



<b>Fall-Nr.:</b>	22-4473
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	15.01.2024
<b>Entscheiddatum:</b>	18.12.2023

## **BUDE 2023 Nr. 113**

**Baurecht, Art. 16a RPG, Art. 34 RPV. Wenn ein Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb der Bauzone betroffen ist, richtet sich die Zonenkonformität nach Art. 16a RPG. Der erweiterte Gehalt der Zonenkonformität ist in Art. 34 ff. RPV umschrieben. Die Voraussetzungen der Zonenkonformität von Art. 16a RPG sind streng auszulegen. Betriebsbauten müssen für ihren individuellen Zweck nötig sein, das heisst, sie dürfen namentlich nicht überdimensioniert sein (Erw. 4.2). Vorliegend erweist sich das Bauvorhaben als überdimensioniert und ist dementsprechend nicht betriebsnotwendig gemäss Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV (Erw. 4.6). Abweisung des Rekurses.**

BUDE 2023 Nr. 113 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-4473

## Entscheid Nr. 113/2023 vom 18. Dezember 2023

---

Rekurrent

**A.**\_\_\_\_,  
vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt,  
Bahnhofstrasse 24, 9443 Widnau

gegen

---

Vorinstanz

**Baukommission Z.**\_\_\_\_ (Entscheid vom 7. Juni 2022)

---

Rekursgegnerin

**B.**\_\_\_\_

---

Betreff

Baugesuch (Umbau Rindviehscheune und Neubau Jauchegrube)



## Sachverhalt

### A.

**a)** A.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_. Gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 29. April 1999 liegt das Grundstück in der Landwirtschaftszone sowie gemäss Schutzverordnung vom 7. Juni 1994 (abgekürzt SchutzV) in einem Landschaftsschutzgebiet. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 002), einer angebauten Scheune (Vers.-Nr. 003) und einem Schopf überbaut. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde Anfang der 1980er-Jahre aufgegeben, ohne dass eine förmliche Zweckänderung erfolgte.

[...]

(Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)

### b)

**aa)** Am 5. April 2004 reichte A.\_\_\_\_ ein Baugesuch für den Umbau des Wohnhauses, den Abbruch des Schopfs und der Jauchegrube sowie für die Sanierung der Scheune ein. In Bezug auf die Scheune war vorgesehen, dass sie in ihrer Grundstruktur erhalten bleibt und an ihr nur werterhaltende Massnahmen vorgenommen werden.

**bb)** Am 15. Oktober 2004 stimmte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) dem Bauvorhaben zu – in Bezug auf das Wohnhaus gestützt auf Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Kantonale rechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen; SR 700; abgekürzt RPG) i.V.m. Art. 42a Abs. 1 und 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV), in Bezug auf die Scheune gestützt auf Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen).

**cc)** Am 29. Oktober 2004 erteilte die Baukommission Z.\_\_\_\_ neben der Baubewilligung für den Umbau und die Zweckänderung des Wohnhauses und der Abbruchbewilligung für den Schopf und die Jauchegrube auch eine Bewilligung für die geplante Zweckänderung der Scheune. Bezüglich der Scheune hielt die Baukommission fest, die Bewilligung für die Zweckänderung werde unter dem Hinweis erteilt, dass an ihr keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürften.

### c)

**aa)** Mit Schreiben vom 12. Juli 2005 stellte die Hochbauabteilung der Gemeinde Z.\_\_\_\_ den kompletten Abbruch des Wohnhauses fest, weshalb sie A.\_\_\_\_ zur Einreichung eines Korrekturgesuchs aufforderte.

**bb)** Am 28. Juli 2005 reichte A.\_\_\_\_ betreffend das Wohnhaus ein Korrekturgesuch ein. Namentlich wurde ausgeführt, platzbedingt sei



der Einbau eines Trockenraums und eines Heizungsspeichers über dem Heizraum im Erdgeschoss der Scheune erfolgt. Zudem wurde festgehalten, dass die Überdachung zwischen dem Holzschopf und der Scheune entfallt und dass eine neue Brandmauer zwischen Wohnhaus und Scheune errichtet worden sei.

**cc)** Am 12. August 2005 fand auf dem Bauamt der Gemeinde Z.\_\_\_\_ eine Besprechung mit den Beteiligten statt. Gemäss Aktennotiz vom 22. August 2005 führte der Projektverfasser anlässlich dieser Besprechung unter anderem aus, dass die Dachkonstruktion der Scheune ersetzt werden müssen.

**dd)** Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 1. September 2005 verweigerte das AREG die Zustimmung zum Korrekturgesuch.

**ee)** Mit Beschluss vom 2. September 2005 verweigerte die Baukommission Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung für das Korrekturgesuch. Gleichzeitig ordnete sie in Bezug auf das bereits erstellte Untergeschoss des Wohnhauses Vers.-Nr. 002 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an und forderte A.\_\_\_\_ auf, für die in Abweichung der Baubewilligung vom 15. Oktober 2004 vorgenommenen baulichen Massnahmen an der Scheune korrigierte Pläne einzureichen.

**ff)** Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_ durch seinen damaligen Rechtsvertreter am 13. September 2005 Rekurs bei der Regierung. Die Regierung beschloss am 25. April 2006 (RRB 2006/256), dass der Rekurs bezüglich der verweigerten Baubewilligung und der für die Scheune geforderten Nachreichung korrigierter Pläne abzuweisen und betreffend die verfügte Wiederherstellung gutzuheissen sei. Zur Wiederherstellung hielt die Regierung fest, dass die Vorinstanz keine konkreten Massnahmen bezeichnet habe. Diesbezüglich sei der Entscheid aufzuheben und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

**gg)** Die gegen diesen Beschluss der Regierung erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Urteil B 2006/95 vom 14. September 2006 ab, soweit es darauf eintrat. Das Urteil des Verwaltungsgerichtes erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

**d)**

**aa)** Am 9. Februar 2007 reichte A.\_\_\_\_ beim Bauamt Z.\_\_\_\_ ein Korrekturgesuch (2007/0021) für die baulichen Massnahmen an der Scheune (Vers.-Nr. 003) ein. Es war geplant, die gesamte Dachkonstruktion vollständig zu ersetzen und die Firsthöhe im Vergleich zur ursprünglichen Baute tiefer zu legen. Im Weiteren waren der Einbau eines Wasch- und Trockenraums sowie eines Heizspeicherraums im Obergeschoss, die Erstellung einer neuen Brandschutzmauer sowie der Ersatz des Leistenschirms im Obergeschoss und der Tenntore vorgesehen.



**bb)** Am 9. Mai 2007 wurde im Beisein der politischen Gemeinde, des AREG und des Baugesuchstellers vor Ort ein Augenschein durchgeführt. Das AREG hielt in der Folge fest, dass in Abweichung zum Korrekturgesuch der Leistenschirm vollständig ersetzt worden war, das Fundament im Neubauteil teilweise ersetzt worden war, die Lage einzelner Tür- und Fensteröffnungen teilweise nicht dem Dargestellten entsprach und die Scheune gemäss den Angaben des Projektverfassers im Rahmen des Umbaus/Neubaus bis auf den gemauerten Stallteil vollständig abgebrochen und anschliessend am selben Standort um- und auf dem gemauerten Stallteil mit neuem Material wieder aufgebaut worden war.

**cc)** Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. Mai 2007 verweigerte das AREG die Zustimmung zum Korrekturgesuch und forderte die zuständige Gemeindebehörde auf, in Bezug auf den umgebauten Bereich der Scheune die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Zur Begründung wurde unter anderem angeführt, dass die Umnutzungsbewilligung am 29. Oktober 2004 nur erteilt worden sei, weil die Scheune in ihrer Substanz noch gut erhalten war. So schliesse denn auch Art. 24a RPG jegliche baubewilligungspflichtige Massnahme aus. Eine nachträgliche Zustimmung zu den vorgenommenen baulichen Massnahmen falle nicht in Betracht, zumal es sich bei den realisierten Massnahmen zweifelsfrei nicht um blosser Unterhaltsarbeiten handle.

**e)**

**aa)** Am 30. Juli 2007 ersuchte A.\_\_\_\_ um Bewilligung für die Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs (Neubau Bauernhaus und Scheune [Nr. 2007-0084]).

**bb)** Das kantonale Landwirtschaftsamt hielt mit Feststellungsverfügung vom 13. November 2007 fest, dass das Grundeigentum des Gesuchstellers die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; abgekürzt BGBB) nicht erfülle. Die gegen diese Feststellungsverfügung erhobene Beschwerde wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St.Gallen mit Entscheid vom 3. Oktober 2008 ab. Diesen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht mit Urteil B 2008/192 vom 19. August 2009. Dieses Urteil erwuchs unangetroffen in Rechtskraft.

**cc)** Am 20. November 2007 eröffnete die Baukommission Z.\_\_\_\_ den Beteiligten zusammen mit der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 24. Mai 2007 ihren Beschluss vom 4. Juni 2007 betreffend Baugesuch Nr. 2007/0021 (Korrekturgesuch Umnutzung und Sanierung Scheune). Die Baukommission verweigerte die Baubewilligung für die Umnutzung und Sanierung der Scheune. Weiter ordnete die Baukommission die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert zwölf Monaten seit Rechtskraft des Entscheids über das Korrekturgesuch vom 30. Juli 2007 (Nr. 2007-0084) an und hielt fest, über die Einzelheiten der Wiederherstellung werde separat verfügt.



Die Baukommission wies in ihrer Begründung darauf hin, dass die realisierten Arbeiten baubewilligungspflichtig und nicht bloss Unterhaltsarbeiten seien. Die Scheune könne nicht bewilligt werden und sei folglich rechtswidrig. Die vollständige Wiederherstellung würde aber gegebenenfalls entfallen, wenn dem Gesuch vom 30. Juli 2007 (Nr. 2007-0084) ganz oder teilweise entsprochen würde. Über Art und Umfang der Wiederherstellung sei daher in einer separaten Verfügung zu entscheiden.

**dd)** Gegen diesen Beschluss erhob der damalige Rechtsvertreter von A.\_\_\_\_ am 4. Dezember 2007 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement). Am 14. August 2008 wies das Baudepartement den Rekurs von A.\_\_\_\_ ab (BDE Nr. 52/2008).

Zur Begründung wurde namentlich ausgeführt, die Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 sei gestützt auf Art. 24a RPG erteilt und es sei auf das gesetzliche Verbot bewilligungspflichtiger baulicher Massnahmen hingewiesen worden. Es stehe fest, dass bauliche Vorkehrungen an der Scheune getroffen wurden, ohne dass dafür eine Bewilligung vorliege. Aus den in den Akten liegenden Fotos gehe hervor, dass eine nahezu neue Scheune mit neuen Fassaden und neuer Raumeinteilung geschaffen wurde. Diese baulichen Massnahmen lägen bei weitem über der Grenze von Unterhaltsarbeiten, weshalb sie eine nachträgliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24a RPG ausschliessen würden.

**ee)** Eine gegen diesen Entscheid des Baudepartementes gerichtete Beschwerde schrieb das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2008/155 vom 30. November 2009 zufolge Rückzugs ab.

**f)**

**aa)** Mit Gesuch (Gemeinde Nr. 2011/0034) vom 18. April 2011 ersuchte A.\_\_\_\_ um Bewilligung für den Wiederaufbau des Wohnhauses und den Neubau einer Scheune und eines Stalls zwecks landwirtschaftlicher Nutzung.

**bb)** Innert der Auflagefrist erhob die B.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, (im Folgenden Stiftung WWF) Einsprache.

**cc)** Mit Teilverfügung vom 4. April 2014 verweigerte das AREG dem Vorhaben seine Zustimmung unter dem Titel einer zonenkonformen, auf Art. 16a RPG gestützten landwirtschaftlichen Nutzung im Wesentlichen mit der Begründung, dass der geplante Landwirtschaftsbetrieb keine Zukunft habe.

**dd)** Die Baukommission Z.\_\_\_\_ verweigerte mit Gesamtentscheid vom 3. Juli 2014 die Baubewilligung unter gleichzeitiger Gutheissung der Einsprache der Stiftung WWF.



**ee)** Ein dagegen am 18. Juli 2014 erhobener Rekurs von A.\_\_\_\_ durch seinen vormaligen Rechtsvertreter schrieb das Baudepartement am 29. Juli 2014 mangels Leistung des Kostenvorschusses ab.

**g)**

**aa)** Mit Baugesuch vom 27. Juni 2013 (Nr. 2013-0027) ersuchte A.\_\_\_\_ um Bewilligung für den Wiederaufbau des Bauernhauses (Vers.-Nr. 002) und den Umbau und die Sanierung der Scheune (Vers.-Nr. 003) nach Art. 24c RPG.

**bb)** Innert der Auflagefrist erhob die Stiftung WWF Einsprache bei der Baukommission Z.\_\_\_\_.

**cc)** Mit Teilverfügung vom 4. April 2014 verweigerte das AREG die Zustimmung zum Baugesuch. Das AREG begründete seine Teilverfügung im Wesentlichen damit, Art. 24c RPG sei in der seit 1. November 2012 geltenden Fassung nicht anwendbar. Es fehle als Folge der freiwilligen Beseitigung des Wohnhauses und der angebauten Scheune zum Zeitpunkt vom 1. November 2012 an einer formell und materiell rechtmässig erstellten Bausubstanz.

**dd)** Die Baukommission Z.\_\_\_\_ wies unter Berücksichtigung der Teilverfügung des AREG vom 4. April 2014 mit Beschluss vom 3. Juli 2014 das Baugesuch vom 27. Juni 2013 ab und hiess die Einsprache der Stiftung WWF gut.

**ee)** Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_ durch seinen vormaligen Rechtsvertreter am 18. Juli 2014 Rekurs beim Baudepartement. Mit BDE Nr. 29/2015 vom 20. Mai 2015 wies das Baudepartement den Rekurs ab. Es erwog, bereits mit BDE Nr. 52/2008 vom 14. August 2008 sei festgehalten worden, dass eine nahezu neue Scheune mit neuen Fassaden und neuer Raumeinteilung geschaffen worden sei. Mit Ausnahme des gemauerten Teils – und des davon umfassten Stallteils – sei die gesamte übrige Substanz der früheren Scheune ersetzt worden. Zusätzlich seien eine Brandschutzmauer, im Erdgeschoss eine Garage und ein Heizraum sowie im Obergeschoss ein Wasch-/Trocknungs- und Heizspeicherraum vollständig bzw. teilweise im Rohbau neu erstellt worden. Es stehe fest, dass die ehemalige Scheune einem Ersatzbau gewichen sei, dessen formelle und materielle Rechtswidrigkeit rechtskräftig bestätigt worden sei. Die am 1. November 2012 in Kraft getretene RPG-Revision führe nicht dazu, dass aus einer rechtswidrigen Baute eine rechtmässige werde. Zudem sei die Scheune auch nach dem heute geltenden Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig.

**ff)** Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Urteil B 2015/99 vom 20. Januar 2017 ab. Das Urteil erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

**B.**



**a)** Mit Baugesuch vom 4. April 2019 beantragte A.\_\_\_\_ bei der Gemeinde Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung für den Umbau der Scheune (Vers.-Nr. 003) und den Neubau einer Jauchegrube mit Laufhof. An der Westfassade soll ein neuer Leistenschirm aus Lärche und ein neues Vordach angebracht werden. An der Südfassade soll bei der bestehenden Öffnung ein neues Holztor eingebaut werden. Sodann ist vorgesehen, die Decke des Untergeschosses des Wohnhauses mit neuen Gemüse- und Blumenrabatten zu versehen. Den Baugesuchsplänen lässt sich entnehmen, dass – nebst der Nutzung der Scheune als Rinderstall für bis zu 20 Rinder mit Futtertenn (35,49 m<sup>2</sup>) – die weiteren Räume im Erdgeschoss der Scheune als Lager für Maschinen (30,76 m<sup>2</sup>), Geräte (13,77 m<sup>2</sup>) und Stroh (30,80 m<sup>2</sup>) sowie als Technikraum (18,41 m<sup>2</sup>) dienen. Die Fläche des Obergeschosses ist als Abstellraum (11,09 m<sup>2</sup>), Speicherraum (5,66 m<sup>2</sup>) sowie als Dachboden/Futterlager (insgesamt 138,46 m<sup>2</sup>) geplant.

**b)** A.\_\_\_\_ hat die nebeneinanderliegenden Grundstücke Nrn. 001 und 004 C.\_\_\_\_ zur landwirtschaftlichen Nutzung (Pachtvertrag vom 1. April 2019) verpachtet. Die landwirtschaftliche Nutzfläche auf den beiden Grundstücken beträgt rund 9,09 ha. Das Betriebszentrum der Pächterin auf dem Grundstück Nr. 005 liegt nördlich von X.\_\_\_\_ im Gebiet «D.\_\_\_\_», rund 1,8 km (Luftlinie) von der Scheune Vers.-Nr. 003 auf dem Grundstück Nr. 001 entfernt.

[...]

(Ausschnitt Orthofoto; Quelle: Geoportal)

**c)** Innert der Auflagefrist vom 29. Mai bis 11. Juni 2019 erhob die Stiftung WWF Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie brachte vor, die Scheune Vers.-Nr. 003 sei vom Baugesuchsteller abgebrochen und wieder aufgebaut worden. Sie weise daher keinen rechtmässigen Bestand auf. Vielmehr sei in Bezug auf die in Frage stehende zonenkonforme Nutzung von einem Neubau auszugehen und die Pächter hätten sich die gesamten Investitionskosten, also auch jene für den bereits getätigten Abbruch und Wiederaufbau der Scheune, anrechnen zu lassen. Eine vollständige neue Rindviehscheune erweise sich für die bestehende Weidenutzung als betrieblich nicht notwendig und überdimensioniert, zumal offen sei, über wie viele Wochen die Scheune tatsächlich für die Rindviehhaltung genutzt werde.

**d)** Mit Amtsbericht vom 26. Mai 2020 hält das landwirtschaftliche Zentrum St.Gallen (abgekürzt LZSG) fest, das Bauvorhaben erscheine für die Haltung von rund 20 Jungtieren als sinnvoll, zweckmässig, mithin als notwendig. Die Weidscheune inklusive Laufhof biete ideale Bedingungen für die tiergerechte Haltung des Jungviehs. Sofern die Tiere ärztlich abgeklärt werden müssen, können diese in der Weidscheune am Fressgitter schnell, unkompliziert und stressfrei behandelt werden. Mit der Weidehaltung werde der Tiertransport in das rund vier Kilometer entfernte Betriebszentrum auf das Minimum begrenzt. Die Jungtiere würden bei Vegetationsbeginn auf die Weide gebracht und am



Ende der Vegetationsperiode in das Betriebszentrum geholt. Zudem vermöge die Weidehaltung die Tierwohlprogramme des Bundes zu erfüllen. Vorliegend sei eine mehrheitliche Weidenutzung der fraglichen Flächen vorgesehen. In Kombination mit einer Schnittnutzung werde die Grasbestockung und damit die Grasnarbe verbessert. Mit der Weidscheune könne das Raufutter vor Ort eingelagert werden. Die vor Ort geplante Güllengrube erlaube eine gewässerschutzkonforme Lagerung und eine bodenschonende Ausbringung der Gülle. Dank der Weidenutzung und der reduzierten Schnittnutzung werde ein nahezu geschlossener Nährstoffkreislauf gefördert.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche von 9,09 ha entspreche einem Futterpotential von rund 81 t Trockensubstanz an Heu und Emd, welches einen grösseren Tierbestand als 20 Jungtiere zu ernähren vermöge. Würde der gesamte Futterertrag in der Scheune eingelagert werden, stünde zu wenig Platz zur Verfügung. Infolge des vorgesehenen Weide-/Schnittregimes müsse jedoch weniger Futter eingelagert werden. Für die Nutzung der Scheune sei davon auszugehen, dass der Weideanteil der Flächen derart bemessen wird, dass die zu konservierende Fläche, d.h. deren Futterertrag, im Platzbedarf die vorhandenen Raum-Kapazitäten nicht übersteige. Dasselbe gelte für das Strohlager. Dieses erscheine für einen Jungviehbestand von 20 Tieren als angemessen. Die geplante Remisenfläche (30,76 m<sup>2</sup>) erscheine für die Unterbringung von einzelnen Maschinen im Sinn der geplanten Schnitt-/Weidenutzung als ausreichend. Zudem sei das Vorhaben wirtschaftlich tragbar (Investitions- und Finanzierungsplan: Mittelbedarf Fr. 80'000.-).

**e)** In ihrer Stellungnahme vom 15. Juli 2020 hält die Stiftung WWF fest, im Amtsbericht des LZSG sei von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen worden. Vorliegend sei nicht allein der geplante Umbau der Scheune zu beurteilen. Das Gebäude sei vor Jahren unrechtmässig bis auf den gemauerten Stallteil abgebrochen und neu aufgebaut worden. Daher sei vorliegend nicht nur der geplante Umbau der Scheune, sondern auch – erneut – über die nachträgliche Bewilligung des immer noch stehenden Gebäudes zu entscheiden. Zur Frage, ob der Neubau einer Weidscheune betrieblich notwendig und zweckmässig sowie wirtschaftlich tragbar sei, äussere sich der Amtsbericht nicht. Im Weiteren enthalte der Amtsbericht keine Angaben dazu, wo die Tiere, wenn sie nicht in der Scheune seien, eingestallt seien. Sollte hierfür beim Betriebszentrum ausreichend Platz zur Verfügung stehen, wäre ein zweiter Stall betrieblich nicht notwendig. Angesichts der hohen Investitionskosten (rund Fr. 300'000.-) sei die Scheune unter dem Aspekt einer vernünftigen bäuerlichen Betriebsführung als überdimensioniert zu beurteilen.

**f)** In seinem Amtsbericht vom 13. Oktober 2020 ergänzte das LZSG seinen Bericht vom 26. Mai 2020. Es kam zum Schluss, selbst wenn von hypothetischen Neuerstellungskosten von Fr. 300'000.- auszugehen sei, vermöge der Betrieb der Pächterin diese Projektkosten tragbar zu finanzieren. Während der Wintermonate würden sich



die Jungtiere auf dem Heimbetrieb befinden. Der Weidstall entfalte seine zweckmässige Wirkung vor allem dann, wenn er während der Vegetationsperiode für die Beweidung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche gebraucht werde. Eine solche Nutzung erscheine unter dem Aspekt der Ökonomie der Kräfte und damit verbunden mit einer standortgebundenen bäuerlichen Betriebsführung während der im Vergleich zu den Sommermonaten aufwändigeren Tierbetreuung während der Wintermonate als angezeigt.

**g)** Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. Februar 2021 verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung. Es führt aus, das Baugesuch werde mit «Umbau» bezeichnet. Vorliegend sei zu prüfen, ob es sich entgegen der Angabe im Baugesuch um einen Neu- oder gegebenenfalls Umbau handle. Entscheidend seien die Eingriffe in die statische Tragsubstanz im Ganzen. Aufgrund der getätigten baulichen Massnahmen sei eine nahezu neue Scheune geschaffen worden. Die Scheune bestehe heute weitgehend nicht mehr in ihrer ursprünglichen Substanz und gelte als Neubau. Zu prüfen sei, ob die Scheune als Neubau als Weidstall in ihrer vorhandenen Grösse betriebsnotwendig und angemessen dimensioniert sei.

Grundsätzlich sei vorliegend aufgrund der Grösse und der Organisationsform von einem landwirtschaftlichen Gewerbe mit längerfristiger Zukunft auszugehen. Die bestehende Scheune erfülle allerdings nicht alle Kriterien für eine zonenkonforme Weidescheune. Die Erstellung eines Weidstalls für die Haltung von 20 Jungtieren auf einer Fläche von 9 ha erscheine grundsätzlich als ausgewiesen. Der Stall könne für die Unterbringung der Jungtiere während der Vegetationsperiode dienen. Inwieweit auch Raum für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen sowie Lagerraum für Futter in der vorliegenden Grösse vor Ort erforderlich sei, erscheine nicht zwingend betriebsnotwendig. Die Pächterin verfüge beim Betriebszentrum grundsätzlich über genügend Ökonomieflächen für die Futterlagerung und die Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte. In der Regel erfolge die Grasbewirtschaftung der umliegenden Wiesen mit den Maschinen direkt vom Betrieb aus, und diese werden dort nach der Arbeit wieder untergebracht. Das kurzfristige Abstellen von Maschinen und Geräten könne beim Weidstall erfolgen. Eine vollständige Lagerung in der Scheune des aus den 9 ha Wiesland erwirtschafteten Grundfutters erscheine nicht zwingend erforderlich. Die Rinder würden über die Wintermonate beim Betriebszentrum untergebracht und erhielten dort das notwendige Futter. Der Bedarf an Lagervolumen für die 20 Jungtiere bei der Scheune dürfte während der Weidezeit tiefer liegen, da die Tiere nicht über die Wintermonate im Stall gehalten werden und während der Weidezeit das Futter überwiegend auf den Wiesen fressen würden. Ein kleineres Futterlager würde somit genügen. Die vorhandene Scheune sei für einen Weidstall vor Ort für die Haltung von 20 Jungtieren überdimensioniert. Die Grösse wirke sich somit auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebs mit den höheren Erstellungskosten und einem höheren Pachtzins negativ aus. Dabei sei nicht erheblich, ob



die Pächterin die Kosten auch tragen könne. Für die vorgesehene Nutzung erscheine die Investition (Fr. 300'000.– für Stallbau) wirtschaftlich unverhältnismässig. Die effektiven Baukosten könnten an dem Betrieb mit der Weidehaltung objektiv nicht erwirtschaftet werden.

Im Weiteren gelte in der Landwirtschaftszone grundsätzlich das Gebot der haushälterischen Bodennutzung. Ökonomiegebäude, die neu erstellt werden sollen, seien nur dann zonenkonform, wenn sie mit dem landwirtschaftlichen Betriebszentrum in einer räumlich engen Verbindung stehen würden. Vorliegend würden der Weidestall und das Betriebszentrum rund 2,5 km Fahrdistanz auseinanderliegen. Eine räumliche enge Verbindung zum Betriebszentrum bestehe daher nicht. Die Nutzung der Baute in ihrer Grösse als Sommerweidestall für die Rinder mit den nötigen Anpassungen am Gebäude und seiner Umgebung sei weder betriebsnotwendig noch erwünscht. Schliesslich könne auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden.

**h)** Mit Gesamtentscheid vom 7. Juni 2022 wies die Baukommission Z.\_\_\_\_ das Baugesuch von A.\_\_\_\_ ab und hiess die öffentlich-rechtliche Einsprache der Stiftung WWF gut. Zur Begründung führte die Baukommission aus, nachdem das AREG in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung zum Ergebnis komme, das vorliegende Bauvorhaben sei nicht zonenkonform und eine Ausnahmegewilligung könne nicht erteilt werden, sei das Baugesuch abzuweisen.

### **C.**

Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_ mit Schreiben vom 21. Juni 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 24. August 2022 stellt er, neu vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Widnau, folgende Anträge:

#### **I. Materielle Anträge:**

1. Die Verfügung der Baukommission der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 07. Juni 2022 und die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen, Abteilung Bauen ausserhalb Bauzonen, vom 24. Februar 2021 betreffend das Baubewilligungsverfahren Baugesuch Nr. 2019-040 betreffend Umbau Rindviehscheune und Neubau Jauchegrube auf dem Grundstück Nr. 001, W.\_\_\_\_ 002, X.\_\_\_\_, seien aufzuheben.
2. Die kantonale Genehmigung gemäss RPG Art. 25 Abs. 2 sowie die Baubewilligung für das Bauvorhaben gemäss dem Baugesuch Nr. 2019-040 betreffend Umbau Rindviehscheune und Neubau Jauchegrube auf dem Grundstück Nr. 001, W.\_\_\_\_ 002, X.\_\_\_\_, seien uneingeschränkt zu erteilen.



3. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen des Baudepartements an die beiden Vorinstanzen zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Barauslagen von pauschal 4 % und Mehrwertsteuer zu Lasten der Rekursgegnerin, eventualiter der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ und des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen.

## II. Anträge zum Verfahren:

1. Es sei ein Rekursaugenschein vor Ort durchzuführen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Barauslagen von pauschal 4 % und Mehrwertsteuer zu Lasten der Rekursgegnerin, eventualiter der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ und des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, vorliegend diene das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Verwendungszweck sowie der bodenabhängigen Bewirtschaftung der Grundstücke Nrn. 004 und 001 rund um die Scheune Vers.-Nr. 003. Ebenso sei das Bauvorhaben für die Beweidung der beiden Grundstücke mit Jungvieh und für die übrigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den beiden Grundstücken betriebsnotwendig. In der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung setze sich das AREG in willkürlicher Weise über den Amtsbericht des LZSG hinweg. Das AREG lege nicht dar, weshalb es zum Schluss komme, der Raum für die landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen sowie die Futterlagerung erscheine nicht als zwingend erforderlich, da die Pächterin beim Betriebszentrum über genügend Fläche verfüge. Weiter begründe das AREG nicht, weshalb die geplante Investition in einem Missverhältnis zum erwarteten Ertrag stehe. Bauten und Anlagen seien betriebsnotwendig, wenn sie den objektiv erforderlichen Arbeitsvorgängen dienen. Dies sei vorliegend der Fall. Zum selben Ergebnis komme auch das LZSG. Es sei vorliegend sinnvoll, für die Beweidung mit Jungvieh und die übrigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten einen Weidstall zu errichten. Ein Viehtrieb über 2,5 km sei weder sachgerecht noch wirtschaftlich. Darüber hinaus handle es sich beim Betrieb der Pächterin um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Zum selben Schluss gelange auch das AREG. Entgegen der Auffassung des AREG handle es sich beim Baugesuch nicht um ein neues Baugesuch, sondern um ein neues Baugesuch im Sinn eines Wiedererwägungsgesuchs. Die Sachlage habe sich in Bezug auf die angeordnete Wiederherstellung vorliegend geändert, da die bis anhin nicht landwirtschaftlich genutzte Scheune neu landwirtschaftlich genutzt werde.

## D.

**a)** Mit Vernehmlassung vom 28. September 2022 beantragt die Rekursgegnerin, den Rekurs unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, gemäss raumplanungsrechtlicher Teilverfügung des AREG handle es sich vorliegend



um einen Neubau und nicht um einen Umbau. Die bestehende Scheune verfüge über keinen Bestandesschutz. Für die Beurteilung, ob die umzubauende Scheune betrieblich notwendig sei, seien zu den Umbaukosten auch die Erstellungskosten für die unrechtmässig bestehende Scheune zu berücksichtigen. Solche Kosten für die temporäre Haltung von 20 Rindern liessen sich aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht mit einer vernünftigen Betriebsführung in Einklang bringen. Der für die Haltung der Rinder notwendige Witterungsschutz liesse sich auch ohne Investitionen in dieser Höhe erstellen. Dies zeige auch die langjährige Nutzung des Wieslands ohne gleichzeitige Nutzung der Scheune. Rinder würden sodann in den Sommermonaten auch die Nacht in der Regel auf der Weide verbringen. Bei hohem Ungezieferdruck schützten sie sich gegenseitig. Wenn die Temperaturen anstiegen, würden sich die Tiere Schattenplätze suchen. Hierzu würden sie, je nach Weideregime, nicht mehrere 100 Meter zum Stall laufen, sondern unter einem Baum Schutz suchen. Sollten keine natürlichen Schattenplätze vorhanden sein, reiche ein mobiler Sonnenschutz. Auch zur Versorgung der Tiere sei ein mobiler Wassertank ausreichend, da die Tiere nicht mehrere 100 Meter zum Stall zurücklaufen würden, um zu trinken. Der Neubau des Weidstalls sei als überdimensioniert zu beurteilen.

**b)** In der Stellungnahme vom 31. Oktober 2022 verweist das AREG auf die Begründung der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 24. Februar 2021 und beantragt die Abweisung des Rekurses.

**c)** Mit Eingabe vom 4. Januar 2023 nimmt der Rekurrent Stellung zur Vernehmlassung der Rekursgegnerin vom 28. September 2022. Er führt aus, die geplante Baute sei am vorgesehenen Standort objektiv notwendig. Es komme kein besserer Standort in Betracht und das Vorhaben beschränke sich auf das objektiv Notwendige. Aufgrund der Grösse und der Nutzung der Grundstücke Nrn. 004 und 001 stehe die geplante Investition in keinem Missverhältnis zum erwarteten Nutzen. Die beiden Grundstücke würden während der Vegetationszeit der Schnitt- und Weidenutzung dienen. Seit mehreren Jahren weide während der Weidemonate Jungvieh auf dem Land rund um die Scheune. Die Nutzung des Stalls sei aus ökologischen Gründen sinnvoll und die Tiere könnten vor ausserordentlichen Witterungsverhältnissen geschützt werden.

**d)** Mit Schreiben vom 31. Juli 2023 äussert sich die Pächterin des Grundstücks Nr. 001 zum vorliegend strittigen Bauvorhaben. Sie hält fest, die Flächen auf den Grundstücken Nrn. 004 und 001 dienen während der Vegetationszeit als Schnitt- und Weidenutzung. Ihr Jungvieh sei schon seit vielen Jahren auf diesen Flächen. Die Flächen stellten eine wichtige und langfristig gesicherte Raufutterfläche dar. Durch den Umbau der Scheune und eine neue Jauchegrube könnten die Haltungsbedingungen der Rinder verbessert, den zukünftigen Herausforderungen bezüglich Witterungsverhältnisse entgegengetreten, eine optimalere Gülleausbringung forciert und schliesslich die Produktivität des Betriebs erhöht werden. Ein Weidstall wäre gewinnbringend, weil



bezüglich Weidebeginn auf die jeweiligen Wetterverhältnisse reagiert werden könnte. Der Weidstall soll den Jungtieren Witterungsschutz bieten. Aufgrund der Topographie und des Verkehrs sei es nicht möglich, die Tiere zum Betriebszentrum zu treiben. Der Verlad bedeute Stress für die Tiere. Die Unterbringung des Gülle-Materials (Verschlauchung, Verteiler und Schlauchhaspel) sowie der Gerätschaften für das Weidemanagement vor Ort wäre sinnvoll. Die Notwendigkeit der Scheune sei vom LZSG bestätigt worden.

## **E.**

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

## **Erwägungen**

### **1.**

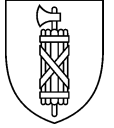
**1.1** Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**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.**

Der Rekurrent beantragt die Durchführung eines Augenscheins.

**2.1** Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Ergibt sich eine Tatsache zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint (B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zü-



rich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966; BDE Nr. 37/2021 vom 3. Mai 2021 Erw. 3.1).

**2.2** Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und –plänen, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoport. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden. Der Antrag ist abzuweisen.

### **3.**

Der Rekurrent bringt vor, das AREG lege nicht dar, weshalb der Raum für die landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen sowie die Lagerung von Futter nicht als erforderlich erscheine und weshalb die geplante Investition in einem Missverhältnis zum erwarteten Ertrag stehe. Damit macht er sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht geltend.

**3.1** Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (BUDE Nr. 92/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 4.1). Nach der Rechtsprechung muss die Begründung des angefochtenen Entscheids so abgefasst sein, dass gegebenenfalls eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids ermöglicht wird. Dies ist möglich, wenn sowohl der Betroffene als 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 leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.3 mit Hinweisen).

**3.2** Das AREG legt in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung ausführlich dar, weshalb es die vorgesehene Lagerfläche für Futter, Geräte und Maschinen als überdimensioniert und damit als nicht betriebsnotwendig erachtet. Im Weiteren wird aufgezeigt, weshalb es unter ökonomischen Aspekten unverhältnismässig erscheine, für die beabsichtigte Nutzung eine Scheune in dieser Grösse zu finanzieren. Die wesentlichen Überlegungen des AREG, weshalb es zum strittigen Bauvorhaben keine Zustimmung erteilen kann und von der Einschätzung des LZSG abweicht, wurden mithin aufgeführt. Dass der Rekurrent in materieller Hinsicht eine andere Schlussfolgerung als das AREG vertritt, betrifft nicht die Begründungspflicht. Wie auch die Rekurgergänzung zeigt, war eine sachgerechte Anfechtung des Gesamtentscheids möglich. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt nicht vor.



#### **4.**

Der Rekurrent rügt, das vorliegend strittige Bauvorhaben sei aufgrund des Tierwohls und der übrigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten betriebsnotwendig und daher zonenkonform nach Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 4 RPV. Das AREG habe sich in willkürlicher Weise über den Bericht des LZSG hinweggesetzt.

**4.1** Demgegenüber vertritt das AREG die gegenteilige Ansicht. Es gelangte in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung zum Schluss, die Scheune sei überdimensioniert, mithin nicht betriebsnotwendig, und daher nicht zonenkonform.

**4.2** Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Baubewilligung ist nach Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG unter anderem, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Wenn – wie vorliegend – ein Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb der Bauzone betroffen ist, richtet sich die Zonenkonformität nach Art. 16a RPG. 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. 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).

Die Voraussetzungen der Zonenkonformität von Art. 16a RPG sind streng auszulegen. Allfällige Neubauten haben sich auf das für die landwirtschaftliche Tätigkeit Nötigste zu beschränken (BGE 133 II 370 Erw. 4.1 mit Hinweisen). Die Vorgaben von Art. 34 Abs. 4 RPV gelten für alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, ungeachtet ob sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen (BGE 133 II 370 Erw. 4.2). Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist der Bauherr mit Blick auf Art. 34 Abs. 4 Bst. a und b RPV somit nicht frei. Es besteht kein Anspruch, ein grundsätzlich zonenkonformes Projekt irgendwo in der Zone aufstellen zu dürfen (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_372/2007 vom 11. August 2008 Erw. 3.1). Vielmehr muss der Bauherr nachweisen, dass die Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist, d.h. ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, die streitige Baute am gewählten Ort zu errichten und – nach Abwägung aller Interessen – kein anderer, besser geeigneter Standort in Betracht kommt (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_567/2015 vom 29. August 2016 Erw. 6.1 mit Hinweisen). Der Konzentrationsgrundsatz verlangt in der Regel, dass der Standort beim landwirtschaftlichen Betriebszentrum liegt (RUCH/MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen



ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 16a N 46). Betriebsbauten müssen für ihren individuellen Zweck nötig sein, das heisst, sie dürfen namentlich nicht überdimensioniert sein. Dies folgt aus dem Grundsatz, dass die Landwirtschaftszone weitgehend von Überbauungen freizuhalten ist. Betriebsbauten sind dann nötig, wenn sie den objektiv erforderlichen Arbeitsvorgängen dienen. Dazu gehören unter anderem das Unterbringen von Tieren und Maschinen sowie weiteren Betriebseinrichtungen, vor allem Stallbauten, Scheunen, Silos, Remisen (RUCH/MUGGLI, a.a.O., Art. 16a N 47 f.; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_110/2010 vom 26. Oktober 2010 Erw. 3.1).

**4.3** Vorliegend ist unbestritten, dass die Scheune vor rund 18 Jahren fast vollständig abgebrochen und wiederaufgebaut wurde. Diese baulichen Massnahmen wurden bis anhin nicht bewilligt. Die Scheune bildete seither Gegenstand diverser Verfahren, in welchen versucht wurde, diese zu legalisieren. Dies ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht gelungen, und die aktuell bestehende Scheune ist sowohl formell als auch materiell rechtswidrig. Weitergehend wurde auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands rechtskräftig verfügt, wobei in Bezug auf die konkreten Rückbaumassnahmen festgehalten wurde, dies folgten in einer (im Zeitpunkt der Rekurerhebung noch ausstehenden) separaten Verfügung. Da kein rechtmässiger Bestand gegeben ist, ist die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Scheune mit den geplanten baulichen Anpassungen als Gesamtes zu beurteilen. Dabei ist unerheblich, wie das eingereichte Gesuch des Rekurrenten zu betiteln ist, da es ihm sowieso möglich wäre, für die gesamte Scheune samt den nun geplanten Umbaumassnahmen ein neues Baugesuch einzureichen. Wie sich nachstehend ergibt, ist das Bauvorhaben des Rekurrenten nicht bewilligungsfähig, weshalb ohnehin kein Grund für eine – wie von ihm vorgebracht – Wiedererwägung vorliegen würde.

**4.4** Das strittige Projekt sieht vor, dass der bestehende Stall umgebaut sowie mit einem Laufstall und einer Jauchegrube erweitert werden soll. Der Stall soll als Weidstall mit Futtertenn für 20 Jungrinder mit Tiefstroh und Auslauf genutzt werden. Wie aus dem mit dem Baugesuch eingereichten Betriebskonzept hervorgeht, dienen die Grundstücke Nrn. 001 und 004 während der Vegetationszeit der Schnitt- und Weidenutzung und weidet ein grosser Teil der Jungtiere der Pächterin während der Weidemonate auf dieser Fläche. Die Pächterin weist in ihrem Betriebskonzept weiter daraufhin, dass mit einem Weidstall die Jungtiere witterungsunabhängig gehalten werden können, was dem Tierwohl diene. Im Weiteren könne Mehraufwand durch Hin- und Rücktransport zum Betriebszentrum vermieden werden.

Gemäss den Baugesuchsplänen sind die weiteren neben dem Stall und dem Futtertenn (35,49 m<sup>2</sup>) bestehenden Räume der Scheune im Erdgeschoss als Lager für Maschinen (30,76 m<sup>2</sup>), Geräte (13,77 m<sup>2</sup>) und Stroh (30,80 m<sup>2</sup>) sowie als Technikraum (18,41 m<sup>2</sup>) angedacht.

[...]

(Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss)



Das Obergeschoss ist in einen Abstellraum (11,09 m<sup>2</sup>), einen Speicherraum (5,66 m<sup>2</sup>) sowie einen Dachboden bzw. ein Futterlager (insgesamt 138,46 m<sup>2</sup>) unterteilt.

[...]

(Ausschnitt Grundriss Obergeschoss)

**4.5** Vorliegend ist unbestritten, dass der Landwirtschaftsbetrieb der Pächterin voraussichtlich längerfristig bestehen und die vorgesehenen baulichen Massnahmen finanziell tragen kann, unabhängig davon, ob von Umbaukosten (Mittelbedarf Fr. 80'000.– gemäss Investitions- und Finanzierungsplan LZSG) oder Neuerstellungskosten (gemäss Schätzung WWF Fr. 300'000.–) auszugehen ist. Ebenso wenig wird in Abrede gestellt, dass es sich beim Betrieb der Pächterin um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb handelt. Hingegen ist umstritten, ob die projektierte Scheune samt Laufhof und neuer Jauchegrube für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig im Sinn der Rechtsprechung ist (Art. 34 Abs. 2 Bst. a RPV).

**4.6** Aus Sicht des AREG erscheint die Erstellung eines Weidstalls für die Haltung von 20 Jungtieren gemäss ihrer raumplanungsrechtlichen Teilverfügung grundsätzlich als ausgewiesen. Soweit der Rekurrent und die Pächterin also mit dem Tierwohl argumentieren, wird durch das AREG nicht grundsätzlich in Abrede gestellt, dass für die Tierhaltung irgendeine Form von Witterungsschutz vorhanden sein darf.

Die Scheune stellt aber unbestrittenermassen nicht ein blosser Unterstand dar, der den Tieren Schutz vor Witterungseinflüssen gewähren kann, sondern dient auch zu grossen Teilen als Lagerfläche für Futter, Maschinen und Geräte. Dies ist gemäss den Ausführungen des AREG in seiner Teilverfügung hauptsächlich der Grund dafür, dass das Bauvorhaben als überdimensioniert und damit nicht betriebsnotwendig gemäss Art. 34 Abs. 2 Bst. a RPV beurteilt wird. Dazu äussert sich der Rekurrent auf Rekursebene – im Gegensatz zu seinen Darlegungen hinsichtlich des Tierwohls – allerdings nicht substantiiert. Er verweist in diesem Zusammenhang lediglich auf den Bericht des LZSG vom 26. Mai 2020 und darauf, dass der vorgesehene Raum für die übrigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten notwendig sei. Er nimmt insbesondere keine fundierte Stellung dazu, weshalb entgegen der Auffassung des AREG und unter Berücksichtigung der strengen Auslegung der Zonenkonformität nach Art. 16a RPG so viel Lagerfläche als betriebsnotwendig zu betrachten sei. Es erscheint – wie vom AREG aufgeführt – schlüssig, dass keine grosse Fläche für die Futterlagerung erforderlich ist, wenn die 20 Jungtiere während der Vegetationsperiode auf der Wiese weiden und während der Wintermonate im Betriebszentrum der Pächterin untergebracht werden. Weshalb trotzdem eine Fläche für die Futterlagerung von 138,46 m<sup>2</sup> im Obergeschoss der Scheune als betriebsnotwendig erachtet werden soll, ist daher nicht ersichtlich. Ferner besteht für derart viel Lagerraum für Maschinen und Geräte (im



EG der Scheune 44,53 m<sup>2</sup>) objektiv ebenfalls keine Notwendigkeit, da es sich um einen bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb handelt, dessen Betriebszentrum in wenigen Fahrminuten erreichbar ist und die für den Betrieb erforderlichen Maschinen und Geräte vorhanden sind. Ohnehin würden bei dieser Sachlage bereits aus betriebswirtschaftlichen Gründen kaum für die Weide- und Schnittnutzung extra neue (kostspielige) Geräte und Maschinen (bspw. Traktoren, Kreiselheuer) angeschafft werden, um diese in der Scheune auf dem Baugrundstück zu lagern. Selbst wenn kurzzeitig die namentlich für die Güllenaustragung erforderlichen Geräte bei der Scheune abgestellt werden müssten, ist keine Scheune in dieser Grösse erforderlich. Wofür darüber hinaus aus objektiver Sicht im Erdgeschoss ein Technikraum sowie im Obergeschoss ein Abstellraum benötigt werden soll, wird ebenfalls nicht aufgezeigt. Im Weiteren lässt der Rekurrent – wie auch das LZSG in seinen beiden Berichten – gänzlich den vom AREG in seiner Teilverfügung erwähnten Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung ausser Acht. Der Rekurrent weist nicht nach, weshalb in Abweichung des Konzentrationsgrundsatzes die Scheune, die nur wenige Fahrminuten vom Betriebszentrum entfernt ist, in dieser Grösse auf dem Baugrundstück objektiv notwendig sein soll. Es ist ausgeschlossen, dass eine auf rationelle Bewirtschaftung bedachte Landwirtin für die Haltung von 20 Jungrindern auf der Weide mit einer Nutzfläche von rund 9,09 ha während der Vegetationsperiode eine derart grosse Scheune gemäss den Baugesuchsunterlagen erstellen würde. Würde vom Nichtbestand der bestehenden rechtswidrigen Scheune ausgegangen werden, würde unter betriebswirtschaftlichen Aspekten für das Jungvieh, das einzig während ein paar Monaten dort weidet, keine Scheune in dieser Grösse projektiert werden. Das Bauvorhaben ist vielmehr ein weiterer Versuch, die bestehende rechtswidrige Scheune in einen rechtmässigen Zustand zu überführen. Ausgangspunkt der Ausarbeitung des Projekts war offenkundig nicht, welche Art von Baute für die Weide- und Schnittnutzung auf dem Baugrundstück objektiv tatsächlich betriebsnotwendig wäre.

Bei dieser Sachlage bestanden für das AREG somit auch hinreichend sachliche Gründe, in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung von der Einschätzung des LZSG abzuweichen.

**4.7** Vor diesem Hintergrund erweist sich das Bauvorhaben des Rekurrenten als überdimensioniert und ist dementsprechend nicht betriebsnotwendig gemäss Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV. Im Übrigen ist die Notwendigkeit des strittigen Vorhabens bereits deshalb zweifelhaft, weil sowohl die Pächterin als auch der Rekurrent angeben, dass die Fläche bereits seit Jahren als Weidefläche genutzt werde. Ob und in welcher Grösse ein Weidestall für die Jungtiere überhaupt zonenkonform wäre, braucht bei diesem Ausgang nicht beantwortet zu werden.

## 5.



Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben des Rekurrenten nicht zonenkonform und damit nicht bewilligungsfähig ist. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

## **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 Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden.

**6.2** Der vom Rekurrenten am 6. Juli 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

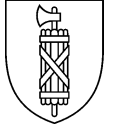
## **7.**

Rekurrent 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) 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 Bau- und Umweltdepartement 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** Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen. Damit stünde ihr grundsätzlich eine ausseramtliche Entschädigung zu. Da sie aber während der Dauer des Verfahrens nicht anwaltlich vertreten war und ihren Antrag nicht begründet, ist ihr Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten abzuweisen.



**7.3** Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

## **Entscheid**

**1.**

Der Rekurs von A.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, wird abgewiesen.

**2.**

**a)** A.\_\_\_\_ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

**b)** Der am 6. Juli 2022 von A.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

**3.**

**a)** Das Begehren der B.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin