



| | |
|---------------------------|---|
| Fall-Nr.: | 21-11560 |
| Stelle: | Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement |
| Instanz: | Bau- und Umweltdepartement |
| Publikationsdatum: | 18.10.2023 |
| Entscheiddatum: | 27.09.2023 |

BUDE 2023 Nr. 092

Raumplanungsrecht, Art. 24a RPG, Art. 24c RPG, Art. 43a RPV. Vorliegend handelt es sich um bestehenden landwirtschaftlichen Wohnraum, welcher ohne bauliche Massnahmen zu zonenfremdem Wohnraum umgenutzt werden soll. Auf altrechtliche Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, bei der die vorhandene Betriebsleiterwohnung oder das vorhandene Altenteil als solche genutzt werden, ist Art. 24c RPG nicht anwendbar. Die vorliegende vollständige Zweckänderung (Umnutzung eines noch zonenkonformem Bauernhauses in zonenfremdes Wohnen) beurteilt sich folglich nach Art. 24a RPG (Erw. 4.5). Vorliegend sind klarerweise neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt im Sinn von Art. 24a Abs. 1 Bst. a RPG zu erwarten. Zudem werden die Voraussetzungen nach Art. 43a RPV nicht eingehalten. Durch die geplante Umnutzung und damit verbundene Abparzellierung des Wohnhauses würde eine raumplanungsrechtlich unerwünschte nichtlandwirtschaftliche Nutzungsinsel inmitten des landwirtschaftlich genutzten Weilers entstehen (Erw. 4.9). Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2023 Nr. 92 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



21-11560

Entscheid Nr. 92/2023 vom 27. September 2023

Rekurrent 1
Rekurrent 2

A.____,
B.____,
beide vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt,
Unterer Graben 1, 9001 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat X.____ (Entscheid vom 17. November 2021)

Rekursgegnerin

C.____,
vertreten durch M.A. HSG Nicole Aimée Bauer, Rechtsanwältin,
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Zweckänderung und Abparzellierung Wohnhaus)



Sachverhalt

A.

C.____ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.____, in der L.____ in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde X.____ vom 6. Dezember 1995 in der Landwirtschaftszone. Es ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) mit angebauter Scheune (Vers.-Nr. 003), einem Unterstand (Vers.-Nr. 811) sowie einer zum Abbruch bewilligten Remise (Vers.-Nr. 004) überbaut. Im Hofbereich befindet sich zudem eine sich in Betrieb befindende Jauchegrube. Das Grundstück weist insgesamt eine Fläche von 123'892 m² auf. Ein Grossteil des Wieslands ist Fruchtfolgefläche (FFF) und liegt gemäss dem kantonalen Richtplan im Landschaftsschutzgebiet.

a) Mit Baugesuch vom 5. Juni 2020 beantragte C.____ beim Gemeinderat X.____ die Baubewilligung für die Umnutzung von landwirtschaftlichem in nichtlandwirtschaftliches Wohnen sowie die Abparzellierung des Wohnhauses (Vers.-Nr. 002) mitsamt rund 911 m² Umschwung auf Grundstück Nr. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 14. bis 27. August 2020 erhoben A.____ und B.____ beide vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten insbesondere, durch die geplante Abparzellierung werde das Gewerbe des Einsprechers gefährdet und es läge eine Umgehung der Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts vor.

c) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 4. Dezember 2020 stellte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) fest, dass es sich beim Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) um ein rechtmässig erstelltes, altrechtliches und nicht mehr zonenkonformes Bauwerk handle und erteilte die Zustimmung zur Umnutzung des Wohnhauses. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, eine Beschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung sei durch die geplante Abparzellierung des Wohnhauses nicht ersichtlich, da weiterhin ein ungehinderter Zugang zur Scheune und der Güllengrube verbleibe. Überdies sei ein «Stöckli-Bedarf» der Einsprecher nicht ausgewiesen und ohnehin nicht möglich. Eine Nutzung des Wohnhauses durch einen Nichtlandwirt sei grundsätzlich möglich. Das Wohnhaus werde für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt. Insgesamt seien die Voraussetzungen nach Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) in Verbindung mit Art. 41, 42 und 43a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) gegeben.

d) Mit Beschluss vom 17. November 2021 erteilte der Gemeinderat X.____ gestützt auf die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des



AREG vom 4. Dezember 2020 die Baubewilligung für die Abparzellierung des Wohnhauses und wies die Einsprachen von A.____ und B.____ ab.

B.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 27. Dezember 2021 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 18. Januar 2022 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bau- und Einspracheentscheid des Gemeinderates X.____ betreffend das Baugesuch Nr. 20-82 (Abparzellierung Wohnhaus) sei aufzuheben und die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Die Verfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 4. Dezember 2020 betreffend das Baugesuch Nr. 20-82 (Abparzellierung Wohnhaus) sei aufzuheben und die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Die Baubewilligung sei nicht zu erteilen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten der Rekursgegnerin und/oder der Vorinstanzen.

Zur Begründung wird in formeller Hinsicht geltend gemacht, den Rekurrenten seien zu Unrecht die vorläufige Beurteilung des AREG (Zustellung an Vorinstanz am 17. Juni 2019), die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 4. Dezember 2020 sowie der Beschluss der Baukommission vom 17. September 2020 – welcher fälschlicherweise vor Abschluss des Baubewilligungsverfahrens ergangen sein soll – nicht zur Kenntnis gebracht worden. Damit sei der Anspruch auf rechtliches Gehör erheblich verletzt worden. Da die Bauverwaltung das Gesuch vorab beurteilt habe, sei sie als voreingenommen zu betrachten. Die Eingabe der Rekurrenten vom 28. Mai 2021 sei dem AREG nicht unterbreitet worden und es sei offensichtlich, dass die Eingabe im Entscheid nicht mitberücksichtigt wurde. Weiter habe sich das AREG mit der in der Einsprache vorgebrachten Rüge der Umgehung des bäuerlichen Bodenrechts nicht auseinandergesetzt, womit eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung vorliege. Zudem sei entgegen den Ausführungen des AREG nicht Art. 24c RPG, sondern Art. 24a RPG auf Zweckänderungen anwendbar, was trotz Rüge überhaupt nicht beachtet worden sei und eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. In materieller Hinsicht sei Art. 24a RPG verletzt, da bei einer vollständigen Zweckänderung eines ehemaligen Bauernhauses in ein nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus immer unzulässige Einflüsse auf die räumliche Ordnung entstünden, auch wenn keine bauliche Veränderung vorgenommen werde. Ohnehin stünde ein nichtlandwirtschaftliches Wohnen im Widerspruch zu den unmittelbar daneben liegenden



landwirtschaftlichen Nutzungen (insbesondere Scheune und Jauche-grube). Weiter sei der Nachweis nicht erbracht, dass das Wohnhaus nicht mehr landwirtschaftlich benötigt werde. Aufgrund der heutigen (C.____) und späteren (B.____ bzw. A.____) «Stöckli-Nutzung» werde das Wohnhaus sehr wohl benötigt, da ansonsten künftig ein Ersatzbau für landwirtschaftliche Zwecke notwendig werden würde. Im Übrigen werde auch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks durch die Umnutzung gefährdet. Schliesslich stünden der vorgesehenen Umnutzung und Abparzellierung auch überwiegende Interessen im Sinn von Art. 43a Bst. e RPV entgegen, da damit die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; abgekürzt BGBB) umgangen würden.

C.

a) Mit Stellungnahme vom 5. Februar 2022 führt die Rekursgegnerin insbesondere aus, anlässlich des Pachtvertrages im Jahr 2016 habe man sich darauf geeinigt, dass ein Teil des Landes sowie die Scheune an ihren Sohn (B.____) gehe und im Gegenzug das Wohnhaus abparzelliert und später an ihre Töchter verkauft werde. Das Land sei seit 2005 fremdverpachtet, weshalb kein landwirtschaftliches Gewerbe mehr vorliege.

b) Mit Vernehmlassung vom 21. Februar 2022 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, man habe aufgrund der Ortskenntnisse sowie der verhärteten Situation auf einen Augenschein verzichtet. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege sodann nicht vor. Einzig die Teilverfügung des AREG sei den Rekurrenten nicht vorgängig eröffnet worden. Zudem sei das Baugesuch nicht vorschnell beurteilt worden, da an der Sitzung der Baukommission vom 17. September 2020 lediglich entschieden worden sei, dass eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könne, sofern das zuständige AREG zustimme. Dem Gemeinderat seien zum Entscheid sodann sämtliche Unterlagen zugestellt worden.

c) Aufgrund von Vergleichsverhandlungen wurde das Rekursverfahren mit Schreiben vom 7. März 2022 bis 5. September 2022 und schliesslich bis 21. November 2022 sistiert.

d) Mit Vernehmlassung vom 18. März 2022 führt das AREG aus, der Rekurrent 1 bewirtschaftete in Z.____ und X.____ insgesamt eine Nutzfläche von 20,74 Hektaren (ha) und sein Betriebszentrum liege auf dem Gemeindegebiet von Z.____ (Postadresse Y.____). Gemäss den aktuellen Betriebsdaten halte der Rekurrent 1 Mutterkühe mit Jungtieren und Rindern (insgesamt 16,3495 Grossvieheinheiten [GVE]) bei einem Arbeitsaufwand von rund einer Standardarbeitskraft (SAK). Der Rekurrent 1 habe sicherlich noch rund 30 Jahre keinen Anspruch auf ein Stöckli, weshalb davon auszugehen sei, dass das Wohnhaus selbst bei Annahme einer Betriebszugehörigkeit nichtlandwirtschaftlich bewohnt würde. Aufgrund der Mutterkuhhaltung sowie der aktuellen Bewirtschaftungsweise, welche die Zukunftsfähigkeit des



Betriebs in Frage stelle, bestehe ohnehin kein Anspruch auf Stöckliwohnraum. Das Wohnhaus sei weder für die Bewirtschaftung des Betriebs des Rekurrenten 1 noch die Bewirtschaftung des Grundstücks Nr. 001 notwendig. Die Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlichem Wohnen sei rechtmässig.

D.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 25. Januar 2023 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie einer Vertreterin des AREG einen Augenschein durch. Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass keine klare Abgrenzung der Räume im Übergangsbereich von Scheune zum Wohnhaus besteht. Die Rekurrenten brachten unter anderem vor, Konflikte zwischen landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzung wären «vorprogrammiert» und im Übrigen wäre allein der Betrieb in X.____ ein landwirtschaftliches Gewerbe. Die Rekursgegnerin wendet ein, die landwirtschaftliche Nutzung sei auch nach einer Abparzellierung ohne Weiteres möglich und es gehe ohnehin nicht, den Betrieb in X.____ von Y.____ aus zu führen. Die Abgrenzung der Abparzellierung sei zudem sinnvoll und das Ausmass so gering wie nötig. Die betroffene landwirtschaftliche Fläche sei zudem hügelig und schlecht zu bewirtschaften.

b) Mit Eingabe vom 16. Februar 2023 lassen sich die Rekurrenten zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Im Wesentlichen wird vorgebracht, es bestehe ein Anspruch auf ein Stöckli und Wohnraum in der Landwirtschaftszone sei in erster Linie landwirtschaftlich zu nutzen. Eine Entlassung aus dem BGGB weiche den Trennungsgrundsatz auf und führe zu zusätzlicher Bautätigkeit, was den raumplanungsrechtlichen Grundsätzen widerspreche.

c) Mit Stellungnahme vom 3. März 2023 beantragt die Rekursgegnerin, nunmehr vertreten durch M.A. HSG Nicole Aimée Bauer, Rechtsanwältin, St.Gallen, den Rekurs unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Zum Augenscheinprotokoll wird insbesondere ausgeführt, die restlichen 1,31 ha von Grundstück Nr. 001 seien bis mindestens 30. April 2029 fremdverpachtet. Der geplante Grenzverlauf umfasse sodann den ehemaligen Pferdestall bzw. heutigen Eingangsbereich nicht, sondern verlaufe exakt entlang der Fassadentrennlinie zwischen Vers.-Nr. 003 (Scheune) und Vers.-Nr. 002 (Wohnhaus). Der Rekurrent 1 hätte zudem seit mindestens fünf Jahren (2017 trat er in den Pachtvertrag ein) die Möglichkeit gehabt, den Stall durch bauliche Massnahmen zu ertüchtigen. Hätte er tatsächlich ein Interesse daran, auf Grundstück Nr. 001 einen Betrieb zu führen, wären diese Investitionen ohne Weiteres zumutbar gewesen. Er sei denn auch kein klassischer Landwirt, sondern arbeite hauptberuflich als Zimmermann. Dies zeige sich auch daran, dass die verpachteten Flächen grossmehrerheitlich durch Dritte bewirtschaftet würden. Die Ausführungen mit Bezug zum 2. Titel des BGGB (Kaufrecht usw.) seien zudem im vorliegenden Kontext irrelevant. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs könnte im Übrigen geheilt werden. Neue Auswirkungen im Sinn von Art. 24a RPG



seien zudem nicht ersichtlich. Die Baute werde sodann auch inskünftig nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt, da die Rekurrenten keinen «Stöckli-Anspruch» hätten. Es bestünden diesbezüglich auch keine Anhaltspunkte, dass der Rekurrent 1 beabsichtigen würde, jemals in X.____ Wohnsitz zu nehmen. Im Weiteren sei auch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch die Abparzellierung in keiner Art und Weise gefährdet. Schliesslich bestehe am Wohnhaus kein Vorkaufsrecht zugunsten der Rekurrenten, womit eine Umgehung des BGGB verneint werden könne.

d) Am 31. März 2023 reichen die Rekurrenten eine weitere Stellungnahme ein.

e) Mit Eingabe vom 19. April 2023 nimmt auch die Rekursgegnerin zum Verfahren noch einmal Stellung.

f) Mit Schreiben vom 8. Mai 2023 reicht der Vertreter der Rekurrenten eine Kostennote ein.

E.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} 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.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentcheid erging am 17. November 2021. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.



3.

Die Rekurrenten machen in verschiedener Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Einerseits habe die Vorinstanz ihnen Dokumente vorenthalten und andererseits seien nicht alle Eingaben dem AREG zugestellt worden. Entsprechend habe das AREG für seinen Entscheid nicht sämtliche Unterlagen berücksichtigt und sich auch nicht mit sämtlichen Einwänden der Rekurrenten auseinandergesetzt.

3.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Beteiligten dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf begründeten Entscheid (WIEDERKEHR/PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, Bern 2020, N 269 ff.).

Gemäss Art. 15 Abs. 2 VRP sind erheblich belastende Verfügungen nur zulässig, wenn die Betroffenen den wesentlichen Sachverhalt kennen und Gelegenheit zur Stellungnahme hatten. Das Recht auf Stellungnahme und die entsprechende Anhörungspflicht der Behörde führen jedoch nicht dazu, dass diese einem Gesuchsteller im Rahmen des rechtlichen Gehörs (vorab) bekannt zu geben hat, wie sie zu entscheiden gedenkt. Dies wäre nur der Fall, wenn der Entscheid sich auf eine Begründung stützen würde, die von keiner der Parteien angeführt wurde und mit welcher diese auch nicht rechnen mussten. Andernfalls hat der Gesuchsteller immer damit zu rechnen, dass sein Gesuch abgewiesen werden kann (RIZVI/RISI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Praxiskommentar, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 15-17 N 29 und 34; VerwGE B 2014/216 vom 28. April 2015 Erw. 2 und B 2016/229 vom 26. April 2018 Erw. 2.1; BDE Nr. 86/2020 vom 25. September 2020 Erw. 2.1, BDE Nr. 25/2020 vom 28. April 2020 Erw. 3.2; WIEDERKEHR/PLÜSS, a.a.O., N 327 f., 338).

3.2 Die Rekurrenten bemängeln unter anderem, dass ihnen die vorläufige Beurteilung des AREG vom 17. Juni 2019 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 4. Dezember 2020 nicht vorgängig zugestellt worden sind. Gestützt auf die obigen Erläuterungen besteht ausdrücklich keine Pflicht des AREG, seine Teilverfügungen bzw. Entwürfe dem Gesuchsteller vorab zur Kenntnis zu bringen. Ein entsprechender Anspruch kann demnach auch nicht von allfälligen Einsprechern geltend gemacht werden. Auch sie haben damit zu rechnen, dass ihre Einsprache nicht geschützt wird. Die Rekurrentin macht sodann auch nicht geltend, dass sich der Entscheid auf eine völlig unerwartete Begründung stützt. Zu den der Akteneinsicht unterliegenden Dokumenten gehören insbesondere die Baugesuchunterlagen sowie allfällige weitere Unterlagen zur Sachverhaltsermittlung und allfällige Stellungnahmen von weiteren Verfahrensbeteiligten.



Die Teilverfügungen der kantonalen Stellen sind demgegenüber erst zusammen mit dem Gesamtentscheid zu eröffnen. Entsprechend liegt diesbezüglich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrenten vor. Das Gleiche gilt für den internen Beschluss der Baukommission vom 17. September 2020, welcher einzig der internen Willensbildung diene und das weitere Vorgehen regelte und dem entsprechend kein Beweischarakter zukommt (RIZVI/RISI, a.a.O., Art. 15-17 N 51; BDE Nr. 35/2007 vom 2. November 2007 Erw. 2.3).

3.3 Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt sodann, dass eine Verfügung begründet ist. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten, was nur möglich ist, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 136 I 184 Erw. 2.2.1; BGE 133 I 270 Erw. 3.1; VerwGE B 2021/170 vom 14. Februar 2022 Erw. 3).

3.4 Diesbezüglich machen die Rekurrenten geltend, namentlich ihre Stellungnahme vom 28. Mai 2021 sei zu Unrecht nicht dem AREG zugestellt worden. Zudem habe das AREG die darin vorgebrachten Argumente gar nicht berücksichtigen können, weil die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 4. Dezember 2020 damals bereits vorgelegen habe.

3.5 Gemäss Art. 133 Abs. 1 Bst. e PBG hat die politische Gemeinde die Einsprache sowie die Stellungnahme der Gesuchstellerin dazu an die federführende kantonale Stelle weiterzuleiten. Mit der Weiterleitung der Einsprachen und der Stellungnahme äussert sich die Gemeinde zum Projekt und stellt den möglichen Bewilligungsausgang mit Hinweisen auf mögliche Auflagen und Bedingungen in Aussicht. Die definitive Beurteilung durch die zuständige kantonale Stelle kann erst in Kenntnis der Einsprache und Stellungnahme der Gesuchstellerin erfolgen (S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 133 N 16). Es bestand daher vorliegend kein Anlass, weitere Stellungnahmen der damaligen Einsprecher an das AREG abzuwarten bzw. weiterzuleiten. Aufgrund der Baugesuchsunterlagen sowie der ausführlich begründeten Einsprache war das AREG als zuständige kantonale Stelle sodann ausreichend über das Bauvorhaben und die Argumente der Einsprecher orientiert und konnte gestützt auf seine Zuständigkeit die entsprechende Teilverfügung erlassen (vgl. Art. 132 Abs. 1 PBG). Im Übrigen muss sich die Entscheidbehörde nicht mit sämtlichen Einwänden auseinander-



setzen, sondern es ist insbesondere zu begründen, gestützt auf welche Gründe das verfahrensgegenständliche Gesuch beurteilt wird. Dass die Teilverfügung des AREG insgesamt zu wenig begründet sei, machen selbst die Rekurrenten nicht geltend. Aus der nach Ansicht der Rekurrenten falschen rechtlichen Würdigung des vorliegenden Sachverhalts können die Rekurrenten ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten. Insgesamt liegt auch diesbezüglich keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

3.6 Soweit die Rekurrenten im Beschluss der Baukommission vom 17. September 2020 eine unzulässige Vorbefassung der Baukommission und/oder der Bauverwaltung erblicken, kann ihnen nicht gefolgt werden. Zum einen hat die Baukommission lediglich eine vorläufige Prüfung vorgenommen und eine Bewilligung unter Vorbehalt der Verfügung des AREG (an dessen raumplanungsrechtliche Beurteilung die kommunale Entscheidbehörde gebunden ist; Art. 25 Abs. 2 RPG) in Aussicht gestellt. Zum anderen war ohnehin nicht die Baukommission – und erst recht nicht die Bauverwaltung – sondern der Gemeinderat für die Bewilligungserteilung zuständig, weshalb in dieser Hinsicht auch keine (unzulässige) Vorbefassung vorliegen konnte (vgl. Art. 3 des Baureglements der Politischen Gemeinde X.____ vom 21. Mai 2012 / 24. November 2016). Schliesslich liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass einzelne Mitglieder der Behörden ein persönliches Interesse an der zu beurteilende Angelegenheit haben sollten.

4.

Weiter rügen die Rekurrenten, die durch die geplante Abparzellierung erfolgende vollständige Zweckänderung (Umnutzung von zonenkonformem in zonenfremdes Wohnen) sei nicht bewilligungsfähig.

4.1 Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden, können aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden, wenn sie aufgrund einer zukunftsgerichteten Beurteilung als für eine rentable und existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich erscheinen. Die Bewilligungsbehörden haben sich in erster Linie an den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes zu orientieren. Das bodenrechtliche ist mit dem raumplanungsrechtlichen Verfahren zu koordinieren. Voraussetzung einer Abparzellierung von landwirtschaftlichen Gebäuden mit Umschwung ist eine Umnutzungsbewilligung nach Art. 24a oder Art. 24d RPG, beziehungsweise eine Feststellungsverfügung nach Art. 24c RPG (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2009/I/8).

4.2 Vorab ist zwischen den Beteiligten umstritten, ob auf den vorstehenden Sachverhalt Art. 24a RPG oder Art. 24c RPG anwendbar ist. Art. 24a RPG stellt die rechtliche Grundlage dar, wenn bestehender landwirtschaftlicher Wohnraum ohne bauliche Massnahmen und ohne neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt von Nichtlandwirten genutzt werden soll. In nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten ist unter bestimmten Voraussetzungen



nichtlandwirtschaftliches Wohnen zugelassen. Dabei wird unterschieden, ob es sich um altrechtliche Bauten und Anlagen (Art. 24c Abs. 3 RPG, Art. 42 RPV) oder um neurechtliche Bauten handelt (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG, Art. 42a RPV). Werden Bauten, die bei der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugelände bereits bestanden, noch landwirtschaftlich genutzt, fallen sie nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen nach Art. 24c RPG und eine Zweckänderung in nichtlandwirtschaftliches Wohnen ist unter diesem Titel nicht möglich (Espace Suisse, Raum & Umwelt 3/2020, S. 72 f. mit Hinweisen). In den Anwendungsbereich von Art. 24a RPG fällt somit namentlich die Umnutzung von bisher landwirtschaftlich genutzten Wohnräumen in Wohnräume für Nichtlandwirte (Urteil des Bundesgerichtes 1C_135/2016 vom 1. September 2016 Erw. 2.3 mit Hinweisen auf BGE 127 II 215 Erw. 4b und WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24a N 4; vgl. auch Urteil des Bundesgerichtes 1C_85/2019 vom 23. Juli 2019 [Hägenschwil]). Zu restriktiv ist diesbezüglich die Ansicht von R. MUGGLI, wonach eine vollständige Zweckänderung eines ehemaligen Bauernhauses in ein nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus jeweils zu unter Art. 24a RPG nicht bewilligungsfähigen Auswirkungen auf den Raum führe, weil dadurch eine nichtlandwirtschaftliche Nutzungsinsel bedeutenden Ausmasses mit entsprechend langfristigen Folgen entstehe, welche dem Trennungs- und Konzentrationsgrundsatz zuwiderlaufe (vgl. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24a N 12). Nach dieser Auslegung wäre eine entsprechende Zweckänderung nach Art. 24a RPG in keinem Fall bewilligungsfähig und könnte einzig nach Art. 24c oder 24d RPG bewilligt werden. Somit könnte eine entsprechende Zweckänderung nur nach Art. 24c oder 24d RPG bewilligt werden. Dies widerspricht jedoch der oben ausgeführten Lehre und Rechtsprechung, welche in bestimmten Fällen eine vollständige Zweckänderung nach Art. 24a RPG zulässt.

4.3 Vorliegend befindet sich auf Grundstück Nr. 001 ein Wohnhaus (Vers.-Nr. 467), welches zurzeit von C.____ bewohnt wird. Die angebaute Scheune (Vers.-Nr. 468) sowie ein Grossteil des Wieslands (10,78 ha) sind an A.____ (Nachkomme) verpachtet. Weiter befinden sich auf Grundstück Nr. 001 insbesondere eine Remise (Vers.-Nr. 469; Abbruch bewilligt), ein Unterstand (Vers.-Nr. 811) sowie eine intakte Jauchegrube. Die restliche Fläche von Grundstück Nr. 001 (1,31 ha) ist an Dritte (D.____) verpachtet. In die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen ist sodann das sich ebenfalls im Eigentum von C.____ befindliche Grundstück Nr. 464, welches zurzeit an D.____ (4,29 ha) verpachtet ist. Insgesamt ist somit am Standort L.____ von einem (ehemaligen) Betriebszentrum mit Wohnhaus und angebaute Scheune mit rund 15 ha Wiesland auszugehen. Das Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) wird zurzeit von der ursprünglichen Betriebsleiterin, C.____, als zonenkonformes Stöckli bewohnt. Die angebaute Scheune (Vers.-Nr. 003) sowie das gesamte Wiesland sind momentan verpachtet.



4.4 Aufgrund des vorstehend Gesagten ist vorliegend von einer noch zonenkonformen Nutzung auszugehen. Insbesondere ist das umliegende Wiesland lediglich verpachtet und der landwirtschaftliche Betrieb könnte grundsätzlich jederzeit wiederaufgenommen werden. Auch eine konservative Berechnung mit dem Tool des Bundesamtes für Landwirtschaft BLW (www.blw.admin.ch/blw/de/home/instrumente/grundlagen-und-querschnittsthemen/sak.html; zuletzt besucht am: 5. September 2023) zeigt, dass am Standort L.____ ohne Weiteres ein Betrieb mit einer Grösse von rund einer Standardarbeitskraft (SAK) – und damit ein landwirtschaftliches Gewerbe – aufgebaut bzw. betrieben werden könnte.

| Berechnung Standardarbeitskräfte (SAK) | | | | | |
|--|---------------|--------|---------------|--------------|--|
| Elemente | Einheit | Anzahl | SAK / Einheit | SAK | |
| a 1. LN ohne Spezialkulturen | ha | 15.00 | 0.022 | 0.330 | |
| a 2. Spezialkulturen (ohne a 3.) | ha | | 0.323 | | |
| a 3. Rebflächen in Steil- und Terrassenlagen, >30% Neigung | ha | | 1.077 | | |
| b 1. Milchkühe, -schafe, -ziegen | GVE | 15.00 | 0.039 | 0.585 | |
| b 2. Mastschweine, Remonten > 25kg | GVE | 3.00 | 0.008 | 0.024 | |
| b 3. Zuchtschweine | GVE | | 0.032 | | |
| b 4. Andere Nutztiere | GVE | 1.00 | 0.027 | 0.027 | |
| c 1. Hanglagen mit 18 - 35 % Neigung | ha | | 0.016 | | |
| c 2. Hanglagen mit mehr als 35 % und bis 50 % Neigung | ha | | 0.027 | | |
| c 3. Hanglagen mit mehr als 50 % Neigung | ha | | 0.054 | | |
| c 4. Pflanzenbau (BIO) | ja = 1 | | Zuschlag | | |
| c 5. Hochstamm-Feldobstbäume | Stück | 49 | 0.001 | 0.049 | |
| Subtotal 1* | | | | 1.015 | |
| A Zuschläge für spezielle Betriebszweige | | | | | |
| Kartoffeln | ha | | 0.039 | | |
| Beeren, Heil- und Gewürzpflanzen | ha | | 0.323 | | |
| Rebbau mit eigener Kelterei | ha | | 0.323 | | |
| Christbaumkulturen | ha | | 0.048 | | |
| Gewächshaus mit festen Fundamenten | ha | | 0.969 | | |
| Hochtunnel oder Treibbeet | ha | | 0.485 | | |
| B Weitere Faktoren für wichtige Betriebszweige | | | | | |
| Betriebseigener Wald | ha | | 0.013 | | |
| Milchkühe auf Sömmerungsbetrieb | NS | | 0.016 | | |
| Andere Nutztiere auf Sömmerungsbetrieb | NS | | 0.011 | | |
| Pilzproduktion im Hochtunnel oder Gebäuden | a | | 0.065 | | |
| Champignonproduktion in Gebäuden | a | | 0.269 | | |
| Brüsselerproduktion in Gebäuden | a | | 0.269 | | |
| Sprossenproduktion in Gebäuden | a | | 1.077 | | |
| Produzierender Gartenbau: Gewächshaus mit festen Fundamenten/Hochtunnel für Pflanzen in Behältern (Topf) | ha | | 2.585 | | |
| Aufbereitung, Lagerung und Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse | Fr. Rohleist. | | 0.050 | | |
| Landwirtschaftsnahe Tätigkeiten nach Art. 12 b LBV | Fr. Rohleist. | | 0.050 | | |
| Subtotal 2 | | | | | |
| Total SAK ** | | | | 1.02 | |

Excel-Berechnungstabelle SAK (www.blw.admin.ch; siehe oben)

Ein mögliches landwirtschaftliches Gewerbe gemäss vorstehender Tabelle könnte aus 15 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) als Grundfuttermittelproduktion, 15 Grossvieheinheiten (GVE; 1 GVE/ha) an Milchvieh, 80 Obstbäumen und einer inneren Aufstockung mit 50 Remonten (3 GVE) und 100 Legehennen (1 GVE; vgl. Umrechnungsfaktoren gemäss Ziffn. 7.6 und 8.1 des Anhangs zu Art. 27 Abs. 1 der eidgenössischen Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und Anerkennung von Betriebsformen [SR 910.91; abgekürzt LBV]) bestehen.



4.5 Vorliegend handelt es sich somit um bestehenden landwirtschaftlichen Wohnraum, welcher ohne bauliche Massnahmen zu zonenfremdem Wohnraum umgenutzt werden soll. Auf altrechtliche Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, bei der die vorhandene Betriebsleiterwohnung oder das vorhandene Altenteil als solche genutzt werden, ist Art. 24c RPG gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht anwendbar (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 Erw. 3.8 f.). Entgegen der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 4. Dezember 2020 beurteilt sich die vorliegend beantragte vollständige Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen somit klarerweise nach Art. 24a RPG.

4.6 Nach Art. 24a RPG darf eine Zweckänderung einer Baute oder Anlage ausserhalb Bauzonen bewilligt werden, sofern sie keine baulichen Massnahmen im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG erfordert, nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist und auch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt nach sich zieht.

4.7 Gemäss Art. 43a RPV dürfen entsprechende Bewilligungen sodann nur erteilt werden, wenn die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt (Bst. a), die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (Bst. b), höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwältzt werden (Bst. c), die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist (Bst. d) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. e).

4.8 Das derzeitige Betriebszentrum des Hofes des Rekurrenten 1 befindet sich rund neun Kilometer Luftlinie entfernt in der Gemeinde Z.____ und besteht aus einem Wohnhaus (eine Wohneinheit) mit angebauter Scheune sowie einer freistehenden Ökonomiebaute. An diesem Standort werden sodann rund 11 ha Land bewirtschaftet und rund 16 GVE gehalten. Dazu kommt der von Rekurrent 1 gepachtete Boden (rund 10 ha) sowie die Scheune in X.____. Damit beträgt die Betriebsgrösse rund 1 SAK. Bereits das oben erwähnte Beispiel (vgl. Erw. 4.4) zeigt, dass allein am Standort X.____ bei einer konservativen Betrachtung ein landwirtschaftliches Gewerbe betrieben werden könnte. Unter Berücksichtigung des Standorts Z.____ wäre dies erst recht möglich. Bei objektiver Betrachtungsweise ist es zudem nicht ausgeschlossen, einen Betrieb mit zwei Betriebsstandorten zu führen, zumal die beiden Standorte nicht unüblich und übermässig weit auseinanderliegen. In einem solchen Fall wäre zudem ohne Weiteres denkbar, dass für das Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) in X.____ dereinst tatsächlich ein Bedarf für eine Stöckli-Nutzung (u.a. mit Überwachungsfunktion) entstehen könnte. Unter diesen Umständen kann vorliegend somit nicht gesagt werden, dass die Baute nicht mehr für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck benötigt wird.



(Art. 43a Bst. a RPV). An dieser Stelle ist überdies darauf hinzuweisen, dass das AREG namentlich bei Umnutzungsgesuchen aufgrund einer geplanten Abparzellierung in der Regel jeweils eine Verzichtserklärung des Pächters bezüglich der betroffenen Gebäude verlangt. Weshalb vorliegend trotz der Bedarfsanmeldung des Pächters letztlich doch eine Bewilligung erteilt wurde, erstaunt, ergibt sich aus den Akten jedoch nicht. Die Frage kann vorliegend offengelassen werden, zumal einer Umnutzungsbewilligung weitere zwingende Gründe entgegenstehen. Würde man nämlich das Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) in X.____ abparzellieren, hätte ein Betrieb in X.____ aufgrund seiner möglichen Grösse ohne Weiteres Anspruch auf einen Neubau (sowohl für eine Ökonomiebaute als allenfalls auch für zusätzlichen Wohnraum) an diesem Standort. Ein solches Vorgehen würde insbesondere der raumplanungsrechtlichen Zielsetzung ausserhalb der Bauzone diametral zuwiderlaufen und widerspricht namentlich auch dem zentralen Trennungsgrundsatz (vgl. Art. 43a Bst. b RPV).

Im Weiteren ist nicht von der Hand zu weisen, dass vorliegend die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke durch die geplante Abparzellierung gefährdet würde. Allein die unmittelbare Nähe zwischen (zonenfremdem) Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung der zusammengebauten und teilweise nur durch eine einfache Bretterwand getrennten Scheune mit den verwinkelten Strukturen führt insbesondere in Bezug auf die zu erwartenden Immissionen (vor allem bezüglich Geruch und Lärm) zu absehbaren Problemen sowohl für die Bewohner des Wohnhauses als auch den Landwirtschaftsbetrieb. Sodann gestaltet sich die Erschliessung mit der Zufahrt zur Garage über den Hofbereich sowie der geplanten Abtrennung des Zugangs bei der Scheune (ehemaliger Pferdestall) als problembehaftet. Hinzu kommt, dass auch die geplante Grenzziehung im Osten über den Zufahrtsweg hinaus in die landwirtschaftliche Ackerfläche nicht praktikabel ist und die Bewirtschaftung der anliegenden Flächen stark behindert. Eine sinnvolle Entflechtung der landwirtschaftlichen von den nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen ist mithin nicht möglich (vgl. Plan im Sachverhalt, vi act. 13). Im Übrigen kann auch die bloss einige Meter vom Vorgarten des Hauses entfernte Jauchegrube insbesondere bezüglich Geruch die geplante zonenfremde Wohnnutzung beeinträchtigen. Insgesamt ist das geplante Vorhaben somit auch nach Art. 43a Bst. d RPV nicht bewilligungsfähig.

Schliesslich wären vorliegend wohl auch die Mindestabstände der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1; abgekürzt LRV) bezüglich Geruchsimmissionen – zumindest hinsichtlich der direkt angebauten Scheune (Vers.-Nr. 003) – nicht eingehalten. Aufgrund der Akten unklar ist, ob allenfalls auch der ebenfalls im «Weiler» L.____ gelegene Hof auf Grundstück Nr. 005 (O.____) in Bezug auf die Mindestabstände problematisch ist, da sich die entsprechenden Stallungen nur rund 35 m (Vers.-Nr. 006) bzw. 75 m (Vers.-Nr. 007) entfernt befinden (vgl. zum Ganzen FAT Bericht 476 sowie die weiteren Grundlagen, www.sg.ch/umwelt-natur/landwirtschaft/lzsg/Beratung/Landtechnik/bestimmung-von-abstaenden-bei-tierhaltungsanlagen).



html; zuletzt besucht: 13. September 2023). Es stehen der geplanten Umnutzung folglich auch überwiegende Interessen entgegen (Art. 43a Bst. e RPV).

4.9 Nach dem Gesagten sind vorliegend klarerweise neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt im Sinn von Art. 24a Abs. 1 Bst. a RPG zu erwarten. Zudem steht einer Bewilligung Art. 43a RPV – welcher im Übrigen auch bei einer Bewilligung nach Art. 24c RPG zu beachten wäre – entgegen. Durch die geplante Umnutzung und damit verbundene Abparzellierung des Wohnhauses (Vers.-Nr. 002) würde vorliegend mithin der klassische Fall einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzunginsel im landwirtschaftlich geprägten «Weiler» L.____ entstehen, was gesetzeswidrig ist.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass eine Umnutzungsbewilligung nach Art. 24a RPG i.V.m. Art. 43a RPV nicht erteilt werden kann. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 17. November 2021 sowie die zugehörige raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 4. Dezember 2020 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

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 der Rekursgegnerin zu überbinden.

6.2 Der vom Rekurrenten 1 am 17. Januar 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

Rekurrenten und Rekursgegnerin 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^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

7.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis}



VRP). Die Rekurrenten reichten eine Kostennote über Fr. 6'055.80 inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer ein. Üblicherweise spricht das Bau- und Umweltdepartement bei einem durchschnittlich aufwändigen Verfahren eine pauschale ausseramtliche Entschädigung von Fr. 3'250.– zu, was dem Mittel des in Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) vorgegebenen Rahmens entspricht. Die Rekurrenten machen vorliegend nicht geltend, dass es sich um eine äusserst aufwändige und komplexe Streitigkeit gehandelt hätte. Weil es sich vorliegend um ein eher durchschnittlich schwieriges Verfahren handelt, besteht kein Anlass, von der üblicherweise gesprochenen Pauschale der amtlichen Entschädigung abzuweichen. Demzufolge ist die ausseramtliche Entschädigung auf Fr. 3'280.– (Fr. 3'250.– + Fr. 30.– Barauslagen) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

7.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____ und B.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Baubewilligung und Einspracheentscheid des Gemeinderates X.____ vom 17. November 2021 sowie die Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 4. Dezember 2020 werden aufgehoben.

2.

a) C.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 17. Januar 2022 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ entschädigt A.____ und B.____ ausseramtlich insgesamt mit Fr. 3'280.–.

b) Das Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin