr zustehenden weitreichenden Ermessens, korrekterweise in Anwendung von Art. 95 Abs. 2 Satz 2 VRP, die Hälfte der Kosten des Rekursverfahrens 00-0008 auferlegen und entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten die ausseramtlichen Kosten wett schlagen. Daran ändert nichts, dass das



Rekursverfahren 00-0008 den grösseren Verfahrens- und Parteikostenaufwand verursachte als das Rekursverfahren 00-009.

8. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen sind die Beschwerden abzuweisen. Ebenfalls abzuweisen ist der Antrag der Beschwerdegegnerin 2 im Verfahren B 2016/162, es sei Ziffer 1 der Beschwerde des Beschwerdeführers 2 vom 14. Juli 2016 gutzuheissen (act. 19, S. 2 Ziff. I/1). Dem Ausgang der Verfahren entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens B 2016/161 vollständig zulasten der Beschwerdeführerin 1 (Art. 95 Abs. 1 VRP). Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens B 2016/162 werden je zur Hälfte dem Beschwerdeführer 2 und der Beschwerdegegnerin 2 auferlegt. Eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 für das Beschwerdeverfahren B 2016/161 und eine solche von CHF 1'000 für das Beschwerdeverfahren B 2016/162 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren B 2016/161 wird mit dem von der Beschwerdeführerin 1 geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Der Kostenanteil des Beschwerdeführers 2 für das Beschwerdeverfahren B 2016/162 von CHF 500 wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss im Betrag von CHF 2'000 verrechnet. Dem Beschwerdeführer 2 wird der Restbetrag von CHF 1'500 zurückerstattet. Die Beschwerdegegnerin 2 hat für das Beschwerdeverfahren noch CHF 500 zu bezahlen.

Der Beschwerdegegner 1 hat im Beschwerdeverfahren B 2016/161 obsiegt, weshalb ihn die Beschwerdeführerin 1 ausseramtlich zu entschädigen hat (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Sein Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung nach Ermessen festzulegen ist (vgl. Art. 30 lit. b Ziff. 1 und Art. 31 Abs. 1 und 2 des Anwaltsgesetzes, sGS 963.70, AnwG, sowie Art. 6 und 19 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, HonO). Eine Entschädigung von CHF 2000 zuzüglich vier Prozent Barauslagen und Mehrwertsteuer ist angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b, Art. 28^{bis} und Art. 29 HonO). Nachdem weder der Beschwerdeführer 2 noch die Beschwerdegegnerin 2 mit ihren Anträgen mehrheitlich durchgedrungen sind, haben sie im Beschwerdeverfahren B 2016/162 keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP).



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerdeverfahren B 2016/161 und B 2016/162 werden vereinigt.
2. Die Beschwerde B 2016/161 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Die Beschwerde B 2016/162 wird abgewiesen.
4. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens B 2016/161 von CHF 3'500 bezahlt die Beschwerdeführerin 1 unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.
5. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens B 2016/162 von CHF 1'000 werden je zur Hälfte dem Beschwerdeführer 2 und der Beschwerdegegnerin 2 auferlegt. Der Kostenanteil des Beschwerdeführers 2 von CHF 500 wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'000 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 1'500 wird ihm zurückerstattet. Die Beschwerdegegnerin 2 bezahlt CHF 500.
6. Die Beschwerdeführerin 1 entschädigt den Beschwerdegegner 1 für das Beschwerdeverfahren B 2016/161 ausseramtlich mit CHF 2'000 zuzüglich vier Prozent Barauslagen und Mehrwertsteuer.
7. Ausseramtliche Kosten für das Beschwerdeverfahren B 2016/162 werden nicht entschädigt.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Bischofberger