



<b>Fall-Nr.:</b>	20-8451
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	19.08.2021
<b>Entscheiddatum:</b>	12.07.2021

## **BDE 2021 Nr. 50**

**Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 34 RPV. Die Zonenkonformität der geplanten Unterstände und des Wildtierzauns für die Haltung von Rentieren ist vorliegend zu verneinen, da nicht belegt ist, dass der Betrieb der Gesuchsteller voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Ob die geplanten Bauten und Anlagen für die in Frage stehende Bewirtschaftung überhaupt nötig wären und ob dem Bauvorhaben am vorgesehenen Standort überwiegende öffentliche Interessen des Natur- und Tierschutzes entgegenstünden, kann offen gelassen werden (Erw. 2).**

BDE 2021 Nr. 50 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-8451

## Entscheid Nr. 50/2021 vom 12. Juli 2021

---

Rekurrentin

**A.**\_\_\_\_

gegen

---

Vorinstanz

**Gemeinderat X.**\_\_\_\_ (Entscheid vom 13. Oktober 2020)

---

Rekursgegner

**B.**\_\_\_\_ **und C.**\_\_\_\_

vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Bahnhof-  
strasse 24, 9443 Widnau

---

Betreff

Baubewilligung (Neubau Wildtierzaun, offene Anbauten/Unterstände,  
mobiler Witterungs-Weideunterstand/Rundbogenzelt)



## Sachverhalt

### A.

D.\_\_\_\_ ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. 001 (23'155 m<sup>2</sup>), 002 (4'376 m<sup>2</sup>) und 003 (7'242 m<sup>2</sup>), Grundbuch X.\_\_\_\_, in der M.\_\_\_\_ in X.\_\_\_\_. Die Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 3. November 1994 in der Landwirtschaftszone und werden über den M.\_\_\_\_weg (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen. Die Grundstücke liegen zudem gemäss Schutzverordnung der Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 3. November 1994 in einem Landschaftsschutzgebiet und gemäss kantonalem Richtplan im Streusiedlungsgebiet (Koordinationsblatt S52 "Streusiedlungsgebiete"). Gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt V31 "Vorranggebiete Natur und Landschaft") und Schutzverordnung befinden sich in der näheren Umgebung um die Grundstücke zudem geschützte Moor- und Waldgebiete sowie Lebensräume bedrohter Arten. Das Grundstück Nr. 002 ist mit einem grossen Wohnhaus mit Scheunenanbau (Vers.-Nr. 004) und einem Garagenunterstand (Vers.-Nr. 005) überbaut.

### B.

a) Mit Baugesuch vom 24. Januar 2019 beantragten B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_ beim Gemeinderat X.\_\_\_\_ die Baubewilligung für die Erstellung eines Wildtierzauns, offener Anbauten/Unterstände an das Wohnhaus (Vers.-Nr. 004) sowie eines mobilen Rundbogenzelts für die Rentierhaltung auf den Grundstücken Nrn. 001, 002 und 003. Gemäss Baugesuchsunterlagen (Formular K4A) liegt der geplante Tierbestand bei zwei Falabellas (Zwergponyrasse) und 30 Rentieren.

b) Innert der Auflagefrist vom 6. bis 19. Februar 2019 erhob die A.\_\_\_\_ Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügte insbesondere, dass es sich vorliegend um eine hobbymässige Tierhaltung handle und deshalb neue Bauten und Anlagen nicht zulässig seien. Darüber hinaus stünden dem Bauvorhaben öffentliche Interessen (Schutzgebiete für Landschaft und Wildtiere) entgegen.

c) Mit raumplanungsrechtlicher Zwischenbeurteilung vom 5. Juli 2019 teilte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (nachfolgend AREG) mit, dass dem Baugesuch nicht zugestimmt werden könne, weil weder ein landwirtschaftliches Gewerbe noch ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliege. Auch nach Art. 24c und Art. 24e des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) könne keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden (AREG act. 43). In der Folge fand am 12. September 2019 ein Augenschein mit der Bauherrschaft, der Einsprecherin sowie den lokalen und kantonalen Behörden statt. Dabei wurde unter anderem eine Reduktion der eingezäunten Fläche von 3,0 auf 1,2 Hektaren (ha) besprochen (Variante 2). Zudem wurde die Nachlieferung von Unterlagen sowie die Bereinigung des Betriebskonzepts mit Businessplan vereinbart (AREG act. 47). Am 30. April 2020 reichte das Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen (AVSV) dem AREG einen Amtsbericht zur



Frage der Krankheitsübertragung und Tierhaltung ein (AREG act. 55). Mit Amtsbericht vom 25. Juni 2020 nahm sodann das Landwirtschaftliche Zentrum St.Gallen (nachfolgend LZSG) zu den Fragen des Betriebs, des Finanzplans sowie der Futtermittelgrundlage Stellung (AREG act. 56).

**d)** Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 25. September 2020 erteilte das AREG die Zustimmung zum Bauvorhaben und verfügte neben verschiedenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auch eine Auflage zur Bepflanzung der Zaunanlage gemäss vorerwähnter Variante 2. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, gemäss Amtsbericht des LZSG vom 25. Juni 2020 ergebe sich infolge der geplanten Flächennutzung ein Standardarbeitskraftwert (SAK) von minimal 0,384 und es könne damit ohne Weiteres ein landwirtschaftliches Einkommen über Fr. 10'000.– erwirtschaftet werden. Damit handle es sich um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb. Die geplanten baulichen Massnahmen seien betriebsnotwendig und angemessen dimensioniert und damit zonenkonform. Da dem Bauvorhaben auch keine überwiegenden Interessen entgegenstünden, sei eine ordentliche Bewilligung möglich.

**e)** Mit Beschluss vom 13. Oktober 2020 erteilte der Gemeinderat X.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache der A.\_\_\_\_ ab.

### **C.**

Gegen diesen Beschluss erhob die A.\_\_\_\_ mit Schreiben vom 29. Oktober 2020 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 23. November 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung Nr. 2019/2 des Gemeinderates X.\_\_\_\_ vom 15. Oktober 2020 sowie der Einspracheentscheid zum Baugesuch Nr. 2019/2 des Gemeinderates X.\_\_\_\_ vom 13. Oktober 2020 seien aufzuheben und es sei das Baugesuch Nr. 2019/2 abzuweisen bzw. die nachgesuchte Baubewilligung zu verweigern.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Voraussetzungen für eine zonenkonforme Nutzung seien nicht erfüllt. Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft seien von Gesetzes wegen nicht zonenkonform. Es fehle aufgrund der unklaren und widersprüchlichen Angaben im Betriebskonzept bzw. Businessplan insbesondere am Nachweis der Sicherstellung des längerfristigen Bestehens des Gewerbes. Darüber hinaus stünden dem Vorhaben überwiegende öffentliche Interessen entgegen, da mit dem geplanten Gewerbe im Wesentlichen eine agrotouristische Nutzung mit erheblichen räumlichen Auswirkungen vorgesehen sei. Dies stehe in erheblichem Widerspruch zu den planerischen Festlegungen im umliegenden Gebiet. Insgesamt befinde sich die geplante Rentieralp mit Blick auf die vorhandenen besonders wertvollen Naturräume am falschen Ort und könne nicht bewilligt werden.



**D.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 2. Dezember 2020 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird geltend gemacht, es sei Sache der Rekursgegner, die Angaben im Betriebskonzept und in der Finanzplanung zu begründen.

**b)** Mit Schreiben vom 11. Januar 2021 teilt die Rekurrentin mit, dass gemäss einem Fernsehbeitrag die Anlagen für die Haltung von Rentieren – zumindest teilweise – bereits erstellt seien und beantragt, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheids unter Androhung der Ersatzvornahme zu verfügen.

**c)** Mit Vernehmlassung vom 28. Januar 2021 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Widnau, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekursgegner beabsichtigten den Aufbau einer gewerblichen Rentierhaltung zur Fleischgewinnung und würden sowohl die notwendigen Ausbildungen als auch die Anforderungen zum Erhalt von Direktzahlung erfüllen. Die geplanten Bauten und Anlagen seien zur artgerechten Haltung der Tiere notwendig. Eine Beeinträchtigung von Wildtieren sei durch die auf 1,2 ha reduzierte Zaunanlage nicht zu erwarten. Es könne mit der Rentierhaltung ohne weiteres ein genügender Gewinn erwirtschaftet werden. Die Redimensionierung der Zaunanlage werde durch die Nutzung der Flächen für andere Kulturen und zur Produktion von betriebseigenem Raufutter kompensiert. Weder die Zaunanlage noch die geplanten agrotouristischen Nutzungen würden sodann die geschützten Wildlebensräume übermässig stören. Die bereits erstellten Zäune seien sodann nicht bewilligungspflichtig. Beim Betrieb der Rekursgegner handle es sich zumindest um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und nicht um eine Freizeitlandwirtschaft. Es werde mit der Rentierhaltung und –zucht sowie den weiteren Betriebszweigen (u.a. Beerenanbau) ein landwirtschaftliches Einkommen von mindestens Fr. 70'000.– angestrebt, was durch die eingereichten Unterlagen hinreichend belegt werde. Zudem werde im Amtsbericht des LZSG bestätigt, dass ohne Weiteres ein Gewinn von jährlich Fr. 10'000.– erwirtschaftet werden könne. Entgegenstehende öffentliche Interessen seien sodann nicht ersichtlich, weshalb das Vorhaben insgesamt als zonenkonform bewilligt werden könne.

**d)** Mit Vernehmlassung vom 12. März 2021 beantragt das AREG, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird ausgeführt, im Vordergrund stehe die bodenabhängige Bewirtschaftung durch Tierhaltung mit Fleisch- und Beerenproduktion mit Direktverkauf sowie einer Beschränkung des Geheges unmittelbar beim Hofbereich als Minimalvariante. Agrotouristische Aktivitäten seien nicht Bestandteil des Gesuchs und könnten als nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe und aufgrund entgegenstehender Interessen des Naturschutzes auch nicht



bewilligt werden. Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei (nachfolgend ANJF) bestätigt mit Amtsbericht vom 26. Februar 2021 sodann die von der Rekurrentin vorgebrachten entgegenstehenden Naturschutzinteressen. Die geplanten agrotouristischen Aktivitäten hätten unweigerlich einen negativen Einfluss auf die Wildtiere in den umliegenden geschützten Lebensräumen.

**e)** Mit Schreiben vom 30. März 2021 bringt die Rekurrentin vor, die beabsichtigte agrotouristische Nutzung mit Beherbergung von Gästen dürfe nicht in die Beurteilung der Zonenkonformität einfließen. Zudem bestätige die kantonale Fachstelle, dass dem Bauvorhaben überwiegende öffentliche Interessen entgegenstünden.

#### **E.**

**a)** Das Baudepartement führte am 4. Mai 2021 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie je eines Vertreters des AREG sowie ANJF einen Augenschein durch. Dabei wurde insbesondere festgestellt, dass bereits eine Zaunanlage auf einer Fläche von rund 1,2 ha erstellt wurde und darin zurzeit vier Lamas gehalten werden. Ebenfalls wurden rund 50 Nussbäume und fünf Edelkastanien gepflanzt. Darüber hinaus bestätigte sich, dass im Wohnhaus (Vers.-Nr. 004) ein Bed&Breakfast mit acht Schlafplätzen betrieben wird.

**b)** Mit Schreiben vom 7. Mai 2021 wurde den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt, dass für das im Wohnhaus (Vers.-Nr. 004) betriebene Bed&Breakfast ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren sowie der Erlass eines vorsorglichen Nutzungsverbots durch die Vorinstanz zu prüfen seien.

**c)** Gemäss Beschluss des Gemeinderates X.\_\_\_\_ vom 11. Mai 2021 wurden die Rekursgegner aufgefordert, innert 20 Tagen ein vollständiges Baugesuch einzureichen. Zudem wurden sie aufgefordert, den Betrieb des Bed&Breakfast unverzüglich einzustellen und dies dem Gemeinderat X.\_\_\_\_ zu bestätigen. Andernfalls werde ein Nutzungsverbot geprüft.

**d)** Mit E-Mail vom 19. Mai 2021 teilen die Rekursgegner mit, dass der Betrieb des Bed&Breakfast eingestellt werde und dies auch so auf der Homepage ersichtlich sei.

**e)** Mit Eingabe vom 25. Mai 2021 lassen sich die Rekursgegner zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Dabei präzisieren sie unter anderem, dass es sich beim Stallanbau um eine bestehende, rechtmässig bewilligte Baute handle. Im Übrigen würden andere Nutzungen die Natur bedeutend mehr stören als das vorliegende Projekt. Dieses soll im Einklang mit Natur und Landschaft umgesetzt werden und einen sanften Agrotourismus beinhalten. Gegenstand des Verfahrens seien baurechtliche Fragestellungen und nicht die Beurteilung des Gesamtkonzepts der Rekursgegner. Allfällige weitere notwendige Bewilligungen würden zur gegebenen Zeit eingeholt.



## **F.**

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

## **Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**1.2** Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

### **2.**

Vorliegend ist in erster Linie umstritten, ob es sich beim Bauvorhaben der Rekursgegner um einen zonenkonformen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb oder um zonenfremde Freizeitlandwirtschaft handelt.

**2.1** Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Der erweiterte Gehalt der Zonenkonformität ist in Art. 34 ff. der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) umschrieben. Gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Bst. a), wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b) und wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Bst. c). Ausdrücklich hält Art. 34 Abs. 5 RPV fest, dass Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft nicht als zonenkonform gelten.

**2.2** Bei der Beurteilung, ob es sich um einen Betrieb von zonenwidriger Freizeitlandwirtschaft oder einen zonenkonformen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb handelt, ist auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen. In der Botschaft zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 2. Dezember 2005, die auch Erleichterungen für die hobbymässige Tierhaltung in der Landwirtschaftszone beinhaltet, wird festgehalten, als hobbymässig seien Tierhaltungen anzusehen, welche nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet seien, sondern durch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Tiere aus Liebhaberei ausgeübt würden und der Freizeitgestaltung dienen (vgl. BBI 2005, S. 7114). Indizien für das Vorliegen eines Freizeitlandwirtschaftsbetriebs sind etwa die fehlende Gewinn- und Ertragsorientierung, das Nichterreichen einer gewissen Mindestgrösse oder der marginale Arbeitsbedarf auf dem Betrieb. Auf die Setzung starrer



Grenzwerte wurde indessen bewusst verzichtet. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinn von Art. 16a RPG unterscheidet sich von der Freizeitlandwirtschaft insbesondere durch einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang (Urteil des Bundesgerichtes 1A.64/2006 vom 7. November 2006 mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichtes 1A.256/2005 vom 20. März 2006).

**2.3** Die Existenzfähigkeit des Betriebs ist aufgrund der aktuellen Betriebsstruktur zu prüfen. Beabsichtigte Erweiterungen können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sowie der dadurch zu erwartende zusätzliche wirtschaftliche Ertrag hinreichend gesichert erscheinen. Die längerfristige Existenzfähigkeit muss insgesamt aufgrund gesicherter Fakten und einer vertieften Prüfung der Wirtschaftlichkeit bejaht werden können. Die vage Möglichkeit oder der bloss subjektive Wille zu einer längerfristigen Existenz reichen nicht aus, um die Anforderungen von Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV zu erfüllen. Vielmehr muss sich aus den Einkommensverhältnissen ergeben, dass mit der landwirtschaftlichen Nebentätigkeit ein namhafter Beitrag an den Existenzbedarf der Bewirtschafterfamilie geleistet wird. Ein Beitrag von rund einem Drittel wird bei Vorhaben, die keine bedeutenden räumlichen Auswirkungen haben, als sachgerecht bezeichnet (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_516/2016 vom 5. Dezember 2017 Erw. 5.8; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_8/2010 vom 29. September 2010 Erw. 2.3.3 mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichtes 1A.64/2006 vom 7. November 2006). Auch lässt die Ausrichtung von Direktzahlungen nicht automatisch auf das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinn von Art. 16a RPG schliessen. Fehlt es an der Wirtschaftlichkeit des zu beurteilenden Betriebs und damit an einer wesentlichen Voraussetzung für eine Baubewilligung in der Landwirtschaftszone, ist es auch nicht relevant, ob es sich um einen Betrieb im Sinn der Landwirtschaftsgesetzgebung handelt (VerwGE B 2010/193 vom 16. März 2011 Erw. 4.3 mit Hinweisen).

**2.4** Im Kanton St.Gallen setzt die Anerkennung als landwirtschaftlicher Nebenerwerb abgesehen von der längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebs eine Ertrags- und Gewinnorientierung in dem Sinn voraus, als das im Betrieb erwirtschaftete steuerbare landwirtschaftliche Einkommen im Durchschnitt der letzten drei Jahre 10 Prozent des Soll-Einkommens, mindestens aber Fr. 10'000.–, betragen muss. Als Soll-Einkommen wird jenes Einkommen definiert, das erforderlich ist, um die laufenden Ausgaben für Betrieb und Familie zu decken, die Zins- und Amortisationszahlungen zu tätigen, die notwendigen Reserven für künftige Investitionen zu bilden und die notwendige Liquidität sicherzustellen (Art. 8 Abs. 2 der eidgenössischen Strukturverbesserungsverordnung, SR 913.1).

**2.5** Vorliegend handelt es sich grundsätzlich um einen neu zu erstellenden Betrieb, welcher erst in Planung ist. Allerdings wurden dennoch – trotz des hängigen Rekursverfahrens – teilweise bereits Anlagen erstellt und einzelne Teile des Betriebskonzepts umgesetzt oder



zumindest in die Wege geleitet. Es kann somit nicht aufgrund der bisherigen Einkommensverhältnisse nachgewiesen werden, dass mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit in den letzten drei Jahren im Durchschnitt ein namhafter Betrag an den Existenzbedarf der Bewirtschaftsfamilie geleistet wurde. Fehlt es – wie vorliegend – an einem bestehenden Betrieb müssen die Gesuchsteller auf jeden Fall glaubhaft nachweisen, dass mit dem geplanten Landwirtschaftsbetrieb langfristig ein namhafter Betrag an den Existenzbedarf der Familie geleistet werden kann bzw. dass es möglich sein wird, einen durchschnittlichen Betriebsgewinn von mindestens Fr. 10'000.– zu erzielen. Gelingt dies nicht, liegt von vornherein kein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb, sondern Freizeitlandwirtschaft vor.

**2.6** Die Rekursgegner beabsichtigen gemäss den Baugesuchunterlagen die Haltung und Zucht von bis zu 30 Rentieren. Dazu ist die Haltung von zwei Falabellas als Therapiepferde vorgesehen. Der dazu notwendige Wildtierzaun soll eine reduzierte Fläche von 1,2 ha (ursprünglich 3,0 ha) umzäunen. Weiter ist der Anbau von drei Weidenunterständen an den bestehenden Stallanbau am Wohnhaus (Vers.-Nr. 004) sowie ein mobiles Rundbogenzelt geplant. Gemäss Betriebskonzept vom 8. Oktober 2019 sind eine gewerbliche Haltung und Zucht von Rentieren zur Fleischgewinnung sowie diverse agrotouristische Angebote vorgesehen. Die Tiere sollen einerseits verwertet (Fleisch, Fell, Hörner usw.) und andererseits für agrotouristische (Trekking, Schlittenfahrten, Rentierverleih, Samichlaus, Ferien auf Rentier-Ranch usw.) und therapeutische Zwecke (Betreuung von Menschen in schwierigen Lebenslagen, Time-Out) genutzt werden. Zudem sind Patenschaften und Sponsoring-Einnahmen geplant. Weiter sollen auf rund 0,8 ha Aroniabeeren angepflanzt und direkt ab Hof sowie im eigenen Bed&Breakfast vermarktet werden. Zu Beginn sind fünf Rentiere vorhanden, welche nach und nach zu einer Herde von bis zu 30 Tieren vergrössert werden soll. Schliesslich sollen allenfalls auch Nussbäume zur Ölgewinnung gepflanzt werden.

**2.7** Zunächst ist vorliegend der Gegenstand des fraglichen Baugesuchs bzw. der Umfang der erteilten Baubewilligung zu klären. Wie das AREG mit Vernehmlassung vom 12. März 2021 bestätigt, wurde vorliegend die Zustimmung zur Nutzung bestehender und Erstellung neuer Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung mit Tierhaltung und Fleischproduktion (redimensionierte Umzäunung) sowie Beerenproduktion mit Weiden unmittelbar beim Hofbereich erteilt. Nicht Bestandteil der Bewilligung seien sämtliche agrotouristischen Aktivitäten, welche bewilligungspflichtig wären und voraussichtlich aufgrund entgegenstehender öffentlicher Interessen nicht bewilligt werden könnten. Ebenfalls nicht Gegenstand des Baugesuchs ist klarerweise der nicht bewilligte Betrieb eines Bed&Breakfast im Wohnhaus (Vers.-Nr. 004).

**2.8** Bereits daraus ergibt sich, dass das während des Einspracheverfahrens angepasste Betriebskonzept keine taugliche Grundlage für



die Beurteilung der längerfristigen Existenzfähigkeit des fraglichen Betriebs bilden kann, da die darin angegebenen Einnahmen (wie auch Ausgaben) korrekterweise zum grössten Teil nicht mitgerechnet werden dürften. Bei den Einnahmen betreffen einzig die Einnahmen aus der Direktvermarktung der Tiere sowie aus dem Pflanzenbau direkt die bewilligte bodenabhängige Bewirtschaftung. Bei den übrigen allenfalls zurechenbaren Einnahmen ist zudem höchst fraglich, ob sich diese – insbesondere in dieser Höhe – realisieren lassen (z.B. Sponsoring, Rentierverleih, Fleischverkauf usw.). Darüber hinaus sind die Angaben und Ausführungen der Rekursgegner auch widersprüchlich und ändern sich während des Verfahrens laufend. So haben die Rekursgegner in der Zwischenzeit bereits einen Zaun erstellt und halten darin vier Lamas, für welche allerdings gemäss Aussagen am Augenschein vom 4. Mai 2021 ein eigenes Gehege mit Stall südlich des M.\_\_\_\_wegs geplant sei. Das an diesem Standort ursprünglich beantragte Rundbogetzelt werde demgegenüber nicht mehr benötigt. Darüber hinaus wurden bereits rund 50 Nussbäume und fünf Edelkastanien auf dem ganzen Gelände gepflanzt, wobei nun nicht mehr klar sei, wo und in welchem Umfang die beantragten Aroniabeeren gepflanzt werden sollen. Im Übrigen wird nun plötzlich ein aussergewöhnlich hoher Kilogramm-Preis von Fr. 250.– (im Gegensatz zu den Fr. 90.– im Businessplan, S. 19) für Rentierfleisch genannt. Auch die weiteren Angaben in der Finanzplanung konnten teilweise nicht schlüssig begründet werden. So ergäbe sich beispielsweise der Betrag von Fr. 50'000.– bis Fr. 60'000.– allein aus der Aroniabeerenproduktion, obwohl dazu vorgängig kaum Aussagen gemacht werden konnten und deren Anbau wohl ohnehin fraglich ist. Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist zudem, dass bei den Aufwänden eine Miete der ganzen Liegenschaft von bloss Fr. 9'000.– (unbelegt) ausgewiesen wird, obwohl bestätigt wurde, dass die Liegenschaft demnächst gekauft werde (und dafür ursprünglich auch rund Fr. 1'200'000.– veranschlagt wurden). Im Übrigen hat die Rekursgegnerin am Augenschein selbst bestätigt, dass es höchst fragwürdig sei, ob jemals 30 Rentiere gehalten werden können, da die Zucht in der Schweiz sehr schwierig sei und es sehr wenige Jungtiere gäbe. Auch wenn es zutreffen mag, dass für die Haltung von Rentieren Erfahrungswerte fehlen, basieren die Angaben im Betriebskonzept keineswegs auf gesicherten und verlässlichen Fakten, sondern stellen durchwegs optimistische oder gar unrealistische Annahmen bzw. vage Hoffnungen dar. Bereits aus diesem Grund wäre die Finanzplanung grundlegend zu überarbeiten gewesen und hätte vorliegend nicht für die Beurteilung des Bauvorhabens herangezogen werden dürfen. Dazu kommt – wie die Rekurrentin zu Recht vorbringt – dass die Angaben trotz Verkleinerung des Projekts im Gegensatz zu den ursprünglichen Angaben übermässig und ohne nachvollziehbare Begründung erhöht wurden. Schliesslich enthält die Finanzplanung, wie vorgängig erwähnt, auch erhebliche Einnahmen aus dem Agrotourismus, obwohl dieser nicht Gegenstand des Gesuchs ist.

**2.9** Vor diesem Hintergrund erstaunt die Beurteilung im Amtsbericht des LZSG vom 25. Juni 2020, wonach davon ausgegangen werden



dürfe, dass mit dem geplanten Vorhaben ohne Weiteres ein landwirtschaftliches Einkommen von Fr. 10'000.– erreicht werden könne. Die rudimentären, offenbar auf Erfahrungswerten beruhenden Aussagen, genügen den Anforderungen an eine hinreichende Begründung offenkundig nicht. Von einer vertieften Prüfung der Wirtschaftlichkeit im Sinn der Rechtsprechung kann jedenfalls nicht gesprochen werden, was dem Gutachter aufgrund der Anmerkung in der Fussnote auf S. 5 des Amtsberichtes ("Der Schreibende ist sich bewusst, dass diese Aussage nicht mit Berechnungen belegt ist. Vielmehr beruhen die Ausführungen auf Erfahrungswerten. Allerdings haben die Gesuchsteller ihre Umsatzerwartungen in der Höhe von 100'000 Franken ebenfalls nicht detaillierter substantiiert. Eine konkretere Aussage ist aus diesem Grund nicht möglich.") wohl auch bewusst war. Dazu kommt, dass offenbar nicht gänzlich unbekannt ist, dass die Haltung von Rentieren in der Schweiz mit Schwierigkeiten verbunden ist und diese in der Regel Freizeitlandwirtschaft darstellt. Darauf deutet im Übrigen auch die Aussage der Rentierhalterin E.\_\_\_\_ hin, wonach selbst bei 16 Rentieren mit Trekking und Patenschaften bei Weitem kein Gewinn erwirtschaftet werden könne. Entgegen den Ausführungen im Amtsbericht ist vorliegend somit nicht nachgewiesen, dass mit der geplanten Bewirtschaftung längerfristig ein durchschnittlicher Betriebsgewinn von mindestens Fr. 10'000.– erzielt werden kann.

**2.10** Insgesamt zeigt sich, dass aufgrund der heute vorliegenden widersprüchlichen und unvollständigen Zahlen und Angaben der Rekursgegner nicht belegt ist, dass der Betrieb im Sinn von Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Die Zonenkonformität des Vorhabens ist zu verneinen. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob die geplanten Bauten und Anlagen in der vorgesehenen Art und Grösse für die in Frage stehende Bewirtschaftung überhaupt nötig wären (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV) und ob dem Bauvorhaben am vorgesehenen Standort überwiegende öffentliche Interessen des Natur- und Tierschutzes entgegenstünden (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV).

### **3.**

Die Vorinstanz hat zudem mit Beschluss vom 11. Mai 2021 verfügt, dass für das bestehende Bed&Breakfast im Wohnhaus (Vers.-Nr. 004) ein nachträgliches Baugesuch einzureichen sei. Zudem sei der Betrieb unverzüglich einzustellen, andernfalls ein Nutzungsverbot geprüft werde. Nachdem die Rekursgegner mit E-Mail vom 19. Mai 2021 mitgeteilt haben, dass der Betrieb des Bed&Breakfast per 4. Mai 2021 geschlossen wurde, erübrigt sich diesbezüglich ein aufsichtsrechtliches Einschreiten von Seiten des Baudepartementes.

### **4.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates X.\_\_\_\_ vom 13. Oktober 2020 sowie die zugehörige Teilverfügung des AREG vom 25. September 2020 aufzuheben sind. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.



## **5.**

Weiter wird es allenfalls Sache der Vorinstanz sein, nach Rechtskraft über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands insbesondere in Bezug auf die bereits erstellte Zaunanlage zu befinden. Sollte in der Zwischenzeit die Anlage bereits für die Tierhaltung genutzt werden, wäre von der Vorinstanz sodann ein allfälliges Nutzungsverbot zu prüfen (vgl. zum Ganzen Art. 159 PBG).

## **6.**

**6.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekursgegnern unter solidarischer Haftung zu überbinden (Art. 96<sup>bis</sup> VRP).

**6.2** Der von der Rekurrentin am 13. November 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

## **7.**

Rekurrentin, Rekursgegner und Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**7.1** Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Baudepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff. und 5 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6).



**7.2** Weil die nicht anwaltlich vertretene Rekurrentin nicht begründet, weshalb ihr eine Umtriebsentschädigung geschuldet sein soll, ist der Antrag abzuweisen.

**7.3** Da die Rekursgegner mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

**7.4** Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

## **Entscheid**

### **1.**

**a)** Der Rekurs der A.\_\_\_\_ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

**b)** Baubewilligung und Einspracheentscheid des Gemeinderates X.\_\_\_\_ vom 13. Oktober 2020 sowie die Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 25. September 2020 werden aufgehoben.

### **2.**

**a)** B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.–.

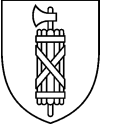
**b)** Der am 13. November 2020 von A.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

### **3.**

**a)** Das Begehren von B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

**b)** Das Begehren der A.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

**c)** Das Begehren der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin