Publikationsplattform

Kanton St.Gallen und St.Galler Gemeinden

Fall-Nr.:	25-1041
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	26.11.2026
Entscheiddatum:	30.10.2026

BUDE 2026 Nr. 067

Baurecht, Art. 153 PBG und Art. 684 ZGB. Das Nichteinhalten von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen führt nicht per se dazu, dass das Vorhaben auch übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB zur Folge hat. Die Baubewilligung des zonenkonformen Bauvorhabens ausserhalb der Bauzonen wurde aufgrund entgegenstehender öffentlicher Interessen (kompensationsloser Verbrauch von Fruchtfolgeflächen) verweigert. Allein aus diesem Umstand können jedoch keine übermässigen Immissionen abgeleitet werden (Erw. 4.2). Bei der Begründung von übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB ist zudem darzulegen, welche Immissionsart vorliegt (z.B. Luftverunreinigung, Lärm, Schall, etc…) und welche Grundstücke in welchem Ausmass betroffen sind. Die 38 Rekurrentinnen und Rekurrenten brachten zur Begründung übermässiger Immissionen lediglich eine Verletzung diverser Bauvorschriften vor und dass das Bauvorhaben nicht ortsüblich sei. Sie begründeten hingegen nicht, welche Immissionen daraus resultieren würden und welche Grundstücke in welchem Ausmass betroffen wären (Erw. 4.3). Abweisung des Rekurses soweit darauf eingetreten werden konnte. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 67 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.

© Kanton St.Gallen 2026

Kanton St.Gallen
Bau- und Umweltdepartement

25-1041

Entscheid Nr. 67/2026 vom 30. Oktober 2026

Rekurrentinnen und Rekurrenten	**A.___ und Mitbeteiligte**, alle vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau
	gegen
Vorinstanz	**Gemeinderat Z.___** (Entscheid vom 20. Januar 2025)
Rekursgegner	**B.___**, vertreten durch M.A. HSG Nicole A. Bauer, Rechtsanwältin, Rosenbergstrasse 85, 9001 St.Gallen
Betreff	Baugesuch (Neubau Milchviehstall)

Sachverhalt

A.
a) B.___ ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.___, in Y.___. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.___ vom 25. Januar 1995 in der Landwirtschaftszone und ist unüberbaut.

b) Gemäss kantonalem Richtplan ist ein Grossteil des Grundstücks Nr. 001 als Fruchtfolgeflächen (abgekürzt FFF) ausgeschieden. Das Grundstück grenzt zudem unmittelbar an einen siedlungsgliedernden Freiraum (rot kariert) sowie das Landschaftsschutzgebiet «X.___» (Auengebiet national, grün schraffiert).

B.
a) Mit Baugesuch vom 24. März 2023 beantragten B.___ bei der Politischen Gemeinde Z.___ die Baubewilligung für die Erstellung eines Milchviehlaufstalles samt Güllegrube, Futterlager und Remise auf den Grundstücken Nrn. 001.

b) Innert der Auflagefrist vom 31. März bis 13. April 2023 erhoben unter anderem A.___ und Mitbeteiligte, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Gossau, öffentlich- sowie privatrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben.

c) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 19. August 2024 verweigerte das AREG die Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben. Die Zustimmung könne nicht erteilt werden, da dem Bauvorhaben öffentliche Interessen entgegenstehen würden. Der Neubau werde rund 68 Aren FFF beanspruchen, das Gesuch beinhalte jedoch keinerlei Kompensationsmassnahmen für diesen Verbrauch. Das Interesse am Erhalt der FFF überwiege das Interesse am geplanten Bauvorhaben

d) Mit Beschluss vom 29. Januar 2025 hiess der Gemeinderat Z.___ die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von A.___ und Mitbeteiligten, sowie weiteren Einsprechern gut und verweigerte die Baubewilligung für den Neubau des Milchviehlaufstalls. Die privatrechtlichen Einsprachen nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) von A.___ und Mitbeteiligten, sowie der weiteren Einsprechern wurden abgewiesen. Alle übrigen privatrechtlichen Einsprachen wurden auf den Zivilweg verwiesen.

C.
Gegen diesen Beschluss erhoben A.___ und Mitbeteiligte durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 9. Februar 2026 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 4. April 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Ziff. 3 des Einspracheentscheids des Gemeinderates Z.___ vom 20. Januar 2025 (Nr. 003 sei aufzuheben.

Die privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB von A.___ und Mitbeteiligten gegen das Baugesuch Nr. 004 sei gutzuheissen.

2. Dementsprechend sei das Baugesuch Nr. 003 von B.___, Y.___, für den Neubau Milchviehlaufstall, Remise, 6 Futterlager (Silos) und Güllengrube auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002, Y.___, auch wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen.

3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe die privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB zu Unrecht abgewiesen. Das geplant Bauvorhaben entspreche gemäss vorinstanzlichen Entscheid den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht, wodurch es auch den durch Art. 684 ZGB zivilrechtlich geschützten Rahmen der Rekurrenten tangiere. Dies ergebe sich aus dem Umstand, dass gemäss ständiger Gerichtspraxis, der privatrechtliche Schutz nach Art. 684 ZGB mit jenem nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gleichgesetzt werde. Weiter überschreite das rund 100 m lange und 44 m breite Neubauvorhaben die Maximalmasse gemäss Art. 67 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) erheblich. Zwar könne gemäss Art. 67 Abs. 2 BauG bei Bauten und Anlagen in der Landwirtschaft von den Vorschriften nach Art. 67 Abs. 1 BauG abgewichen werden, jedoch lässt sich die massive Überschreitung (Maximalmasse: 25 m Länge, 12 m Breite) auch mit einer Ausnahmebewilligung nicht mehr rechtfertigen. Das Vorhaben entspreche in dieser Dimensionierung auch nicht dem «ortsüblichen Rahmen». Ein Betrieb mit fast 110 Milchkühen, Mastkälbern und Jungtieren an einem Ort habe von vornherein übermässige Immissionen zur Folge, die mit dem Vorsorgeprinzip des Umweltrechts unvereinbar seien. Schliesslich verlangen die Rekurrentinnen und Rekurrenten die Edition der Akten zum Baugesuch Nr. 004, sämtliche Unterlagen zum Landwirtschaftsbetrieb der Rekursgegner, die Durchführung eines Augenscheins, die Gewährung der Akteneinsicht in die Rekursakten (insbesondere in die Vorakten).

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 14. Mai 2025 verzichtet die Vorinstanz mit Verweis auf den angefochtenen Einspracheentscheid auf eine Vernehmlassung.

b) Mit Vernehmlassung vom 9. Juli 2025 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch M.A. HSG Nicole A. Bauer, Rechtsanwältin, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung wird geltend gemacht, auf den Rekurs könne mangels Rekurslegitimation gar nicht eingetreten werden. So sei eine Grosszahl der Teilnehmenden an der Sammeleinsprache gar nicht einsprachelegitimiert gewesen, da sich

diese ausserhalb des Umkreises von 100 m um das Bauvorhaben befinden würden. In Bezug auf diese Rekurrentinnen und Rekurrenten sei auf den Rekurs nicht einzutreten. Im Übrigen könne auf den Rekurs der Rekurrentinnen und Rekurrenten auch nicht eingetreten werden, da die Vorinstanz in pflichtwidriger Weise überhaupt auf die Einsprache eingetreten sei. So habe der Rechtsvertreter der Rekurrentinnen und Rekurrenten die Einspracheerklärung erst am 28. April 2023 der Schweizerischen Post übergeben und somit nach Ablauf der gesetzlichen Nachfrist am 27. April 2023. Weiter seien die Ausführungen der Rekurrentinnen und Rekurrenten in Bezug auf die Dimensionierung der geplanten Baute zu korrigieren. Die tatsächliche Gebäudebreite entspreche auf ¾ der Gesamtlänge lediglich rund 22 m und auch die Gebäudehöhe des Milchviehlaufstalls betrage auf ¾ seiner Länge gerade einmal rund 7.5 m. Einzig im mittleren Bereich auf rund ¼ der Gesamtlänge erreiche die Firsthöhe etwas mehr als 15 m, bei einer Gebäudehöhe von weniger als 15 m (14.22 m). In materieller Hinsicht sei darauf hinzuweisen, dass das AREG mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 19. August 2024 darauf hingewiesen habe, dass das Bauvorhaben betriebsnotwendig, angemessen dimensioniert und am gewählten Standort zonenkonform sei. Die Verweigerung der Zustimmung sei lediglich aufgrund der Fruchtfolgenthematik erfolgt. Somit seien übermässige Immissionen aufgrund eines behaupteten Verstosses gegen Vorschriften gar nicht begründbar. Eine konkrete Beeinträchtigung würde auch nicht geltend gemacht. Auch der Verweis auf Art. 67 BauG und die behauptete Überschreitung der Maximalmasse des Gebäudes se nicht stichhaltig. So scheitere eine Berufung auf Art. 67 BauG bereits daran, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei bejahter Zonenkonformität durch die kantonale Behörde, kantonale Normierungen ein Bauvorhaben weder vereiteln, verunmöglichen noch erschweren dürfen. Schliesslich liesse sich aus dem Begriff der Ortsüblichkeit keine Dimensionierungsbeschränkungen ableiten. Grundeigentümer angrenzend an die Landwirtschaftszone hätten sich mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Nachbarliegenschaft abzufinden und diese zu dulden.

c) Mit Amtsbericht vom 2. Oktober 2025 führt das AREG aus, der geplante Neubau halte die Voraussetzungen für ein zonenkonformes Bauen nach Art. 16a des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) und Art. 34 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPG) sowie Art. 21 PBG ein. Der Neubau sei zudem für eine zweckmässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Weiterführung des landwirtschaftlichen Gewerbes der Rekursgegner notwendig. Das geplante Ausmass des neuen Stallgebäudes sei auf Basis einer ausreichenden Grundfuttermittelbasis objektiv begründet. Hinsichtlich der geltend gemachten entgegenstehenden Interessen habe das AREG im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens Fachberichte eingeholt. So halte der Neubau zum Beispiel die Mindestabstände gemäss Verfügung über Umwelt- und Gewässerschutzmassnahmen des Amts für Umwelt (AFU) vom 30. Mai 2024 zum nächsten Gebäude mit Wohnnutzung ein. Abschliessend werde darauf hingewiesen, dass neue Stallbauten den heute strengeren Tierschutzbestimmungen genügen

müssen. Folge dessen würden auch neue Stallgebäude grösser, damit die gesetzlichen Mindestmasse eingehalten seien, wie dies gemäss Stellungnahme des Veterinärdienstes des Amts für Verbraucherschutz und Veterinärwesen vom 26. April 2024 der Fall sei.

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. 43bis 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.

1.3 Die Rekursgegner machen geltend, auf den Rekurs dürfe mangels Beschwer sowie verspätet erfolgter Einsprache gar nicht eingetreten werden.

1.3.1 Nach Art. 153 Abs. 1 PBG kann während der Auflagefrist bei der für die Bewilligung zuständigen Behörde schriftlich öffentlich-rechtliche Einsprache erhoben werden. Gilt die Auflage- und Einsprachefrist von 14 Tagen, wird im Baubewilligungsverfahren auf Antrag eine einmalige Nachfrist von 14 Tagen für Antragstellung und Begründung angesetzt (Art. 153 Abs. 4 PBG). Aus der parlamentarischen Beratung des Planungs- und Baugesetzes geht hervor, dass von der (früher analog auch für das Einspracheverfahren geltenden) Regelung von Art. 48 VRP bewusst abgewichen und die Erstreckung der Frist zur Nachreichung von Antrag und Begründung einer Einsprache nicht (mehr) ins Ermessen der zuständigen Gemeindebehörde gestellt, sondern ausdrücklich auf eine einmalige Verlängerung mit einer vorgegebenen Dauer von 14 Tagen begrenzt werden sollte (Protokolle der vorberatenden Kommission des Kantonsrates [VoKo] vom 15. Januar 2016, S. 49, 51 f., 53 und 55, und vom 26. Januar 2016, S. 29). Die nach Art. 153 Abs. 4 PBG mögliche vierzehntägige Nachfrist für die Einspracheergänzung beginnt unmittelbar mit Ablauf der vierzehntägigen Auflagefrist und dem Einsprechenden stehen für Antragstellung und Begründung somit insgesamt höchstens 28 Tage zur Verfügung (BUDE Nr. 88/2021 vom 20. Dezember 2021 Erw. 2.2.2; BUDE Nr. 43/2024 vom 13. Mai 2024 Erw. 3.1.2). Jedoch ist auf die Rechtsprechung der Rekursinstanz zu verweisen, wonach allenfalls gestützt auf den Grundsatz und Treu und Glauben auf die Richtigkeit einer von

der Vorinstanz angesetzten Nachfrist vertraut werden kann (vgl. BUDE Nr. 88/2021 vom 20. Dezember 2021 Erw. 3.2; BUDE Nr. 33/2026 vom 4. Juni 2026 Erw. 1.4.6).

1.3.2 Mit Schreiben vom 5. April 2023 erhoben die Rekurrentinnen und Rekurrenten öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache und ersuchten um Gewährung der gesetzlichen Nachfrist von 14 Tagen, bemessen ab dem Folgetag des Ablaufs der Auflagefrist. Die Vorinstanz gewährte in der Folge eine Nachfrist von 14 Tagen (ab Zustellung des entsprechenden Schreibens). Die Einspracheergänzung datiert vom 25. April 2023 und wurde gemäss Sendenachweis (act. 7 zur Rekursvernehmlassung der Rekurrentinnen und Rekurrenten im Rekursverfahren Nr. 25-990 vom 28. Juli 2025) am gleichen Tag der Post übergeben. Im vorinstanzlichen Einspracheentscheid (Ziff. A./2./c) bestätigte die Vorinstanz zudem, dass der Eingangstempel falsch sei und die Einsprachebegründung am 26. April 2023 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sei. Die Rüge der verspäteten Einreichung der Einspracheergänzung ist somit unbegründet.

1.3.3 Die Rekursgegner bringen in Bezug auf mehrere Rekurrentinnen und Rekurrenten vor, dass die Vorinstanz die Einsprachelegitimation zu Unrecht in pauschaler Weise bejaht habe. Die Rekursgegner stellen hingegen nicht in Abrede, dass zumindest in Bezug auf mehrere Grundstücke von Einsprechenden die erforderliche Beziehungsnähe ausgewiesen wurde, resp. diese innerhalb eines Radius von 100 m liegen. Da die Sache von der Vorinstanz und nun vor der Rekursinstanz somit ohnehin materiell zu bearbeiten wäre, bzw. ist, kann aus prozessökonomischen Gründen darauf verzichtet werden, die Einsprache-, bzw. Rekurslegitimation sämtlicher Einsprecherinnen und Einsprecher bzw. Rekurrentinnen und Rekurrenten einzeln zu prüfen (vgl. VerwG-ZH VB.2022.00413 vom 12. Januar 2023 Erw. 2.1.3). Auf den Rekurs ist somit 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 aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 29. Januar 2025. 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 Rekurrentinnen und Rekurrenten stellen mehrere verfahrensrechtliche Anträge. Sie beantragen unter anderem die Edition der Vorakten zum Baugesuch, sämtliche Unterlagen zum Landwirtschaftsbetrieb der Rekursgegner, die Durchführung eines Augenscheins sowie um Gewährung der Akteneinsicht in die Rekursakten (insbesondere die

Vorakten). Dem verfahrensrechtlichen Antrag in Bezug auf die Edition der Akten zum Baugesuch sowie um Einsicht in die Vorakten wurde entsprochen. Aus der beantragten Edition sämtlicher Unterlagen zum Landwirtschaftsbetrieb der Rekursgegner ist in Bezug auf die Beurteilung der verfahrensgegenständlichen Rügepunkte hingegen kein Erkenntnisgewinn zu erwarten, weshalb hierauf in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden kann. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal (www.geoportal.ch). Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher ebenfalls verzichtet werden (vgl. BUDE Nr. 73/2023 vom 31. August 2023 Erw. 3).

4.
Die Rekurrentinnen und Rekurrenten beanstanden zudem, dass das Bauvorhaben übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB zur Folge habe und die privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB zu Unrecht abgewiesen worden sei.

4.1 Laut Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, unter anderen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (d.h. übermässiger) Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die beurteilende Instanz hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei sie den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Neben den in Art. 684 Abs. 2 ZGB beispielhaft als verboten aufgezählten materiellen Immissionen (Lärm usw.) und den negativen Immissionen (Lichtentzug usw.) untersagt die Rechtsprechung auch ideelle oder immaterielle Immissionen. Übermässig und folglich verboten sind ideelle Immissionen, wenn bei Personen mit normaler durchschnittlicher Empfindlichkeit ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen verursacht wird. Die Immission soll für jeden übermässig sein, der sich in der Lage des Klägers befindet. Art. 684 ZGB verschafft indes keinen Anspruch, dass in einem Einfamilienhausquartier den Nachbarn die Einsicht auf Sitzplätze und Gärten verunmöglicht wird. Eine durch rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute verursacht in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB. Öffentlich-rechtliche Bewilligungen sind dann nicht mehr allein massgebend für die Beurteilung der Übermässigkeit, wenn die

Behörde per Ausnahmebewilligung ein Abweichen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährt und womöglich die Interessen der Nachbarn nicht umfassend berücksichtigt (vgl. dazu VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 Erw. 3.1; VerwGE B 2020/59 vom 19. Januar 2021 Erw. 5.3; VerwGE B 2018/189 vom 21. November 2018 Erw. 6.1 je mit Hinweisen; BUDE Nr. 11/2023 vom 25. Januar 2023 Erw.11.1).

4.2 Die Rekurrentinnen und Rekurrenten weisen darauf hin, dass das geplante Vorhaben aufgrund der Nichteinhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften abgewiesen worden sei. Somit entspreche es auch nicht dem durch Art. 684 ZGB zivilrechtlich geschützten Rahmen der Rekurrentinnen und Rekurrenten, resp. führe zu übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB. Tatsächlich hat sowohl das Bundesgericht als auch das Verwaltungsgericht festgehalten, dass in der Regel Immissionen als Folge der Errichtung einer baurechtskonformen Baute keine übermässigen Einwirkungen darstellen (BGE 138 III 49 Erw. 4.4.2; 132 III 49 Erw. 2.2; 129 III 161 Erw. 2.6, VerwGE B 2009/21 vom 11. Mai 2010 Erw. 2.4.2; BUDE Nr. 15/2018 vom 23. März 2018 Erw. 9.2). Jedoch kann daraus nicht e contrario geschlossen werden, dass ein nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht bewilligungsfähiges Bauvorhaben automatisch auch übermässige privatrechtliche Immissionen zur Folge hat. Es ist jeweils im Einzelfall nach objektiven Kriterien zu prüfen, ob die Immissionen noch als zulässig beurteilt werden können. Vorliegend verweigerte das AREG die kantonale Zustimmung aufgrund des entgegenstehenden öffentlichen Interesses am Erhalt der Fruchtfolgeflächen. Die übrigen Vorschriften erachteten sowohl das AREG als auch die Vorinstanz als erfüllt. Inwiefern der von den Vorinstanzen als unzulässig erachtete Verbrauch von FFF etwaige übermässige Immissionen auf die nachbarschaftlichen Grundstücke zur Folge haben sollte, ist nicht ersichtlich und wird durch die Rekurrentinnen und Rekurrenten auch nicht begründet.

4.3 Mit Rekursergänzung vom 4. April 2025 wird zwar geltend gemacht, das Vorhaben sei nicht ortsüblich und überschreite die Maximalmasse nach Art. 67 BauG. Hingegen wird nicht dargelegt, inwiefern dadurch übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB resultieren würden. So werden weder übermässige Einwirkungen wie Luftverunreinigungen, übler Geruch, Lärm, Schall oder Lichtentzug geltend gemacht, noch ideelle Immissionen vorgebracht. Es ist vorliegend auch nicht ersichtlich, dass das Bauvorhaben zu übermässigen Immissionen führen würde. Im Gegenteil ergibt sich aus den Akten und der Beurteilung der kantonalen Fachstellen, dass u.a. die öffentlich-rechtliche Bestimmungen in Bezug auf Geruch und Lärm eingehalten sind. Nebst nicht vorhandenen Ausführungen zu den konkreten Immissionen fehlt auch eine Begründung, welche Grundstücke in welchem Ausmass von den genannten Immissionen betroffen wären. Die Beurteilung erfolgt aufgrund eines konkret «betroffenen» sowie «einwirkenden» Grundstücks (vgl. BSK-ZGB II, REY/STREBEL, Basel 2019;

Art. 684 N 17 ff.). Somit wären die konkreten übermässigen Immissionen im vorliegen Fall in Bezug auf die einzelnen Grundstücke der Rekurrentinnen und Rekurrenten darzulegen gewesen. Der Rekursergänzung vom 4. April 2025 können jedoch keine entsprechenden Ausführungen entnommen werden, weshalb sich weitere Ausführungen zu den geltend gemachten Verletzungen von Art. 67 BauG sowie der «Ortsüblichkeit» erübrigen. Sofern somit überhaupt auf den Rekurs eingetreten werden kann, erweisen sich die Rügen als unbegründet.

5.
Zusammenfassend ergibt sich, dass die privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB zu Recht abgewiesen wurde. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

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 den Rekurrentinnen und Rekurrenten zu überbinden.

6.2 Der von A.___ am 2. April 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

7.
Die Rekurrentinnen und Rekurrenten sowie die Rekursgegner 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. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

7.2 Da die Rekurrentinnen und Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

7.3 Die Rekursgegner obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug einer Rechtsvertreterin rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf

Fr. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von den Rekurrentinnen und Rekurrenten solidarisch zu bezahlen.

Entscheid

1.
Der Rekurs von A.___ und Mitbeteiligten wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.
a) A.___ und Mitbeteiligten wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 2. April 2025 von A.___ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.
a) Das Begehren von A.___ und Mitbeteiligten wird abgewiesen.

b) Das Begehren von B.___ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.___ und Mitbeteiligte entschädigen B.___ solidarisch ausseramtlich mit Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin