



Fall-Nr.:	25-1435
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	25.08.2025
Entscheiddatum:	02.07.2025

BUDE 2025 Nr. 050

Baurecht, Art. 22 RPG, Art. 159 Abs. 1 Bst. b PBG. Soll ein zwangsweise stillgelegter Schweinemaststall zu einem späteren Zeitpunkt einer neuen Nutzung (Güllelagerung) zugeführt werden, ist diese nach Art. 22 Abs. 1 RPG baubewilligungspflichtig (Erw. 3.2). Unter Berücksichtigung der langjährigen Geruchsproblematik und der hohen öffentlichen und privaten Interessen an der Überprüfung der Zulässigkeit der neuen Nutzung war der Erlass eines Benützungsverbots gerechtfertigt (Erw. 4.2). Abweisung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2025 Nr. 50 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-1435

Entscheid Nr. 50/2025 vom 2. Juli 2025

Rekurrent

A.____,
vertreten durch lic.oec. Jakob Huber, Rechtsanwalt, Dorfstrasse 7,
8722 Kaltbrunn

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 18. Februar 2025)

Rekursgegnerin 1

B.____

Rekursgegner 2

C.____

Betreff

Feststellung Baubewilligungspflicht und Benützungsverbot



Sachverhalt

A.

a) A.____, Y.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 22. Januar 2013 in der Landwirtschaftszone. Es ist mit dem stillgelegten Schweinemaststall Vers.-Nrn. 002 und 003 überbaut.

b) Ab Mitte des Jahres 2006 war die Schweinemastanlage stillgelegt. Anfang des Jahres 2009 schloss der damalige Eigentümer der Anlage mit A.____ einen Pachtvertrag, worauf dieser die Schweinemastanlage wieder in Betrieb nahm. Ab dieser Wiederinbetriebnahme gingen beim Gemeinderat Z.____ wegen der Geruchsemissionen des Schweinemastbetriebs immer wieder telefonische und schriftliche Reklamationen ein, welche zur Folge hatten, dass der Gemeinderat am 2. März 2010 erstmals eine Sanierung des Betriebs verfügte und dazu die Einreichung eines Baugesuchs verlangte.

c) Mit Baugesuch vom 9. März 2010 beantragten der damalige Grundeigentümer und A.____ beim Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für den Einbau einer Luftwaschanlage sowie für den Abbruch und Neubau zweier Abluftkamine. Am 16. Juli 2010 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für den Einbau einer Luftwaschanlage (Ziff. I des Dispositivs).

d) Aufgrund der anhaltenden Beschwerden seitens der Anwohnerinnen und Anwohner verfügte der Gemeinderat Z.____ jeweils am 10. April sowie 12. Juli 2012, dass A.____ seinen Schweinestall in X.____ nur dann betreiben dürfe, wenn die Luftwaschanlage korrekt und unter Ausschöpfung ihrer technischen Möglichkeiten eine Reduktion der Gerüche aus der Stallabluft um mindestens 80 % sicherstelle.

e) Weil sich in den Folgejahren trotz anhaltender Reklamationen keine Besserung der Geruchssituation einstellte, beauftragte der Gemeinderat Z.____ am 31. Januar 2022 die D.____ AG mit der Überprüfung des Schweinemaststalls. Diese kam im Bericht vom 25. Juli 2022 zum Schluss, dass das Wäschersystem in diesem Zustand nicht in der Lage sei, die Gerüche in der Stallabluft dauerhaft, um mindestens 80 % zu reduzieren. Aufgrund dessen erliess der Gemeinderat Z.____ am 12. September 2022 folgende Sanierungsverfügung:

1. Es wird festgestellt, dass die Überprüfung des Schweinemaststalls von A.____, N.____strasse 4, Y.____, im Oberdörfli in X.____ auf dem Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, durch die D.____ AG, und die E.____ GmbH, gemäss dem Bericht vom 25. Juli 2022 ergeben hat, dass die Luftwaschanlage die Gerüche aus der Stallabluft nicht um mindestens 80 % reduzieren kann.



2. Demzufolge wird A.____ gestützt auf Ziff. 1.b) Satz 2 des rechtskräftigen Entscheids des Bau- und Umweltsdepartements Nr. 85/2021 vom 17. Dezember 2021 verpflichtet, einen Biofilter einzubauen oder den Schweinemaststall stillzulegen.

3.-8. [...]

f) Das Bau- und Umweltsdepartement wies den gegen die Sanierungsverfügung erhobenen Rekurs von A.____ mit Entscheid Nr. 103/2022 vom 22. November 2022 ab. Der Entscheid wurde rechtskräftig. A.____ verzichtete in der Folge auf das Einreichen eines Baugesuchs für den Luftwäscher und räumte den Schweinemaststall.

B.

a) Mit Schreiben vom 8. März 2024 meldete B.____, Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Nr. 005, der Politischen Gemeinde Z.____, dass im Schweinemaststall von A.____ seit geraumer Zeit trotz Benützungsverbot Gülle gelagert werde. Die Gülle werde jeweils von Lastwagen oder Traktoren herbei- und abgeführt. Dies führe seit Monaten zu erheblichen Geruchsbelästigungen. Sie ersuche die Gemeinde um Mitteilung, ob die Güllenlagerung im Stall überhaupt erlaubt sei.

b) Mit Beschluss vom 15. August 2024 forderte der Gemeinderat Z.____ A.____ dazu auf, zu den Vorwürfen von B.____ Stellung zu nehmen.

c) Am 26. August 2024 forderte C.____, Bewohner des Gebäudes Vers.-Nr. 004 auf dem ebenfalls benachbarten Grundstück Nr. 005, den Gemeinderat Z.____ auf, sich der Sache anzunehmen.

d) Mit Schreiben vom 27. August 2024 nahm A.____ zur Anzeige von B.____ Stellung und bestätigte die Nutzung der Jauchegrube auf dem Grundstück Nr. 001 als Güllelager. Bei Engpässen im Winter oder bei ungeeigneter Witterung werde Jauche von seinen Tieren dort gelagert und direkt an die Bewirtschafter abgegeben. Es handle sich um Eigennutzung, wobei er das Jauchelager auch vermieten dürfe. An der Jauchegrube selbst sei baulich nichts verändert worden. Zudem handle es sich um wenige Transporte.

e) Am 16. September 2024 führte die Baukommission Z.____ in Anwesenheit aller Beteiligten vor Ort einen Augenschein durch.

f) Am 5. November 2024 ersuchte die Politische Gemeinde Z.____ das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) sowie das Amt für Umwelt (AFU) um eine Einschätzung, ob und wenn ja unter welchen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen eine Unterflurjauchegrube und eine aussen liegende Jauchegrube eines ansonsten stillgelegten Schweinemastbetriebs ausschliesslich zur Entgegennahme von fremdem Hofdünger genutzt werden dürfe.



g) Mit Schreiben vom 15. November 2024 teilte das AREG mit, wenn nun – nach der Stilllegung des Stalls – die bestehenden Jauchegruben für die Lagerung von fremden und nicht mehr den betriebseigenen Hofdüngern genutzt werde, bedürfe diese Änderung nach Art. 136 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) einer Baubewilligung. Die Gemeinde werde daher gebeten, von der Bauherrschaft ein nachträgliches Baugesuch einzufordern.

h) Mit Schreiben vom 17. Dezember 2024 unterbreitete der Gemeinderat Z.____ A.____ den Entwurf der Verfügung betreffend die Nutzung der Jauchegrube und -behälter zum rechtlichen Gehör.

i) Mit Schreiben vom 8. Januar 2025 nahm A.____, neu vertreten durch lic.oec. HSG Jakob Huber, Rechtsanwalt, Kaltbrunn, zum Verfügungsentwurf Stellung und teilte mit, dass er mit diesem nicht einverstanden sei. Der Entwurf beinhalte ein Benützungsverbot zur Lagerung jeglicher Gülle, obwohl die Jauchegrube rechtskräftig bewilligt worden sei. Die Sanierungsverfügung vom 12. September 2022 habe sich lediglich auf die Haltung von Mastschweinen bezogen und nicht auch auf die Verwendung der Jauchegruben. Die bestehende Jauchegrube sei zudem in keiner Weise baulich verändert worden. Somit sei die derzeitige Nutzung der Jauchegrube weder bewilligungspflichtig noch handle es sich dabei um eine Zweckänderung. Auf die Verfügung sei zu verzichten.

j) Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs erliess der Gemeinderat Z.____ am 18. Februar 2025 folgende Verfügung:

1. Es wird festgestellt, dass die Nutzung der auf dem Grundstück Nr. 001, GB Z.____, vorhandenen Jauchegruben und -behälter zur Lagerung und zum Umschlag von betriebsfremder Gülle baubewilligungspflichtig ist.
2. A.____, N.____strasse, Y.____, wird eingeladen, innert 30 Tagen nach Rechtskraft von Ziffer 1 dieses Beschlusses ein entsprechendes Baugesuch mit den in den Erwägungen aufgeführten Unterlagen einzureichen.
3. Die Nutzung der auf dem Grundstück Nr. 001, GB Z.____, im Eigentum von A.____, N.____strasse, Y.____, vorhandenen Jauchegruben und -behälter zur Lagerung und zum Umschlag von betriebsfremder Gülle wird gestützt auf Art. 159 Abs. 1 Bst. b PBG untersagt (Benützungsverbot). Allfällig noch auf dem Grundstück gelagerte Gülle darf innert 14 Tagen nach Rechtskraft des Benützungsverbots weggeführt werden.
4. Für den Fall der Widerhandlung gegen das Benützungsverbot wird ausdrücklich die Bestrafung nach Art. 292 StGB angedroht. Danach wird mit Busse bestraft, wer der von einer zuständigen Behörde oder ei-



nem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet.

5. Einem allfälligen Rekurs gegen das Benützungsverbot gemäss Ziffer 3 dieses Beschlusses wird gestützt auf Art. 51 Abs. 1 VRP die aufschiebende Wirkung entzogen.
6. A.____ hat die Kosten dieser Verfügung von Fr. 1'500.00 zu tragen.
7. Der Antrag von A.____ auf Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung wird abgewiesen.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 24. Februar 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es wurden vorerst folgende Anträge gestellt:

1. Ziffern 3 und 5 der Verfügung seien aufzuheben.
2. Die amtlichen und ausseramtlichen Kosten seien der Rekursgegnerin zu überbinden.

Zur Begründung machte der Rekurrent geltend, dass von der Vorinstanz angeordnete Benützungsverbot der Jauchegruben und der damit verbundene Entzug der aufschiebenden Wirkung sei unverhältnismässig. Der Rekurrent betreibe in Y.____ und Z.____ einen grösseren Landwirtschaftsbetrieb mit mehreren Tierhaltungsställen, vor allem im Bereich der Schweinehaltung. Der Schweinemaststall auf dem Grundstück Nr. 001 in X.____ sei stillgelegt. Der Rekurrent nutze die bestehenden Jauchegruben jedoch sporadisch, um darin jene Gülle aus seinen anderen Ställen zu lagern, welche die benachbarten Landwirte für die Düngung ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen benötigen würden. Zudem nutze er die Jauchegrube vor allem in der Winterzeit zur Zwischenlagerung der Gülle, wenn die Platzverhältnisse in seinen anderen Jauchegruben zu knapp seien. Die Sanierungsverfügung des Gemeinderates Z.____ vom 12. September 2022 habe sich lediglich auf die Haltung von Mastschweinen bezogen. Die Nutzung der rechtskräftig bewilligten Jauchegruben sei zu keinem Zeitpunkt untersagt worden, womit auch keine bewilligungspflichtige Änderung im Sinn von Art. 136 PBG vorliege. Die Forderung, die Jauche sei innert 14 Tagen nach Rechtskraft abzuführen sei in jeder Hinsicht unverhältnismässig, da der Rekurrent die Gülle unzulässigerweise noch vor dem Vegetationsbeginn abführen und somit mit Sanktionen rechnen müsse. Dies widerspreche zudem den Interessen des Umweltschutzes, insbesondere des Gewässerschutzes. Schliesslich verstosse das Benützungsverbot auch gegen das Willkürverbot nach Art. 9 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV).



b) Mit Schreiben vom 7. März 2025 reichte die Vorinstanz die Vorakten ein und verzichtete auf eine Vernehmlassung.

c) Mit Zwischenentscheid Nr. 19/2025 vom 17. März 2025 wies das Bau- und Umweltdepartement das Gesuch des Rekurrenten um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Rekurses ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, entgegen der Ansicht des Rekurrenten habe die Sanierungsverfügung vom 12. September 2022 nicht bloss die Haltung von Mastschweinen sondern den Schweinemaststall als Ganzes umfasst. Sofern die Aufnahme einer neuen Nutzung angedacht sei, habe er nachzuweisen, dass diese vorschriftskonform betrieben werden könne, weshalb bei der Güllelagerung nach einer summarischen Prüfung von einer unbewilligten Nutzung auszugehen sei. Das öffentliche Interesse an der behördlichen Überprüfung der neu genutzten Anlage sowie das hohe private Interesse der Nachbarn an der Vermeidung weiterer Geruchsimmissionen überwiege die privaten, primär finanziellen Interessen des Rekurrenten an der Nutzung des ehemaligen Schweinemaststalls. Der Entzug der aufschiebenden Wirkung eines Rekurses gegen das Benützungsverbot sei somit zu Recht erfolgt. Gegen diesen Entscheid erhob der Rekurrent am 31. März 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht.

d) Gleichzeitig mit dem Entscheid über die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Rekurses wurde den Rekursgegnern sowie der Vorinstanz die Rekursergänzung des Rekurrenten vom 3. März 2025 zugestellt und eine Frist zur Stellungnahme bis 7. April 2025 angesetzt.

D.

a) Am 3. März 2025 erhob der Rekurrent durch seinen Rechtsvertreter einen ergänzenden Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt.

1. An den Anträgen und der Begründung der Rekurschrift vom 24.2.2025 betreffend der Ziffern 3 und 5 der Verfügung des Gemeinderates Z.____ vom 18. Februar 2025 halte ich fest.
2. In Ergänzung dazu stelle ich den Antrag, dass die Verfügung insgesamt aufzuheben sei.
3. Die amtlichen und ausseramtlichen Kosten seien der Rekursgegnerin zu überbinden.

Zur Begründung macht der Rekurrent geltend, er nutze die vorhandenen Jauchegruben zum Eigengebrauch und im Sinn eines Puffers für die Lagerung von Gülle aus seinen anderen Ställen. Die Sanierungsverfügung der Vorinstanz vom 13. September 2022 umfasse die Jauchegruben nicht, da diese mit keinem Wort erwähnt seien. Somit sei die Benützung der Jauchegruben im bisherigen Sinn, nämlich für die Unterbringung von Gülle aus seinen eigenen Stallungen, weiterhin zulässig. Zudem seien die Jauchegruben korrekt abgenommen und es habe nie Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Rekurrent nutze



die Jauchegruben nur zur Lagerung von betriebseigener Gülle. Damit sei erwiesen, dass keine Nutzungsänderung und damit auch keine Bewilligungspflicht vorliege. Die Anordnung der vorsorglichen Massnahmen verstosse zudem gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip. Sowohl der Stall als auch die Wohnhäuser der Nachbarn lägen allesamt in der Landwirtschaftszone. Die geruchsmässige Beeinträchtigung beschränke sich auf wenige Stunden – insbesondere während der Winterzeit – und sei sehr geringfügig. Zudem seien die Grenzwerte nicht überschritten und der Rekurrent trage Sorge, dass er die Beschickung und Leerung der Jauchegruben nur zurückhaltend vornehme.

b) Mit Vernehmlassung vom 26. März 2025 beantragen die Rekursgegner die Abweisung des Rekurses. Im verfahrensgegenständlichen Stall herrsche seit Aufgabe der Tierhaltung ein regelrechter «Güllentourismus», wobei auch betriebsfremde Gülle gelagert und wieder abgeführt werde. Die Sanierungsverfügung vom 13. September 2022 habe sich auf die gesamte Anlage bezogen und nicht bloss auf die Tierhaltung. Beim derzeitigen industriellen ein- und abfüllen der Gülle würden mangels Luftwäscher viel zu hohe Geruchsemissionen entstehen. Entgegen den Ausführungen des Rekurrenten finde der Umschlag der Gülle ganzjährig statt und dies oft über mehrere Stunden.

c) Mit Vernehmlassung vom 10. Mai 2025 beantragt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) die Abweisung des Rekurses. Wie die Reklamationen aus der Nachbarschaft belegen würden, schienen vom Stall erhebliche Geruchsemissionen auszugehen. Die Nutzung der Jauchegruben habe somit Auswirkungen auf Raum und Umwelt, weshalb sie baubewilligungspflichtig sei. Insbesondere aufgrund der erfolgten Stilllegung des Schweinemastbetriebs sei eine behördliche Überprüfung im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens angezeigt.

d) Mit Schreiben vom 30. Mai 2025 nimmt der Rekurrent Stellung zu den Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten. Entgegen den Schilderungen der Rekursgegner herrsche kein «Güllentourismus». Seit dem Frühjahr 2024 habe der Rekurrent keine Gülle mehr von Dritten angenommen und nur betriebseigene Gülle gelagert. In diesem Jahr seien lediglich fünf Güllentransporte erfolgt und auch in den Vorjahren seien es jeweils nicht mehr als total 30 bis 40 Fahrten pro Jahr gewesen. Es sei gängige Praxis im Kanton St.Gallen, dass Jauchegruben von aufgehobenen Schweineställen und andern Tierhaltungsbetrieben im Einverständnis der kantonalen Behörden von Dritten genutzt werden könnten. Dafür sei keine Baubewilligung notwendig. Voraussetzung sei nur, dass die Güllengruben die Anforderungen des Amtes für Umwelt bezüglich Dichtigkeit erfüllten. Bei der Güllengelagerung handle es sich zudem um eine landwirtschaftliche und keine industrielle Nutzung. Geruchsimmissionen würden lediglich bei der Beschickung und der Entladung der Fahrzeuge auftreten und sich somit auf wenige Tage mit kurz wirkenden Immissionen beschränken. Es handle sich um eine in der Landwirtschaftszone übliche Geruchsbelastung.



e) Am 7. Juni 2025 teilten die Rekursgegner mit, entgegen den Ausführungen des Rekurrenten hätten sie allein schon im Mai 2025 insgesamt 15 Fahrten mit Güllefahrzeugen dokumentiert. Die daraus resultierenden Geruchsimmissionen seien vergleichbar mit dem früheren Zustand, als noch Tiere im Stall gehalten worden seien.

f) Mit Entscheid vom 11. Juni 2025 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde des Rekurrenten gegen den Entscheid des Bau- und Umweltdepartements Nr. 19/2025 vom 17. März 2025 mangels hinreichender Begründung nicht 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 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 Entscheid erging am 18. Februar 2025. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent bestreitet die Rechtmässigkeit des angefochtenen Benützungsverbots mit der Begründung, die Sanierungsverfügung vom 13. September 2022 habe lediglich die Schweinemasthaltung und nicht auch die bestehenden Jauchegruben umfasst. Die Jauchegruben seien bewilligt und erfüllten die umweltschutzrechtlichen Anforderungen. Es sei ihm unbenommen, die Jauchegruben zur Güllelagerung zu nutzen. Für diese Nutzung sei keine Baubewilligung erforderlich, weshalb der Erlass des Nutzungsverbots



sowie die Aufforderung zur Einreichung des Baugesuchs unrechtmässig seien. Vorab ist deshalb zu prüfen, ob die umstrittene Nutzung auf dem Grundstück Nr. 001 baubewilligungspflichtig ist.

3.1 Ob ein Vorhaben baubewilligungspflichtig ist, bestimmt sich nach Bundesrecht. Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) dürfen Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen, nur mit einer behördlichen Bewilligung vorgenommen werden. Der Begriff der baulichen Massnahmen ist weit auszulegen. Grundsätzlich unterstehen sämtliche bauliche Massnahmen oder Nutzungsänderungen der Baubewilligungspflicht. Den Kantonen bleibt es vorbehalten, über den bundesrechtlichen Mindeststandard hinauszugehen und weitere Vorgänge für bewilligungspflichtig zu erklären. Hingegen können sie nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf. Nach der Rechtsprechung ist eine bauliche Massnahme dann dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, wenn mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BDE Nr. 104/2020 vom 3. November 2020 Erw. 4.1 mit Hinweisen). Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, unterstehen auch reine Umnutzungen der Baubewilligungspflicht (Urteil des Bundesgerichtes 1C_131/2018 vom 27. August 2018 Erw. 3.2 mit Hinweisen). Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Wesentlich für die Frage der Bewilligungspflicht ist aber nicht nur das Vorhaben selbst, sondern auch die Art und die Empfindlichkeit der Umgebung, in der dieses realisiert werden soll (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 22 N 12; BUDE Nr. 30/2023 vom 2. März 2023 Erw. 4.1; BUDE Nr. 4/2024 vom 19. Januar 2024 Erw. 3.1).

3.2 Vorliegend handelt es sich um einen ehemaligen Schweinemaststall, dessen Jauchegrube gemäss Angaben des Rekurrenten derzeit zur Lagerung von betriebseigener Gülle genutzt wird. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Eigentümer mit Sanierungsverfügung vom 13. September 2022 vor die Wahl gestellt worden ist, entweder einen Biofilter einzubauen oder den Schweinemaststall stillzulegen. In der Folge entschied sich der Rekurrent dazu, die Schweinemasthaltung aufzugeben. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten bezog sich die Sanierungsverfügung nicht nur auf die Tierhaltung an sich, sondern auf die gesamte Schweinemasthaltung inklusive der funktional eng damit zusammenhängenden Anlagen. Wie bereits mit BUDE Nr. 103/2022 vom 22. November 2022 festgehalten, war die Sanierungsmassnahme klar und eindeutig und in keiner Weise mit der Tieranzahl im Mastbetrieb verknüpft (Erw. 2.6). Entgegen der vom Rekurrenten geschilderten Praxis, wonach Jauchegruben von alten Ställen



regelmässig noch zur Lagerung von Gülle weitergenutzt würden, kann vorliegend nicht mehr von einer blossen «Weiternutzung» ausgegangen werden. Mit der zwangsweisen Stilllegung des Betriebs ging die bis dahin bestehende Nutzung vollständig unter. Möchte der Rekurrent am vorliegenden Standort eine neue Nutzung aufnehmen, so hat er nachzuweisen, dass diese sowohl den raumplanerischen als auch den umweltschutzrechtlichen Anforderungen entspricht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der langjährigen Geruchsproblematik sowie den offensichtlich auch mit der neuen Nutzung verbundenen Immissionen. Entsprechend besteht ein grosses öffentliches – und seitens der Nachbarn auch privates – Interesse an der Überprüfung der neuen Nutzung. Die Baubewilligungspflicht ist somit zu bejahen, unabhängig davon, ob tatsächlich nur betriebseigene Gülle gelagert wird oder wie oft ein Umschlag stattfindet. Die genauen Angaben zur Nutzung hat der Rekurrent im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen. Soweit der Rekurrent somit vorbringt, die derzeitige Nutzung der Jauchegruben sei nicht bewilligungspflichtig, ist der Rekurs unbegründet.

4.

Zu prüfen ist weiter die Rechtmässigkeit des verfügten Benützungsverbots.

4.1 Wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, ist die kommunale Baupolizeibehörde nach Art. 158 in Verbindung mit Art. 159 Abs. 1 Ingress und Bst. a PBG bei entsprechender Wahrnehmung von sich aus oder auf Anweisung der Rechtsmittelinstanz verpflichtet, die Einstellung der illegalen Bautätigkeit (vorsorglich) zu verfügen; sie geniesst dabei – abgesehen von Bagatellen – keinen Beurteilungsspielraum und hat keine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Baupolizeibehörde ist zudem befugt, ein Benützungsverbot im Sinn von Art. 158 in Verbindung mit Art. 159 Abs. 1 Ingress und Bst. b PBG zu prüfen und gegebenenfalls zu verfügen. Steht bereits fest oder ist es zumindest sehr wahrscheinlich, dass eine Nutzung materiellrechtlich unzulässig ist, ist das Interesse der Bauherrschaft an einer (vorläufigen) Weiternutzung in der Regel nicht schutzwürdig. In diesem Fall ist der Erlass eines Benützungsverbots grundsätzlich gerechtfertigt. Ist dagegen die angestrebte Nutzung möglicherweise bewilligungsfähig, also im Prüfungszeitpunkt nur formell baurechtswidrig, kann es unverhältnismässig sein, den Betrieb sofort (oder in naher Zukunft) vorsorglich einzustellen bzw. die Nutzung definitiv zu verbieten (Präsidententscheid VerwGE B 2021/241 vom 17. Februar 2022 Erw. 4.1 mit Hinweisen; BUDE Nr. 4/2024 vom 19. Januar 2024 Erw. 4.1).

4.2 Vorliegend kann keine Rede davon sein, der Erlass des Benützungsverbots sei unverhältnismässig. Zwar ist – wie die Vorinstanz bereits ausführt – nicht per se auszuschliessen, dass die Nutzung der Jauchegruben zumindest mit Auflagen und Bedingungen bewilligt werden könnte. Jedoch hat die Beurteilung der Verhältnismässigkeit des



Benützungsverbots vor dem Hintergrund zu erfolgen, dass die Geruchsproblematik um den ehemaligen Schweinemastbetrieb seit bereits 16 Jahren besteht und der Stall eigentlich stillgelegt sein müsste. Entgegen der rechtskräftigen Sanierungsverfügung vom 13. September 2022 hat der Rekurrent den Stall – zumindest teilweise – wieder einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem klagen die Rekursgegner erneut über erhebliche Geruchsmissionen. Es besteht somit ein grosses öffentliches und privates Interesse an der Überprüfung der Zulässigkeit der Nutzung vor der eigentlichen «Wiederaufnahme». Demgegenüber steht das primär finanzielle Interesse des Rekurrenten an der Güllelagerung. Einschränkungen im täglichen Ablauf seines Gewerbes oder negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund des Benützungsverbots nicht zu erwarten und werden vom Rekurrenten auch nicht geltend gemacht. Einerseits besteht für den Rekurrent die Möglichkeit, innert 14 Tagen nach Rechtskraft des Benützungsverbots allfällig noch auf dem Grundstück gelagerte Gülle wegführen zu können. Andererseits beschränkt sich die Nutzung des Güllelagers gemäss Ausführungen des Rekurrenten nur auf wenige Fahrten im Monat, was den Bedarf an der zusätzlichen Lagerkapazität und somit das Interesse des Rekurrenten an der sofortigen Nutzung der Baute relativiert. Der Rekurrent macht auch nicht geltend, dass ihm durch das Benützungsverbot zumindest zeitweise nicht genügend Güllevolumen zur Verfügung stehen würde. Ohnehin müsste der Rekurrent an seinen anderen Betriebsstandorten eigentlich über hinreichende Lagereinrichtungen verfügen (vgl. Art 14 Abs. 3 des Gewässerschutzgesetzes [SR 814.20; abgekürzt GSchG]). Die öffentlichen und privaten Interessen am Benützungsverbot überwiegen somit die privaten Interessen des Rekurrenten an einer vorzeitigen Weiterführung der Nutzung. Der von der Vorinstanz verfügte Erlass vorsorglicher Massnahmen war vor dem Hintergrund der langjährigen Geruchsproblematik somit ohne Weiteres angezeigt und auch verhältnismässig.

5.

5.1 Gemäss Art. 51 Abs. 1 VRP hat ein Rekurs grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Während nach der früheren Fassung von Art. 51 Abs. 1 VRP für den Entzug der aufschiebenden Wirkung Gefahr im Verzug erforderlich war, was nach der Praxis eine unmittelbare und schwere Gefährdung wichtiger öffentlicher Interessen, die sich mit erheblicher Überzeugungskraft zeigt, voraussetzte (GVP 1997 Nr. 74), genügt nach geltendem Recht ein wichtiger Grund. Als wichtiger Grund gilt insbesondere ein öffentliches Interesse, das den sofortigen Vollzug einer Verfügung erfordert. An der Einhaltung und Durchsetzung der Rechtsordnung besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse (Urteil des Bundesgerichtes 1P.708/2006 und 1P.710/2006 vom 13. April 2007 Erw. 5.4 und 5.5.1; VerwGE B 2006/42, B 2006/43 und B 2006/44 vom 14. September 2006 Erw. 3.c; BDE Nr. 5/2020 vom 17. Januar 2020 Erw. 3). Ein erhebliches öffentliches Interesse besteht zudem in Bezug auf die grundsätzliche Gleichbehandlung aller Bürgerinnen und Bürger sowie auf die Glaubwürdigkeit der Verwaltung (N. RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauten, Diss. Zürich



1999, S. 100; BUDE Nr. 22/2023 vom 10. Februar 2023 Erw. 4.7; BUDE Nr. 2/2024 vom 8. Januar 2024 Erw. 9.1).

5.2 Auch eine allfällige Anfechtung des vorliegenden Rekursentscheids beim Verwaltungsgericht hätte nach Art. 64 in Verbindung mit Art. 51 Abs. 1 VRP grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Soll die aufschiebende Wirkung entzogen bleiben, muss die Rekursinstanz den Entzug der aufschiebenden Wirkung im Rekursentscheid erneut anordnen (T. ZUBER-HAGEN, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxis-kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 51 N 53; BDE Nr. 131/2020 vom 17. Dezember 2020 Erw. 4.3; BUDE Nr. 10/2022 vom 2. Februar 2022 Erw. 4.8). Aufgrund der obigen Erwägungen und den Ausführungen im in dieser Sache bereits ergangenen Entscheid der Rekursinstanz Nr. 19/2025 vom 17. März 2025 (vgl. Erw. 3.3) erweist es sich vor dem Hintergrund der langjährigen Geruchsproblematik sowie im Interesse der Einhaltung des korrekten Verfahrensablaufs, der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung aller Baugesuchsteller als gerechtfertigt, auch einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Die primär finanziellen Interessen des Rekurrenten vermögen daran nichts zu ändern.

6.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Rekurs unbegründet und deshalb abzuweisen ist. Einer allfälligen Beschwerde gegen das Nutzungsverbot ist die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

7.

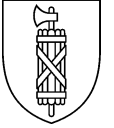
7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt gesamthaft Fr. 4'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5), wovon Fr. 3'000.– auf diesen Entscheid in der Hauptsache und Fr. 1'000.– auf den Zwischenentscheid Nr. 19/2025 vom 17. März 2025 entfallen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden.

7.2 Der vom Rekurrenten am 4. März 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

8.

Der Rekurrent stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

8.1 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).



8.2 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.____, Y.____, wird abgewiesen.

2.

Einer allfälligen Beschwerde gegen Ziffer 1 dieses Entscheids wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

3.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 4'000.– auferlegt.

b) Der am 4. März 2025 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

4.

Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin