



Fall-Nr.: B 2023/22
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 04.03.2024
Entscheiddatum: 18.01.2024

Entscheid Verwaltungsgericht, 18.01.2024

Bau- und Umweltrecht, Art. 36 Abs. 1 LSV, Art. 109 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1, Art. 139 Abs. 1 Ingress und lit. a PBG. Das strittige Bauvorhaben wurde rechtsgenügend bekannt gemacht, führt weder zu einer Vermehrung oder wesentlichen Verstärkung einer allenfalls bestehenden Baurechts- widrigkeit und ist strassenmässig hinreichend erschlossen (E. 8, 11-12.2). Angesichts des Charakters des durch die geplanten Veranstaltungen verursachten Lärms, der Häufigkeit der Veranstaltungen, der Anzahl der Gäste pro Veranstaltung sowie der gegebenen Entfernungen zu den nächstgelegenen Wohnhäusern bzw. unüberbauten Wohnzonen, kann beim aktuellen Kenntnisstand ausgeschlossen werden, dass die vorliegend strittigen Veranstaltungen bei den umliegenden Gebäuden mit lärm-empfindlichen Räumen, namentlich beim Haus des Beschwerdeführers, zu mehr als gering-fügend störenden Lärmimmissionen führen werden, selbst wenn sie in der Ruhe- und Nachtzeit stattfinden. Die Beschwerdebeteiligte durfte darauf verzichten, bei der Be-schwerdegegnerin eine Lärmprognose einzuholen, ohne Recht zu verletzen (E. 13) (Verwaltungsgericht B 2023/22). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 25. Februar 2025 gutgeheissen (Verfahren 1C_126/2024).

Entscheid vom 18. Januar 2024

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel,

Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

A.__,



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister,

Advokaturbüro Pfister, Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau,

gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen,

Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

B.___ GmbH,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG Samuel Horner,

Advokatur 107, Rorschacher Strasse 107, 9000 St. Gallen,

Politische Gemeinde Z.___,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Der Kanton St. Gallen ist Eigentümer des 12'524 m² grossen Grundstücks 0000_, Grundbuchkreis Z.___, welches unter anderem mit dem ehemaligen Güterexpeditionsgebäude Assek.-Nr. 0001_ überbaut ist. Südöstlich dieses Gebäudes



verläuft die C.__-strasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse) mit Radweg. Im (Nord- resp. Süd-)Westen grenzt das Grundstück Nr. 0000_ an das Bahngrundstück Nr. 0002_ (projektierte Liegenschaft Nr. 0003_) an. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.__ ist es hauptsächlich der Wohn-Gewerbe-Zone WG4 (Lärmempfindlichkeitsstufe III) und sonst dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Im Gebäude Assek.-Nr. 0001_ (C.__-strasse 001_) auf Parzelle Nr. 0000_, welches ehemals als Lager gedient hatte, betreibt die B.__ GmbH einen Showroom für Lampen und Leuchten mit Büro und Lager, welcher vom Amt für Baubewilligungen der Stadt Z.__ am 27. Juni 2017 bewilligt worden ist (Baugesuch Nr. 00000_). Am 23. Juli 2020/27. Oktober 2020 reichte die B.__ GmbH das Baugesuch Nr. 00001_ für eine Nutzungserweiterung ihres Verkaufslokals für Veranstaltungen ein. Während der öffentlichen Auflage vom 29. Oktober 2020 bis 11. November 2020 ging eine Einsprache von A.__ ein, welcher Miteigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 0004_ auf dem Stammgrundstück Nr. 0005_ (Wohn-Gewerbe-Zone WG4) ist. Am 3. Juni 2021 reichte die B.__ GmbH ein Korrektorgesuch ein, welches A.__ im vereinfachten Verfahren bekanntgegeben wurde. Innert der bis 18. Juni 2021 eröffneten Einsprachefrist erhob dieser dagegen Einsprache. Mit Entscheid vom 1. Oktober 2021 wies die Baubewilligungs-kommission der Stadt Z.__ die Einsprache(n) ab und bewilligte das (korrigierte) Baugesuch unter Nebenstimmungen und unter gleichzeitiger Eröffnung aller kantonalen und kommunalen Teilverfügungen und Stellungnahmen sowie der Zustimmung der D.__ als Gesamtentscheid (act. 9/7/1-3, 6, 9, 11, 14-23, act. 24, 29, <https://www.geoportal.ch>, Stand: 4. Januar 2024).

B.

Dagegen rekurrierte A.__ am 26. Oktober 2021 an das Bau- und Umweltsdepartement (BUD). Am 14. März 2022 reichte das Amt für Umwelt (AFU) einen Amtsbericht ein. Vom 21. November 2022 bis 21. Dezember 2022 lag der Teilstrassenplan C.__-strasse, Anpassung Klassierung an tatsächlichen Verlauf im Bereich Haus 002 bis 001_, öffentlich auf (Publ.-Nr. 00.082.752). Mit Entscheid vom 20. Januar 2023 wies das BUD den Rekurs ab. Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) vom 20. Januar 2023 erhob A.__ (Beschwerdeführer) durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 3. Februar 2023 und Ergänzung vom 13. März 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid sowie der Gesamtentscheid der Baubewilligungskommission der Politischen Gemeinde Z.__ (Beschwerdebeteiligte) vom 1. Oktober 2021 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer, aufzuheben. Dementsprechend sei das Baugesuch der B.__ GmbH (Beschwerdegegnerin) unter gleichzeitiger Gutheissung seiner Einsprache abzuweisen. Am 21. März 2023 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdebeteiligte verzichteten (stillschweigend) auf eine Stellungnahme und das Stellen eigener Anträge. Am 5. Juni 2023 und



28. August 2023 liess sich der Beschwerdeführer nochmals vernehmen. Am 2. Oktober 2023 nahm er zu den vom Verwaltungsgericht beigezogenen Akten der Beschwerdebeteiligten zur Baubewilligung vom 27. Juni 2017 Stellung. Am 16. November 2023 führte das Verwaltungsgericht im Beisein der Parteien einen Augenschein durch. Am 17. Dezember 2023 liess sich der Beschwerdeführer zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Mit Eingabe vom 3. Januar 2024 beantragte die Beschwerdegegnerin durch ihren Rechtsvertreter die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung (act. 1 f., 5, 8, 11, 15, 18 f., 22, 24, 29, 32, 34, 9/1 und 9, <https://publikationen.sg.ch>, Stand: 4. Januar 2024).

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids, die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge, die Feststellungen anlässlich des Augenscheins sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 3. Februar 2023 erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 13. März 2023 formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (Art. 54 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz, Umweltschutzgesetz; SR 814.01, USG, in Verbindung mit Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, Bundesgerichtsgesetz; SR 173.110, BGG, Art. 111 Abs. 1 BGG und Art. 33 Abs. 3 Ingress und lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG; Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit darin die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids vom 1. Oktober 2021 resp. die Abweisung des Baugesuchs vom 23. Juli 2020/ 27. Oktober 2020, korrigiert am 3. Juni 2021, und die Gutheissung der Einsprache(n) verlangt wird (Devolutiveffekt, vgl. BGer 8C_665/2022 vom 15. Dezember 2022 E. 1.3; VerwGE B 2019/123 vom 28. Mai 2020 E. 1 je mit Hinweisen).



2.

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten datiert vom 1. Oktober 2021 und erging damit nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das strittige Bauvorhaben sind somit grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar (vgl. Art. 173 Abs. 1 PBG). Die Anwendung "neuen Rechts" im Sinne von Art. 173 Abs. 2 PBG setzt allerdings nach der vom Verwaltungsgericht bestätigten Praxis der Vorinstanz voraus, dass die ans PBG angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne in Kraft sind. Die Bauordnung der Beschwerdebeteiligten (SRS 731.1, BO, vom Baudepartement [BD] genehmigt am 9. August 2002, Änderungen genehmigt am 23. Februar 2006, 2. Februar 2016 und 30. Januar 2017) mit dazugehörendem Zonenplan (vom BD genehmigt am 15. November 2001) wurde noch nicht an das neue Recht angepasst. Von den neuen PBG-Regelungen kann daher vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt anwendbar sind. Ist dies nicht der Fall, ist das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen (vgl. dazu VerwGE B 2022/120 vom 12. Mai 2023 E. 3.1, mit Hinweisen).

3.

Antragsgemäss hat das Verwaltungsgericht am 1. September 2023 die Bauakten zum bestehenden Showroom für Lampen und Leuchten mit Büro und Lager der Beschwerdegegnerin beigezogen und am 16. November 2023 einen Augenschein durchgeführt. Darüber hinaus stellt der Beschwerdeführer die Beweisanträge (act. 5, S. 3-5, 8, 10 Ziff. II/6, III/1 f., 4, IV/A/4a-4b, 4i, act. 6 bzw. 23 lit. B und D, act. 18 Ziff. 3, 6a), es seien alle Bauakten zur Liegenschaft Güterbahnhofstrasse 003_ und 002_ beizuziehen; es sei eine Amtsauskunft beim Grundbuchamt Z.__ einzuholen; es seien der Miet-/Pachtvertrag der Beschwerdegegnerin mit dem Kanton St. Gallen, der Strassenplan der Stadt Z.__ sowie der Teilstrassenplan C.__-strasse zu edieren. Es besteht kein Anlass, den verbleibenden Beweisanträgen des Beschwerdeführers zu entsprechen. Die mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten entscheidrelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich mit hinreichender Klarheit aus den Verfahrensakten, den unmittelbaren Wahrnehmungen am Augenschein vom 16. November 2023 und dem Geoportal, welchem ein offizieller Anstrich anhaftet und dessen Beizug im vorliegenden Zusammenhang nahelag, weshalb die daraus stammenden Tatsachenangaben als notorisch betrachtet werden können (vgl. zu den nicht beweisbedürftigen notorischen Tatsachen BGE 149 I 91 E. 3.4; BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3, je mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2, in: Pra 2018 Nr. 61, und zur antizipierten Beweiswürdigung BGE 144 V 361 E. 6.5; 144 II 427 E. 3.1.3 je mit Hinweis[en], siehe davon teilweise



abweichende Meinung von M. Bickel, Antizipierte Beweiswürdigung, Bern 2021, Rz. 530 ff.).

4.

Der Beschwerdeführer wirft der Beschwerdeberechtigten und der Vorinstanz eine Verletzung der Untersuchungsmaxime (vgl. dazu Art. 12 VRP und VerwGE B 2023/41 vom 2. Mai 2023 E. 2.1.2, mit Hinweisen, siehe dazu auch [Art. 64 in Verbindung mit Art. 52 VRP) und seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 4 Ingress und lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen, sGS 111.1, KV, in Verbindung mit Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV) vor (act. 22, S. 1-3 lit. A/1a-1c, 2, lit. B/1), da diese trotz seiner entsprechenden Anträge die Bauakten der Liegenschaft C.__-strasse 001_ nicht beigezogen hätten und die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt habe. Diese allfälligen Mängel wären indes ausnahmsweise als nachträglich im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht geheilt zu betrachten: Im vorliegenden Fall stellen sich keine Ermessens-, sondern lediglich Rechtsfragen (vgl. dazu Art. 33 Abs. 3 Ingress und lit. b RPG). Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit, in die vom Verwaltungsgericht nachträglich beigezogenen Akten Einsicht zu nehmen und sich dazu zu äussern. Überdies führte das Verwaltungsgericht am 16. November 2023 im Beisein der Parteien einen Augenschein durch (vgl. dazu act. 19, 22, sowie BGE 139 II 489 E. 3.3; BGer 1C_586/2019 vom 3. August 2020 E. 2.2 f., nicht publ. in: BGE 147 I 161, und BGer 1C_539/2021 vom 15. November 2022 E. 4.3.2, je mit Hinweisen). Ob sich die Argumentation der Vorinstanz unter Berücksichtigung der nachträglich beigezogenen Akten und der Erkenntnisse anlässlich des Augenscheins inhaltlich halten lässt, bleibt im Folgenden zu prüfen.

5.

Soweit sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt stellt (act. 15 Ziff. 1), die Beschwerdegegnerin habe im Beschwerdeverfahren – abgesehen von ihrem Kostenbegehren (act. 34) – keinen Antrag gestellt und keine Stellungnahme eingereicht, weshalb die Beschwerde gutzuheissen sei, soweit sie nicht von der Geschäftsliste abzuschreiben sei, kann ihm nicht gefolgt werden. Zunächst bestehen keine Hinweise dafür und solche bringt der Beschwerdeführer auch nicht vor, dass die Beschwerdegegnerin das strittige Baugesuch zurückgezogen hätte und damit das Beschwerdeverfahren gegenstandslos geworden wäre. Weiter sind zumindest die unmittelbar Betroffenen, deren Rechtsstellung aufgrund der Rechtsbegehren geändert werden soll, wie hier die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin, trotz Stillschweigen auch weiterhin am Beschwerdeverfahren zu beteiligen, selbst wenn sie sich trotz Gelegenheit (vgl. dazu Art. 64 in Verbindung mit Art. 53 VRP; verfahrensleitenden Anordnung der zuständigen Abteilungspräsidentin vom



23. März 2023, act. 10) nicht zur Beschwerde äussern. Es liegt eine notwendige Teilnahme vor (vgl. dazu VerwGE B 2023/63 vom 22. Oktober 2023 E. 2.2, mit Hinweis; J. Beriger, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl. 2023, N 22 zu Art. 57 VwVG; A. Griffel, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl. 2014, N 16 zu § 26b VRG ZH; M. Daum, in: Herzog/derselbe [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N 4 zu Art. 12 VRPG BE).

6.

Soweit der Beschwerdeführer in der Sache rügt, das Baugesuch der Beschwerdegegnerin aus dem Jahr 2017 sei weder visiert noch einem ordentlichen Bewilligungsverfahren unterzogen worden (act. 22, S. 3 f. lit. B/2, act. 29, S. 6) noch sei die im Grundriss Hochparterre vom 27. Mai 2017 (act. 24) vorgesehene und am 27. Juni 2017 vom Amt für Baubewilligungen der Beschwerdebeteiligten bewilligte Parkierung und Anlieferung formell bewilligt worden (act. 22, S. 6 f. lit. B/5b-5d), da dafür sowohl eine ausdrückliche strassenbaupolizeiliche Zufahrtsbewilligung im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. a und Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1, StrG, vgl. dazu VerwGE B 2023/50 vom 26. Oktober 2023 E. 7.1 f., mit Hinweisen) als auch eine Ausnahmegewilligung bezüglich der Nichteinhaltung der Sichtzonen (Art. 101 Abs. 2 StrG) fehle, kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Schliesslich behauptet er nicht und ist auch nicht ersichtlich, dass die Baubewilligung vom 27. Juni 2017, welche unangefochten in Rechtskraft erwachsen und von welcher Gebrauch gemacht worden ist, deswegen nichtig wäre (vgl. dazu BGE 145 IV 197 E. 1.3.2, mit Hinweisen) oder Fristwiederherstellungsgründe (vgl. dazu Art. 30^{bis} und Art. 30^{ter} Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 148 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, SR 272, ZPO, und VerwGE B 2023/66 vom 27. Juni 2023 E. 2.1, mit Hinweisen) vorlägen (vgl. dazu auch act. 29, S. 6 Votum des Vertreters der Vorinstanz).

Dasselbe gilt, soweit der Beschwerdeführer moniert (act. 22, S. 4 f. lit. B/3-4a, act. 29, S. 6), die gemäss Baugesuch vom 10. Mai 2017/6. Juni 2017 auf fünf Jahre befristete Baubewilligung vom 27. Juni 2017 für die Umnutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 0001_ auf Parzelle Nr. 0000_ (C.__-strasse 001_) – auf welcher die Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 basiert (vgl. dazu Baubewilligungs- und Einspracheentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 1. Oktober 2021, act. 9/7/1, S. 6 E. 4.6) – sei abgelaufen. Die rechtskräftige Bewilligung vom 27. Juni 2017 wurde unbefristet erteilt.

7.

Soweit der Beschwerdeführer die Bauberechtigung der Beschwerdegegnerin in Zweifel zieht (act. 5, S. 5 f. Ziff. III/4), ist festzuhalten, dass der Kanton St. Gallen als



Eigentümer des Baugrundstücks Nr. 0000_ das strittige Baugesuch unterzeichnet hat (vgl. dazu Art. 137 PBG in Verbindung mit Art. 21 Abs. 1 Satz 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. sGS 731.11, PBV; Art. 12 Abs. 1 des Vollzugsreglements zur Bauordnung und zum Reklamereglement der Beschwerdebeteiligten, SRS 731.11, VR-BO, vom BD am 27. Februar 2006 genehmigt, cRS 2006, 161; VerwGE B 2021/59 und 66 vom 20. Januar 2022 E. 4.1 mit Hinweisen).

8.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend (act. 22, S. 5 f., 8 lit. B/4b, 5a, 6d, act. 29, S. 3, 5, act. 32 Ziff. 2), die Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 sei schlicht falsch, weil gar keine rechtsgültige Bewilligung für die (angebliche) Ausgangslage, nämlich ein "Verkaufslokal", vorliege, und das streitige Baugesuch "Nutzungserweiterung eines Verkaufslokals für Veranstaltungen" falsch eingereicht und falsch ausgeschrieben worden sei.

8.1.

Wie die Bauanzeige (Art. 139 Abs. 1 Ingress und lit. b PBG, vgl. dazu auch VerwGE B 2018/248 vom 14. März 2019 E. 4.2 mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf Art. 12b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, SR 451, NHG) soll auch die Bekanntmachung nach Art. 139 Abs. 1 Ingress und lit. a PBG über das Baugesuch informieren (Baugesuchsteller, Grundstück und Art der Baute) sowie auf die Einsprachemöglichkeit hinweisen. Die amtliche Publikation eines Baugesuchs braucht nicht zuletzt im Hinblick auf die Wahrnehmung der Rechtsmittelmöglichkeiten aussagekräftig zu sein. Ein Dritter soll sich aus der inhaltlichen Umschreibung des Bauvorhabens in der Publikation ein grundsätzliches Bild über mögliche Auswirkungen machen können (vgl. dazu Präsidialentscheid VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 E. 4.2.1, mit Hinweisen).

8.2.

Das bestehende Geschäftslokal der Beschwerdegegnerin im Gebäude Assek.-Nr. 0001_ (C.__-strasse 001_) auf Parzelle Nr. 0000_ wurde in der Baubewilligung vom 27. Juni 2017 gemäss dem Baugesuch vom 10. Mai 2017/6. Juni 2017 als "Showroom" für Lampen und Leuchten mit Lager und Büro bewilligt (act. 24). Das strittige Baugesuch wurde auf der Publikationsplattform mit "*Nutzungserweiterung des Verkaufslokals für Veranstaltungen*" bekanntgemacht (act. 9/7/16) und am 1. Oktober 2021 mit demselben Kurzbeschrieb bewilligt (act. 9/7/1). Aus dem bewilligten Nutzungs- und Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin vom 30. Mai 2017



(act. 24, Anhang 6) lässt sich entnehmen, dass das mit "Showroom" bezeichnete Geschäftslokal der Beschwerdegegnerin dem Verkauf des von ihr angebotenen Beleuchtungszubehörs (wie Textilkabel, Leuchtmittel, Industrielampen, Lampenfassungen etc.) dient, sei es direkt aus dem Lager oder via Versand ("*...* vertreibt hauptsächlich online [*...*"]; "*...* authentisches Einkaufserlebnis in unserem neuen Showroom [*...*]"). Auch bestreitet der Beschwerdeführer nicht, dass der fragliche Betrieb als Laden des Detailhandels oder als Verkaufsstelle, deren Verkaufsart dem Ladenverkauf ähnlich ist, dem kantonalen Gesetz über Ruhetag und Ladenöffnung (sGS 552.1, RLG) untersteht (vgl. dazu Art. 7 RLG und Nebenbestimmung Ziff. IV/19 der Baubewilligung vom 1. Oktober 2021, act. 9/7/1, S. 10). Beim bestehenden "Showroom" handelt es sich deshalb nicht, wie der Beschwerdeführer insinuiert, um einen blossen Vorführungs- oder Ausstellungsraum, sondern um ein Verkaufsgeschäft. Am Augenschein vom 16. November 2023 war im Übrigen offensichtlich erkennbar, dass die Lokalität - auch wenn sie gewisse Verkaufsmöglichkeiten bietet - nicht auf ein hohes Aufkommen von Laufkundschaft ausgerichtet ist. Die Bezeichnung als "Verkaufslokal" im strittigen Baugesuch steht folglich inhaltlich nicht in Widerspruch zu derjenigen als "Showroom" in der Baubewilligung vom 27. Juni 2017. Damit geht keine Nutzungsänderung einher. Im Übrigen steht vorliegend nicht die Nutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 0001_ (C.__-strasse 001_) auf Parzelle Nr. 0000_ als Verkaufsgeschäft, sondern die bekanntgemachte "*Nutzungserweiterung für Veranstaltungen*" im Mittelpunkt der Auseinandersetzung. Die bisherige Nutzung des Geschäftslokals der Beschwerdegegnerin soll daneben im bisherigen Umfang unverändert weiterbetrieben werden. Im Weiteren wurde der Beschwerdeführer wegen der fraglichen Bekanntmachung nicht davon abgehalten, am 4. November 2020 und 18. Juni 2021 Einsprache gegen das (korrigierte) Bauvorhaben einzureichen (act. 9/7/6, 13). Sollten Dritte wegen der konkreten Umschreibung des Vorhabens von einer Einsprache gegen das Baugesuch abgehalten worden sein, bedeutet dies zudem keinen Rechtsnachteil für den Beschwerdeführer, welcher im vorliegenden Verfahren von Belang wäre (vgl. dazu VerwGE B 2020/98 vom 8. Juli 2021 E. 3.2 mit Hinweisen, anders: BGer 1C_5/2019 vom 12. Juni 2019 E. 4.2 f. mit Hinweisen, in: ZBI 2020, S. 444 ff.). Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, das strittige Bauvorhaben sei falsch ausgeschrieben worden oder es sei von einer rechtlich gar nicht bewilligten Nutzung ausgegangen worden, weshalb es zu Unrecht bewilligt worden sei.



9.

Der Beschwerdeführer wirft der Beschwerdebeteiligten sodann vor (act. 22, S. 2, 5 lit. A/1c, 1d, B/4c, act. 29, S. 5, act. 32 Ziff. 2), sie habe nicht geprüft, ob der heutige Zustand des Geschäftslokals der Beschwerdegegnerin den bewilligten Plänen entspreche. Die Büroräumlichkeiten für "Absolut" seien nicht erstellt worden. Die Raumeinteilung und Zwischenwände wichen von den bewilligten Plänen ab. Das strittige Bauvorhaben sei damit von einer rechtlich gar nicht bewilligten Nutzung ausgegangen, weshalb die Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 zu Unrecht erteilt worden sei.

Wie sich am Augenschein vom 16. November 2023 gezeigt hat (act. 29, S. 5 Bild 4 f.) und von der Geschäftsführerin der Beschwerdeführerin (teilweise) bestätigt worden ist (act. 29, S. 6), ist die Beschwerdegegnerin vom Grundriss Hochparterre vom 27. Mai 2017 (act. 24), welcher am 27. Juni 2017 bewilligt worden ist, insoweit abgewichen, als sie im "Showroom Fertigprodukte" auf den Einbau der mit "Absolut Büro" bezeichneten zwei Räume, des Sitzungszimmers mit Teeküche, des Holzofens und der Verpackung/Konfektion verzichtete (vgl. dazu auch act. 23/12). Allerdings ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht weiter dargetan, inwiefern sie zum Einbau der entsprechenden, nicht tragenden Zwischenwände (bis "UK Decke" bzw. "UK Träger") und Anlagen verpflichtet gewesen wäre. Dementsprechend hat das Amt für Baubewilligung der Beschwerdebeteiligten mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 (act. 24) festgehalten, anlässlich der baupolizeilichen Schlussabnahme (vgl. dazu Art. 150 Abs. 1 Ingress und lit. c sowie Abs. 2 PBG) sei festgestellt worden, dass die Bauarbeiten ordnungsgemäss ausgeführt worden seien (vgl. dazu auch act. 29, S. 7 Votum des Vorsitzenden der Geschäftsführung der Beschwerdegegnerin). Mit anderen Worten blieb der Verzicht auf die besagten Innenwände und Anlagen ohne Einfluss auf die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens. Demzufolge war die Beschwerdebeteiligte nicht gehalten, wegen dieses Verzichts gegen die Beschwerdegegnerin nach Art. 151 PBG (Widerruf Baubewilligung) oder Art. 158 f. PBG (Anordnungen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) vorzugehen. Folglich ist der bestehende "Showroom – Fertigprodukte" im von der Beschwerdebeteiligten am 1. Oktober 2021 bewilligten Plan Grundriss Hochparterre vom 31. März 2021 (act. 9/7/22), soweit die Beschwerdegegnerin von der Baubewilligung vom 27. Juni 2017 während deren Geltungsdauer (vgl. dazu Art. 148



Abs. 1 PBG) Gebrauch gemacht hat, korrekt dargestellt (vgl. dazu auch act. 34, S. 3). Diesbezüglich liegt weder ein formell noch materiell baurechtswidriger Zustand vor.

10.

Wie der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers am Augenschein vom 16. November 2023 ferner zutreffend ausgeführt hat und vom Sekretär der Baubewilligungskommission der Beschwerdebeteiligten bestätigt worden ist (vgl. act. 29, S. 2-4), sind die gelb markierten Schrägparkplätze im Bereich der Anlieferung der Beschwerdegegnerin inner- und ausserhalb der klassierten Strassenfläche süd(west)lich der Treppe zum Geschäftslokal der Beschwerdegegnerin bis dato nicht bewilligt worden. Eine diesbezügliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (vgl. dazu Art. 158 f. PBG) bleibt indes ohne Einfluss auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens, selbst wenn diese Parkplätze in den Bauplänen vom 31. März 2021 (act. 9/7/21 f.) eingezeichnet worden sind: Das strittige Bauvorhaben sieht auf den fraglichen asphaltierten Flächen lediglich vor, die im Grundriss Hochparterre sowie im Konzeptplan je vom 31. März 2021 (act. 9/7/21 f.) ausgeschiedenen Abstellflächen für WC-Trailer zu nutzen, welche am 27. Juni 2017 als Senkrechtparkplätze Nrn. 6-9 bzw. als Veloabstellplatz (aktuell als Gäste- bzw. Kundenparkplatz Nr. 11 markiert, vgl. dazu act. 29, S. 3 Bild 2) rechtskräftig bewilligt worden sind (vgl. Grundriss Hochparterre vom 27. Mai 2017, act. 24). Diese Flächen sollen gemäss dem Betriebskonzept vom 31. März 2021 (act. 9/7/23) bei Veranstaltungen mit über 30 Personen neu als Abstellplatz für die WC-Trailer sowie ansonsten für das Catering genutzt werden. Für die Beschwerdegegnerin besteht im Übrigen keine Pflicht, im Rahmen des strittigen Bauvorhabens (zusätzliche) Parkplätze zu erstellen bzw. auszuscheiden (vgl. dazu Art. 69 Abs. 1 PBG; VerwGE B 2014/77 vom 28. April 2015 E. 6; B 2013/225, 226 und 229 vom 11. Juni 2014 E. 4.3.3; B 2011/53 vom 14. Februar 2012 E. 4.2.4; B 2010/96 vom 14. Oktober 2010 E. 5.1, je mit Hinweis[en], allerdings in Bezug auf Art. 72 Abs. 1 BauG).

11.

Der Beschwerdeführer ist ferner der Ansicht (act. 22, S. 6-8 lit. B/5b-5d, 6, act. 29, S. 2-4, Voten seines Rechtsvertreters), die am 27. Juni 2017 bewilligte Parkierung und Anlieferung sei materiell baurechtswidrig. Die im Grundrissplan vom 27. Mai 2017 nicht vermassten neun Senkrechtparkplätze sowie die Anlieferung wiesen eine Tiefe von etwa 5 m bzw. von ungefähr 8,5 m auf. Der Abstand des Gebäudes von der klassierten



Strassenfläche betrage nach dem Geoportal etwas mehr als 5 m. Die neun Parkplätze stünden ausserhalb der klassierten Fläche. Demgegenüber beschlage die Anlieferungsfläche rund 3 m der klassierten Strassenfläche. Zudem seien die Sichtwinkel für sämtliche neun Senkrechtparkplätze nicht eingehalten. Durch die strittige Nutzungserweiterung würde die bestehende Rechtswidrigkeit wesentlich verstärkt.

11.1.

Nach Art. 109 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 PBG sind Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen formell rechtmässig erstellter Bauten, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, zulässig, soweit dadurch die (nachträgliche oder ursprüngliche materielle) Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit liegt dann vor, wenn die Erweiterung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit ist zu bejahen, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Mass verletzt wird. Wann die Verstärkung einer Rechtswidrigkeit wesentlich ist, beurteilt sich zum einen nach der Schwere der Verletzung des Schutzzwecks der Norm und zum anderen nach dem Ausmass, in dem ein bestehender rechtswidriger Gebäude- oder Anlageteil erweitert werden soll. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nur dann, wenn weder der Schutzzweck der Norm wesentlich beeinträchtigt wird, noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss. Zur Beurteilung, ob eine geplante Erweiterung zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, ist auf jenen Bereich abzustellen, der die Baute zur materiell rechtswidrigen Baute macht. Die Rechtswidrigkeit wird nicht verstärkt, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung (Art. 109 Abs. 2 Satz 2 PBG, vgl. dazu VerwGE B 2023/68 vom 15. November 2023 E. 5.1; B 2021/170 vom 14. Februar 2022 E. 6.1, mit Hinweisen).

11.2.

Nicht umstritten ist, dass die mittels des Gemeindestrassenplans (Sondernutzungsplan, vgl. dazu VerwGE B 2022/185 f. und 189 f. vom 6. Juli 2023 E. 4.2.4, mit Hinweisen) vom 30. Oktober 1990 (vgl. dazu Art. 29 der Sonderbauvorschriften/Schutzverordnung/Strassenplan, SRS 731.8) rechtlich gesicherte Führung der C.__-strasse innerhalb des



Baugrundstücks Nr. 0000_, an welche die fraglichen Senkrechtparkplätze angrenzen und auf welcher sich die fragliche Anlieferung teilweise befindet, nicht mit der tatsächlichen Führung der C.__-strasse übereinstimmt (<https://www.geoportal.ch>, act. 29, S. 3 Bild 3). Diese Situation soll mittels des vom 21. November 2022 bis 21. Dezember 2022 öffentlich aufgelegten Teilstrassenplan C.__-strasse, Anpassung Klassierung an tatsächlichen Verlauf im Bereich Haus 8 bis 2, angegangen werden. Ein diesbezügliches Rekursverfahren ist beim BUD noch hängig (vgl. dazu act. 29, S. 4 Votum E.__). Ob der rechtskräftige Gemeindestrassenplan deswegen vorliegend ausnahmsweise von Amtes wegen akzessorisch überprüft werden könnte (vgl. dazu BGer 1C_208/2022 vom 2. August 2023 E. 5.1; 1C_608/2020 vom 14. Januar 2022 E. 2.2; 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.4, je mit Hinweisen; Waldmann/Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, N 16 zu Art. 21 RPG, mit Hinweisen auf BGer 1A.167/2002, 1P.425/2002 vom 14. Januar 2003 E. 3.7 sowie 1A.305/2000 vom 9. Juli 2001 E. 4b, wonach neben den erheblich geänderten Verhältnissen als Anpassungsgrund auch die Entdeckung eines schwerwiegenden Fehlers in der bisherigen Nutzungsplanung in Frage kommt, sowie Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2020.00675 vom 15. Juli 2021 E. 3.4, wonach es den Interessen der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit stark zuwiderlaufen würde, wenn bereits einzelne Planungsfehler zur akzessorischen Überprüfbarkeit des Nutzungsplans berechtigen würden), kann aus folgenden Gründen dahingestellt bleiben: Selbst wenn die am 27. Juni 2017 bewilligte Parkierung und Anlieferung gemäss der Darstellung des Beschwerdeführers materiell baurechtswidrig wäre (vgl. dazu Art. 26 Abs. 3 BO in Verbindung mit Art. 104 Ingress und lit. a StrG; Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. a sowie Abs. 2 StrG; Art. 2 in Verbindung mit Anhang I VR-BO und VerwGE B 2018/246 vom 8. Juli 2019 E. 5.2, mit Hinweisen), wäre eine Vermehrung oder wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit durch das strittige Bauvorhaben zu verneinen. Wie sich den vor- und nachstehenden Erwägungen entnehmen lässt, führt dieses Bauprojekt nicht zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften, zumal, wie gesagt (vgl. E. 10 hiervor), keine Parkplatzerstellungspflicht besteht. Zudem wird der umbaute Raum des bestehenden Geschäftslokals der Beschwerdegegnerin durch die vorgesehenen, geringfügigen Umbauten (Notausgänge, Rampe, Fensterflügel) nicht vergrössert (vgl. dazu Baupläne vom 31. März 2021, act. 9/7/21 f.). Der bestehende, bewilligte Betrieb der Beschwerdegegnerin wird sodann insoweit in seinem Zweck geändert, als das Geschäftslokal höchstens einmal wöchentlich bzw. 50-mal pro Jahr



für Veranstaltungen für maximal 90 Personen genutzt werden soll (vgl. Betriebskonzept vom 31. März 2021, act. 9/7/23). Wie bereits unter Erwägung 10 hiervoor ausgeführt, sollen dafür die fraglichen Senkrechtparkplätze Nrn. 6-9 – ohne Anlieferung – sowie der Veloabstellplatz bei Veranstaltungen mit über 30 Personen als Abstellplatz für die WC-Trailer und/oder für das Catering umgenutzt werden.

12.

Im Weiteren stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt (act. 5, S. 3, 6-11, 15 f. Ziff. II/4, IV/A, IV/C/5, act. 22, S. 7 lit. B/6a), der Baugrund sei nicht hinreichend erschlossen. Die klassierte Fläche der C.__-strasse diene schon seit Jahren als Parkplatz. Der Motorfahrzeugverkehr wie auch der Langsamverkehr würden über Flächen geführt, die weder rechtlich sichergestellt seien noch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit genügten.

12.1.

Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenem Land errichtet oder geändert werden (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG; Art. 66 lit. a PBG; Art. 49 Abs. 1 BauG). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz; SR 843, WEG, Art. 67 Abs. 1 PBG und Art. 49 Abs. 2 Ingress und lit. a BauG). Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Zu einer hinreichenden Zufahrt in Wohnzonen gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (Feinerschliessung). Demgegenüber gehören Hausanschlüsse bzw. Hauszufahrten nicht zur Feinerschliessung. Sie verbinden ein Grundstück mit der Anlage der Feinerschliessung. Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die



Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht dabei ein erhebliches Ermessen zu (vgl. dazu VerwGE B 2021/12 vom 19. August 2021 E. 4.1, mit Hinweisen). Die Zufahrt muss spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens tatsächlich und rechtlich gewährleistet sein. Es ist insofern ausreichend, wenn eine Baubewilligung mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird (vgl. dazu BGer 1C_57/2021 vom 3. Februar 2022 E. 3.1, mit Hinweisen, in: BR 2022, S. 287).

12.2.

Wie die Vorinstanz in Erwägung 6.5, 6.7 und 6.9 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 7-9) zutreffend ausgeführt hat, war und ist der Baugrund auf der 12'524 m² grossen Parzelle Nr. 0000_ über die C.__-strasse ab der F.__-strasse (Kantonsstrasse erster Klasse, Parzelle Nr. 0006_) über die Grundstücke Nrn. 0007_, 0008_, 0009_ (projektierte Liegenschaft Nr. 0010_) und 0011_ rechtlich und tatsächlich strassenmässig hinreichend erschlossen. Dies umso mehr, als nicht ersichtlich ist und vom Beschwerdeführer auch nicht weiter dargelegt wird, dass die C.__-strasse im fraglichen Abschnitt tatsächlich nicht den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genügen sowie aus der strittigen Nutzungserweiterung des Geschäftslokals der Beschwerdegegnerin für Veranstaltungen eine qualitativ oder quantitativ intensivere Nutzung der C.__-strasse resultieren sollte. Daran ändert nichts, dass, wie der Beschwerdeführer zutreffend ausgeführt hat, innerhalb des Baugrundstücks Nr. 0000_ die rechtlich gesicherte nicht mit der tatsächlichen Führung der C.__-strasse übereinstimmt (<https://www.geoportal.ch>): Soweit diesem Abschnitt der Erschliessungsanlage auf Parzelle Nr. 0000_ auch die Funktion einer internen Hauszufahrt zum von der Parzelle Nr. C4985 maximal 64 m entfernt liegenden, vom strittigen Bauvorhaben betroffenen Gebäudeteil (vgl. übersichtsplan vom 31. März 2021, act. 9/7/21) zukommt, führt er nicht über fremden Grund und muss deshalb nicht rechtlich gesichert werden. Damit kann dahingestellt bleiben, ob die Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 mit Verweis auf den vom 21. November 2022 bis 21. Dezember 2022 öffentlich aufgelegten Teilstrassenplan C.__-strasse, Anpassung Klassierung an tatsächlichen Verlauf im Bereich Haus 002_ bis Haus 001_, mit der aufschiebenden Bedingung, wonach die Baubewilligung erst mit der rechtlichen



Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, hätte versehen werden dürfen.

13.

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor (act. 5, S. 11-16 Ziff. IV/C, act. 15 Ziff. 2), bei den vorgesehenen Veranstaltungen bis weit über Mitternacht hinaus sei mit erheblichen Lärmimmissionen in der Senke zwischen dem G.__-Quartier und den Wohnbauten an der H.__-strasse zu rechnen. Diese führten in der Summe dazu, dass die Lärmimmissionen übermässig seien. Die Beschwerdegegnerin habe weder abgeklärt, wo sich die nächstgelegenen lärmempfindlichen Räume befänden, noch eine "Abschätzung" der voraussichtlichen Lärmemissionen bzw. -immissionen vorgenommen. Auflageweise habe sie zu Unrecht auf die Immissionsgrenzwerte statt auf die Planungswerte abgestellt. Es fehle ein Lärmgutachten zum Nachweis, dass die Planungswerte eingehalten seien. Auch seien die Eckdaten zur Nutzung des Eventlokals, mit Einschluss von Kontrollmassnahmen, nicht verbindlich festgelegt worden.

13.1.

Neuanlagen dürfen grundsätzlich nur errichtet oder geändert werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (vgl. Art. 25 Abs. 1 USG; Art. 7 Abs. 1 Ingress und lit. b der Lärmschutz-Verordnung; SR 814.41, LSV). Für Alltags- und Gaststättenlärm hat der Bundesrat keine Belastungsgrenzwerte festgesetzt. Die durch sie verursachten Immissionen sind daher von der Vollzugsbehörde unmittelbar gestützt auf das Gesetz, in Anwendung von Art. 15 in Verbindung mit Art. 19 und Art. 23 USG, zu beurteilen (Art. 40 Abs. 3 LSV). Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Fachlich abgestützte private Richtlinien können als Entscheidungshilfe für eine derartige objektivierte Betrachtung berücksichtigt werden. Im vorliegenden Zusammenhang kann namentlich die von der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) herausgegebene Vollzugshilfe 8.10 zur Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen vom 10. März 1999 (revidiert am 1. Februar 2019, <https://www.cerlebruit.ch>, Stand: 4. Januar 2024, nachfolgend: Vollzugshilfe) beigezogen werden (vgl. dazu BGer 1C_13/2020 vom 13. Oktober 2020 E. 5.5, mit Hinweisen, in: URP 2021, S. 404 ff.). Zur Einhaltung der



Planungswerte dürfen die Lärmimmissionen höchstens geringfügig störend sein (vgl. dazu BGer 1C_139/2020 vom 26. August 2021 E. 3.1, mit Hinweis, in: URP 2022, S. 541 ff.).

Laut Art. 36 Abs. 1 LSV ermittelt die Vollzugsbehörde die Aussenlärmimmissionen 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. Bei Anlagen, für welche keine Grenzwerte bestehen, gilt dieser Grundsatz sinngemäss (vgl. dazu VerwGE B 2015/113 vom 20. Dezember 2016 E. 2.2, mit Hinweis). Die Frage, ob Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten werden, verlangt eine vorweggenommene Würdigung der Lärmsituation. Dabei dürfen – jedenfalls im Kontext von Art. 25 Abs. 1 USG – keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Belastungsgrenzwerte gestellt werden. Es reicht bereits aus, wenn eine Überschreitung der Belastungsgrenzwerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann. Ist dies der Fall, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2-7 LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit ein Ermessensspielraum zustünde (vgl. dazu BGer 1C_498/2019 vom 21. Oktober 2020 E. 4.1 mit Hinweisen, in: URP 2021, S. 420 ff.).

13.2.

Nicht (mehr) umstritten ist, dass es sich bei der strittigen Nutzungserweiterung des Geschäftslokals der Beschwerdegegnerin für Veranstaltungen, wie die Vorinstanz in Erwägung 9.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 12, vgl. dazu auch Amtsbericht des AFU vom 14. März 2022, act. 9/9, S. 1 f.) festgestellt hat, lärmrechtlich um die Erstellung einer neuen ortsfesten Anlage handelt (vgl. dazu auch VerwGE B 2022/175 vom 8. Mai 2023 E. 5.1, mit Hinweisen). Wie der Beschwerdeführer demnach zutreffend dargelegt hat, wurden in Auflage Ziff. IV/35 der Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 (act. 9/7/1, S. 12) gestützt auf die Vernehmlassung der städtischen Dienststelle Umwelt und Energie vom 18. November 2020 (act. 9/7/11) anstelle der Planungswerte (*höchstens geringfügig störende Lärmimmissionen*) zu Unrecht die Immissionsgrenzwerte (*nicht erheblich störende Lärmimmissionen*, vgl. dazu Art. 15 USG) für massgeblich erklärt. Dasselbe gilt für die Auflage Ziff. IV/22 Satz 4 der



Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 (act. 9/7/1, S. 11) sowie die Erwägung 9.3.3 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 13), worin auf (*erheblich*) *störende* Lärmimmissionen und damit ebenfalls auf die Immissionsgrenzwerte Bezug genommen wurde. Ferner kam die Beschwerdebeteiligte in Erwägung 5.4-5.6 des Einspracheentscheids vom 1. Oktober 2021 (act. 9/7/1, S. 7 f.) zum Schluss, dass vom geplanten Betrieb bei ordentlicher Betriebsführung, d.h. unter Einhaltung der Auflagen, keine rechtlich relevanten *übermässigen* Lärmimmissionen und keine Gefährdung der Nachtruhe ausgehen würden. Wie der an sich nachbarrechtliche Begriff der *übermässigkeit* (vgl. dazu Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; SR 210, ZGB) im vorliegenden Fall lärmrechtlich einzuordnen ist, ist nicht restlos klar. Darüber hinaus ging das AFU in seinem Amtsbericht vom 14. März 2022 (act. 9/9, S. 4) fälschlicherweise davon aus, dass die Beschwerdegegnerin für jede Veranstaltung eine wirtschaftspolizeiliche Bewilligung der Stadtpolizei einzuholen habe, wird doch in Auflage Ziff. IV/20 der Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 (act. 9/7/1, S. 11) lediglich vorgeschrieben, dass das allfällige Erfordernis einer wirtschaftspolizeilichen Bewilligung mindestens 14 Tage vor der Veranstaltung bei der Stadtpolizei abzuklären sei. Zu untersuchen bleibt, ob sich der Schluss der Vorinstanz in Erwägung 9.3.3 des angefochtenen Entscheids, die Beschwerdebeteiligte habe vorliegend, wie das AFU in seinem Amtsbericht vom 14. März 2022 (act. 9/9, S. 4) ausgeführt habe, auf die Einholung einer Lärmprognose verzichten dürfen, trotz dieser Ungereimtheiten im Ergebnis dennoch halten lässt.

13.3.

Gemäss dem der Baubewilligung zugrundeliegenden Betriebskonzept vom 31. März 2021 (act. 9/7/23) sind im Verkaufsgeschäft der Beschwerdegegnerin Veranstaltungen, welche ein hohes Potential für übermässige Geräuschentwicklung haben, wie etwa Discoververanstaltungen, Schulabschlussfeiern sowie Geburtstagsfeiern für Teenager, ausgeschlossen. Es würden nur eher gediegene, private Anlässe wie Produktpräsentationen, Firmenanlässe, Weidegustationen und Apéros angeboten. Es werde keine öffentlichen Veranstaltungen geben. Durchschnittlich sei mit etwa einer Veranstaltung pro Woche oder etwa 50 Veranstaltungen pro Jahr zu rechnen. Die Beschallung der Räumlichkeiten erfolge hauptsächlich in Zimmerlautstärke. Die Fenster und Türen würden, wie im täglichen Betrieb, geschlossen gehalten. Die beiden Raucherbereiche im Aussenbereich unter dem bestehenden Vordach dürften nur bis



St.Galler Gerichte

22.00 Uhr benutzt werden. Ab 22.00 Uhr bestände ein allgemeines Rauchverbot. Nach Betriebsschluss dürfe spätestens ab 22.00 Uhr nur noch der hintere Zugang auf der Seite der Bahngleise benutzt werden. Bei Veranstaltungen mit bis 60 bzw. 90 Personen würden zwei WC-Trailer auf den eigenen Parkplätzen bereitgestellt. Die maximale Personenanzahl für eine Veranstaltung werde auf 90 Leute beschränkt. Diese Zahl beinhalte etwaige Catering-Mitarbeiter und Veranstalter. Die Beschwerdebeteiligte hat in der Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 gestützt auf die Vernehmlassung der Dienststelle Umwelt und Energie vom 18. November 2020 sowie auf diejenige der Stadtpolizei vom 12. November 2020 zusammengefasst folgende Auflagen verfügt (act. 9/7/11 und 1, S. 11-13):

- Die Betriebszeiten des Veranstaltungsorts haben sich nach den allgemeinen Schliessungszeiten des kantonalen Gastwirtschaftsgesetzes (vgl. dazu Art. 16 Abs. 1 und Art. 17 Abs. 1 des Gastwirtschaftsgesetzes; sGS 553.1, GWG) und des städtischen Gastwirtschaftsreglements (vgl. dazu Art. 3-5 des Gastwirtschaftsreglements; SRS 622.1, GWR) zu richten: Sonntag bis Donnerstag bis 24.00 Uhr / Freitag und Samstag bis 01.00 Uhr (Ziff. IV/21).
- Dem Ruhebedürfnis der Anwohner ist gebührend Rechnung zu tragen. Türen, Tore und Fenster sind ab dem Beginn der Nachtzeit um 22.00 Uhr geschlossen zu halten. Nach 22.00 Uhr darf der Lokaleintritt und -austritt ausschliesslich über den Zugang auf der Gebäudenordseite (Gleisseite) erfolgen. Der Betrieb der Lokalität darf zu keinen störenden Lärmimmissionen ausserhalb der Eventräumlichkeiten führen (IV/22 und 36).
- Ausser der Nutzung von Vorplatzbereichen auf der Gebäudenord- und -südseite als Raucherzonen bis um 22.00 Uhr ist im Rahmen von Veranstaltungen keine zeitlich weitergehende oder andere Nutzung ausserhalb der Lokalgebäudes statthaft (IV/23).
- Sollte eine Musikanlage oder eine musikalische Unterhaltung in einer anderen Form zum Einsatz kommen, ist die Beschallung nur im Rahmen von Hintergrundmusik in Zimmerlautstärke zulässig. Die Gesuchstellerin ist verpflichtet, diese Auflage ihren Mieterinnen der Räumlichkeiten zur Kenntnis zu bringen und für deren Einhaltung zu sorgen (IV/24).



St.Galler Gerichte

- Eine Änderung der Nutzung oder des Betriebskonzeptes, insbesondere eine Musikbeschallung über das erwähnte Ausmass hinaus, erfordert ein erneutes baurechtliches Bewilligungsverfahren. Ein allfälliges Baugesuch hätte u.a. ein Lärmgutachten zu beinhalten (IV/25).
- In Abhängigkeit der Veranstaltungsart ist mittels eines adäquaten Einsatzes von Helfern und/oder akkreditiertem Sicherheitspersonal die Sicherstellung von Ruhe, Ordnung und Sicherheit im Rahmen des Lokalbetriebs zu gewährleisten (IV/26).

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen (act. 2, S. 13 E. 9.3.3), im Gegensatz zu einem ganzjährigen Gastwirtschaftsbetrieb sei ausgehend vom Betriebskonzept nur etwa mit 50 Veranstaltungen pro Jahr zu rechnen. Das Betriebskonzept lasse auch sonst auf wenig Aussenlärm schliessen. So sei die Beschallung mit Musik nicht vorgesehen, was die Beschwerdebeteiligte in den Auflagen auch sichergestellt habe.

Immissionsträchtige Tanzveranstaltungen und Konzerte mit elektronischer Verstärkung seien damit ausgeschlossen. Weiter seien ab 22.00 Uhr Türen und Fenster geschlossen zu halten und die Raucherzonen dürften ab 22.00 Uhr nicht mehr benutzt werden. Es sei auch nicht zu befürchten, dass während des möglichen Betriebs nach 22.00 Uhr bis Mitternacht (unter der Woche) oder 1.00 Uhr (am Wochenende) Lärm nach aussen dringe. Unbestrittenermassen verbleibe nach 22.00 Uhr ein durch den Gästeverkehr verursachter Sekundärlärm. Um diesen einzudämmen, habe die Beschwerdebeteiligte verfügt, dass das Lokal nach 22.00 Uhr nur über den gleisseitigen Zugang betreten bzw. verlassen werden dürfe. Der Grossteil der Gäste werde daher das Gelände nordseitig über die Geltenwilenstrasse verlassen, um Richtung Innenstadt (Bahnhof, öffentliche Tiefgarage) zu gelangen. Der Sekundärlärm falle aufgrund der Häufigkeit der Veranstaltungen, der Anzahl der Gäste sowie der äussert kurzen Distanz zwischen dem Lokal und der lärmvorbelasteten Kantonsstrasse nicht ins Gewicht.

13.4.

Im Rahmen der vorweggenommenen Würdigung der Lärmsituation ist zunächst zu berücksichtigen, dass das Geschäftslokal der Beschwerdegegnerin auf dem 12'524 m² grossen Grundstück Nr. 0000_, welches neu auch für Veranstaltungen genutzt werden soll, auch in der Nähe von reinen Wohn- sowie von Wohn-Gewerbe-Zonen und damit potentiell von lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2



Abs. 6 LSV (vgl. dazu auch Art. 39 Abs. 1 Satz 1 und Art. 41 Abs. 1 LSV) liegt (<https://www.geoportal.ch>). Zudem sollen die Veranstaltungen im Geschäftslokal der Beschwerdegegnerin jeweils auch ausserhalb der allgemeinen Ladenöffnungszeiten (vgl. dazu Art. 8 RLG in Verbindung mit Art. 3 des Reglements über Ruhetag und Ladenöffnung, SRS 621.1) zwischen 19 bzw. 21 Uhr und 24.00 resp. 01.00 Uhr und damit auch in der Ruhe- und Nachtzeit zwischen 19.00 Uhr und 22.00 Uhr resp. 22.00 Uhr und 07.00 Uhr (vgl. dazu Vollzugshilfe Kap. 3.4 sowie Art. 2 Abs. 1 Ingress und lit. a und c des Immissionsschutzreglements; SRS 751.1) stattfinden (vgl. dazu Auflagen Ziff. IV/19 und 21 der Baubewilligung vom 1. Oktober 2021, act. 9/7/1, S. 10 f.). überdies sollen den Besuchern der Veranstaltungen ausserhalb des Gebäudes Assek.-Nr. 0001_ im Freien zwei Raucherbereiche (Nordwest- und Südostseite) sowie, abhängig von der Besucherzahl, zwei WC-Trailer zur Verfügung gestellt werden (vgl. dazu Konzeptplan vom 31. März 2021, Produkteblatt vom 26. März 2021 sowie Betriebskonzept, act. 9/7/21, 23 f.). Auch könnten die Anwohner vor und nach der jeweiligen Veranstaltung durch den Besucherlärm beim Betreten und Verlassen des Geschäftslokals der Beschwerdegegnerin gestört werden. Allerdings hat die Beschwerdegegnerin sowohl die in der Baubewilligung vom 1. Oktober 2021 verfügten Auflagen als auch das Betriebskonzept als Bestandteil des bewilligten Baugesuchs in der dargelegten Form einzuhalten (vgl. dazu auch Auflage Ziff. IV/25 der Baubewilligung vom 1. Oktober 2021). Demgemäss wird die Anzahl Veranstaltungen auf eine pro Woche und maximal 50 pro Jahr und die Anzahl Personen pro Veranstaltung auf maximal 90 beschränkt. Weiter müssen Türen, Tore und Fenster – gemäss Betriebskonzept – ab Beginn der Veranstaltung geschlossen gehalten werden. Auch ist ab 22.00 Uhr der Lokalein- und -austritt nurmehr über den Zugang auf der Gebäudenordseite (Gleisseite) zulässig (Auflagen Ziff. IV/22 und 36). Sodann ist die Benützung der Raucherzonen im Aussenbereich ab 22.00 Uhr untersagt (IV/23). Die Beschallung mit Musik ist nur im Rahmen von Hintergrundmusik in Zimmerlautstärke zulässig (IV/24). Des Weiteren soll der Lärm, der ausserhalb der Anlage verursacht wird (sog. Sekundärlärm), mittels des Einsatzes von Helfern und/oder akkreditiertem Sicherheitspersonal eingedämmt werden (IV/26). Im Weiteren ist die nähere Umgebung mit Lärm vorbelastet: Zum einen wird im Gebäude Assek.-Nr. 0001_ auf Parzelle Nr. 0000_ unmittelbar neben dem Geschäftslokal der Beschwerdegegnerin auch das vergleichsweise lärmintensive Konzert- und Festlokal I.__ betrieben (vgl. dazu auch Grundriss Hochparterre vom 31. März 2021, act. 9/7/22; das I.__ verfügt über eine



Kapazität von 450 Stehplätzen [<https://www.stadt.sg.ch>, Stand: 4. Januar 2024]). Zum anderen verlaufen zwischen dem Grundstück Nr. 0000_ und dem nächstgelegenen Wohnhaus Assek.-Nr. 0012_ auf Parzelle Nr. 0013_ acht Bahngeleise (<https://www.geoportal.ch>). Ferner lassen sich aus dem übersichtsplan vom 31. März 2021 (act. 9/7/21) und dem Geoportal folgenden Entfernungen vom Lokal der Beschwerdegegnerin im Gebäude Assek.-Nr. 0001_ auf Parzelle Nr. 0000_ zu den nächstgelegenen Wohn- und Geschäftshäusern resp. unüberbauten Wohnzonen ermitteln: rund 70 m zum Wohnhaus Assek.-Nr. 0012_ auf Parzelle Nr. 0013_ in der Wohnzone 3a (Lärmempfindlichkeitsstufe II); rund 75 m zum beschwerdeführerischen Grundstück Nr. 0005_ in der Wohn-Gewerbe-Zone WG4 (Lärmempfindlichkeitsstufe III) sowie rund 97 m zur unüberbauten Parzelle Nr. 0014_ (vgl. dazu Art. 39 Abs. 3 und Art. 41 Abs. 2 Ingress und lit. a LSV) bzw. rund 117 m zum Wohnhaus Assek.-Nr. 0015_ auf Parzelle Nr. 0016_ in der Wohnzone W2a (Lärmempfindlichkeitsstufe II). Die Distanz zu den nächstgelegenen Geschäftshäusern Assek.-Nrn. 0017_ (Parzelle Nr. 0018_) und 0019_ (Parzelle Nr. 0020_), welche beide in der Wohn-Gewerbe-Zone WG4 liegen, beträgt rund 56 m bzw. 40 m. Anhaltspunkte dafür, dass sich in diesen Geschäftshäusern Personen auch in der Nacht aufhalten, bestehen nicht, weshalb dort für die Nacht keine Belastungsgrenzwerte gelten (vgl. dazu Art. 41 Abs. 3 LSV). Unter diesen Umständen, insbesondere angesichts des Charakters des durch die geplanten Veranstaltungen verursachten Lärms, der Häufigkeit der Veranstaltungen, der Anzahl der Gäste pro Veranstaltung sowie der gegebenen Entfernungen zu den nächstgelegenen Wohnhäusern bzw. unüberbauten Wohnzonen, kann beim aktuellen Kenntnisstand ausgeschlossen werden, dass die vorliegend strittigen Veranstaltungen bei den umliegenden Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen, namentlich beim Haus des Beschwerdeführers, zu mehr als geringfügig störenden Lärmimmissionen führen werden, selbst wenn sie in der Ruhe- und Nachtzeit stattfinden. Folglich war die Beschwerdebeteiligte im vorliegenden Fall nicht verpflichtet, bei der Beschwerdegegnerin eine Lärmprognose bzw. ein Lärmgutachten einzuholen. Im Übrigen liegt nicht auf der Hand und wird vom Beschwerdeführer auch nicht verlangt, dass zusätzliche Massnahme zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge in Betracht zu ziehen wären (vgl. zum Vorsorgeprinzip Art. 11 Abs. 2 USG und BGer 1C_174/2020 vom 5. Mai 2021 E. 6.1, mit Hinweisen).



14.

Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV). Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 3'000 wird angerechnet. Entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten hat der Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren antragsgemäss ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Die Entschädigung ist ermessensweise pauschal auf insgesamt CHF 3'000 zuzüglich CHF 120 Barauslagen (vier Prozent von CHF 3'000) festzulegen (Art. 30 Ingress und lit. b Ziff. 1 sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 AnwG; Art. 6, Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, Art. 28^{bis} der Honorarordnung, sGS 963.5, HonO). Da die Beschwerdegegnerin selbst mehrwertsteuerpflichtig ist und die ihr von ihrem Rechtsvertreter in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen kann, kann die Mehrwertsteuer unberücksichtigt bleiben, zumal auch (zu Recht) kein entsprechender Antrag gestellt worden ist (vgl. dazu Art. 29 HonO; VerwGE B 2020/94 vom 17. Februar 2021 E. 8 mit Hinweis; <https://www.uid.admin.ch>, Stand: 4. Januar 2024).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'000 wird angerechnet.

3.

Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit insgesamt CHF 3'120 (inklusive Barauslagen), ohne Mehrwertsteuer.