



<b>Fall-Nr.:</b>	25-6081
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	12.05.2026
<b>Entscheiddatum:</b>	28.04.2026

## **BUDE 2026 Nr. 021**

**Art. 16a und 22 RPG, Art. 34 RPV, Art. 21 und 147 PBG; Vorliegend handelt es sich zwar um ein landwirtschaftliches Gewerbe, welches voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Erw. 2.4), aufgrund der Nähe zur Bauzone (600 m) sowie dem bereits vorhandenen Wohnraum innerhalb der Bauzone ist die Zonenkonformität der geplanten Stöckli-Wohnbaute jedoch zu verneinen (Erw. 2.5 f.). Weiter kann die geplante Wohnraumerweiterung von zusätzlich 125 m<sup>2</sup> auf gesamthaft 333 m<sup>2</sup> nicht mehr als unentbehrlich im Sinn von Art. 34 Abs. 3 RPV beurteilt werden (Erw. 2.8). Die durch die Rekurrenten eventualiter beantragte Reduktion der Wohnfläche kann im Rekursverfahren nicht auflagenweise verfügt werden. Eine derartige Anpassung müsste in einem Korrekturgesuch oder gänzlich überarbeiteten Projekt erfolgen (Erw. 3.2 f.). Abweisung des Rekurses.**

BUDE 2026 Nr. 21 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-6081

**Entscheid Nr. 21/2026 vom 28. April 2026**

\_\_\_\_\_  
Rekurrenten

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

gegen

\_\_\_\_\_  
Vorinstanz

**Gemeinderat Z.**\_\_\_\_ (Entscheid vom 12. August 2025)

\_\_\_\_\_  
Betreff

Baugesuch (Einbau Wohnfläche in Remise)



## Sachverhalt

### A.

a) Die Ortsgemeinde Z.\_\_\_\_ ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_, in Z.\_\_\_\_. Ein Teil des Grundstücks ist mit dem Baurecht Nr. 002 belastet. Baurechtsnehmer sind A.\_\_\_\_. Das Baurechts-Grundstück Nr. 002 liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 7. Dezember 1998 in der Landwirtschaftszone. Es ist mit dem Betriebsleiterwohnhaus Vers. Nr. 003, dem Jungviehstall Vers. Nr. 004 sowie der Remise Vers. Nr. 005 überbaut. Zwischen dem Betriebsleiterwohnhaus, dem Jungviehstall und der Remise verläuft die M.\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse).

b) Die Gesuchsteller führen einen Landwirtschaftsbetrieb mit 38.75 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und einem Tierbestand (Rindvieh und Pferde) von rund 43 Grossvieheinheiten (abgekürzt: GVE). Daraus resultieren für den auf Milchwirtschaft ausgerichteten Betrieb 2.478 standardisierte Arbeitskräfte (SAK). Das Betriebszentrum auf dem Baurechts-Grundstück Nr. 002 befindet sich rund 500 m südöstlich von Z.\_\_\_\_. In rund 500 m Fahrdistanz befindet sich auf dem Grundstück Nr. 006 zudem der Milchviehstall Vers.-Nr. 009.

### B.

a) Auf demselben Grundstück (Nr. 001) und demselben Baurecht (Nr. 002) lehnte das Amt für Raumentwicklung (heute: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation; AREG) mit Teilverfügung vom 26. September 2006 den Bau eines Betriebsleiterwohnhauses samt Stöckli ab. Im damaligen Verfahren verweigerte das Amt für Raumentwicklung (heute: AREG) die Zustimmung, woraufhin das Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement) den Rekurs mit Entscheid Nr. 23/2007 vom 24. September 2007 abwies. Mit Urteil B 2007/176 vom 12. Februar 2008 wies das Verwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde ab.

b) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 11. Dezember 2008 stimmte das AREG dem Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Nr. 001 (Baurecht Nr. 002) zu. Das Gesuch wurde bewilligt, da nur noch ein Betriebsleiterwohnhaus ohne Stöckliwohnraum geplant war und die Wohnfläche reduziert wurde. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) wurden rund 225m<sup>2</sup> (inklusive Betriebsleiterbüro) bewilligt.

c) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 12. Januar 2022 stimmte das AREG dem Neubau einer Maschinenhalle auf dem Baurechts-Grundstück Nr. 002 zu. Unter anderem wurde zur Sicherung der Zweckbestimmung der Remise eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung «Zweckänderungsverbot betreffend Remise nach RPV» verfügt.



### **C.**

**a)** Mit Baugesuch vom 15. November 2024 beantragten A.\_\_\_\_ beim Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung für den Einbau von Wohnfläche (125m<sup>2</sup> aBGF) für den Altenteil (Stöckli) im Obergeschoss der bestehenden Remise Vers. Nr. 005. Gemäss Betriebskonzept vom 28. August 2024 soll im Hinblick auf die zukünftige Hofübergabe ab dem Jahr 2027 eine Generationengemeinschaft mit Sohn B.\_\_\_\_ (Jahrgang 1997, u.a. Landwirt EFZ) und/oder Sohn C.\_\_\_\_ (Jahrgang 2002, Landmaschinenmechaniker, Landwirt in Ausbildung) gegründet werden. Dies wird mit der notwendigen Anwesenheit auf dem Betrieb mit Milchkühen und Jungvieh begründet. Ebenso wird vorgebracht, dass es für die täglichen Arbeiten von grossem Vorteil sei, wenn der Wohnraum direkt beim Betriebszentrum liege. Ebenso sei es von Vorteil, beim Treiben der Tiere auf die Weide zwei Personen zu sein, damit die Sicherheit von Mensch und Tier gewährleistet werden könne. Ebenso würde ein Bahnübergang die Hofzufahrt durchqueren, was das Pendeln auf den Hof mühsam in die Länge ziehen würde. Letztlich wolle A.\_\_\_\_ in Zukunft auswärts arbeiten, weswegen die junge Generation ihre Arbeiten übernehmen könne und deswegen ihre Präsenz auf dem Betrieb massgeben sei.

**b)** Innert der Auflagefrist vom 20. November bis 3. Dezember 2024 gingen gegen das Bauvorhaben keine öffentlich-rechtliche Einsprache ein.

**c)** Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 18. Juli 2025 verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung. Dies wurde insbesondere damit begründet, dass sich die nächste Bauzone in 600 m Nähe befinde und damit zu nahe am Bauvorhaben sei. Der Wohnraum für die abtretende Generation wäre nur zonenkonform, wenn die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar liegen würde, was im vorliegenden Fall nicht anzunehmen sei. Ebenso sei der geplante Stöckliwohnraum überdimensioniert und in der geplanten Grösse nicht betriebsnotwendig. Zwar erfordere die ordentliche Bewirtschaftung des Bodens die dauernde Anwesenheit der betreffenden Personen im Betrieb, dieser konnte jedoch mit dem Neubau des Betriebsleiterwohnhauses (208 m<sup>2</sup> ohne Betriebsleiterbüro) im Jahr 2008 erstellt werden.

**d)** Mit Gesamtentscheid vom 12. August 2025 verweigerte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung gestützt auf die negative Beurteilung des AREG.

### **D.**

Gegen diesen Beschluss erhoben die Rekurrenten mit Schreiben vom 1. September 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einbau der Wohnung in die bestehende Remise 005 auf 002 Z.\_\_\_\_ sei zu bewilligen;



2. Eventualiter sei die Wohnfläche nach den kantonal-spezifischen Gegebenheiten anzupassen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten des Staates.

Zur Begründung bringen die Rekurrenten vor, es handle sich im vorliegenden Fall um einen zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb mit 3.2 Vollzeitstellen. Aufgrund der betrieblichen Erfordernisse seien betriebspezifisch zwei Wohnungen notwendig, da die Arbeit zwingend vor Ort zu leisten sei und nicht in Büros innerhalb der Bauzone erfolgen könne. Es handle sich dabei nicht um eine «persönliche Annehmlichkeit», sondern um einen zeitgemässen Standard. Weiter machen die Rekurrenten geltend, das Bauvorhaben sei zonenkonform, da es für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und einen geordneten Generationenwechsel erforderlich sei. Mit einer Generationengemeinschaft könne Druck vom Zeitpunkt der Betriebsübergabe genommen werden. Die Vorinstanz habe es unterlassen, glaubhafte und objektive Gründe darzulegen, weshalb das Bauvorhaben die Bewilligungsvoraussetzungen nicht erfüllen solle. Die Unentbehrlichkeit des Bauvorhabens ergebe sich zudem daraus, dass nach heutigem praxisüblichem Vollzug für zwei Generationen auf einem zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Gewerbe mindestens zwei getrennte Wohneinheiten vorhanden sein müssten. Dies sei sowohl aus Gründen der Privatsphäre als auch als zeitgemässer Standard erforderlich. Weiter werde darauf geachtet, dass das zulässige Mass der Wohnfläche eingehalten werde. Eine Reduktion der Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> werde von den Rekurrenten gemäss dem Eventualantrag akzeptiert. Die Rekurrenten rügen zudem, dass sich die zuständige Fachstelle in ihren Ausführungen mehrfach widerspreche. Einerseits werde geltend gemacht, zusätzlicher Wohnraum dürfe nicht an einem beliebigen Ort erstellt werden, andererseits werde ausgeführt, dieser dürfe sich auch nicht zu nahe an der Bauzone befinden. Das geplante Stöckli sei jedoch nicht «irgendwo» vorgesehen, sondern raumplanerisch sinnvoll innerhalb eines rechtmässig bewilligten und zonenkonformen Gebäudes geplant worden. Weiter argumentiere die Fachstelle, es sei zumutbar, den Hof von der rund 600 m entfernten Bauzone aus zu bewirtschaften. Dies sei realitätsfremd, da Wohnraum in der näheren Umgebung knapp sei und entsprechende Liegenschaften entweder unerschwinglich, zu weit entfernt oder nicht verfügbar seien. Weiter werde der Verwaltungsgerichtsentscheid vom 12. Februar 2008 zitiert, welcher ein früheres Bauvorhaben der Rekurrenten betreffe. Dass dieser Entscheid nun gegen die Rekurrenten ins Feld geführt werde, sei störend und beleidigend und stehe in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren. Letztlich sei eine Behörde nicht verpflichtet, eine öffentlich-rechtliche Einschränkung zu verfügen.

#### **E.**

- a) Mit Schreiben vom 17. September 2025 reicht die Vorinstanz die Vorakten ein und verzichtet auf eine Vernehmlassung.



**b)** Mit Stellungnahme vom 21. Oktober 2025 beantragt das AREG die Abweisung des Rekurses und verweist im Wesentlichen auf ihre raumplanungsrechtliche Zwischenbeurteilung vom 6. Februar 2025 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 18. Juli 2025. Zusätzlich wird begründet, dass der gleiche Sachverhalt bereits von den Behörden mit Bauermittlung (Eingang beim Kanton am 4. August 2005) und Baugesuch Nr. 002/2006 beurteilt wurde. Sowohl der vorherige Betriebsführer, D.\_\_\_\_, wie auch die Rekurrenten hätten bis zur Erstellung des Betriebsleiterwohnhauses, den Betrieb von der Bauzone aus geführt.

#### **F.**

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

### **Erwägungen**

#### **1.**

**1.1** Die Zuständigkeit des 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. 004 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

#### **2.**

Die Rekurrenten machen geltend, das streitige Bauvorhaben betreffe einen zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb, bei welchem aus betrieblichen Gründen zwei Wohneinheiten erforderlich seien. Die Arbeit müsse vor Ort geleistet werden, weshalb ein Verweis auf Wohnraum in der Bauzone nicht zumutbar sei. Das Bauvorhaben sei für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig und somit zonenkonform; insbesondere sei der Wohnbedarf der abtretenden Generation im Rahmen eines geordneten Generationenwechsels gesetzlich vorgesehen. Die Vorinstanz habe es unterlassen, objektive und nachvollziehbare Gründe darzulegen, weshalb die Bewilligungsvoraussetzungen nicht erfüllt sein sollen.

**2.1** Nach Art. 22 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die zuständige kantonale Behörde, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG). Nach Art. 21 PBG in Verbindung mit Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone Bauten



und Anlagen zonenkonform, die zur zonenkonformen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind. Nach Art. 34 Abs. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) sind Bauten für den Wohnbedarf zonenkonform, die für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation. Wohnen ausserhalb der Bauzone ist somit einem engen Personenkreis vorbehalten, in aller Regel einem Landwirt mit seiner Familie sowie der abtretenden Generation, welche zeitlebens auf dem Betrieb gearbeitet hat. Die erforderliche Unentbehrlichkeit im Sinn von Art. 34 Abs. 3 RPV richtet sich weder nach den subjektiven Vorstellungen und Wünschen des Gesuchstellers noch nach der persönlichen Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Vielmehr ist in jedem einzelnen Fall anhand objektiver Kriterien zu prüfen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Dabei ist zu unterscheiden, in welchem Umfang eine ständige Anwesenheit des Bewirtschafters und der betrieblich benötigten Arbeitskräfte notwendig ist. Diese Beurteilung hängt insbesondere von Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone sowie von der Frage ab, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. In der Landwirtschaftszone sind somit nur solche Wohngebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind (Urteile des Bundesgerichtes 1C\_227/2014 vom 11. Mai 2016 Erw. 3.1 ff.; 1C\_631/2021, 1C\_639/2021 vom 16. Oktober 2023 Erw. 5.1 ff.; BUDE Nr. 3/2025 vom 8. Januar 2025 Erw. 4.1).

**2.2** Selbst wenn eine betriebliche Notwendigkeit für eine ständige Anwesenheit vor Ort bestünde, gilt Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur dann als zonenkonform, wenn die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist (vgl. BGE 125 III 175 E. 2b; 121 II 307 E. 3b; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_67/2007 vom 20. September 2007 E. 3.1; Urteil des Bundesgerichtes 1A.120/1998 vom 21. Juni 1999; Erw. 2d). Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_67/2007 vom 20. September 2007). Andernfalls fehlt es am erforderlichen sachlichen Bezug des Bauvorhabens zur landwirtschaftlichen Produktion (WALDMANN / HÄNNI, A.A.O., N 14 zu Art. 16a RPG). Das Bundesgericht bezeichnete die Entfernung zu einer Wohnzone, die in 20 bis 30 Minuten Fussmarsch erreichbar war (1 km Distanz), als gering (BGE 121 II 67 E. 3 a S. 69; 117 Ib 266 E. 2 b S. 268). Nach ständiger Praxis des AREG kommt es bei der Überprüfung von geplantem Wohnraum in der Landwirtschaftszone nicht darauf an, ob der Betriebsleiter in der nahe gelegenen Bauzone auch tatsächlich über eigenen Boden verfügt. Als entscheidend wird einzig der Umstand erachtet, ob die Bauzone objektiv gesehen nicht weit vom Stall entfernt liegt und die Überwachungsaufgaben deshalb von dort aus wahrgenommen werden könnten (vgl. Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des



Kantons St.Gallen, Vollzugshandbuch Bauen ausserhalb Bauzonen, S. 41; BDE Nr. 62/2009 vom 16. Dezember 2009 Erw. 6).

**2.3** Einem abtretenden Landwirt steht nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur dann ein Anspruch auf Wohnraum in der Landwirtschaftszone zu, wenn er den Hof zuvor selbst bewirtschaftet und dort während längerer Zeit gelebt hat. Das Bundesgericht argumentiert, diese Voraussetzung ergebe sich aus dem Zweck des Altenteilrechts. Dieses solle dem Bewirtschafter sein Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, auch im Ruhestand sichern. Es wäre aus sozialen Gründen unbillig, den Bauer, der den Hof ein Leben lang geführt hat, nach der Übergabe des Betriebs zum Verlassen seiner vertrauten Umgebung zu zwingen. Zudem erleichtere sein Verbleiben auf dem Hof die landwirtschaftliche Generationenfolge. Der bisherige Betriebsinhaber könne den Nachfolger mit Rat und Tat unterstützen und bei Bedarf gelegentlich einspringen. Diese Zielsetzungen schliessen es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus, das Altenteilrecht auf ehemalige Landwirte auszudehnen, die den Betrieb bisher nicht geführt und nicht auf ihm gelebt haben. Ihnen fehle die soziale und betriebliche Verwurzelung, welche die Aufrechterhaltung des Vorrechts, in der Landwirtschaftszone wohnen zu dürfen, rechtfertigen würde (Urteil des Bundesgerichts vom 22. August 2001, 1A. 19/2001, in: ZB1 2002 S. 582 f. mit Hinweis auf BGE 112 Ib 259 E. 2a; vgl. auch Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, S. 31 und VerwGE vom 27. Februar 2007 i.S. S.H. in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Ausserdem muss der Bedarf aktuell sein; daran fehlt es, wenn eine Hofübergabe an die nächste Generation ungewiss und frühestens in 20 Jahren zu erwarten ist (Waldmann/Hänni, a.a.O., N 14 mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts vom 16. November 2000, 1A.130/2000, in: ZB1 2002 S. 136 ff.; VerwGE B 2007/176 vom 12. Februar 2008 Erw. 2.3). Die allgemeinen Voraussetzungen der Zonenkonformität für Wohnbauten müssen auch im Hinblick auf den Wohnraum der abtretenden Generation erfüllt sein (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug vom 23. Februar 2007, Ziff. 2.3.1 S. 31).

**2.4** Zunächst ist festzuhalten, dass auch das AREG davon ausgeht, dass es sich beim betroffenen Betrieb um ein zukunftsfähiges landwirtschaftliches Gewerbe handelt, welches die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; abgekürzt BGBB) erfüllt und voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Ebenso wird die zeitnahe geplante Betriebsübergabe innerhalb der Familie, konkret die Bildung einer Generationengemeinschaft, vom AREG als gesichert beurteilt. Auf die diesbezüglichen Rügen der Rekurrenten, welche sich gegen die allgemeinen Erwägungen des AREG über die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Wohnraum richtet, muss somit nicht weiter eingegangen werden. Strittig ist hingegen, ob für den konkreten Landwirtschaftsbetrieb ein objektiv ausgewiesener Bedarf für eine Stöckliwohnung besteht und ob der geltend gemachte Wohnbedarf der abtretenden Generation



im Sinn der raumplanungsrechtlichen Bestimmungen als unentbehrlich und damit zonenkonform zu qualifizieren ist.

**2.5** Die Rekurrenten wenden zunächst ein, die Fachstelle gehe zu Unrecht davon aus, dass es zumutbar sei, den Landwirtschaftsbetrieb von der rund 600 m entfernten Bauzone aus zu bewirtschaften. Diese Einschätzung sei realitätsfremd, da geeigneter Wohnraum in der näheren Umgebung entweder nicht verfügbar, zu weit entfernt oder finanziell nicht tragbar sei. Zudem bringen sie vor, der Übergabeprozess sowie die Bildung einer Generationengemeinschaft setzten voraus, dass die abtretende Generation weiterhin in der Landwirtschaftszone wohnhaft sei; namentlich müssten auch organisatorische, finanzielle, steuerliche und versicherungstechnische Angelegenheiten vor Ort wahrgenommen werden. Weiter rügen sie, der Abstand zur nächsten Bauzone werde von den zuständigen Behörden generell unsachlich und zum Nachteil der in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerung gewichtet. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Nach der dargelegten Rechtslage ist Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform, wenn er für die Bewirtschaftung des Betriebs unentbehrlich ist. Soweit eine ständige Anwesenheit der betreffenden Personen betrieblich nicht erforderlich ist, gilt Wohnraum ausserhalb der Bauzone nur dann als gerechtfertigt, wenn die nächste Wohnzone weit entfernt oder schwer erreichbar ist. Vorliegend befindet sich die nächstgelegene Bauzone in einer Distanz von rund 600 m zum Betriebsstandort. Diese Distanz entspricht einem Fussweg von ungefähr 10 bis 15 Minuten. Ein derartiger Arbeitsweg stellt selbst für ältere Personen, die weiterhin auf dem Betrieb mitarbeiten, kein unzumutbares Hindernis dar. Die erforderliche betriebliche Unterstützung kann ohne Weiteres auch von der Bauzone aus erbracht werden. Entgegen der Auffassung der Rekurrenten ist insbesondere nicht ersichtlich, weshalb die aufgebrachten organisatorischen, finanziellen, steuerlichen oder versicherungstechnischen Belange zwingend von einem Wohnsitz in der Landwirtschaftszone aus wahrgenommen werden müssten. Der Übergabeprozess sowie die Bildung einer Generationengemeinschaft sind ohne Weiteres auch bei Wohnsitz der abtretenden Generation in der Bauzone möglich. Dies untermauert ebenso das Vorbringen der Rekurrenten, dass A. \_\_\_ in Zukunft nicht mehr auf dem Betrieb mitarbeiten und entsprechend abseits der landwirtschaftlichen Produktion beruflich tätig wäre.

**2.6** Ebenso vermag die Argumentation der Rekurrenten, geeigneter Wohnraum in der Bauzone sei nicht verfügbar oder unerschwinglich, nicht zu überzeugen. So ist einzig der Umstand entscheidend, dass die Bauzone objektiv gesehen nicht weit vom Stall entfernt liegt, unabhängig davon, ob tatsächlich Wohnraum verfügbar ist (vgl. Erw. 2.2). Gemäss Auszug aus dem Geoportal sowie dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ist es vorliegend sogar so, dass A. \_\_\_ nach wie vor Eigentümer des Grundstücks Nr. 007 in der Bauzone (Kernzone K2) der Politischen Gemeinde Z. \_\_\_ ist. Dieses ist mit einem Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 008 überbaut, welches drei Wohnungen umfasst. Damit steht dem Betrieb der Rekurrenten ein geeigneter Wohnraum



für die abtretende Generation zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 008 liegt lediglich rund fünf Fahr- oder 20 bis 30 Gehminuten vom Betriebsstandort entfernt und eine Mitwirkung auf dem Hof erscheint aufgrund der geringen Distanz ohne weiteres möglich und zumutbar. Ein Arbeitsweg von 2 km ist auch für ältere Personen, die auf einem landwirtschaftlichen Betrieb mitarbeiten, kein unzumutbares Hindernis (vgl. VerwGE B 2007/176 vom 12. Februar 2008 Erw. 4.2). Aufgrund der geringen Distanz zum Betriebszentrum sowie dem Umstand, dass die Rekurrenten bereits früher schon den Betrieb vom genannten Wohnort aus der Bauzone geführt haben, kann im Falle eines Umzugs auch nicht von einer unbilligen Härte oder einem Verlassen des vertrauten Umfelds gesprochen werden. Schliesslich würde es auch dem Trennungsgrundsatz zuwiderlaufen, bestehende, zumutbare Wohnmöglichkeiten in der nahegelegenen Bauzone anderweitig zu nutzen und gleichzeitig neuen Wohnraum in der Landwirtschaftszone zu erschaffen. Hinsichtlich dem Vorbringen der Rekurrenten, dass die Distanz zur Bauzone generell unsachlich und ungerecht gegen die in der Landwirtschaft lebende und arbeitende Bevölkerung verwendet werde, ist entgegenzuhalten, dass das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, dem raumplanungsrechtlichen Trennungsgrundsatz entsprechend bewusst einem engen Personenkreis vorbehalten ist.

**2.7** Die Rekurrenten planen zusätzlichen Wohnraum im Umfang von rund 125 m<sup>2</sup> aBGF. Zusammen mit dem bestehenden Betriebsleiterwohnhaus ergibt sich damit eine gesamte Wohnfläche von rund 333 m<sup>2</sup> aBGF (ohne Anrechnung von Betriebsleiterbüro und Schmutzschleuse). Gemäss Ansicht der Rekurrenten entspreche dies den praxisüblichen Grössenordnungen und sei bewilligungsfähig. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) erachtet einen Wohnraumbedarf von 180 m<sup>2</sup> (inkl. Büro) für die Betriebsleiterwohnung und von 100 m<sup>2</sup> für das Altenteil als angemessen. Bei diesen Massen handelt es sich jedoch lediglich um Richtwerte (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_631/2021, 1C\_639/2021 vom 16. Oktober 2023 Erw. 5.5). Wie der Schweizerische Verband für Raumplanung und Umweltfragen (EspaceSuisse) ermittelt hat, ist die Praxis der Kantone unterschiedlich. Bezüglich der Wohnfläche der Betriebsleiterfamilie variiert die Fläche von 150 bis 240 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche der abtretenden Generation von 90 bis 160 m<sup>2</sup>. Jedoch seien die vom ARE empfohlenen Richtwerte verglichen mit Wohnflächen in den Wohnzonen bereits als sehr grosszügig zu beurteilen (EspaceSuisse, Raum & Umwelt Nr. 3/2022, S. 16). Das AREG orientiert sich in seiner Praxis an den Richtlinien des ARE. Demnach soll im Kanton St.Gallen die gesamte Wohnfläche eines Landwirtschaftsbetriebs 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für das Betriebsleiterwohnhaus gelte dabei eine Richtgrösse von 200 m<sup>2</sup>. Eine Schmutzschleuse und ein Büro von max. 15 m<sup>2</sup> seien darin nicht enthalten, weshalb eine Fläche von insgesamt 215 m<sup>2</sup> zulässig sei. Für Stöckliwohnungen gelte eine Richtgrösse von 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der Richtlinien des ARE sowie dem schweizerweiten Vergleich ist die Praxis des AREG nicht zu beanstanden (BUDE



Nr. 3/2025 vom 8. Januar 2025 Erw. 4.2). Nachfolgend ist auf den konkreten Einzelfall einzugehen.

**2.8** Die zulässige Dimensionierung eines Stöcklis bestimmt sich aus dessen Zweck. Dieses hat den Wohnbedürfnissen der abtretenden Generation zu entsprechen und ist auf das Notwendige zu beschränken. Weitergehende Raumreserven sind unzulässig. Entsprechend zeichnen sich Stöcklibauten praxismässig durch eine eher bescheidene Grösse und Ausstattung aus. Vorliegend ist jedoch zusätzlicher Wohnraum im Umfang von rund 125 m<sup>2</sup> aBGF vorgesehen, womit die vom AREG als erachtete Richtgrösse von 100 m<sup>2</sup> bereits um einen Viertel überschritten wird. Zusammen mit dem bestehenden Betriebsleiterwohnhaus ergibt sich – ohne Anrechnung von Betriebsleiterbüro und Schmutzschleuse – eine gesamte Wohnfläche von rund 333 m<sup>2</sup> aBGF. Somit wäre das zulässige und betriebsnotwendige Richtmass auch unter Berücksichtigung des Lehrlingszimmers von 15 m<sup>2</sup> überschritten. Die Rekurrenten bringen demgegenüber keine weiteren Gründe vor, weshalb im vorliegenden Fall eine Abweichung vom Richtwert gerechtfertigt wäre. Der geplante Wohnraum erweist sich damit auch als überdimensioniert und entsprechend als nicht betriebsnotwendig im Sinn von Art. 34 Abs. 3 RPV.

**2.9** Abschliessend ist festzuhalten, dass der geplante zusätzliche Wohnraum weder aufgrund der betrieblichen Verhältnisse noch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als unentbehrlich erscheint. Insbesondere ist die unmittelbare Nähe zur Bauzone sowie das in zumutbarer Entfernung liegende Wohneigentum der Rekurrenten hervorzuheben. Darüber hinaus kann auch die geplante Wohnfläche von zusätzlich 125 m<sup>2</sup> aBGF auf gesamthaft rund 333 m<sup>2</sup> aBGF nicht mehr als angemessen dimensioniert und somit auch nicht als betriebsnotwendig betrachtet werden. Die Vorinstanz ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass der geplante Stöckliwohnraum nicht betriebsnotwendig und somit auch nicht zonenkonform ist. Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

### **3.**

Die Rekurrenten beantragen, eventualiter sei die Wohnfläche nach den kantonal-spezifischen Gegebenheiten auf das bewilligungsfähige Mass anzupassen. Eine Reduktion von 125 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> aBGF würden sie hinnehmen. Sinngemäss beantragen die Rekurrenten somit die auftragsgemässe Verfügung einer Reduktion des eingereichten Bauvorhabens, resp. eine Anpassung des Bauvorhabens durch die Rekursinstanz.

**3.1** Der Baugesuchsteller bestimmt den Umfang des Baugesuchs mit seiner Eingabe an die Gemeinde (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen). Die zuständige Behörde hat danach das umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer, zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergeb-



nisses dieser Prüfung die Baubewilligung zu erteilen oder diese zu verweigern (BUDE Nr. 20/2022 vom 3. März 2022 Erw. 3.4). Sowohl der erstinstanzlichen Baubehörde wie auch der Rekursinstanz ist es somit verwehrt, von sich aus Änderungen am eingereichten Baugesuch vorzunehmen. Es läge in der Verantwortung der Rekurrenten hierzu ein neues, angepasstes Vorhaben bei der Baubehörde einzureichen. Zu prüfen bleibt, ob die Reduktion der Wohnfläche auflagenweise verfügt werden könnte.

**3.2** Gemäss Art. 147 Abs. 1 PBG wird die Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich ist. Während Bedingungen die Rechtswirkung der Baubewilligung von künftigen ungewissen Ereignissen abhängig machen, sind Auflagen erzwingbare Nebenbestimmungen zur Baubewilligung. Sie auferlegen dem Adressaten der Bewilligung ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen. Mit Auflagen und Bedingungen können nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden. Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen ist demgegenüber in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Nur die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, kann in ein späteres Verfahren verwiesen werden (BDE Nr. 40/2020 vom 8. Mai 2020 Erw. 12.1 mit Hinweis auf Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2010/IV/4; vgl. auch S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 147 N 5). Genügt ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen aber grundsätzlich nicht, kann es im Regelfall nicht mit Auflagen und Bedingungen «gerettet» werden. Dann bedarf es einer Projektänderung oder einer Ausnahmegewilligung (S. STAUB, a.a.O., Art. 147 N 4; vgl. auch BDE Nr. 13/2021 vom 3. Februar 2021 Erw. 4.4). Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt namentlich nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (BDE Nr. 29/2021 vom 8. April 2021 Erw. 4.1; BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 Erw. 3.3.1). Daraus ergibt sich, dass auflagenweise nur eindeutig bestimmbare Änderungen verfügt werden können (S. STAUB, a.a.O., Art. 147 N 4; P. LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Auflage, Bern 2020, Art. 38-39 N 15a; BUDE Nr. 9/2025 vom 31. Januar 2025 Erw. 3.2).

**3.3** Die beantragte Reduktion der Wohnfläche des Stöcklis kann mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen per se nicht mehr als untergeordnete Anpassung bezeichnet werden, die auflagenweise verfügt werden könnte. Der geplante Wohnraum müsste massgeblich redimensioniert werden, wobei die entsprechenden Massnahmen nicht eindeutig bestimmbar sind. Eine derartige Anpassung müsste im Rahmen eines Korrekturgesuchs oder eines gänzlich überarbeiteten Projekts erfolgen (vgl. auch BDE Nr. 13/2021 vom 3. Februar 2021



Erw. 4.4; GVP 1990 Nr. 18). Die ersuchte Reduktion der Wohnfläche kann somit auf Antrag der Rekurrenten hin nicht auflagenweise verfügt werden, weder im Rekurs- noch im erstinstanzlichen Verfahren. Der Rekurs erweist sich auch hinsichtlich des Eventualantrags als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **4.**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, dass der geplante Stöckliwohnraum nicht als betriebsnotwendig zu qualifizieren ist. Die geplante Baute ist damit nicht zonenkonform, da sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht erforderlich ist und folglich nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone entspricht. Damit sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer ordentlichen Bewilligung nach Art. 21 PBG in Verbindung mit Art. 22 Abs. 1 bis 3 RPG, Art. 16a Abs. 1 RPG sowie Art. 34 Abs. 3 RPV nicht erfüllt. Die raumplanungsrechtliche Zustimmung des AREG wurde folglich zu Recht verweigert und in der Konsequenz erweist sich auch der Gesamtentscheid der Vorinstanz vom 12. August 2025 als rechtmässig und ist nicht zu beanstanden. Bei diesem Ergebnis ist der Rekurs abzuweisen.

#### **5.**

**5.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrenten die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96<sup>bis</sup> VRP).

**5.2** Der von den Rekurrenten am 10. September 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

#### **6.**

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

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

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



## Entscheid

### 1.

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

### 2.

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

b) Der am 10. September 2025 von A.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

### 3.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin