

# GL\_GERICHTE VG.2024.00052 vom 7. November 2024

GL Gerichte, 2024-11-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_VG.2024.00052](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2024.00052)

FR: GL\_GERICHTE VG.2024.00052 du 7 novembre 2024

IT: GL\_GERICHTE VG.2024.00052 del 7 novembre 2024

## Regeste

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

## Volltext

Glarus Verwaltungsgericht 07.11.2024 VG.2024.00052 (VG.2024.1400) Glaris

Verwaltungsgericht 07.11.2024 VG.2024.00052 (VG.2024.1400) Glarona

Verwaltungsgericht 07.11.2024 VG.2024.00052 (VG.2024.1400)

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GLARUS Urteil vom 7. November 2024 I. Kammer Besetzung: Gerichtspräsident MLaw Colin Braun, Verwaltungsrichter Ernst Luchsinger, Verwaltungsrichterin Katia Weibel und Gerichtsschreiberin MLaw Paula Brändli in Sachen VG.2024.00052 A. \_\_\_\_\_ SA Beschwerdeführerin vertreten durch lic. iur. Werner Marti, Rechtsanwalt gegen 1. B. \_\_\_\_\_ GmbH Beschwerdegegner vertreten durch Dr. iur. Elias Hörhager, Rechtsanwalt 2. Gemeinde Glarus Nord 3. Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus betreffend Baubewilligung Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1. Die B. \_\_\_\_\_ GmbH ist Eigentümerin der in der Dorfkernzone gelegenen Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...]. Die darauf stehenden Gebäude dienen aktuell der Wohnnutzung sowie dem Gastgewerbe. Am 2. Dezember 2020 stellte die B. \_\_\_\_\_ GmbH bei der Gemeinde Glarus Nord ein Baugesuch für eine Nutzungsänderung in einen Restaurantbetrieb sowie eine Kontaktbar mit Zimmervermietung. Nachdem dieses öffentlich aufgelegt worden war, erhob die A. \_\_\_\_\_ SA als Eigentümerin der direkt angrenzenden Parz.-Nr 02, Grundbuch [...], am 29. Dezember 2020 Einsprache. Die Gemeinde Glarus Nord wies diese am 9. Juni 2021 ab und erteilte die Baubewilligung. Die hiergegen von der A. \_\_\_\_\_ SA erhobene Beschwerde vom 12. Juli 2021 hiess das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus (DBU) am 2. Mai 2022 gut. Es wies die Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung und gegebenenfalls zur neuen Koordination an die Gemeinde Glarus Nord zurück (Disp.-Ziff. 1). 2. In Umsetzung des Entscheids des DBU vom 2. Mai 2022 gab die Gemeinde Glarus Nord bei der C. \_\_\_\_\_ AG ein Lärmgutachten in Auftrag, welches am 19. Dezember 2022 erstattet wurde. In der Folge erteilte die Gemeinde Glarus Nord die Baubewilligung für die Umnutzung auf der Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...], am 17. Mai 2023 erneut. Die hiergegen von der A. \_\_\_\_\_ SA erhobene Beschwerde vom 22. Juni 2023 wies das DBU am 23. Mai 2024 ab. 3. Die A. \_\_\_\_\_ SA gelangte mit Beschwerde vom 24. Juni 2024 ans Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids des DBU vom 23. Mai 2024 sowie der Verfügung der Gemeinde Glarus Nord vom 17. Mai 2023. Die Baubewilligung sei nicht zu erteilen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der B. \_\_\_\_\_ GmbH. Die B. \_\_\_\_\_ GmbH und die Gemeinde Glarus Nord schlossen am 22. Juli 2024 bzw. am 7. August 2024 auf Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu

Lasten der A. \_\_\_\_\_ SA. Das DBU beantragte am 23. Juli 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde; unter Kostenfolge zu Lasten der A. \_\_\_\_\_ SA. II. 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 1.2 1.2.1 Gemäss Art. 107 Abs. 1 VRG können mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. a) sowie die unrichtige Rechtsanwendung einschliesslich eines Missbrauchs des Ermessens (lit. b) gerügt werden. Die Unangemessenheit des Entscheids kann gemäss abschliessender Aufzählung in Art. 107 Abs. 2 VRG nur ausnahmsweise geltend gemacht werden, wobei ein solcher Ausnahmefall nicht vorliegt. 1.2.2 Der kommunalen Autonomie kommt im Bau- und Raumplanungsrecht eine herausragende Bedeutung zu. Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinde und umfasst das kommunale Entwicklungskonzept, den kommunalen Richtplan, den Zonenplan und das Baureglement (Art. 15 Abs. 1 RBG). Bei der Anwendung der nutzungsplanerischen Vorschriften kommt der kommunalen Baubehörde ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (Christian Häuptli, in Andreas Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 13 N. 23; VGer-Urteil VG.2021.00083 vom 24. Februar 2022 E. II/3). Das Verwaltungsgericht hat zu beachten, dass es Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn es um lokale Angelegenheiten geht. Es hat sich im Rahmen seiner Kognition Zurückhaltung aufzuerlegen, selbst wenn es zur Prüfung der Angemessenheit berufen ist (BGer-Urteil 1C\_278/2018 vom 20. Februar 2019 E. 3.3, mit Hinweisen). 2.1 2.1.1 Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, gemäss dem Entscheid des Beschwerdegegners 3 vom 2. Mai 2022 müssten zeitgleich mit der Gewährung der streitbetroffenen Umnutzung auch die Bewilligungen im Zusammenhang mit dem Raucherlokal sowie den Öffnungszeiten erteilt werden. Dieser Verpflichtung sei die Beschwerdegegnerin 2 nicht nachgekommen. Bei einer Verlängerung der Öffnungszeiten handle es sich um einen formellen Entscheid, welcher im Dispositiv des Bewilligungsentscheids aufzuführen sei. Im Dispositiv der angefochtenen Verfügung werde diesbezüglich zwar festgehalten, dass die Betriebszeiten zwingend einzuhalten seien. Es sei jedoch nicht ersichtlich, welche Öffnungszeiten effektiv gelten würden. Damit fehle die vom Beschwerdegegner 3 geforderte koordinierte Entscheideröffnung. Dies gelte umso mehr, als dass aus den Unterlagen Widersprüche betreffend Öffnungszeiten ersichtlich seien, welche durch die Beschwerdegegnerin 2 zu klären seien. Die Bewilligung als Raucherlokal sei schliesslich zu Unrecht erteilt worden. 2.1.2 Die Beschwerdegegnerin 1 stellt sich auf den Standpunkt, dass das Koordinationsgebot eingehalten worden sei. Gemäss Baubewilligung dürfe der Betrieb nämlich nicht eröffnet werden, solange die übrigen Bewilligungen nicht vorlägen und bei Nichteinhaltung der Auflagen würde er unverzüglich geschlossen. Diese Verfügungsreihenfolge sei zulässig, da die formelle Koordination nicht möglich sei. Die Öffnungszeiten seien schliesslich klar ausgewiesen, wobei die Aussenterrasse lediglich bis 22 Uhr geöffnet bleiben dürfe. 2.1.3 Die Beschwerdegegnerin 2 hält weiter fest, die im ersten Baugesuch angebehrten Bewilligungen seien mittlerweile zurückgezogen worden, weil der damals vorgesehene Pächter sich anderweitig entschieden habe. Bis zum Erlass der vorliegend angefochtenen Baubewilligung habe kein neuer Pächter gefunden werden können. Es liege jedoch in der Natur der Sache, dass Gastro- und Rauchlokalbewilligungen

sowie die Zusicherung von Öffnungszeiten erst verfügt werden könnten, wenn der Bewilligungsinhaber bestimmt sei. Eine Ausnahme hiervon könne gemacht werden, wenn Liegenschaftseigentümer und Gastro-Bewilligungsinhaber die gleichen Personen seien. Dies sei vorliegend aber nicht der Fall. 2.2 Bedarf die Realisierung einer Baute oder Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen oder der Einhaltung weiterer Auflagen oder Bedingungen, so hat die Behörde des Leitverfahrens die Vorbereitung der betreffenden Verfügungen zu koordinieren und dafür zu sorgen, dass diese inhaltlich aufeinander abgestimmt und möglichst gleichzeitig eröffnet werden (Art. 68 Abs. 1 RBG). Leitverfahren ist dabei jenes Verfahren, welches am frühesten eine umfassende Prüfung des Vorhabens ermöglicht (Art. 68 Abs. 2 RBG i.V.m. Art. 82 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung vom 23. Februar 2011 [BauV]). Sind die erforderlichen Verfügungen und Stellungnahmen inhaltlich koordiniert, eröffnet die Leitbehörde diese dem Gesuchsteller gleichzeitig und mit einer einheitlichen Rechtsmittelbelehrung (Art. 68 Abs. 5 RBG i.V.m. Art. 85 Abs. 1 BauV). Sodann verlangt das bundesrechtliche Koordinationsgebot gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG], dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (vgl. BGer-Urteil 1C\_266/2018 vom 12. April 2019 E. 3.3, mit Hinweisen). Eine Koordination muss insbesondere dann nicht gewährleistet werden, wenn ein Entscheid aus sachlichen Gründen erst nach der Errichtung bzw. Änderung der betroffenen Baute bzw. Anlage getroffen werden kann, wie dies beispielsweise bei Betriebsbewilligungen der Fall sein kann. Im Baubewilligungsverfahren sind bestimmte Anforderungen, welche sich aus der Gesetzgebung für den Betrieb ergeben, allerdings bereits zu berücksichtigen (vgl. zum Ganzen Arnold Marti, in Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 25a N. 33; vgl. Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 25a N. 26; vgl. auch das Memorial zur Landsgemeinde des Kantons Glarus 2010, S. 155 ). 2.3 2.3.1 Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin besteht gestützt auf den Rückweisungsentscheid des Beschwerdegegners 3 vom 2. Mai 2022 keine (starre) Verpflichtung zur koordinierten Eröffnung des Baubewilligungsentscheids zusammen mit den erforderlichen Bewilligungen für den streitbetroffenen Geschäftsbetrieb. Zwar erwog der Beschwerdegegner 3, dass eine Koordination erfolgen müsse, falls die bereits erteilte Bewilligung zur Führung des Raucherlokals überprüft und gegebenenfalls widerrufen werden müsse. Indessen hielt er im Dispositiv fest, dass nur gegebenenfalls eine solche vorzunehmen sei. Der Entscheid erhellt darüber hinaus, dass lediglich die im Entscheidzeitpunkt vorgelegene Konstellation und nicht die nunmehr vorliegende Situation, bei welcher der Verfügungsadressat der Betriebsbewilligung nicht (mehr) feststeht, berücksichtigt wurde. Mit Blick darauf versteht es sich indessen von selbst, dass eine Betriebsbewilligung nicht erteilt werden kann, wenn der Verfügungsadressat bzw. der Adressat der Betriebsbewilligung nicht bekannt ist, nicht zuletzt weil für solcher Art Bewilligungen keine Rechtsgrundlage besteht. Der Entscheid des Beschwerdegegners 3 vom 2. Mai 2022 steht einer gestaffelten Eröffnung der einzelnen Bewilligungen somit nicht entgegen. 2.3.2 Weiter gilt darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdegegnerin 2 die noch zu erteilenden Betriebsbewilligungen bei der Erteilung der Baubewilligung zumindest berücksichtigt hat, indem sie Erstere als Bedingungen in der vorliegend angefochtenen

Baubewilligung formuliert hat. Zwar existieren aktuell noch keine gültigen Bewilligungen zur Führung eines Raucherlokals und es wurden keine verbindlichen Öffnungszeiten verfügt. Da – wie bereits erwähnt – jedoch auch noch kein Pächter bzw. Geschäftsführer für den Betrieb feststeht, ist dieses gestaffelte Vorgehen im Ergebnis nicht zu beanstanden (vgl. auch vorstehende E. II/2.3.1). So handelt es sich bei der Koordination denn auch nur um ein Gebot und um keine zwingende Verpflichtung (vgl. Art. 68 Abs. 1 RBG), wobei insbesondere davon abgewichen werden kann, wenn eine Staffelung sachlich begründet ist (vgl. vorstehende E. II/2.2). Dies ist vorliegend der Fall. Die streitbetroffenen Bewilligungen richten sich nämlich einerseits an die Beschwerdegegnerin 1 als Eigentümerin der Liegenschaft und andererseits an die für die Betriebsführung verantwortliche natürliche Person (Art. 8 Abs. 1 des Gesetzes über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken vom 1. Mai 2022 [GGG]) und damit im Ergebnis nicht an dieselbe Person. Es ist damit ohne Weiteres sachlich gerechtfertigt, dass die Baubewilligung unabhängig von den weiteren Bewilligungen geprüft und erteilt wurde, weshalb im Ergebnis ein Eingriff in das weite Ermessen der Baubewilligungsbehörde (vgl. vorstehende E. II/1.2.2) nicht angezeigt ist.

2.3.3 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Bewilligung zur Führung eines Raucherlokals und diejenige der effektiv einzuhaltenden Öffnungszeiten noch ausstehend sind. Sie wurden von der Beschwerdegegnerin 2 zwar berechtigterweise bereits im Rahmen der Auflagen als Voraussetzung für den Betrieb festgehalten, womit Letztere aber einzig bestimmte Anforderungen, welche sich aus der Gesetzgebung für den Betrieb ergeben, bereits berücksichtigt hat (vgl. vorstehende E. II/2.2). Nichtsdestotrotz ist an dieser Stelle aber noch nicht vertieft zu prüfen, ob der geplante Betrieb einer Bewilligung für ein Raucherlokal und für verlängerte Öffnungszeiten zugänglich ist, da dies durch die zuständige Behörde erst noch erstinstanzlich und eigenständig gegenüber dem jeweiligen Adressaten, namentlich dem Geschäftsführer des Betriebs, verfügt werden muss. Die für die Baubewilligung und auch die Beschwerdeführerin relevante Folge der Öffnungszeiten, nämlich die daraus resultierende Lärmbelastung, ist im Rahmen des Lärmschutzes jedoch bereits im vorliegenden Entscheid zu prüfen (vgl. untenstehende E. II/4.1 ff.). Dabei sind die in der angefochtenen Verfügung festgehaltenen Öffnungszeiten nur, aber immerhin im Sinne einer Maximalregelung zu verstehen, zumal bei darüber hinausgehenden Öffnungszeiten der Lärmschutz im Rahmen der Baubewilligung nicht geprüft worden und damit nicht garantiert wäre. Die Rüge der mangelhaften Eröffnung durch die Beschwerdegegnerin 2 zielt im Ergebnis somit ins Leere.

3. 3.1 Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, das Bauvorhaben liege in der Dorfkernzone, worin nur mässig störende Betriebe zulässig seien. Das streitbetreffende Vorhaben stelle keinen solchen Geschäftsbetrieb dar. Weil angrenzend die Landschaftsschutzzone liege, sei hierauf überdies ebenfalls Rücksicht zu nehmen. Das Quartier habe sich in den letzten Jahren sodann stark hin zu einer reinen Wohnnutzung verändert. Dies mit Ausnahme der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin 1. Die Qualifikation des streitbetroffenen Betriebs sei aufgrund der gesamten Auswirkungen zu beurteilen. Unabhängig von der genauen Bezeichnung handle es sich dabei um einen solchen, in welchem sexgewerbliche Dienstleistungen angeboten würden und welcher hauptsächlich ausserhalb der üblichen Öffnungszeiten, namentlich von 02.00 bis 04.00 Uhr morgens, geöffnet sei. Die für die Abend- und Nachtstunden vorgesehene Nutzung als Kontaktbar sei als stark störend zu qualifizieren. Dies entspreche auch der bundesgerichtlichen Praxis.

3.2 Die Beschwerdegegnerin 1 bringt vor, die Kontaktbar sei zu Recht als mässig störender Betrieb

qualifiziert worden. Die Beschwerdegegnerin 2 habe keinen minimalen Wohnanteil von 60 % für die Dorfzone als gemischte Zone festgelegt. Da bereits keine reinen Wohnnutzungen, sondern unter anderem Gaststätten mit Abendveranstaltungen zonenkonform seien, dürfe bei der vorliegend streitbetroffenen Nutzung kein anderer Massstab gelten. 3.3 Beim streitbetroffenen Betrieb handelt es sich unabhängig von dessen Bezeichnung um eine gewerbliche Nutzung, was von den Parteien nicht in Abrede gestellt wird. Die Liegenschaft liegt gemäss Zonenplan [...] in der Dorfkernzone, worin Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zulässig sind (Art. 6 Abs. 2 der Bauordnung [...] vom 18. Februar 2005 [BO [...]]). Diese in der Bauordnung festgehaltenen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten werden durch die geltend gemachte, tatsächliche Nutzung im streitbetroffenen Gebiet aber nicht durchbrochen. Denn selbst wenn eine Wohnnutzung heute überwiegen würde, bestünde keine Gewähr für deren Erhalt. Vielmehr wären neue und lediglich mässig störende Gewerbebetriebe sowie deren Immissionen grundsätzlich zu dulden, sofern diese die Anforderungen an die Zonenkonformität erfüllen, da kein Schutz in das Vertrauen, wonach die bisherige Quartierstruktur unverändert erhalten bleibt, besteht (vgl. BGer-Urteil 1C\_499/2014 vom 25. März 2015 E. 6.2.2). Es gilt nachfolgend somit zu prüfen, ob der geplante Betrieb als mässig störend zu qualifizieren ist. Dies unter Berücksichtigung der vom Betrieb mutmasslich ausgehenden ideellen und materiellen Immissionen. 4. 4.1 4.1.1 Praxisgemäss gehen von sexgewerblichen Betrieben ideelle Immissionen aus. Das diesbezügliche Konfliktpotential hängt dabei von der Besiedlungsdichte des jeweiligen Gebiets ab. In Wohnzonen mit hohem Wohnanteil wurden sexgewerbliche Betriebe aufgrund ideeller Immissionen in der Vergangenheit generell als unzulässig qualifiziert. Gleichzeitig mindern sexgewerbliche Betriebe dabei die Attraktivität eines Quartiers. Dies vor allem dann, wenn sie nach aussen in Erscheinung treten, beispielsweise durch Werbung, Gestaltung, Lärm- oder Geruchsimmissionen. Halten sich die materiellen Immissionen jedoch in engen Grenzen, wirkt sich dies auf das Ausmass der immateriellen Immissionen aus, womit das öffentliche Interesse an einem Verbot sexgewerblicher Nutzung schwindet (Jannick Koller, Defizite in der öffentlich-rechtlichen Regulierung der Sexarbeit in der Schweiz, ex ante 1/2017, 13 ff., 22, mit Verweis auf das BGer-Urteil 1C\_499/2014 vom 25. März 2015). Die Möglichkeit zum Erlass von Auflagen kann in Kernzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, bei der Prüfung der Zonenkonformität entsprechender Betriebe deshalb ohne Willkür zu deren Gunsten berücksichtigt werden (vgl. BGer-Urteil 1C\_205/2019 vom 21. Februar 2020 E. 3.4). 4.1.2 In Anhang 4 BO [...] werden exemplarisch einige Beispiele für mässig störende Betriebe aufgelistet. Namentlich werden Schreinereien, Zimmereien, Schmieden, mechanische Werkstätten, gewerbliche Garagen, Spenglereien, Autosattlereien sowie Gaststätten inklusive Speiserestaurants mit Abendveranstaltungen genannt. Eine Kontaktbar mit Parkiermöglichkeit erscheint betreffend Parkierungslärm auf den ersten Blick bereits weniger störend als eine gewerbliche Garage. Mit Blick auf den Arbeitslärm erscheint er zudem weniger laut als bei einer Schreinerei oder bei weiteren mechanischen Werkstätten und betreffend Gästelärm ist er demjenigen bei einem Speiserestaurant mit Abendveranstaltung zumindest ähnlich. Der vorliegende Fall weicht aber offensichtlich von den Öffnungszeiten ab. Diese sind indessen bei der Lärmschutzprüfung zu berücksichtigen (vgl. untenstehende E. II/4.2). Den potentiell für die Beschwerdeführerin und weitere Anrainer ideell störenden Geräuschen des Sexgewerbes, welche einer Kontaktbar anders als einem Restaurant eigen sind, wird durch die Vorgabe, die Gebäudehülle geschlossen zu halten, jedoch genügend Rechnung getragen

(vgl. untenstehende E. II/5). Daraus folgt insgesamt, dass einzig wegen der Art des geplanten Betriebes noch nicht auf eine Zonenwidrigkeit geschlossen werden kann. Es verbleibt jedoch eine Prüfung der konkret zu befürchtenden materiellen Immissionen, wobei insbesondere die Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Bestimmungen umstritten ist.

4.2 4.2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Beschwerdegegner 3 habe sich nicht mit der gesamten Kritik am Lärmgutachten, sondern nur mit den Öffnungszeiten der Aussenterrasse auseinandergesetzt, wobei er von einer unrichtigen Annahme ausgegangen sei. Der Lärmschutznachweis sei ebenfalls nicht aussagekräftig, da auch dieser von unrichtigen Annahmen ausgehe. Dies sei namentlich bei den Öffnungszeiten der Aussenterrasse, dem Maximalpegel der Hintergrundmusik bzw. Animation, den relevanten Nutzungszeiten der Parkierungsanlage sowie die Nutzungsfrequenz des Betriebs der Fall. Es sei davon auszugehen, dass der Planungswert für den Parkierungslärm nicht eingehalten werde. Die Annahme des Gutachters, wonach die Kommunikation im Vordergrund stehe, sei unzutreffend, weshalb der angenommene Lärmpegel von 65 db(A) willkürlich sei. Der Lärmpegel innerhalb der Gaststätte werde höher sein als 80 db(A). Die Lärmimmissionen würden die Planungswerte insgesamt nicht einhalten. Weder das Gutachten noch die Baubewilligung entsprächen nämlich den Anforderungen von Cercle Bruit.

4.2.2 Die Beschwerdegegnerin 1 hält fest, die Annahme der Beschwerdeführerin betreffend Lautstärke der Hintergrundmusik sei unzutreffend, da das Ziel des Betriebs die verbale Kontaktaufnahme sei. Bezüglich des Lärms der Parkierungsanlage sei darauf hinzuweisen, dass bereits die Kantonsstrasse zu erheblichen Lärmimmissionen führe. Die Fahrzeugfrequenz liege am Tag höher als in der Nacht und die Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach die Gäste die Autotüren zuknallen würden, entbehre jeglicher Grundlage. Vielmehr sei davon auszugehen, dass die Kunden einer Kontaktbar stets um Diskretion bemüht seien.

4.3 Behördlich angeordneten Gutachten kommt in der Regel ein erhöhter Beweiswert zu. Die Behörde darf sich im Rahmen der Beweiswürdigung auf die Prüfung beschränken, ob die Expertise vollständig, klar, gehörig begründet und frei von Lücken und Widersprüchen ist, ob sie auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruht und ob der Gutachter über hinreichende Sachkenntnis sowie die erforderliche Unbefangenheit verfügt (Kaspar Plüss, in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 N. 146).

4.4 4.4.1 Wie bereits erwähnt, liegt die streitbetroffene Liegenschaft in der Dorfkernzone, worin Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zulässig sind (Art. 6 Abs. 2 BO [...]). In der massgebenden Zone herrscht die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 Abs. 1 lit. c der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV]) und es sind die Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten (Anhang 3 Ziff. 2 LSV).

4.4.2 Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin 2 ein Lärmgutachten eingeholt. Dieses stützt sich entgegen der Beschwerdeführerin auf die relevanten gesetzlichen und fachlichen Grundlagen, einschliesslich die Vollzugshilfe von Cercle Bruit zur Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen. Das Gutachten präsentiert sich sodann als vollständig sowie nachvollziehbar und es wird durch die Abteilung Umweltschutz und Energie als Fachbehörde gestützt. Was die Beschwerdeführerin hiergegen vorbringt, verfängt sodann nicht. Letztere führt für ihre Kritik an den gutachterlichen Annahmen denn auch keine Belege an, womit ihre Rügen im Ergebnis lediglich als unbelegte Parteibehauptungen zu qualifizieren sind. Entgegen ihrer Ansicht erscheinen die Annahmen im Gutachten betreffend Nutzungsfrequenzen und Nutzungszeiten vielmehr vertretbar, was auch auf die Erläuterung zum Geräuschpegel im

Innenraum zutrifft. Die Annahme der Öffnungszeiten der Terrasse basiert schliesslich auf dem Betriebskonzept, worauf sich letztlich auch die Baubewilligung bezieht. Das Gutachten geht ausserdem regelmässig von erhöhten bzw. eher pessimistischen Annahmen aus. Die Aussage der Gutachter, der Lärmschutz sei genügend gewährleistet, kann somit insgesamt gefolgt werden. Entsprechend bleibt zu klären, ob die von der Beschwerdegegnerin 2 angeordneten Auflagen genügend sind, oder ob mit Blick auf das Vorsorgeprinzip weitere Massnahmen notwendig sind (vgl. Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 [USG]).

5. 5.1 5.1.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, in der angefochtenen Baubewilligung seien keine Massnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips vorgeschlagen worden und die verfügbaren Auflagen seien unklar, ungenügend oder nicht durchsetzbar. Die Vorgabe, wonach die Gebäudehülle möglichst dauerhaft geschlossen zu halten sei, lasse einen grossen Handlungsspielraum offen. Vor diesem Hintergrund seien bauliche Massnahmen wie automatische Türschliessungen oder geschlossene Fenster mit entsprechender Lüftung der Innenräume notwendig. Dies um zu gewährleisten, dass kein Lärm nach aussen dringe. Die Auflage der Vermeidung von übermässigem Gästelärm mit allfälligen Massnahmen sei ferner noch weniger greifbar. Über die Übermässigkeit müsse im Streitfall nämlich ein Zivilgericht entscheiden, was nicht den umweltschutzrechtlichen Vorgaben entspreche.

5.1.2 Die Beschwerdegegnerin 1 stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Auflagen seien ausreichend und weitere vorsorgliche Massnahmen erübrigten sich. Die Auflage, dass die Gebäudehülle möglichst dauerhaft geschlossen zu halten sei, sei unmissverständlich. Angesichts der Kosten und des tiefen Lärmpegels sei die Installierung einer automatischen Türschliessung und einer neuen Lüftung überdies unverhältnismässig.

5.2 5.2.1 Eine Baubewilligung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Dies insbesondere mit Auflagen, welche unmittelbar materielle Bedeutung haben, indem nur mit ihrer Einhaltung die materielle Rechtmässigkeit der Baute erreicht wird. Eine solche Auflage ist die mit einer Baubewilligung verbundene (zusätzliche) Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Auflage ist selbständig erzwingbar. Wird die Auflage nicht erfüllt, wirkt sich dies zwar nicht auf den Bestand der Verfügung aus. Indessen kann das Gemeinwesen die Auflage mit hoheitlichem Zwang durchsetzen (Urteil des Verwaltungsgerichts Aargau WBE.2014.418 vom 31. März 2015, mit Hinweisen; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 919 ff.).

5.2.2 Jede einzelne Emission muss an der Quelle, ohne Rücksicht auf den bestehenden Umweltzustand, vermieden oder begrenzt werden, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Damit soll die Umweltbelastung möglichst weit unterhalb der Schädlichkeits- und Lästigkeitsgrenze gehalten werden. Unnötige Emissionen, die sich ohne Weiteres vermeiden lassen, sollen tatsächlich vermieden werden, und es soll von vornherein eine optimale, nicht veraltete Technologie zum Einsatz kommen. Gesamthaft beschränkt das Verhältnismässigkeitsprinzip die materielle Tragweite des Vorsorgeprinzips (vgl. zum Ganzen Christoph Jäger, in Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 4.199 f.).

5.3 Gemäss dem im Recht liegenden und beweiswertigen Lärmgutachten werden die Planungswerte bzw. Planungsrichtwerte gemäss der Vollzugshilfe (Cercle Bruit) eingehalten. Die Vorgabe, wonach die Gebäudehülle möglichst geschlossen zu halten sei, erscheint dabei sinnvoll und genügend konkret. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist die entsprechende Auflage denn auch vom Gemeinwesen und damit im Bereich des öffentlichen Rechts durchsetzbar, was im

Übrigen auch auf die weiteren Auflagen zutrifft. Hinzu kommen die im Baurecht enthaltenen Strafbestimmungen (vgl. Art. 80 RBG), womit sich Weiterungen zur Einhaltung der Auflagen erübrigen. 5.4 Die verfügten Auflagen erscheinen entgegen der Beschwerdeführerin sodann als genügend. Eine komplette Versiegelung lediglich mit einer internen Lüftung und komplett ohne die Möglichkeit die Fenster zu öffnen, erweist sich demgegenüber als unverhältnismässig und mit Blick auf die (zumindest) temporär als Wohnraum genutzten Zimmer auch aus wohngygienischen Gründen nicht angebracht. Eine automatische Türschliessung stellt bei Einhaltung der Planungswerte darüber hinaus ebenfalls eine unverhältnismässige Auflage dar, wobei bei Nichteinhaltung der verfügten Auflagen weitere Massnahmen jedoch immer noch in Betracht gezogen werden können. Dies wird in Disp.-Ziff. 1.1.7 der Baubewilligung denn auch festgehalten, wobei das Gemeinwesen insgesamt dazu gehalten ist, die Umsetzung der streitbetroffenen Bewilligung sicherzustellen und bei Bedarf eine allfällige Ergänzung von Auflagen vorzunehmen (vgl. BGer-Urteil 1C\_426/2008 vom 12. Februar 2009 E. 2.2.3). 6. Zusammenfassend ist die Erteilung der Baubewilligung durch die Beschwerdegegnerin 2 nicht zu beanstanden. Die geplante Baute erweist sich als zonenkonform. Überdies wird dem Vorsorgeprinzip mit den verfügten Auflagen genügend Rechnung getragen. Die Beschwerdegegnerin 2 hat das Baugesuch im Ergebnis willkürfrei und im Rahmen ihres grossen Ermessens, in welches das Gericht nicht ohne Not eingreift, zu Recht bewilligt. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. III. 1. Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerde-, Klage- oder Revisionsverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'500.- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem von ihr bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. 2. 2.1 2.1.1 Soweit an einem Beschwerdeverfahren Parteien mit gegensätzlichen Interessen beteiligt sind, kann gemäss Art. 138 Abs. 2 VRG der obsiegenden Partei zu Lasten jener, die unterliegt, eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen werden. Aus dem Umstand, dass nur eine "angemessene" Parteientschädigung zuzusprechen ist, leitet das Verwaltungsgericht in ständiger Praxis ab, dass die Parteientschädigung in der Regel nicht sämtliche erforderlichen Kosten umfasst, die einer Partei entstanden sind, sondern nur einen Teil des nötigen Prozessaufwands. Im Übrigen hat die entschädigungsberechtigte Partei ihren notwendigen Aufwand selber zu tragen. Dabei wird davon ausgegangen, dass es der entschädigungsberechtigten Partei grundsätzlich zuzumuten ist, für einen Teil ihrer erforderlichen Kosten selber aufzukommen (vgl. Plüss, § 17 N. 80). Nach welchen Kriterien die Parteientschädigung zuzusprechen ist, regelt das anwendbare Verwaltungsprozessrecht nicht. In der Regel dürfte es naheliegen, sinngemäss die Regeln über die Bemessung der Spruchgebühren heranzuziehen. Gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung über amtliche Kosten im Verwaltungsverfahren und in der Verwaltungsrechtspflege vom 24. Juni 1987 (KoV) bemisst sich die Spruchgebühr nach dem Arbeits- und Zeitaufwand der entscheidenden Behörde (für die Parteientschädigung ist der Arbeits- und Zeitaufwand des Rechtsvertreters massgebend), der Bedeutung und Schwierigkeit der Sache sowie nach den für die Parteien auf dem Spiele stehenden Vermögens- oder sonstigen Interessen an der Angelegenheit (VGer-Urteil VG.2020.00061 vom 24. Juni 2021 E. III/2.2, mit Hinweisen). 2.1.2 Reicht ein Rechtsvertreter eine Honorarnote ein oder legt er anderswie dar, wie hoch sein Aufwand war, folgt aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV), dass die Behörde verpflichtet ist, zu begründen, weshalb sie die Höhe der

zugesprochenen Parteientschädigung als angemessen erachtet. Mit anderen Worten darf sie sich in einem derartigen Fall nicht damit begnügen, ohne nähere Begründung eine "angemessene Parteientschädigung" zuzusprechen (Plüss, § 17 N. 87). Im Gegensatz zur Bemessung der Entschädigung des unentgeltlichen Rechtsbeistands müssen aber weder der Zeitaufwand noch der Stundenansatz genau beziffert werden, sondern es genügt, wenn die Parteientschädigung unter Berücksichtigung der dargelegten Kriterien in pflichtgemässer Ermessensausübung festgesetzt wird ( VGer-Urteil VG.2020.00061 vom 24. Juni 2021 E. III/2.3, mit Hinweisen) . 2.2 Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 reichte dem Verwaltungsgericht eine Honorarnote im Gesamtbetrag von Fr. 3'403.10 (inkl. Mehrwertsteuer und Auslagen) ein. Mit Blick darauf ist darauf hinzuweisen, dass die Streitsache für die Partei zwar nicht unerheblich ist. Indessen beinhaltet das Verfahren weder überdurchschnittlich komplexe baurechtliche Fragen noch liegen für eine baurechtliche Streitigkeit überdurchschnittlich umfangreiche Akten vor. Es wurde lediglich ein Schriftenwechsel durchgeführt und der materielle Teil der Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin 1 umfasst maximal nur etwa neun Seiten, wobei sich der Rechtsvertreter an der Beschwerdeschrift sowie den darin gemachten Ausführungen orientieren konnte bzw. letztlich keine eigenen Rügen substantiieren musste. Angesichts all dieser Umstände erscheint eine Parteientschädigung in der Höhe von pauschal Fr. 2'500.- (inkl. Mehrwertsteuer) als angemessen, welche der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen ist. 2.3 Ausgangsgemäss steht der Beschwerdeführerin schliesslich keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario). Mangels besonderer Umstände ist der Beschwerdegegnerin 2 ebenfalls keine solche zuzusprechen (vgl. Art. 138 Abs. 4 VRG). Demgemäss erkennt die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem von ihr bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. 3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 1 innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. 4. Schriftliche Eröffnung und Mitteilung an: [...]

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.