



Fall-Nr.:	B 2022/53
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	02.05.2023
Entscheiddatum:	16.03.2023

### Entscheid Verwaltungsgericht, 16.03.2023

**Art. 29 Abs. 1 lit. a und Art. 30 PBG. Baulinien legen den Mindestabstand oder den Pflichtabstand von Bauten und Anlagen fest insbesondere gegenüber Strassen, Wegen, Plätzen und anderen öffentlichen Verkehrsanlagen. Innerhalb der Abstandsflächen sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. Gemäss Art. 11 der besonderen Vorschriften des massgebenden Überbauungsplans ist beidseitig der «Geleiseaxe» ein Korridor (Lichtraumprofil) von mindestens 2.5 m Breite freizuhalten. Bauten, Anlagen und Einfriedungen müssen von der «Geleiseaxe» einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Im Bereich zwischen 2.5 m und 5 m ab «Geleiseaxe» dürfen Bauten und Anlagen errichtet werden, die für den Bahnbetrieb erforderlich sind (Be- und Entladung, sowie Abwägen von Eisenbahnwagen). Das teilweise innerhalb des Korridors liegende Parkplatzvorhaben ist für den Bahnbetrieb nicht erforderlich und daher nicht bewilligungsfähig. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG für die Erstellung und Nutzung von Parkplätzen würde gegen den Sinn und Zweck von Art. 11 der besonderen Vorschriften verstossen und fällt bereits aus diesem Grund ausser Betracht. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Bewilligungsfähigkeit des Terrassenprojekts erübrigt sich, da das (Gesamt-)Bauvorhaben bereits wegen der projektierten Parkplätze nicht bewilligungsfähig ist (Verwaltungsgericht, B 2022/53).**

**Entscheid vom 16. März 2023**

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Geertsen

Verfahrensbeteiligte



St.Galler Gerichte

A.\_\_ AG,

**Beschwerdeführerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Werner Ritter, Ritter Advokatur,  
Bahnhofstrasse 24, Postfach 142, 9443 Widnau,

gegen

**Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen,** Lämmli brunnenstrasse 54,  
9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

und

**Politische Gemeinde X.\_\_,**

**Beschwerdegegnerin,**

Gegenstand

**Baugesuch (Erstellung Parkplätze und Terrasse)**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.**

**A.a.**

Die damalige B.\_\_ AG (seit der Änderung der Firma am \_\_ 20\_\_: A.\_\_ AG; die seither unter der Firma B.\_\_ AG tätige Aktiengesellschaft ging aus der Änderung der Firma der C.\_\_ AG, samt Sitzverlegung nach X.\_\_ hervor; siehe zum Ganzen die Handelsregistereinträge der beiden Gesellschaften in act. G 10.29.1 f. sowie die Ausführungen in act. G 10.29), reichte am 23. Mai 2017 (Datum Posteingang) bei der politischen Gemeinde X.\_\_ ein Baugesuch ein (Baugesuchsnr. 2017-003\_\_). Dessen



## St.Galler Gerichte

Gegenstand bildete das Errichten von Parkplätzen für Mitarbeiter und einer «Terrasse für Dinners» auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Nr. 0000\_\_ an der K.\_\_-strasse 001\_\_/002\_\_, X.\_\_ (act. 1 im Baugesuchsverfahren 2017-003\_\_, act. G 10.11). Dieses Grundstück grenzt an der Westseite, an der auch die Parkplätze errichtet werden sollen, unmittelbar an Bahngleise, die zum Anschlussgleis auf dem sog. S.\_\_-areal gehören. Dieses wiederum führt zum Bahnhof Y.\_\_ ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)).

### A.b.

Der Gemeinderat der politischen Gemeinde X.\_\_ wies das Baugesuch sowie das Gesuch um Entschädigung der ausseramtlichen Kosten ab und erhob zulasten der Baugesuchstellerin amtliche Kosten von CHF 2'000. Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, drei der insgesamt sechs vorgesehenen Parkplätze würden den Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 5.00 m von der Gleisachse des angrenzenden Strangs des Anschlussgleises nicht einhalten. Auch die Zufahrt zu den Parkplätzen tangiere diesen Mindestabstand. Die projektierte Terrasse verletze ihrerseits den zu beachtenden Strassenabstand. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung seien nicht erfüllt. Die Baugesuchstellerin wurde vom Gemeinderat darauf hingewiesen, dass sie die Terrasse nochmals mit einem neuen Baugesuch und korrigierten Plänen eingeben könne. Dabei seien auch die Sichtzonen darzustellen (Entscheid vom 24. August 2020, act. G 10.1.1).

### B.

#### B.a.

Die B.\_\_ AG und A.\_\_ AG, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Werner Ritter, erhoben gegen den Bauabschlag am 9. September 2020 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen (BUD; act. G 10.1), den sie am 9. November 2020 ergänzend begründen liessen. Sie beantragten, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Gemeinderat der politischen Gemeinde X.\_\_ sei zu verpflichten, die Baubewilligung für ihr Bauvorhaben (Erstellung von Parkplätzen und einer Terrasse) zu erteilen. Eventualiter sei der Gemeinderat der politischen Gemeinde X.\_\_ zu verpflichten, die Baubewilligung für die Erstellung einer Terrasse zu erteilen. Subeventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an den Gemeinderat der politischen Gemeinde X.\_\_ zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der politischen Gemeinde X.\_\_ (act. G 10.7).

#### B.b.

In der Stellungnahme vom 21. Dezember 2020 ersuchte die politische Gemeinde X.\_\_



## St.Galler Gerichte

um Abweisung des Rekurses (act. G 10.11). Hierzu liessen sich die B.\_\_ AG und A.\_\_ AG am 8. März 2021 vernehmen (act. G 10.17).

### **B.c.**

Die politische Gemeinde X.\_\_ orientierte das BUD am 22. März 2021, dass ihr mittlerweile ein von der A.\_\_ AG als Grundeigentümerin mitunterzeichnetes neues Baugesuch der E.\_\_ GmbH, K.\_\_-strasse 001\_\_, X.\_\_, für 14 Aussensitzplätze eingereicht worden sei (act. G 10.19; zum Baugesuch vom 11. März 2021 siehe act. G 10.29.3). Hierzu liessen die B.\_\_ AG und A.\_\_ AG am 28. Juni 2022 ausführen, dass das Baugesuch der E.\_\_ GmbH von der politischen Gemeinde X.\_\_ am 28. April 2021 bewilligt worden sei (siehe hierzu act. G 10.29.5). Mit dieser Bewilligung für die Terrasse und die Aussensitzplätze sei der ursprüngliche (abschlägige) Entscheid in Wiedererwägung gezogen worden, womit der Rekurs in diesem Punkt gegenstandslos geworden sei (act. G 10.29). Die politische Gemeinde X.\_\_ machte diesbezüglich in der Stellungnahme vom 20. Juli 2021 geltend, das Baugesuch der E.\_\_ GmbH habe nicht die Errichtung eines Podests enthalten und in Berücksichtigung von Sichtzonen habe sich eine Einschränkung der Fläche für die 14 Aussensitzplätze ergeben. Das bewilligte Bauvorhaben sei somit nicht identisch mit der im Baugesuch vom 23. Mai 2017 projektierten Terrasse gewesen (act. G 10.31).

### **B.d.**

Das BUD wies den Rekurs der B.\_\_ AG und A.\_\_ AG vom 9. September 2020 mit Entscheid Nr. 17/2022 vom 23. Februar 2022 ab. Es auferlegte den Rekurrentinnen unter solidarischer Haftung die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 3'000 und wies deren Gesuch um Ersatz der ausseramtlichen Kosten ab (act. G 10.36).

### **C.**

#### **C.a.**

Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) Nr. 17/2022 vom 23. Februar 2022 erhob die A.\_\_ AG (Beschwerdeführerin; zur Parteistellung vgl. act. G 33 f.), weiterhin vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Ritter, am 15. März 2022 Beschwerde (act. G 1), der am 4. Mai 2022 eine ergänzende Eingabe folgte. Die Beschwerdeführerin beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolge: Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die politische Gemeinde X.\_\_ (Beschwerdegegnerin) sei zu verpflichten, die Baubewilligung für das Bauvorhaben «Erstellung von Parkplätzen und einer Terrasse» zu erteilen. Eventualiter sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, die Baubewilligung für die Erstellung einer Terrasse zu erteilen. Subeventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.



## St.Galler Gerichte

Subsueventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ersuchte die Beschwerdeführerin um die Durchführung eines Augenscheins vor Ort. Zur Begründung liess sie im Wesentlichen geltend machen, indem die Vorinstanz auf einen Augenschein verzichtet habe, sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Der Beschwerdegegnerin warf sie mit Blick auf die gegenüber der E.\_\_\_ GmbH erteilte Baubewilligung für eine Terrasse und Aussensitzplätze vor, sich widersprüchlich verhalten zu haben. Des Weiteren vertrat sie den Standpunkt, dass zehn Aussensitzplätze entlang der K.\_\_\_-strasse bereits im Rahmen eines früheren Baugesuchs bewilligt worden seien, weshalb eine neue Baubewilligung nicht erforderlich sei. Selbst wenn (nochmals) eine Bewilligung für die Sitzplätze erforderlich wäre, hätte die Beschwerdegegnerin eine solche im Rahmen einer pflichtgemässen Ermessensausübung erteilen müssen, weil die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Strassenabstandsvorschriften erfüllt seien. Was die projektierten Parkplätze anbelange, so seien sie mit dem Zweck der davon betroffenen Baulinie sowie mit den besonderen Vorschriften des Überbauungsplans Q.\_\_\_ zu vereinbaren und damit bewilligungsfähig. Da die Parkplätze und die Terrasse nicht voneinander abhängen würden, hätte es der Verhältnismässigkeitsgrundsatz geboten, wenigstens eine Teilbaubewilligung zu erteilen (act. G 6).

### **C.b.**

In der Stellungnahme vom 27. Mai 2022 beantragte die Vorinstanz unter Verweis auf die Begründung des angefochtenen Entscheids die Abweisung der Beschwerde (act. G 9).

### **C.c.**

Die Beschwerdegegnerin stellte in der Vernehmlassung vom 11. Juli 2022 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kostenfolgen. Sie wiederholte ihre Auffassung, dass das Baugesuch der Beschwerdeführerin sowohl hinsichtlich der Parkplätze als auch der Terrasse nicht bewilligungsfähig sei. Die Parkplätze würden im gemäss den besonderen Vorschriften des Überbauungsplans Q.\_\_\_ zu beachtenden Freihalteraum liegen. Bezüglich der Terrasse fehle nach wie vor ein Nachweis der erforderlichen Sichtzonen bzw. Sichtlinien bei der Verzweigung M.\_\_\_-strasse/K.\_\_\_-strasse. Somit könne keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Eine Teilbaubewilligung habe nicht erteilt werden können, weil die Beschwerdeführerin darauf beharrt hätte, an den für beide Bauvorhaben eingereichten einheitlichen Planunterlagen festzuhalten, bzw. darauf verzichtet hätten, ein separates Baugesuch für die Terrasse einzureichen, wie dies im Fall des Baugesuchs der E.\_\_\_ GmbH der Fall gewesen sei (act. G 15).



## St.Galler Gerichte

### C.d.

In der Stellungnahme vom 13. Oktober 2022 hielt die Beschwerdeführerin unverändert an ihren Anträgen fest (act. G 22).

### C.e.

Mit Eingabe vom 21. November 2022 teilte die Beschwerdegegnerin mit, sie halte unverändert an der beantragten Abweisung der Beschwerde samt Kostenfolge fest (act. G 26).

### C.f.

Die Beschwerdeführerin hielt in der Stellungnahme vom 16. Januar 2023 nochmals unverändert an den Beschwerdeanträgen fest (act. G 30). Hierzu äusserte sich die Beschwerdegegnerin am 26. Januar 2023 (act. G 32).

### C.g.

Auf Anfrage des Verwaltungsgerichts vom 6. Februar 2023 hin (act. G 33) antwortete der Rechtsvertreter der A.\_\_ AG und der B.\_\_ AG am 24. Februar 2023, diese seien damit einverstanden, dass nur die A.\_\_ AG (Baugesuchstellerin und Grundeigentümerin) als Beschwerdeführerin im vorliegenden Beschwerdeverfahren betrachtet werde (act. G 34).

## Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

### 1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRP; sGS 951.1]). Die Beschwerdeführerin ist zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde vom 15. März 2022 (act. G 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 4. Mai 2022 (act. G 6) die formellen und inhaltlichen Anforderungen (Art. 64 i.V.m. Art. 47 Abs. 1 sowie Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### 2.

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdegegnerin erging am 24. August 2020 (act. G 10.1.1) und damit nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (PBG; sGS 731.1) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das strittige Bauvorhaben sind somit grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar (Art. 173 Abs. 1 PBG). Die Anwendung des neuen Rechts setzt allerdings gemäss der Praxis im Kanton St. Gallen



voraus, dass die ans PBG angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne in Kraft sind (vgl. Planungs- und Baugesetz, Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015, in: ABI 2015 2399 ff., 2531, sowie das Kreisschreiben des Baudepartements, Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz, vom 8. März 2017, S. 1-3 Ziff. 1). Das Baureglement der Vorinstanz (BauR) mit dazugehörigem Zonenplan wurde noch nicht an das neue Recht angepasst. Von den neuen Regelungen kann daher praxisgemäss vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt anwendbar sind (vgl. dazu den Anhang des zitierten Kreisschreibens). Ist dies nicht der Fall, ist das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG; nGS 32-47, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen (vgl. zum Ganzen den Entscheid des Verwaltungsgerichts B 2019/140 vom 22. April 2020 E. 2).

### 3.

Zunächst zu prüfen ist die Bewilligungsfähigkeit der von der Beschwerdeführerin angestrebten Parkplätze. Im Streit liegt die Frage, ob dieses Bauvorhaben mit der dort zu beachtenden Baulinie zu vereinbaren ist.

#### 3.1.

Eine Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen (Art. 146 PBG). Baulinien legen den Mindestabstand oder den Pflichtabstand von Bauten und Anlagen fest insbesondere gegenüber Strassen, Wegen, Plätzen und anderen öffentlichen Verkehrsanlagen (Art. 29 Abs. 1 lit. a PBG). Innerhalb der Abstandsflächen sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (Art. 30 PBG). Gemäss Art. 11 der besonderen Vorschriften des Überbauungsplans Q. (Stand: 200; act. G 10.11, vi-act. 1-36/2-2017-003-3) ist beidseitig der «Geleiseaxe» ein Korridor (Lichtraumprofil) von mindestens 2.5 m Breite freizuhalten. Bauten, Anlagen und Einfriedungen müssen von der «Geleiseaxe» einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Im Bereich zwischen 2.5 m und 5 m ab «Geleiseaxe» dürfen Bauten und Anlagen errichtet werden, die für den Bahnbetrieb erforderlich sind (Be- und Entladung, sowie Abwägen von Eisenbahnwagen). Die Vorinstanz hat eingehend und überzeugend dargelegt, dass die verbindlichen besonderen Vorschriften des Überbauungsplans auch nach dem Inkrafttreten des PBG weitergelten (E. 6.2 des angefochtenen Entscheids, act. G 10.36), was von der Beschwerdeführerin auch nicht in Zweifel gezogen wird (act. G 6, D. IV. Rz 8). Es ist nicht ersichtlich und von der Beschwerdeführerin auch nicht dargetan worden, dass das Parkplatzvorhaben für den Bahnbetrieb erforderlich wäre. Wie sich sowohl aus dem diesbezüglich klaren Wortlaut von Art. 11 der besonderen



Vorschriften als auch dessen Sinn und Zweck (uneingeschränkte und ausschliessliche Nutzung des Abstandsbereichs für den Bahnbetrieb) ergibt, kontrastiert die Erstellung und Nutzung von Parkplätzen mit den einschlägigen Abstandsvorschriften. Zwar dient der in Satz 1 von Art. 11 der besonderen Vorschriften erwähnte Breitenabstand von mindestens 2.5 m ausdrücklich dem unbeeinträchtigten Korridor (Lichtraumprofil), wie die Beschwerdeführerin an sich zu Recht geltend macht (act. G 6, D. IV. Rz 8). Entgegen deren Auffassung (act. G 6, IV. Rz 8, und act. G 30, S. 6) verfolgt der vorliegend zu beurteilende Korridor allerdings keinen blossen Selbstzweck, sondern bewirkt insbesondere eine Verbesserung der Verkehrssicherheit, eine unbeeinträchtigte Nutzbarkeit der gesamten Breite für den Bahnverkehr und die Sicherstellung der Schneeräumung (vgl. zum Zweck eines Lichtraumprofils Urteile des Bundesgerichts 1C\_276/2008 vom 22. Dezember 2008 E. 2 sowie des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern BE-VG-100-2017-181 vom 18. April 2018 E. 3.2). Für die in den Folgesätzen von Art. 11 der besonderen Vorschriften enthaltenen Anordnungen, die über 2.5 m hinausgehende Abstände vorsehen, bezieht sich der Regelungszweck ausserdem nicht bloss auf den bereits in Satz 1 geregelten Korridor. So geht aus Satz 3 von Art. 11 der besonderen Vorschriften, namentlich aus der in der Klammer enthaltenen Aufzählung, die Regelungsabsicht einer ausschliesslichen und uneingeschränkten Bahnbetriebsnutzung hervor. Nicht betriebsnotwendige Bauten und Anlagen, wie die von der Beschwerdeführerin angebehrten Parkplätze Nrn. 1 bis 3 für Mitarbeitende, sind folglich mit dem in Art. 11 der besonderen Vorschriften geregelten Freihalteraum nicht zu vereinbaren und damit nicht bewilligungsfähig. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG für die Erstellung und Nutzung von Parkplätzen würde folglich gegen den Sinn und Zweck von Art. 11 der besonderen Vorschriften verstossen und fällt bereits aus diesem Grund ausser Betracht (Art. 108 Abs. 2 lit. a PBG). Damit kann offenbleiben, ob Art. 108 Abs. 1 PBG in der am 1. Oktober 2022 in Kraft getretenen Fassung aus übergangsrechtlichen Überlegungen heraus auf den vorliegenden Fall Anwendung finden könnte (zur von der Vorinstanz noch zwangsläufig berücksichtigten altrechtlichen Bestimmung siehe E. 8 des angefochtenen Entscheids, act. G 10.36). Von einem Augenschein sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten, zumal es um die Beurteilung von Rechtsfragen geht (sogenannte antizipierte bzw. vorweggenommene Beweiswürdigung; vgl. BGE 134 I 148 E. 5.3), weshalb entgegen dem Antrag der Beschwerdeführerin (act. G 6, IV. Rz 9) darauf zu verzichten ist. Folglich sahen sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdegegnerin zu Recht davon ab.

### 3.2.

Soweit die Beschwerdeführerin die vorstehend dargestellte Anwendung von Art. 11 der



besonderen Vorschriften in ihrem Fall als unverhältnismässig und rechtsungleich kritisiert (act. G 6, D. IV. Rz 10; siehe auch act. G 22, D. zu 2.a ff.), kann ihr nicht beigeplichtet werden. Entscheidend ist, dass die von der Beschwerdeführerin erwähnten, auf einem anderen Grundstück erstellten Parkplätze, die der Bestimmung von Art. 11 der besonderen Vorschriften zuwiderlaufen, allesamt noch vor dessen Erlass – mithin unter einer anderen Rechtslage – erstellt worden waren, was von der Beschwerdeführerin an sich nicht (substanziert) bestritten wurde (act. G 22, D. zu 2b ff. und zu 11; vgl. auch die zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin in act. G 15, III. Rz 2b). Allein schon in Anbetracht der veränderten Rechtslage kann die Beschwerdeführerin aus den genannten Parkplätzen somit nichts zu ihren Gunsten bzw. gegen die Geltung von Art. 11 der besonderen Vorschriften ableiten. Was die von der Beschwerdeführerin erwähnten Strassenlampen anbelangt (siehe etwa act. G 30, S. 4 unten), so dienen diese der Sicherheit des Bahnbetriebs und stehen folglich im Einklang mit Art. 11 der besonderen Vorschriften. Zudem bilden sie Bestandteil einer öffentlichen Strasse im Sinn von Art. 3 des Strassengesetzes (StrG; sGS 732.1), womit sie zur Erschliessung des Plangebiets gehören. Diese hat gemäss Art. 3 der besonderen Vorschriften an den im Situationsplan bezeichneten Stellen über die S.\_\_-, T.\_\_- und U.\_\_-strasse sowie über den Galerieweg zu erfolgen (vgl. act. G 16.8 sowie ergänzend die Darstellung der Beschwerdegegnerin in act. G 15, III. Rz 2c).

#### 4.

##### 4.1.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Bewilligungsfähigkeit des Terrassenprojekts erübrigt sich, da das (Gesamt-)Bauvorhaben bereits wegen der projektierten Parkplätze nicht bewilligungsfähig ist, weshalb das Baugesuch zu Recht abgewiesen wurde. Denn die geplante Terrasse bildet Bestandteil des vom Baugesuch erfassten Gesamtvorhabens «Parkplätze, Terrasse» bzw. «Parkplätze für Mitarbeiter, Terrasse für Dinners» auf dem Grundstück Nr. 0000\_\_ (act. 1 im Baugesuchsverfahren 2017-003\_\_, act. G 10.11). Die Einheitlichkeit des Bauvorhabens geht nicht bloss aus dem Baugesuch und dessen Unterlagen, sondern auch aus den Stellungnahmen der rechtskundig vertretenen Beschwerdeführerin vom 16. Oktober 2017, 8. Oktober 2019 und 28. Februar 2020 hervor (act. 23 im Baugesuchsverfahren 2017-003\_\_, act. G 10.11, insbesondere Rechtsbegehren Ziffer 2; act. 37 im Baugesuchsverfahren 2017-003\_\_, act. G 10.11, und act. 47 im Baugesuchsverfahren 2017-003\_\_, act. G 10.11), worin immer nur von einem Bauvorhaben die Rede ist. Der Ansicht der Beschwerdegegnerin, dass die Beschwerdeführerin ein einheitliches Baugesuch für die Parkplätze und die Terrasse gestellt hatte und daher grundsätzlich eine Baubewilligung



aufgrund einer Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens in Betracht fiel, ist zu folgen (act. G 10.1.1, E. 2.3 lit. d; vgl. auch den von der Beschwerdegegnerin referenzierten Entscheid des Verwaltungsgerichts B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016, E. 4.3; vgl. ferner die Darstellung der Beschwerdegegnerin in act. G 10.11, Rz 11). Damit kann auch der erstmals im Rekursverfahren gestellte und im Beschwerdeverfahren wiederholte Eventualantrag um (isolierte) Bewilligung der geplanten Terrasse nicht gutgeheissen werden (act. G 10.1, Rechtsbegehren Ziffer 3; für das Beschwerdeverfahren siehe act. G 1, Rechtsbegehren Ziffer 3). Im Übrigen hatte die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin – allerdings erfolglos – auf die Möglichkeit eines separaten Baugesuchs für die Terrasse samt Darstellung der Sichtzonen hingewiesen (act. G 10.1.1 E. 2.3 lit. d, zweiter Absatz, und act. G 15, Rz 9 3. und 4. Absatz).

### 4.2.

Anzufügen bleibt, dass weder die gegenüber der B.\_\_ AG erteilte Baubewilligung vom \_\_. Dezember 201\_\_ für das Vorhaben «Einbau G.\_\_ Bar» (act. 13 im Baugesuchsverfahren 201\_-005\_\_, act. G 10.11) noch die gegenüber der E.\_\_ GmbH am 28. April 2021 erteilte Baubewilligung für die «Erstellung Aussensitzplätze» im Baugesuchsverfahren 2021-004\_\_ (act. G 10.29.5) die mit zusätzlichen raumwirksamen Änderungen verbundene Errichtung einer Terrasse in Form eines Holzpodests zum Gegenstand hatten. Folglich vermag sie daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten und der von ihr erhobene Vorwurf, die Beschwerdegegnerin habe mit dem Entscheid vom 24. August 2020 widersprüchlich und treuwidrig gehandelt (act. G 6, D. II. Rz 1), erweist sich als unberechtigt.

### 5.

#### 5.1.

Gemäss vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen.

#### 5.2.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr für das Beschwerdeverfahren von CHF 4'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12). Der von der Beschwerdeführerin in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss ist ihr daran anzurechnen.

#### 5.3.

Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin weder im Rekurs- noch



Beschwerdeverfahren einen Anspruch auf (teilweisen) Ersatz der ausseramtlichen Kosten (Art. 98 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin steht kein Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung zu (Entscheid des Verwaltungsgerichts B 2021/129, B 2021/130 vom 20. Juni 2022 E. 5.2 mit Hinweis auf den Entscheid B 2014/203 vom 25. Mai 2016 E. 5.2); beide stellten auch keinen Antrag.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000. Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird ihr daran angerechnet.

**3.**

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.