

WBE.2025.41 / MW / we

(BVURA.24.23)

Art. 89

Urteil vom 20. Oktober 2025

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führerin

A._____ AG,
vertreten durch lic. iur. Marcel Aebi, Rechtsanwalt, Lenzburgerstrasse 2,
Postfach 112, 5702 Niederlenz

und

Beigeladener

B._____

gegen

Vorinstanzen

Stadtrat Q._____

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 19. Dezember 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Der Gemeinderat R._____ legte vom 24. Februar bis 27. März 2023 das nachträgliche Baugesuch der A._____ AG für die Umnutzung der im Jahre 2021 bewilligten Büronutzung im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. ccc auf der Parzelle Nr. aaa in eine Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal öffentlich auf. Gegen das Vorhaben wurden zahlreiche Einwendungen erhoben, mit denen im Wesentlichen die Abweisung des Baugesuchs beantragt wurde.

Mit Protokollauszug vom 11. Dezember 2023 wies der Gemeinderat die Einwendungen ab, soweit er diese nicht durch Auflagen teilweise guthiess. Auf einzelne Einwendungen trat er zudem nicht ein oder schrieb sie als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle ab. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung für die Umnutzung unter folgenden Auflagen und Bedingungen:

1.
Es gelten die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne und Unterlagen. Abweichungen von diesen Plänen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Gemeinderates zulässig.
2.
Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen, etc.) sind ab 22.00 Uhr geschlossen zu halten.
3.
Die Baugesuchstellerin hat einen Raucherbereich zu bezeichnen, der ohne Belästigung der Nachbarschaft benutzt werden kann.
4.
Der noch fehlende Sonnenschutz (Lamellenstoren) beim Versammlungslokal soll gemäss Angaben der Bauherrschaft demnächst fertig montiert und funktionstüchtig werden. Es wird hierfür eine Frist bis Ende Februar 2024 gewährt. Die Jalousien sind spätestens ab 22.00 Uhr (zur Vermeidung von Lichtemissionen) geschlossen zu halten.
5.
Ab 22.00 Uhr dürfen die Aussenflächen, die an Wohnbauten grenzen, nicht benutzt werden.
6.
Der Alltagslärm ausserhalb des Gebäudes ist – insbesondere an Sonn- und Feiertagen – so zu reduzieren, dass die Nachbarschaft weder übermässig belastet noch in ihrem Wohlbefinden erheblich gestört wird.
7.
Die Bauherrschaft bzw. die Verantwortlichen des B._____ haben bis Ende Februar 2024 eine Ansprechperson zu benennen und zu melden, welche für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich ist.

8.

Um übermässige Lichtemissionen wirksam zu verhindern, empfiehlt der Gemeinderat die Berücksichtigung der SIA-Norm 491. Die Lichtverschmutzung (künstliche Aufhellung des Nachthimmels mit schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf Menschen und die Umwelt) lässt sich mit geeigneten Massnahmen verhindern. Die Aussenbeleuchtung ist ab 22.00 Uhr auszuschalten, bzw. so zu betreiben, dass Anwohner nicht gestört werden.

9.

Das Parkieren auf privatem Grundeigentum in der Nachbarschaft ist verboten. Die Durchsetzung obliegt den Verantwortlichen des B._____.

10.

Aus brandschutztechnischen Gründen dürfen sich zum jetzigen Zeitpunkt maximal 50 Personen gleichzeitig im Vereins- und Versammlungslokal aufhalten.

11.

Grundsätzlich gelten aus feuerpolizeilicher Sicht das Brandschutzgesetz sowie die zugehörige Brandschutzverordnung. Die Auflagen und Bedingungen der kommunalen Brandschutzbewilligung sind einzuhalten. Eine Belegung mit maximal 100 Personen ist erst nach einer neuen Brandschutzbewilligung zulässig.

Für die feuerpolizeilichen Belange ist der Brandschutzbeauftragte (...) zuständig.

Per _____ fusionierte die Gemeinde R._____ mit der Stadt Q._____. R._____ wurde zu einem Stadtteil von Q._____. Der Gemeinderat R._____ existiert entsprechend nicht mehr, zuständig ist der Stadtrat Q._____. Das streitbetroffene Grundstück trägt zudem nicht mehr die Parzellen Nr. aaa, sondern neu die Parzellen Nr. bbb (Q._____).

B.

Auf Beschwerde der A._____ AG hin fällte das Departement, Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 19. Dezember 2024 folgenden Entscheid:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Auflagen Ziffern 3 und 5 der Baubewilligung vom 11. Dezember 2023 ersatzlos aufgehoben.

2.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

3.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 911.40, insgesamt Fr. 2'911.40, werden vollumfänglich der A._____ AG, R._____, auferlegt.

4.
Es werden keine Parteikosten ersetzt.

C.

1.

Gegen den am 21. Dezember 2024 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A._____ AG am 31. Januar 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.
Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.
2.
Es sei festzustellen, dass keine Baubewilligungspflicht besteht.
3.
Eventualiter seien die Auflagen gemäss Ziff. 2., 4. und 6. bis 11. der Baubewilligung vom 11. Dezember 2023 aufzuheben.
4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren.

2.

Der Stadtrat Q._____ verzichtete mit Eingabe vom 25. Februar 2025 auf eine separate Beschwerdeantwort und verwies auf die Vorakten. Er beantragte die Abweisung der Beschwerde, unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 11. März 2025, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

4.

Am 20. März 2025 reichte die Beschwerdeführerin (unaufgefordert) eine weitere Eingabe ein.

5.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 20. Oktober 2025 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

Die Beschwerdeführerin beantragt mit Begehren Ziffer 2, es sei festzustellen, dass keine Baubewilligungspflicht besteht (Beschwerde, S. 2). Negative Voraussetzung des Feststellungsanspruchs ist die fehlende Möglichkeit, alternativ den Erlass eines Leistungs- oder Gestaltungsurteils durchzusetzen. In diesem Sinne ist das Feststellungsbegehren subsidiär (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.138 vom 27. April 2022, Erw. I/2; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38–72 VRPG, 1998, N. 28 zu § 39; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 4. Aufl. 2025, Rz. 351). Die Beschwerdeführerin beantragt neben dem Feststellungsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben (Begehren Ziffer 1 [Beschwerde, S. 2]). Auf die Rügen, wonach die Umnutzung nicht baubewilligungspflichtig sei, ist nachfolgend einzugehen. Sind die Rügen stichhaltig, kann der angefochtene Entscheid aufgehoben werden (Gestaltungsurteil). Ein diesbezügliches Feststellungsinteresse besteht demnach nicht. Auf Begehren Ziffer 2 ist folglich nicht einzutreten.

3.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). § 55 Abs. 3 lit. d VRPG bezieht sich auf Immissionsbeschwerden im herkömmlichen Sinne, nicht dagegen auf Immissionsrügen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1995, S. 352, Erw. I/4b/cc; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2017.464 vom

16. August 2018, Erw. I/3, WBE.2015.240 vom 9. Dezember 2015, Erw. I/4).

II.

1.

Die Parzelle Nr. bbb liegt im Dorfzentrum des Stadtteils R._____ und grenzt westlich an die S-Strasse und nördlich an die T-Strasse. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus inkl. einem eingeschossigen Anbau überbaut. Aktuell wird das Gebäude im Ober- und im Dachgeschoss zu Wohnzwecken (vier 2-Zimmerwohnungen) genutzt, das Erdgeschoss dient dem B._____ (Beigeladener) als Versammlungs- und Vereinslokal.

Gemäss dem geltenden Bauzonen- und Kulturlandplan des Ortsteils R._____ (Stadt Q._____) vom _____ 2019, _____ 2019 / _____ 2023 liegt die Parzelle Nr. bbb in der Dorfkernzone DK2. Die Dorfkernzone DK2 dient der Erhaltung und sorgfältigen inneren Entwicklung der noch ablesbaren alten Dorfstruktur und der kulturhistorisch bedeutsamen Bauten der Industriekultur. Sie bezweckt die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und grosszügigen Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten und Einzelbäume. Zulässig sind Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude und Restaurants. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (vgl. § 10 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 der Bau- und Nutzungsordnung des Ortsteils R._____ [Stadt Q._____] vom _____ 2019, _____ 2019 / _____ 2023 [BNO]).

2.

2.1.

2.1.1.

Umstritten ist zunächst, ob die im Erdgeschoss vorgenommene Umnutzung baubewilligungspflichtig ist. Die Vorinstanz bejahte dies. Unter Bezugnahme u.a. zur Baubewilligung vom 18. Januar 2021, zu den Vereinsstatuten und zur Hausordnung des Beigeladenen erörtere sie, dass sich die Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal erheblich von der im Jahr 2021 bewilligten Büronutzung unterscheide. Bei einer Büronutzung sei von einem eher stillen Gewerbe auszugehen, das sich primär im Inneren abspiele und dessen Arbeitszeiten sich auf die normalen Bürozeiten beschränkten. Aus den Bürozeiten lasse sich auch ableiten, wann und wieviel zusätzlicher Verkehr anfalle und ob sich sonstige Immissionen ergäben. Die Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal präsentiere sich dagegen vollkommen anders. Infolge der vielfältigen Vereinsangebote generiere diese Nutzung bereits tagsüber nicht unwesentlichen Publikumsverkehr. Mehrheitlich abends und am Wochenende fänden zudem Veranstaltungen mit z.T. hohen Besucherzahlen statt (Mehrverkehr und höhere Beanspruchung von Parkflächen inklusive), bei denen auch die Aussenflächen genutzt würden. Das Vereins- und Versammlungslokal habe gegenüber der

bewilligten Nutzung als Büro keineswegs nur nebensächliche Auswirkungen. Es sei von einer wesentlichen Nutzungsänderung auszugehen, welche baubewilligungspflichtig sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4 ff.).

2.1.2.

Die Beschwerdeführerin vertritt dagegen die Ansicht, die vorgenommene Umnutzung sei nicht baubewilligungspflichtig. Die Nutzung als "Kirchgemeindelokal" sei als Dienstleistung zu qualifizieren und damit zonenkonform. Gegenüber einer normalen Büronutzung mit den ursprünglich bewilligten 16 Arbeitsplätzen verursache das Kirchgemeindehaus nicht mehr, sondern weniger Emissionen. Das Lokal werde nicht täglich benutzt, sondern nur ein bis zwei Mal pro Woche und gelegentlich am Wochenende. In der Regel seien es weniger als 20 Personen, die das Lokal besuchten. Nur an Ausnahmetagen (Eröffnungsfeier, Feiern nach Kommunionen/Firmungen) sei das Lokal bisher von mehr als 20 Personen benutzt worden. Die Situation sei vergleichbar mit dem in AGVE 2015, S. 168 ff. beurteilten Sachverhalt. Das Verwaltungsgericht habe in jenem Entscheid entschieden, dass die Umnutzung von 14 Wohnungen in ein Asylantenheim mit 90 Bewohnern nicht als wesentliche Umnutzung zu qualifizieren sei, weil ein allfälliger Zusatzlärm auch durch die Einordnung in die WG 3A gedeckt und von den Anwohnern zu akzeptieren sei. Vorliegend verhalte es sich nicht anders. Die Dorfkerzone DK2 erlaube emissionstechnisch noch bedeutend gravierendere Nutzungen, bis hin zu Restaurants und Verkaufsgeschäften. Die vorliegende Nutzung als Kirchgemeindelokal erscheine in analoger Anwendung dieser Rechtsprechung als nicht baubewilligungspflichtig (vgl. Beschwerde, S. 3 ff.).

2.2.

Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 150 II 379, Erw. 3.1; 139 II 134, Erw. 5.2; AGVE 2015, S. 168, Erw. 2.2). Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, unterstehen auch reine Umnutzungen der Baubewilligungspflicht (BGE 119 Ib 222, Erw. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_518/2016 vom 26. September 2017, Erw. 4.2).

Zweckänderungen liegen vor, wenn sich die in einer Baute ausgeübte Nutzung wandelt. Zweck- bzw. Nutzungsänderungen können wegen vermehrter Einwirkungen auf die Umgebung, wegen erhöhter Anforderungen an die Erschliessung oder aus anderen Gründen einer baupolizeilichen Bewilli-

gung bedürfen, auch wenn mit ihnen bauliche Änderungen nicht verbunden sind. Ob eine Zweckänderung vorliegt, entscheidet sich durch Vergleich der neuen mit der ursprünglich bewilligten Nutzung (AGVE 2015, S. 168, Erw. 2.2; 1993, S. 354, Erw. 2c/aa; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.91 vom 8. Oktober 2019, Erw. II/2.2). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts unterliegt eine ohne bauliche Vorkehren auskommende Zweckänderung der Bewilligungspflicht dann nicht, wenn erstens auch der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zulässigen Nutzung entspricht und zweitens sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Planung als ausgesprochen geringfügig erweist. Sind die mit der neuen Nutzung verbundenen Auswirkungen intensiver als die bisherigen, so ist von einer bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung auszugehen. Dies ist insbesondere bei einer deutlichen Zunahme der Immissionen der Fall (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_23/2020 vom 5. Januar 2021, Erw. 3.4, 1C_431/2018 vom 16. Oktober 2019, Erw. 2.2, 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019, Erw. 2.4, 1C_395/2015 vom 7. Dezember 2015, Erw. 3.1.1, 1C_285/2015 vom 19. November 2015, Erw. 3, 1C_347/2014 vom 16. Januar 2015, Erw. 3.2).

Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden (BGE 150 II 379, Erw. 3.1). Nach kantonalem Recht gelten im Wesentlichen die gleichen Anforderungen wie nach Art. 22 RPG. So bestimmt § 59 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100), dass alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden der Bewilligung durch den Gemeinderat bedürfen (vgl. auch § 49 BauV; Urteil des Bundesgerichts 1C_395/2015 vom 7. Dezember 2015, Erw. 3.1.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.534 vom 1. November 2017, Erw. II/6.2.1).

2.3.

Aus den Akten geht hervor, dass sich auf der Parzelle Nr. bbb in früheren Jahren ein Restaurant- und Wohngebäude befand (C._____). Am 18. Januar 2021 erteilte der Gemeinderat der Beschwerdeführerin die Baubewilligung "für den Abbruch der Garagen, den Neubau des Büroanbaus, die Sanierung des Wohngebäudes inkl. der *Umnutzung des Erdgeschosses in ein Büro*". Im Ober- und im Dachgeschoss des Hauptgebäudes waren dabei vier 2-Zimmerwohnungen und im Erdgeschoss Büroräumlichkeiten geplant. Die Bewilligung umfasste weiter den Ersatz des bestehenden, südlich an das Hauptgebäude angebauten eingeschossigen Haustraktes durch einen flachen, wiederum eingeschossigen Anbau (15.175 m x 12.8 m), der – in Ergänzung zum Büro im Hauptgebäude – als Grossraumbüro genutzt werden sollte (Baubewilligung vom 18. Januar 2021). Da sich gemäss An-

gaben der Beschwerdeführerin die Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss nach Abschluss der Bauarbeiten nicht als solche vermieten liessen, erfolgte im Verlaufe des Jahres 2022 die *Umnutzung in ein Vereins- und Versammlungslokal* des Beigeladenen.

Ausgangspunkt bildet somit die am 18. Januar 2021 für das Erdgeschoss bewilligte Büronutzung (im Anbau: Grossraumbüro mit 16 Arbeitsplätzen; im bestehenden Gebäude: Eingangsbereich [östlicher Zugang] mit anschliessenden Nasszellen [WC/Lavabo], Büro der Geschäftsleitung, Pausenraum inkl. Küchenzeile, Technikraum und Eingangsbereich [westlich] bei Treppe) (siehe Plan Grundriss Erdgeschoss, 1:100, Januar 2023 [bei den Baugesuchsakten, in: Vorakten, act. 144]). Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde von dieser Nutzung zwar kein Gebrauch gemacht, bei der bewilligten Büronutzung ist mit der Vorinstanz aber grundsätzlich von einem stillen Gewerbe auszugehen. Die Vorinstanz erörterte korrekt, dass sich eine solche Nutzung primär im Innern des Gebäudes abspielt und die Arbeitszeiten auf die üblichen Bürozeiten (ca. 07:00/08:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis ca. 18:00/19:00 Uhr, Samstag/Sonntag sowie Feiertage frei) beschränkt sind, wobei sich aus den Bürozeiten auch ableiten lasse, wann zusätzlicher Verkehr anfalle (bezüglich der Mitarbeiter im Wesentlichen morgens und abends, bezüglich der Kunden während der Bürozeiten), mit wie vielen Fahrten ungefähr zu rechnen sei (bei 5 Parkfeldern ca. 10 bis 20 Zu- und Wegfahrten pro Tag inkl. Kundenverkehr) und ob sich sonstige Immissionen (wie z.B. die Nutzung von Aussenbereichen durch Mitarbeiter, allenfalls in den Pausen) ergäben (angefochtener Entscheid, S. 6).

Von der dargelegten Nutzung als Büro zu unterscheiden ist die in Frage stehende Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal. Der Beigeladene ist ein Verein _____, der die Pflege und Förderung der _____ bezweckt. Er fördert Kontakte und Geselligkeit unter den Mitgliedern, organisiert bzw. unterstützt kulturelle Veranstaltungen und setzt sich ein für die Interessen seiner Mitglieder. Die Vereinsangebote finden teilweise tagsüber unter der Woche statt, die Veranstaltungen mit z.T. hohen Besucherzahlen (gemäss Vorinstanz und erteilter Baubewilligung maximal 50 Personen [siehe angefochtener Entscheid, S. 6; Vorakten, act. 17], gemäss Angaben des Betreibers ist Platz für 100 Personen vorhanden, im Normalfall seien aber rund 20 bis 30 Personen anwesend [siehe Aktennotiz Einwendungsverhandlung vom 16. November 2023, S. 4 {Dossier mit den Einwendungsunterlagen, in: Vorakten, act. 144}; Mail-Beantwortung vom 6. November 2023 {bei den Baugesuchsakten, in: Vorakten, act. 144}]) dagegen mehrheitlich abends und am Wochenende, was entsprechend zu mehr Fahrzeugen und einer höheren Beanspruchung der Parkplätze im Quartier führt. An den Anlässen werden teilweise auch die Aussenflächen der Liegenschaft genutzt. Von den zahlreichen Nachbarn, welche gegen die neue Nutzung Einwendung erhoben haben, wurden übereinstimmend v.a. die Parkierungssituation und die z.T. bis tief in die Nacht dauernden Immissionen (Lärm, Licht) bean-

standet, welche seit Einzug des Vereins festzustellen seien (siehe Dossier mit den Einwendungsunterlagen, in: Vorakten, act. 144). An der Einwendungsverhandlung erklärte der Präsident des B._____, der Verein sei bestrebt, die Lärmimmissionen so gering wie möglich zu halten, damit die Nachbarn nicht mehr belästigt würden. Zudem erkannte er, dass die Kumulation der Lichtimmissionen von der Umgebung als störend empfunden wird. Er versprach den Anwohnern, dass sich die Situation verändern werde (Aktennotiz Einwendungsverhandlung vom 16. November 2016, S. 3 [Voten D._____] [Dossier mit den Einwendungsunterlagen, in: Vorakten, act. 144]). Dass es zu Immissionen gekommen ist, welche die Situation mit der Nachbarschaft belasten, wurde vom B._____ (Beigeladene) somit nicht in Abrede gestellt.

Die Beschwerdeführerin scheint die Situation anders zu sehen. Sie bringt – wenn auch systematisch an anderer Stelle – vor, die Nachbarn hätten drei Polizeikontrollen veranlasst. Alle drei Kontrollen hätten dazu geführt, dass die Polizei keine Lärmbelästigung festgestellt habe. Obwohl die Beschwerdeführerin den Beizug dieser Polizeiprotokolle in den vorinstanzlichen Verfahren beantragt habe, hätten die Vorinstanzen diese nicht beigezogen. Beim derzeitigen Verfahrensstand sei keine Emission nachgewiesen, welche die Emission einer normalen Wohn- oder Büronutzung übersteige (vgl. Beschwerde, S. 6, 9). Dass die Vorinstanzen die erwähnten Polizeiprotokolle nicht beigezogen haben, trifft zwar zu. Für die Beurteilung des Falles war ein solcher Beizug indes auch nicht erforderlich. Angesichts der Angaben der zahlreichen Nachbarn, welche die Auswirkungen übereinstimmend schilderten, erscheint es durchwegs glaubhaft und naheliegend, dass die Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal zu Auswirkungen führt bzw. führen kann (namentlich bei grösseren Veranstaltungen abends /nachts und am Wochenende), welche vorher nicht vorhanden waren und welche nicht mit denjenigen einer üblichen Büronutzung vergleichbar sind.

Ein Vergleich der neuen mit der bisher bewilligten Nutzung ergibt somit, dass die neue Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal andere und intensivere Auswirkungen hat als eine übliche Büronutzung. Die Nutzung findet – im Unterschied zur Büronutzung – nur teilweise tagsüber unter der Woche statt. Die Veranstaltungen mit erhöhtem Besucheraufkommen finden v.a. abends und an den Wochenenden statt, d.h. zu Zeiten und an Tagen, in denen die Nachbarn ein besonderes Ruhebedürfnis haben. Davon, dass die neue Nutzung gegenüber der bisher bewilligten Nutzung bloss nebensächliche Auswirkungen hätte, kann nicht gesprochen werden. Die Vorinstanzen gingen zu Recht von einer im Sinne von § 59 Abs. 1 BauG baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung aus. Baurechtlich relevant sind namentlich die Auswirkungen auf die Umwelt (Lärm, Licht), die Erschliessung, den Verkehr und die Parkplätze. Da die Nutzung auf einen nicht unerheblichen Zeitraum bzw. auf Dauer ausgelegt ist, ist die Baubewilligungspflicht umso mehr zu bejahen. Mit der Nutzung als Vereins- und

Versammlungslokal sind im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, somit so wichtige Auswirkungen verbunden, dass ein Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarn an einer behördlichen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht wurde zu Recht bejaht.

2.4.

Soweit die Beschwerdeführerin Bezug nimmt zu AGVE 2015, S. 168 ff. und daraus ableitet, die vorliegende Situation sei vergleichbar, geht dies fehl. Im genannten AGVE wurde die Umnutzung eines Mehrfamilienhauses in eine Unterkunft für Asylbewerber als eine in der betreffenden Wohn- / Gewerbezone WG 3A baubewilligungsfreie Wohnnutzung qualifiziert. Die Wohnnutzung blieb eine Wohnnutzung, die Auswirkungen der neuen Nutzung waren zudem nicht derart, dass sie einer behördlichen Kontrolle bedürft hätten. Vorliegend geht es dagegen um die Frage, ob die Änderung der bewilligten Büronutzung in eine Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal – welche Nutzung per se anders als eine blossе Büronutzung ist und bei der u.a. auch abends und an den Wochenenden Veranstaltungen mit z.T. vielen Besuchern stattfinden – baubewilligungspflichtig ist. Diese Frage ist zu bejahen, da die neue Nutzung wie oben erläutert andere und intensivere Auswirkungen hat als die bisher bewilligte Büronutzung (siehe Erw. II/2.3). Daran ändert im Übrigen nichts, dass eine Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal in der Dorfkernzone DK2 grundsätzlich zonenkonform ist.

3.

3.1.

3.1.1.

Die Vorinstanz prüfte in einem weiteren Schritt die in der Baubewilligung (mittels Nebenbestimmungen) angeordneten Massnahmen zur Einschränkung der Lärm- und Lichtimmissionen. Sie hielt fest, dass es sich beim fraglichen Vereins- und Versammlungslokal um eine neue Anlage im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung handle, wies auf das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip und das Erfordernis der Einhaltung der Planungswerte hin. Weiter erörterte sie, dass selbst bei Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Planungswerte zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge in Betracht kämen, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lasse. Für Lokale wie das vorliegende Vereins- und Versammlungslokal seien in der Umweltschutzgesetzgebung weder eine Lärm-Ermittlungsmethode noch Belastungsgrenzwerte festgelegt. Deshalb sei im Einzelfall zu prüfen, ob eine Störung vorliege, wobei der Vollzugsbehörde aufgrund von Erfahrungswerten ein gewisser Ermessensspielraum zukomme. Die Lärmgrenzen seien dabei insbesondere auch mit Rücksicht auf die in der Dorfkernzone 2 (mit ES III) ebenfalls zulässige Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der hier an sich einzuhaltenden Planungswerte (und nicht der höheren Immissionsgrenzwerte) so festzulegen, dass die (Wohn-)Bevölkerung

insbesondere während der Nacht nicht mehr als geringfügig gestört werde. Für die Einzelfallbeurteilung könnten fachlich abgestützte private Richtlinien als Entscheidungshilfe herangezogen werden, wie z.B. die von der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) herausgegebenen Vollzugshilfe zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9 f.).

Der Gemeinderat sei davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Nutzung die Planungswerte an sich nicht überschreiten werde und habe auf eine konkrete, detaillierte Lärmprognose verzichtet. Unter Berücksichtigung der Vorsorge, der Angaben in der Vollzugshilfe (Cercle Bruit) sowie gestützt auf das geltende Polizeireglement habe er dennoch diverse Massnahmen zur Reduktion des Lärms angeordnet, was mit Blick auf die erwähnte Rechtsprechung zulässig und sinnvoll sei. Im vorliegenden Fall gelte dies umso mehr, als eine Vielzahl von Einwendungen aus der Nachbarschaft gegen die Umnutzung erhoben und insbesondere die damit verbundenen Immissionen abends, in der Nacht und am Wochenende (also genau dann, wenn das Wohlbefinden der Wohnbevölkerung besonders zu schützen sei) beanstandet worden seien und das Lokal über keine festen Öffnungszeiten verfüge. Unter Berücksichtigung der bereits vom Gemeinderat herangezogenen Grundlagen sowie einer bei der kantonalen Fachstelle Luft, Lärm und NIS (BVU, Abteilung für Umwelt) eingeholten fachlichen Stellungnahme erachtete sie die in der Baubewilligung angeordneten Auflagen Ziffern 2, 6 und 7 als zulässig. Anders entschied sie bei den Auflagen Ziffern 3 und 5, welche sie als unverhältnismässig einstufte und aufhob (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 10 ff.).

Die vor Vorinstanz weiter umstrittene Ziffer 4 der Baubewilligung betraf die Vermeidung von Lichtimmissionen. Die Vorinstanz zog für die Beurteilung das Merkblatt "Begrenzung von Lichtemissionen" (Begrenzung von Lichtemissionen, Merkblatt für die Gemeinden, Hrsg.: Schweizerischer Gemeindeverband SGV, Schweizerischer Verband Kommunale Infrastruktur SVKI, Schweizerischer Städteverband SSV, Schweizerische Gesellschaft der Lufthygiene-Fachleute Cercl-Air, Bundesamt für Umwelt BAFU, 2021) heran. Gestützt auf dieses resultierte für die Innenbeleuchtung des Vereinslokals ein Relevanz-Index von 0 – 2, was die Umsetzung von einfachen Massnahmen rechtfertige. Die vom Gemeinderat angeordnete Ziffer 4 der Baubewilligung sei eine solche Massnahme. Sie sei auch ohne Aufwand umsetzbar und verhältnismässig (siehe dazu ausführlich Erw. II/3.4.1.1; angefochtener Entscheid, S. 13 f.).

3.1.2.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das zu beurteilende Kirchgemeindelokal sei keine Anlage im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Die gegenständige Annahme sei eine einzigartige Eskalation des Anlagenbegriffs nach

Art. 7 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01), Art. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) und Art. 11 USG. Beim derzeitigen Verfahrensstand sei keine Emission nachgewiesen, welche die Emission einer normalen Wohn- oder Büronutzung übersteige. Niemand sei bisher auf die Idee gekommen, ein Wohngebäude ab einer gewissen Anzahl Wohnungen oder ein Dienstleistungsbetrieb ab einer gewissen Anzahl Arbeitsplätze/Kundenfrequenz als Anlage im Sinne von Art. 7 USG / Art. 2 LSV zu qualifizieren. Es dürfte auch kein einziges reformiertes oder katholisches Kirchgemeindelokal existieren, das als Anlage im Sinne des USG qualifiziert und deshalb den Planungs- und Immissionsgrenzwerten nach LSV und dem Vorsorgeprinzip unterzogen worden sei. Analog zum in AGVE 2015, S. 168 ff. beurteilten Fall unterscheide sich im vorliegenden Fall das Kirchgemeindelokal nicht erheblich von der Büronutzung. Es handle sich in beiden Fällen um Dienstleistungsnutzungen, die ohne weiteres zonenkonform seien. Eine zonenkonforme Nutzung eines bewilligten Gebäudes könne nicht über den Anlagenbegriff nach USG mit Auflagen bedacht werden, die kein anderer Nutzer in dieser Zone einhalten müsse, wenn nicht eine substantielle Lärm- oder Lichtbelastung durch die Nutzer nachgewiesen sei. Vorliegend sei es nicht angezeigt, von einer Anlage im Sinne des USG bzw. der LSV auszugehen. Ohne Qualifikation des Kirchgemeindelokals als Anlage handle es sich um einen Dienstleistungsbetrieb wie jeder andere und erübrige sich eine Baubewilligung (zum Ganzen: Beschwerde, S. 5 ff.).

Die Beschwerdeführerin erachtet entsprechend auch die Anwendung des Vorsorgeprinzips als unnötig, zumal gar keine Emissionen nachgewiesen seien und diesbezüglich lediglich auf Hypothesen bzw. nicht bewiesene Behauptungen von Nachbarn abgestellt werde. Es werde an keiner Stelle festgehalten, welche Lärmemission zu welchem Zeitpunkt reduziert werden solle. Da keine Lärmemissionen nachgewiesen seien, gebe es auch nichts zu beschränken. Sämtliche angeordneten Massnahmen seien rechtswidrig (vgl. Beschwerde, S. 10 f.). Hinzu komme, dass auch dann, wenn man eine oder mehrere solcher Auflagen in Erwägung ziehen wollte, die angeordneten Auflagen Ziffern 2, 4, 6, 7, 8 und 9 ersatzlos aufzuheben wären. Die Auflagen Ziffern 10 und 11 hätten sich während des Beschwerdeverfahrens im Übrigen erledigt und seien nicht mehr Verfahrensgegenstand (zum Ganzen: Beschwerde, S. 12 ff.).

3.2.

3.2.1.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das fragliche Vereins- und Versammlungslokal sei keine "Anlage" im Sinne der Umweltgesetzgebung. Gemäss Art. 7 Abs. 7 USG sind "Anlagen" Bauten, Verkehrswege oder andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen; den Anlagen sind Geräte Maschinen, Fahrzeuge, Schiffe und Luftfahrzeuge gleichge-

stellt. Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 LSV gelten als "ortsfeste Anlagen" Bauten, Verkehrsanlagen, haustechnische Anlagen und andere nichtbewegliche Einrichtungen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen. Beim Vereins- und Versammlungslokal mit seinen Auswirkungen (namentlich Lärm) auf die Umgebung (vgl. Erw. II/2.3) handelt es sich fraglos um eine Baute und damit um eine (ortsfeste) Anlage im vorgenannten Sinne. Die Nutzung als Vereins- und Versammlungslokal wurde erst im Verlaufe des Jahres 2022 aufgenommen, d.h. lange nach dem Stichtag vom 1. Januar 1985, welcher für die Abgrenzung von neuen Anlagen und Altanlagen massgebend ist (vgl. dazu BGE 123 II 325, Erw. 4c/cc; ROBERT WOLF, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Mai 2000, N. 42 zu Art. 25). Das Vereins- und Versammlungslokal ist somit eine neue (ortsfeste) Anlage.

3.2.2.

Soweit die Beschwerdeführerin Bezug nimmt zu Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen (wo mehrmals pro Jahr Feste mit vielen Personen – auch draussen – gefeiert würden) oder zu Dienstleistungsbetrieben mit Kundenverkehr/Betriebszeiten am Abend/Wochenende (vgl. Beschwerde, S. 7), verfährt dies nicht. Solche Nutzungen stehen vorliegend nicht zur Diskussion. Zu beurteilen ist das Vereins- und Versammlungslokal der Beigeladenen. Sollten die von der Beschwerdeführerin erwähnten Bauten mit ihren Nutzungen (Aussen-)Lärm erzeugen, ist im Übrigen nicht ausgeschlossen, dass auch bei ihnen früher oder später (emissionsbegrenzende) Massnahmen angeordnet werden. Nichts anderes gilt für die von der Beschwerdeführerin erwähnten weiteren Lokale, wie z.B. reformierte oder katholische Kirchgemeindelokale, Pfadilokale oder Räumlichkeiten anderer Vereine (siehe Beschwerde, S. 8). Massgebend ist jeweils der Einzelfall.

Nicht weiter hilft schliesslich der von der Beschwerdeführerin (abermals) herangezogene AGVE 2015, S. 168 ff. (vgl. Beschwerde, S. 8 f.). Im genannten AGVE ging es einzig um die Frage der Baubewilligungspflicht einer Umnutzung eines Mehrfamilienhauses in eine Unterkunft für Asylbewerber. Für die Beurteilung, ob das hier zu beurteilende Vereins- und Versammlungslokal als Anlage im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung gilt, ist der Entscheid nicht einschlägig (siehe zudem bereits Erw. II/2.4).

3.3.

3.3.1.

Im Sinne der Vorsorge sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen (Art. 1 Abs. 2 USG). Nach Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV sind die von einer neuen Anlage erzeugten Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (vorsorgliche Emissionsbegrenzung). Zudem dürfen neue ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1

USG; Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Im Bereich des Lärmschutzes gelten nach dem klaren Wortlaut von Art. 7 LSV und in Übereinstimmung mit den Anforderungen von Art. 11 Abs. 2 und Art. 23 USG die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Die unter den Immissionsgrenzwerten liegenden Planungswerte stellen keine Emissionsbegrenzungen im Sinne von Art. 12 USG dar und legen daher nicht das Mass der vorsorglichen Emissionsbegrenzungen gemäss Art. 11 Abs. 2 USG fest, sondern konkretisieren als zusätzliche Belastungsgrenzwerte, d.h. Begrenzung der Immissionen, den vorsorglichen und vorbeugenden Immissionsschutz im Sinne des Planungsgrundsatzes gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG. Ihre Einhaltung belegt nicht ohne weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen gemäss Art. 11 Abs. 2 USG getroffen worden sind. Ein Vorhaben vermag somit von der Umweltschutzgesetzgebung nicht schon deswegen zu bestehen, weil es die einschlägigen Belastungsgrenzwerte einhält. Vielmehr ist im Einzelfall anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob die Vorsorge weitergehende Beschränkungen erfordert (zum Ganzen: BGE 141 II 476, Erw. 3.2; 124 II 517, Erw. 4b; Urteil des Bundesgerichts 1C_218/2018 vom 2. November 2018, Erw. 3). Bei Anlagen, welche die lärmschutzrechtlichen Planungswerte einhalten, kommen zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge jedoch nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt (BGE 127 II 306, Erw. 8; 124 II 517, Erw. 5a; Urteile des Bundesgerichts 1C_526/2023 vom 25. März 2025, Erw. 4.2.3, 1C_83/2024 vom 21. März 2025, Erw. 3.3.1, 1C_174/2020 vom 5. Mai 2021, Erw. 6.1, 1C_218/2018 vom 2. November 2018, Erw. 3, 1C_283/2016 vom 11. Januar 2017, Erw. 6.3). Lärm soll in erster Linie an der Quelle durch die in Art. 12 Abs. 1 USG aufgezählten Massnahmen begrenzt werden (Art. 11 Abs. 1 USG). Die Begrenzungen werden durch Verordnungen oder, soweit diese nichts vorsehen, durch unmittelbar auf das USG abgestützte Verfügungen vorgeschrieben (Art. 12 Abs. 2 USG).

3.3.2.

3.3.2.1.

Die Lärmimmissionen des Vereins- und Versammlungslokals sind, wie die Vorinstanz richtig festhielt (angefochtener Entscheid, S. 9), überwiegend durch menschliches Verhalten verursacht. Der Anlage ist der Lärm zuzurechnen, der mit ihrem Betrieb unmittelbar verbunden ist. Dazu gehören in erster Linie die Immissionen, welche bei der bestimmungsgemässen Benutzung des Lokals unvermeidbar entstehen. Lärm, der von den Benutzern ausserhalb der Anlage verursacht wird, zählt zu den sog. Sekundärimmissionen, welche der Anlage ebenfalls zuzurechnen sind, sofern sie in direkten Zusammenhang mit deren Benutzung erfolgen (z.B. Lärm beim Betreten bzw. Verlassen des Lokals, beim Zu- und Wegfahren von Fahrzeugen etc.) (vgl. WOLF, a.a.O., N. 34 ff. zu Art. 25; HELEN KELLER, in: Kommentar

zum Umweltschutzgesetz, März 2002, N. 11 [erstes Lemma] zu Art. 7; GRIFFEL/RAUSCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Aufl., 2011, N. 7 zu Art. 25 und N. 11 [erstes Lemma] zu Art. 7; siehe auch BGE 130 II 32, Erw. 2.1; 123 II 325, Erw. 4a/bb).

Für den Lärm solcher Lokale hat der Bundesrat keine Belastungsgrenzwerte festgesetzt (siehe auch Stellungnahme BVU, Abteilung für Umwelt [Luft, Lärm und NIS] vom 29. Juli 2024 [nachfolgend: Stellungnahme kantonale Fachstelle], S. 2 [Vorakten, act. 111]). Die durch sie verursachten Immissionen sind deshalb von der Vollzugsbehörde unmittelbar gestützt auf das USG, in Anwendung von Art. 15 und unter Berücksichtigung von Art. 19 und 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 zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale beigezogen werden (Vollzugshilfe 8.10 vom 10. März 1999 [vollständig überarbeitete Version vom 1. Februar 2019]) (Urteil des Bundesgerichts 1C_13/2020 vom 13. Oktober 2020, Erw. 5.5 mit Hinweisen).

3.3.2.2.

Die Parzelle Nr. bbb liegt in der Dorfkernzone DK2, welche die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist; die Zone dient u.a. der Wohnnutzung (Erw. II/1), weshalb im Hinblick auf die Planungswerte zu beachten ist, dass die (Wohn-)Bevölkerung insbesondere während der Nacht nicht mehr als geringfügig gestört wird (vgl. BGE 130 II 32, Erw. 2.2; siehe auch Urteile des Bundesgerichts 1A.139/2002 vom 5. März 2003, Erw. 2, 1A.213.2000 vom 21. März 2001, Erw. 2a). Der Gemeinderat ging im Rahmen seiner Beurteilung davon aus, dass die beabsichtigte Nutzung die Lärmgrenzwerte einhalten werde. Weitere Abklärungen erachtete er (zurzeit) als nicht notwendig, namentlich könne auf die Einholung einer Lärmprognose verzichtet werden (angefochtener Entscheid, S. 10; Vorakten, act. 12). Unabhängig von der Einhaltung der Lärmgrenzwerte ordnete er jedoch gestützt auf das Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 2 USG) verschiedene Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung an (vgl. Vorakten, act. 12 ff., 17). Die Vorinstanz überprüfte diese Anordnungen (mit Ausnahme von Ziffer 9, welche nicht konkret behandelt wurde; siehe Erw. II/3.3.3.5), hob die Ziffern 3 und 5 der Baubewilligung auf und schützte die restlichen Nebenbestimmungen (angefochtener Entscheid, S. 10 ff., 15 [Dispositiv Ziffer 1]). Die Auflagen, welche die Vorinstanz schützte, sind vor Verwaltungsgericht weiterhin umstritten. Im Hinblick auf den Lärm sind dies die Ziffern 2, 6 und (teilweise)

7, allenfalls auch die Ziffer 9 der Baubewilligung (siehe zu letzterer allerdings Erw. II/3.3.3.5).

Wie dargelegt besagt das Vorsorgeprinzip, dass unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Da vorliegend unbestrittenermassen davon auszugehen ist, dass die Planungswerte für Lärm eingehalten werden, lassen sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur dann rechtfertigen, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche Emissionsreduktion erreicht werden kann (oben Erw. II/3.3.1).

3.3.3.

3.3.3.1.

Für die Beurteilung kann die Vollzugshilfe 8.10 (Cercle Bruit) herangezogen werden (siehe Erw. II/3.3.2.1 am Ende). Diese enthält eine Liste von Massnahmen, welche in Anwendung des Vorsorgeprinzips (Art. 11 Abs. 2 USG) ergriffen werden können. Als wirkungsvolle Massnahmen werden etwa die Einschränkung der Betriebszeit (während der es zu Lärmbelastungen kommen kann) und die Beschränkung der maximalen Gästezahl genannt, weiter das Schliessen von Türen und/oder Fenstern, die Überwachung des Lärmpegels durch den Betreiber, die Information der Gäste, die Instruktion des Personals etc. (siehe Ziffer 6 sowie Anhang 4 der Vollzugshilfe 8.10 [Cercle Bruit]). Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung hat die Vollzugsbehörde aufgrund von Erfahrungswerten einen gewissen Ermessensspielraum (vgl. Ziffer 2 der Vollzugshilfe 8.10 [Cercle Bruit]; Vorakten, act. 111).

3.3.3.2.

Die in der Baubewilligung angeordnete Ziffer 2 ("Gebäudeöffnungen [Fenster, Türen etc.] sind ab 22.00 Uhr geschlossen zu halten.") entspricht dem Massnahmenkatalog der Vollzugshilfe 8.10 (Cercle Bruit). Zudem bestätigt auch die kantonale Fachstelle, dass die Ziffer 2 im Rahmen der Vorsorge eine angemessene Auflage sei (siehe Vorakten, act. 112). Das Gericht hat keinen Anlass, von dieser fachlichen Beurteilung abzuweichen. Die Massnahme erscheint wirksam und geeignet, ist wirtschaftlich tragbar (keine finanziellen Nachteile) und einfach umsetzbar. Die Massnahme trägt wesentlich dazu bei, den Lärm aus dem Vereins- und Versammlungslokal ab 22.00 Uhr zu verringern und der Nachtruhe in der Nachbarschaft – welcher hohes Gewicht beizumessen ist – Rechnung tragen.

Soweit die Beschwerdeführerin behauptet, die Massnahme verhindere in dieser absoluten Formulierung sogar das Betreten oder Verlassen des Gebäudes nach 22.00 Uhr und auch das Lüften und Kühlen des Gebäudes während heissen Sommertagen (vgl. Beschwerde, S. 12), ist dies zu rela-

tivieren. Dass das Lokal nach 22.00 Uhr nicht mehr betreten oder verlassen werden kann, ist nicht Ziel der Auflage, andernfalls ein entsprechendes Betriebsverbot angeordnet worden wäre. Ein kurzes Öffnen der Tür zum Betreten oder Verlassen des Gebäudes muss selbstredend zulässig sein. Die Auflage ist zweckgerichtet zu verstehen. Sinn und Zweck ist, dass nicht wegen länger geöffneter Türen oder Fenster die Nachbarschaft beschallt wird. Die Planunterlagen zeigen zudem, dass z.B. zwischen dem Gebäudeeingang neben den Briefkästen und dem gebäudeinternen Eingang zum Vereins- und Versammlungslokal ein Vorraum (mit Treppenhaus) besteht (siehe Plan Grundriss Erdgeschoss, 1:100, Januar 2023 [bei den Bauseuchtsakten, in: Vorakten, act. 144]). Achtet der Betreiber des Lokals darauf, dass der gebäudeinterne Eingang zum Vereins- und Versammlungslokal jeweils geschlossen ist, wenn der besagte Gebäudeeingang für das Betreten oder Verlassen kurz geöffnet wird, dürfte beim Betreten und Verlassen des Gebäudes auch nach 22.00 Uhr kein bzw. kaum Lärm nach aussen dringen. Ein kurzes Lüften nach 22.00 Uhr erscheint ebenfalls nicht ausgeschlossen, sofern sichergestellt wird, dass aus dem zu lüftenden Raum kein Lärm nach aussen dringt (Personen können während des Lüftens z.B. kurz in einen anderen Raum gehen und die Türe zu diesem Raum schliessen; allfällige Musik kann ausgeschaltet werden etc.). Dass die Vorinstanz Ziffer 2 der Baubewilligung geschützt hat, ist nicht zu beanstanden.

3.3.3.3.

Ziffer 6 der Baubewilligung hält fest, der Alltagslärm ausserhalb des Gebäudes sei – insbesondere an Sonn- und Feiertagen – so zu reduzieren, dass die Nachbarschaft weder übermässig belastet noch in ihrem Wohlbefinden erheblich gestört werde. Damit wird zunächst (wenn auch mit etwas anderen Worten) wiederholt, was bereits § 8 Abs. 1 des Polizeireglements der Gemeinden Q.____, U.____, V.____, W.____, X.____, Y.____, Z.____, R.____, QQ.____ und QR.____ vom ____ 2016 (Polizeireglement) festhält, nämlich dass alle übermässigen Einwirkungen – u.a. durch Lärm – verboten sind (siehe zum Lärmschutz im Weiteren auch § 9, namentlich Abs. 1 und 3, Polizeireglement; vgl. auch Vorakten, act. 13). Die Vorinstanz hielt ebenso fest, die Anordnung gebe lediglich generell wieder, was ohnehin gelte, wobei sie darauf hinwies, dass die Anordnung gemäss Wortlaut sogar weniger einschränkend wirke ("erheblich gestört" anstatt "gestört") als nach Gesetz und Rechtsprechung vorgesehen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 12 mit Hinweis u.a. auf den Bericht der kantonalen Fachstelle). Bei einer objektivierten Betrachtung lässt sich jedoch (trotz des allenfalls nicht ganz klaren Wortlauts) nicht davon ausgehen, dass mit Ziffer 6 der Baubewilligung beabsichtigt worden wäre, zusätzliche Rechte oder Pflichten (individuell-konkret) zu verfügen. Solche Anhaltspunkte bestehen nicht (vgl. Vorakten, act. 112 ff.). Vielmehr ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass der Gemeinderat inhaltlich generell das wiedergeben bzw. auf das hinweisen wollte, was ohnehin (generell-abstrakt) gilt. Die Bestimmung hat deshalb lediglich informativen Charakter und belastet den

Gesuchsteller nicht zusätzlich, weshalb es sich um eine sog. unechte Nebenbestimmung handelt (vgl. WIEDERKEHR/RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, 2012, Rz. 2484, 2523 f.; CHRISTIAN MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, Rz. 446). Als solche erscheint sie vorliegend durchaus zulässig, zumal kantonale und kommunale Regelungen dieser Art vorsorgliche Massnahmen zur Emissionsbegrenzung (Art. 11 Abs. 2 und Art. 12 USG) enthalten können und als solche ebenfalls zu beachten sind (siehe Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2004.00387 vom 6. April 2005, Erw. 3.3.1 mit Hinweis auf WOLF, a.a.O., N. 23 zu Art. 25). Nicht in Abrede stellen lässt sich im Übrigen, dass die Nebenbestimmung auch einen Sachbezug hat, einen Beitrag zum öffentlichen Interesse leistet und vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhält.

Unechte Nebenbestimmungen zeichnen sich – wie dargelegt – dadurch aus, dass sie (als Hinweise, Informationen, Anregungen, Wünsche, Mahnungen etc.) lediglich informativen Charakter haben und den Gesuchsteller auf Gesetzesvorschriften oder andere wesentliche Umstände aufmerksam machen wollen (vgl. MÄDER, a.a.O., Rz. 446, WIEDERKEHR/RICHLI, a.a.O., Rz. 2484, 2523). Von ihnen zu unterscheiden sind die sog. echten Nebenbestimmungen (wie Auflage, Bedingung oder Befristung), welches verbindliche, individuell-konkrete und erzwingbare Rechtsakte sind, die rechtlich auf den Hauptakt ausstrahlen und zumeist erst mit der Realisierung des Vorhabens wirksam werden (vgl. WIEDERKEHR/RICHLI, a.a.O., Rz. 2484). Eine echte Nebenbestimmung steht mit Ziffer 6 der Baubewilligung jedoch nicht im Raum. Entsprechend muss auch nicht geprüft werden, ob Ziffer 6 der Baubewilligung den Anforderungen an eine echte Nebenbestimmung genügt.

3.3.3.4.

Zu prüfen ist weiter Ziffer 7 der Baubewilligung, welche verlangt, dass die Bauherrschaft bzw. die Verantwortlichen des B._____ bis Ende Februar 2024 eine Ansprechperson zu benennen und zu melden haben, welche für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich ist. Die Vorinstanz erörterte zutreffend, dass eine solche Anordnung im Rahmen des Vorsorgeprinzips erlaubt ist, Sinn macht und keineswegs ungewöhnlich ist (vgl. angefochtener Entscheid, S. 11, 12). In der Hausordnung hält der Verein im Übrigen auch selber fest, für die Öffnung des Vereinslokals werde vom Vorstand jeweils ein Verantwortlicher genannt, welcher auch das Hausrecht ausübe (vgl. Hausordnung, Ziffer 1c [bei den Baugesuchsakten, in: Vorakten, act. 144]). Dass dieser Verantwortliche gleichzeitig die zu nennende Person gemäss Auflage ist bzw. sein könnte, liegt mit der Vorinstanz auf der Hand und stellt keine unzumutbare zusätzliche Verpflichtung oder Einschränkung dar, die mit Art. 11 Abs. 2 USG nicht vereinbar wäre.

Soweit die Beschwerdeführerin sinniert, es sei unklar und unbestimmt, wofür diese Ansprechperson durch die Auflage verantwortlich sei (vgl. Beschwerde, S. 14 f.), sind die Ausführungen müssig. Aus dem Sachzusammenhang ergibt sich genügend klar, dass die Ansprechperson verantwortlich dafür ist, dass die Benützungsvorschriften und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Darauf wies bereits die Vorinstanz hin (angefochtener Entscheid, S. 12). Die Beschwerdeführerin und der Beigeladene wissen im Übrigen auch selber, dass es bereits wiederholt zu Problemen kam, namentlich aufgrund der Immissionen.

Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich vor, der B._____ sei nicht Verfahrens- und Baugesuchspartei, weshalb er auch nicht Adressat einer Verfügung in diesem Verfahren sein könne (vgl. Beschwerde, S. 15). Diese Behauptung trifft so nicht zu. Tatsache ist, dass die Vorinstanz den B._____ zum Verfahren beilud, weil dieser durch den Ausgang des Verfahrens in eigenen Interessen berührt werden könnte (vgl. Vorakten, act. 84; § 12 Abs. 1 VRPG). Beigeladene haben Parteistellung und die damit verbundenen Rechte und Pflichten; über die Anträge der ursprünglichen Parteien können sie nicht hinausgehen, die Verfügung über den Streitgegenstand steht ihnen nicht zu. Mit der Beiladung wird der Entscheid auch für die Beigeladenen verbindlich (§ 12 Abs. 2 VRPG). Als Beigeladener im vorinstanzlichen Verfahren kommt ihm auch vor Verwaltungsgericht von Gesetzes wegen Parteistellung zu (vgl. § 13 Abs. 2 lit. d VRPG; siehe auch Verfügung vom 12. Februar 2025). Der sinngemässe Einwand der Beschwerdeführerin, wonach der B._____ keine Parteistellung habe und nicht in Pflicht genommen werden könne, geht fehl.

Da die in Ziffer 7 der Baubewilligung angesetzte Frist ("bis Ende Februar 2024") längst abgelaufen ist, ist sie von Amtes wegen neu anzusetzen. Angemessen erscheint eine Frist von zwei Monaten ab Rechtskraft der Bewilligung vom 11. Dezember 2023.

3.3.3.5.

Im vorinstanzlichen Verfahren nicht konkret behandelt wurde Ziffer 9 der Baubewilligung, welche lautet: "Das Parkieren auf privatem Grundeigentum in der Nachbarschaft ist verboten. Die Durchsetzung obliegt den Verantwortlichen des B._____." Dass mit dieser Anordnung z.B. (Lärm-)Emissionen des Vereins- und Versammlungslokals begrenzt werden sollten (vgl. Art. 11 Abs. 1 und 2 sowie Art. 12 USG), kann nicht erkannt werden. Seitens des Gemeinderats wird solches auch nicht behauptet. Da auch sonst nicht ersichtlich ist, welcher (öffentlich-rechtliche) gesetzliche Zweck und welche öffentlichen Interessen mit der Anordnung verfolgt werden, ist die Anordnung aufzuheben.

Da es um den Schutz privaten Grundeigentums geht, könnten die betroffenen Grundeigentümer für ihr jeweiliges Grundstück – auf dem Zivilweg –

z.B. den Erlass eines gerichtlichen Verbots nach Art. 258 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) beantragen.

3.4.

3.4.1.

3.4.1.1.

Neben den Anordnungen zum Lärm beanstandet die Beschwerdeführerin auch diejenigen zum Licht. Sie erachtet den letzten Satz von Ziffer 4 der Baubewilligung, wonach die Jalousien spätestens ab 22.00 Uhr (zur Vermeidung von Lichtemissionen) geschlossen zu halten sind, als unzulässig (vgl. Beschwerde, S. 12 f.). Künstliches Licht besteht aus elektromagnetischen Strahlen und gehört daher zu den Einwirkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 USG. Deshalb müssen auch Beleuchtungen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (vgl. Art. 11 Abs. 2 USG [Vorsorgeprinzip]).

Die Vorinstanz prüfte unter Bezugnahme zum Merkblatt "Begrenzung von Lichtemissionen", ob, welche und wie weitgehende Massnahmen hinsichtlich des Lichts aus dem Lokal zu ergreifen bzw. anzuordnen sind. Sie hielt fest, die Beurteilung hänge einerseits von den Lichtemissionen in den Aussenraum und andererseits von der Sensitivität der Umgebung ab. Beim Element der "Lichtemission in den Aussenraum" sei die Beleuchtung aus dem Inneren des Vereinslokals mit eher grossen Fensterflächen als mittlere bis geringe Emission (im Sinne des Merkblatts) einzustufen (angefochtener Entscheid, S. 13). Beim zweiten Element der "Sensitivität der Umgebung" ging sie bei der vorliegenden Dorfkernzone mit zahlreichen Wohnhäusern inkl. Wohn- und Schlafräumen in unmittelbarer Umgebung von einer mittleren bis tiefen Sensitivität (im Sinne des Merkblatts) aus (angefochtener Entscheid, S. 14).

Als Ergebnis hielt die Vorinstanz fest: Gemäss dem Merkblatt resultiere aus der Summe der Lichtemissionen in den Aussenraum und der Sensitivität der Umgebung für die Innenbeleuchtung des Vereinslokals ein Relevanz-Index von 0 – 2, was die Umsetzung von einfachen Massnahmen rechtfertige. Die für das Versammlungslokal angeordnete Schliessung der Fensterläden ab 22.00 Uhr stelle eine solche einfache Massnahme dar, sei zudem ohne Aufwand umsetzbar und mangels finanzieller Einbusse (keine baulichen Vorkehren oder weniger Nutzer/Gäste) ohne weiteres wirtschaftlich tragbar. Hinzu komme, dass die Anordnung geeignet und äusserst effektiv sei, die helle nächtliche Innenbeleuchtung, welche durch die grossen Fenster in den Aussenraum gelange und unmittelbar auf die nahegelegenen Wohnhäuser mit ihren Schlafzimmern treffe, einzudämmen. Sie sei der Beschwerdeführerin somit zuzumuten und unter dem Aspekt der Vorsorge verhältnismässig. Ziffer 4 der Baubewilligung sei zu bestätigen (angefochtener Entscheid, S. 14).

3.4.1.2.

Dass die Vorinstanz das (u.a.) vom BAFU herausgegebene Merkblatt "Begrenzung von Lichtemissionen" im Sinne einer Richtlinie heranzog, wird von der Beschwerdeführerin zu Recht nicht beanstandet. Unter Bezugnahme zu diesem Merkblatt ordnete die Vorinstanz sodann die "Lichtemissionen in den Aussenraum" und die "Sensitivität der Umgebung" nachvollziehbar und schlüssig ein und ging zu Recht von einer Relevanz von 0 – 2 aus. Mit Blick auf das Merkblatt rechtfertigt es sich daher, jedenfalls einfache Massnahmen umzusetzen. Bei der für das Versammlungslokal angeordneten Schliessung der Jalousien ab 22.00 Uhr handelt es sich um eine solche einfache Massnahme (im Sinne des Merkblattes), welche zudem ohne Aufwand umsetzbar und wirtschaftlich tragbar ist. Die Anordnung hilft in effektiver Weise, das Licht der nächtlichen Innenbeleuchtung, welches durch die vielen und grossen Fenster (welche im Anbau praktisch bis zum Boden reichen) in den Aussenraum gelangt, einzudämmen. Dass die Vorinstanz die Anordnung Ziffer 4 der Baubewilligung schützte, ist nicht zu beanstanden.

Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, die Bewohner der Nachbarliegenschaften könnten auch die Jalousien herunterlassen (vgl. Beschwerde, S. 13), übersieht sie im Übrigen, dass Einwirkungen primär durch Massnahmen bei der Quelle (Emissionsbegrenzungen) zu begrenzen sind (Art. 11 Abs. 1 USG). Dabei sind die Emissionen, unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung, im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Ziffer 4 der Baubewilligung entspricht – wie dargelegt – diesen Anforderungen.

Da die in Ziffer 4 der Baubewilligung angesetzte Frist ("bis Ende Februar 2024") bereits abgelaufen ist, ist sie von Amtes wegen neu anzusetzen. Angemessen erscheint eine Frist von zwei Monaten ab Rechtskraft der Bewilligung vom 11. Dezember 2023.

3.4.2.

Eine weitere Anordnung zur Beleuchtung enthält Ziffer 8 der Baubewilligung: "Um übermässige Lichtemissionen wirksam zu verhindern, empfiehlt der Gemeinderat die Berücksichtigung der SIA-Norm 491. Die Lichtverschmutzung (künstliche Aufhellung des Nachthimmels mit schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf Menschen und die Umwelt) lässt sich mit geeigneten Massnahmen verhindern. Die Aussenbeleuchtung ist ab 22.00 Uhr auszuschalten, bzw. so zu betreiben, dass Anwohner nicht gestört werden." Vor Verwaltungsgericht umstritten ist der letzte Satz von Ziffer 8. Zieht man auch für die Aussenbeleuchtung das Merkblatt "Begrenzung von Lichtemissionen" heran, so ist das Element "Lichtemission in den Aussenraum" unter Berücksichtigung der Einteilung im Merkblatt als ge-

ringe bis höchstens mittlere Emission einzustufen; beim Element "Sensitivität der Umgebung" ist – analog den Ausführungen zu Erw. II/3.4.1 – von einer mittleren bis tiefen Sensibilität auszugehen. Insgesamt ergibt sich damit ein Relevanz-Index von 0 – 2. Die Anordnung, wonach die Aussenbeleuchtung ab 22.00 Uhr auszuschalten bzw. so zu betreiben ist, dass Anwohner nicht gestört werden, gilt als einfache Massnahme im Sinne des Merkblatts (Relevanz-Index 1). Sie ist ohne Aufwand umsetzbar und wirtschaftlich tragbar. Auch ist sie wirksam und effektiv, um unnötige Lichtverschmutzungen und Einwirkungen auf die Umgebung einzudämmen. Soweit das Einschalten der Aussenbeleuchtung notwendig ist (z.B. weil sich noch Personen [unter Einhaltung der Nachtruhe] im Garten aufhalten oder das Gebäude betreten/verlassen wollen), muss der Betrieb allerdings so erfolgen, dass Anwohner nicht gestört werden. Ob ein Anwohner bei objektiver Betrachtung "gestört" wird, wird im konkreten Einzelfall zu beurteilen sein. Sollte es angesichts dieser wenig konkreten Formulierung ("gestört") wiederholt zu Diskussionen bzw. Problemen kommen, müsste gegebenenfalls im Rahmen eines Immissionsklageverfahrens (vgl. § 30 Abs. 4 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern vom 4. September 2007 [EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200]) über weitergehende bzw. konkretere Massnahmen befunden werden.

4.

Die Ziffern 10 und 11 der Baubewilligung sind nach Angaben der Beschwerdeführerin nicht mehr Gegenstand des Beschwerdeverfahrens (Beschwerde, S. 17). Ausführungen zu diesen Auflagen erübrigen sich daher. Hinzuweisen ist lediglich, dass die rudimentäre E-Mail-Korrespondenz, welche die Beschwerdeführerin am 20. März 2025 eingereicht hat, auf jeden Fall kein genügender Nachweis ist, dass die Ziffern 10 und 11 der Baubewilligung falsch gewesen wären, sich erübrigen würden oder sich erledigt hätten. Sollte beabsichtigt sein, dass sich mehr als 50 Personen im Vereins- und Versammlungslokal aufhalten, wäre dies in einem separaten Verfahren zu prüfen bzw. bedürfte einer entsprechenden Brandschutzbewilligung.

5.

5.1.

5.1.1.

Bei den Kostenfolgen hielt die Vorinstanz fest, die Beschwerdeführerin verlange im Wesentlichen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Feststellungen, dass keine Baubewilligungspflicht bestehe und auch kein Anwendungsfall der Besitzstandgarantie vorliege. Eventualiter werde beantragt, dass die Auflagen Ziffern 2 – 11 der Baubewilligung aufzuheben seien. Die Beschwerdeführerin unterliege mit ihren zwei Hauptanträgen vollständig und obsiege lediglich mit ihrem Eventualantrag hinsichtlich zwei der insgesamt zehn angefochtenen Auflagen. Gemessen an den

genannten Anträgen komme dies einem vollständigen Unterliegen gleich (angefochtener Entscheid, S. 15).

5.1.2.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie habe sich gegen insgesamt acht Auflagen gewehrt (die Auflagen 10 und 11 hätten sich während des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens erledigt). Zwei der wesentlicheren dieser acht Auflagen seien aufgehoben worden. Die Kostenverlegung hätte damit zumindest im Verhältnis 2 zu 6 erfolgen müssen. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin die Zulässigkeit der Auflagen sowohl über die Bestreitung der Baubewilligungspflicht generell bzw. die damit im Zusammenhang stehende Definition des Anlagebegriffs bestreite, ändere nichts daran, dass sich das Anliegen der Beschwerdeführerin primär darauf gerichtet habe, dass die Auflagen aus der Baubewilligung entfernt würden (Beschwerde, S. 17). Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, bei der Kostenverlegung sei auch zu berücksichtigen, dass die Auflage Ziffer 10 der Baubewilligung falsch gewesen sei (vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin vom 20. März 2025).

5.2.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 31 Abs. 2 Satz 1 VRPG; § 32 Abs. 2 VRPG). Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

Die Festsetzung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten erfolgt weitgehend nach Ermessen, das Verwaltungsgericht kann sie demnach nur in beschränktem Umfang überprüfen; der Vorinstanz steht in dieser Hinsicht ein grosser Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.104 vom 23. August 2023, Erw. I/3, WBE.2022.60 vom 29. April 2022, Erw. I/2 und WBE.2020.246 vom 2. September 2020, Erw. I/2; vgl. auch RUTH HERZOG, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 19 zu Art. 80; KASPAR PLÜSS, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 25 und 43 zu § 13).

5.3.

Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass die Beschwerdeführerin in sämtlichen Hauptanträgen (Aufhebung der Baubewilligung; Feststellung, dass keine Baubewilligungspflicht besteht; Feststellung, dass kein Anwendungsfall der Besitzstandsgarantie vorliegt) vollumfänglich unterlag. Sie obsiegte lediglich im Eventualantrag teilweise, indem zwei der zehn angefochtenen Auflagen aufgehoben wurden. Dass die Vorinstanz den Hauptanträgen erhöhtes Gewicht beimass und bei einer Gesamtbetrachtung von einem

bloss geringfügigen Obsiegen der Beschwerdeführerin ausging, das keine Auswirkungen auf die Kostenfolgen hat, ist nicht zu beanstanden (vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_180/2021 vom 19. August 2021, Erw. 9.3; AGVE 2007, S. 225).

Zu einer Anpassung des vorinstanzlichen Kostenentscheids führt im Übrigen auch nicht, dass im vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahren eine weitere Auflage (Ziffer 9) der Baubewilligung aufgehoben wird. Bei einer Gesamtbetrachtung bleibt es bezogen auf das vorinstanzliche Verfahren bei einem geringfügigen Obsiegen der Beschwerdeführerin, das sich auf die Kostenfolgen nicht auswirkt. Abgesehen davon hat die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin vor Vorinstanz mit keinem Wort dargelegt, weshalb Ziffer 9 der Baubewilligung nicht zulässig sein soll. Für die Vorinstanz bestand deshalb kein Anlass, sich mit dieser Ziffer konkreter auseinanderzusetzen. Die Beschwerdeführerin begründete erst vor Verwaltungsgericht, aus welchen Gründen Ziffer 9 der Baubewilligung ihres Erachtens unzulässig sein soll (Beschwerde, S. 16 f.).

6.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde lediglich dahingehend als begründet, dass Ziffer 9 der Baubewilligung aufzuheben ist. Der angefochtene Entscheid des BVU ist in teilweiser Guttheissung der Beschwerde entsprechend anzupassen. In den übrigen Punkten ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Von Amtes wegen neu festzusetzen sind im Übrigen die in Ziffer 4 und 7 der Baubewilligung jeweils angeordneten Fristen, die zwischenzeitlich abgelaufen sind.

III.

Die Grundlagen für die Kostenverlegung wurden bereits in Erw. II/5.2 dargelegt. Die Beschwerdeführerin unterliegt praktisch vollständig. Sie obsiegt lediglich dahingehend, dass Ziffer 9 der Baubewilligung aufzuheben ist, was gemessen an dem, was sie gesamthaft beantragte, indessen geringfügig ist und keine Auswirkungen auf die Kostenfolgen hat. Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin daher die Verfahrenskosten zu bezahlen (§ 31 Abs. 2 VRPG) und es besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 32 Abs. 2 VRPG). Der Beigeladene trägt keine Kosten, da er am Verfahren nicht aktiv teilgenommen hat (§ 12 Abs. 3 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, vom 19. Dezember 2024 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Auflagen Ziffern 3, 5 und 9 der Baubewilligung vom 11. Dezember 2023 ersatzlos aufgehoben.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Von Amtes wegen werden die in den Auflagen Ziffern 4 und 7 der Baubewilligung vom 11. Dezember 2023 angesetzten Fristen ("bis Ende Februar 2024") neu festgesetzt auf "bis zwei Monate nach Rechtskraft der Bewilligung vom 11. Dezember 2023".

3.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

4.

Es werden keinen Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

den Beigeladenen

den Stadtrat Q. _____

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

das Bundesamt für Umwelt BAFU

Mitteilung an:

den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht

innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 20. Oktober 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi