Publikationsplattform

Kanton St.Gallen und St.Galler Gemeinden

Fall-Nr.:	25-990
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	26.11.2026
Entscheiddatum:	30.10.2026

© Kanton St.Gallen 2026

BUDE 2026 Nr. 066

Baurecht, Art. 29 BV, Art. 26, 29 und 30 RPV, Art. 51bis VRP, Art. 153 PBG. Nichteintreten auf Antrag um Feststellung der Verletzung des Beschleunigungsgebotes im vorinstanzlichen Verfahren. Nachdem der vorinstanzliche Entscheid bereits ergangen ist, besteht im Rechtsmittelverfahren kein praktisches Interesse mehr an der Feststellung der Verletzung des Beschleunigungsgebotes (Erw. 1.3). Ebenfalls Nichteintreten auf Antrag um Erklärung der Teilrechtskraft in Bezug auf Dispositivziffern, welche die Abweisung von Einsprachen beinhalten und nicht angefochten wurden. Einsprachen können nicht losgelöst vom Bauentscheid betrachtet werden. Zudem kein Rechtsschutzinteresse, da selbst bei Feststellung einer Teilrechtskraft das Bauvorhaben nicht realisiert werden könnte (Erw. 1.4). Mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung können die im Richtplan ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen (FFF) im Rahmen einer späteren (Nutzungs-)Planung oder anlässlich eines Baubewilligungsverfahrens nur ausnahmsweise infrage gestellt werden, wenn ein Grundstück eindeutig als absolut ungeeignet für eine landwirtschaftliche Nutzung erscheint (Erw. 4.51). Gemäss dem von den Rekurrenten eingereichten Privatgutachten würden die Flächen den heutigen, strengeren Kriterien für FFF nicht mehr entsprechen. Jedoch wird nicht geltend gemacht, dass das Grundstück für eine landwirtschaftliche Nutzung absolut ungeeignet wäre. Es liegen somit keine besonderen Umstände vor, welche eine Überprüfung der Flächen rechtfertigen würden (Erw. 4.5.2). Ein Verbrauch von FFF kann auch bei der Realisierung einer landwirtschaftlichen Baute vorliegen, welche eine Versiegelung, einen Bodenabtrag oder andere Eingriffe in den Boden zur Folge hat (Erw. 4.6). Der kompensationslose Verbrauch von FFF wurde im Rahmen der vorinstanzlichen umfassenden Interessenabwägung zu Recht berücksichtigt (Erw. 4.7). Abweisung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 66 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.

© Kanton St.Gallen 2026

Kanton St.Gallen
Bau- und Umweltdepartement

25-990

Entscheid Nr. 66/2026 vom 30. Oktober 2026

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

Sachverhalt

A.
a) A.___ 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 sowie das Landschaftsschutzgebiet «X.___» (Auengebiet national).

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

b) Innert der Auflagefrist vom 31. März bis 13. April 2023 erhoben unter anderem B.___ 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 B.___ und Mitbeteiligten, sowie weiteren Einsprechern gut und verweigerte die Baubewilligung für den Neubau des Milchviehlaufstalls. Die privatrechtlichen Einsprachen nach Art. 684 ZGB von B.___ und Mitbeteiligten, sowie der weiteren Einsprechern wurden abgewiesen. Alle übrigen privatrechtlichen Einsprachen wurden auf den Zivilweg verwiesen.

C.
Gegen diesen Beschluss erhoben A.___ durch ihre Rechtsvertreterin mit Schreiben vom 6. Februar 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 5. Mai 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bauentscheid Nr. 002 (Gemeinde) / Nr. 003 (Kanton) des Gemeinderates Z.___ samt Verfügung des

Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 19. August 2024 betreffend das Baugesuch Nr. 002 (Neubau Milchviehlaufstall, Remise, 6 Futterlage (Silos) und Güllengrube) sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen.

2. Der Einspracheentscheid Nr. 004 des Gemeinderates Z.___ betreffend das Baugesuch Nr. 002 (Neubau Milchviehlaufstall, Remise, 6 Futterlager (Silos) und Güllengrube) sei in Bezug auf die Abweisung des Baugesuchs (Ziff. 1) sowie die Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprachen (Ziff. 2) aufzuheben und das Baugesuch Nr. 002 sei unter vollumfänglicher Abweisung der öffentlich-rechtlichen Einsprachen der Einsprecher 1 bis 12, soweit darauf eingetreten werden kann, zu bewilligen.

3. Die Verfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 19. August 2024 betreffend das Baugesuch Nr. 002 (Gemeinde) resp. Nr. 003 (Kanton) (Neubau Milchviehlaufstall / Remise / 6 Futterlage (Silos) / Güllengrube) sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen.

4. Eventualiter sei die Angelegenheit unter Aufhebung des Bauentscheides Nr. 002 (Gemeinde) / Nr. 003 (Kanton) samt Verfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 19. August 2024 sowie des Einspracheentscheides Nr. 004 in Bezug auf die Abweisung des Baugesuchs Nr. 002 und die Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprachen zur neuen Entscheidung an die Vorinstanzen I und II zurückzuweisen.

5. Es sei eine Verletzung des Beschleunigungsgebotes (Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK) festzustellen.

6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Barauslagen und 8.1 % MwSt.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf die Einsprache der Rekursgegnerinnen und Rekursgegner eingetreten, obschon diese zu spät erfolgt sei. Weiter hätte auf diverse Einsprachen mangels besonderer Betroffenheit ebenfalls nicht eingetreten werden dürfen, da die Distanz zwischen Bauvorhaben und den Grundstücken der Einsprechenden über 100 m betrage. Weiter sei aufgrund der langen Verfahrensdauer das Beschleunigungsgebot verletzt worden, was im Rechtsmittelverfahren festzustellen sei. Im Übrigen sei das rechtliche Gehör verletzt worden, da das AREG die Vorbringen der Rekurrenten weder eingehend geprüft noch in der Entscheidfindung berücksichtigt habe. Die Gehörsverletzung sei im Rahmen des Rekursverfahrens zu heilen und entsprechend bei der Kos-

tenverlegung zu berücksichtigen. Die Vorinstanzen hätten den Untersuchungsgrundsatz verletzt und den Sachverhalt unvollständig erhoben. So seien die Standortevaluationsbemühungen nicht vollständig gewürdigt worden, das Bauvorhaben hinsichtlich der konkreten Lage unrichtig verortet, der Verfahrensablauf inkorrekt dargestellt und zu Unrecht das Vorhandensein von FFF angenommen worden. Eine Prüfung des Bodens durch die C.___ Gmbh habe ergeben, dass dieser die Kriterien des Bundes für FFF nicht erfülle. Da die Qualität der inventarisierten FFF Bestandteil des vierjährlichen Berichts der Kantone an den Bund seien, werde um Edition des Berichts in Bezug auf die FFF im Gebiet Y.___ ersucht. Weiter sei festzuhalten, dass die Erstellung eines korrekt dimensionierten zonenkonformen Betriebsgebäudes kein kompensationspflichtiger Verbrauch von FFF darstelle. Schliesslich hätte der Kanton die Pflicht, aufgrund der erfolgten Abklärungen seitens der Rekurrenten, sein FFF-Inventar zumindest in Bezug auf die betroffenen Flächen zu bereinigen. Dies habe er zu Unrecht unterlassen, was eine Verletzung von Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) darstelle. Weiter sei das Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» vom 10. Oktober 2022 rein behördenverbindlich und stelle keine hinreichende gesetzliche Grundlage für eine Kompensationspflicht dar. Die Verweigerung der kantonalen Zustimmung stelle eine Verletzung von Art. 146 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), insbesondere von Art. 36 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) dar. Weiter bestehe ein akzessorischer Anspruch auf Prüfung der Verfassungsmässigkeit von strittigen nutzungsplanerischen Festlegungen. Schliesslich sei die Teilrechtskraft in Bezug auf die nichtangefochtenen Abweisungen der privatrechtlichen Einsprachen nach Art. 684 ZGB sowie der Verweisung der Einsprachen mit privatrechtlichem Charakter auf den Zivilrechtsweg festzustellen.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 14. Mai 2025 verweist die Vorinstanz auf den vorinstanzlichen Entscheid und verzichtet auf eine Vernehmlassung.

b) Mit Vernehmlassung vom 28. Juli 2025 beantragen die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner durch ihren Rechtsvertreter, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird geltend gemacht, auf die Einsprache der Rekursgegnerinnen und Rekursgegner sei zu Recht eingetreten worden. Einerseits besage die «100 m-Regel» lediglich, dass innerhalb dieses Radius die erforderliche örtliche Nähe «grundsätzlich» als gegeben erachtet werde. Die Einspracheergänzung sei am 25. April 2023 der Post übergeben worden und somit rechtzeitig erfolgt. Schliesslich sei der Antrag um Teilrechtskraft abzuweisen, sei doch kein praktischer Nutzen erkennbar, den die Rekurrenten hätten, wenn ein besonderer «Teilrechtskraftentscheid» gefällt würde. Weiter sei es sehr wohl erheblich, dass der Milchviehstall auf FFF errichtet werden solle und dies ein Verbrauch derselben darstelle. Der Sachplan FFF für den Kanton

St.Gallen könne nicht einfach «scheibchenweise» überprüft bzw. abgeändert werden, vielmehr wäre eine gesamtheitliche Überprüfung erforderlich. Die Rekurrenten müssten warten, bis der Sachplan FFF für den Kanton St.Gallen überarbeitet und – allenfalls – im Gebiet Y.___ angepasst würde. Im Übrigen seien FFF generell zu erhalten und das Bauvorhaben sei somit – bereits unabhängig von der Frage der Kompensationspflicht – unzulässig. Die Rekurrenten würden hingegen übersehen, dass Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone eine Bundesaufgabe darstellten, die Bewilligung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ein umfassende Interessenabwägung voraussetzen würden und die Sachpläne und Inventare des Bundes direkt anwendbar seien. Schliesslich mute es sehr speziell an, dass die Rekurrenten sich über die Länge der Verfahrensdauer beklagen würden, hätten sie doch selbst u.a. drei Monate für eine Stellungnahme im vorinstanzlichen Verfahren sowie die Rekursergänzung benötigt.

c) Mit Amtsbericht vom 2. Oktober 2025 führt das AREG aus, die erste Erhebung der FFF für den kantonalen Richtplan sei 1988 gestartet worden, wobei die Erhebungsmethoden kantonal verschieden gewesen seien. Diese Erhebungen würden bis heute und noch so lange gelten, bis ein neues kantonales Inventar auf der Grundlage verlässlicher Bodendaten erstellt würde. Die im kantonalen Richtplan bezeichneten FFF würden auch aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Ab einer überbauten Fläche von mehr als 1'000 m^2 FFF fordere das AREG bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben eine Kompensation, um das Kontingent an FFF zu erhalten. Der Erhalt ausreichender FFF sei einer der Planungsgrundsätze (Art. 3 Ab. 2 Bst. a RPG). Das Merkblatt vom 10. Oktober 2022 sei erstellt worden, um den Umgang mit FFF und die diesbezügliche Praxis zu klären. Da keine Kompensation vorgesehen sei, habe dies entsprechend im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt werden müssen. Vorliegend habe der Schutz der FFF die privaten Interessen der Bauherrschaft am Bau ihres Milchviehlaufstalls mit Remise, Futterlage, Silos sowie Güllengrube überwogen.

d) Mit Stellungnahme vom 27. November 2025 teilen die Rekurrenten mit, entgegen den Ausführungen des AREG sei der vom Bauperimeter betroffene Boden offensichtlich nicht als FFF geeignet. Da der Kanton St.Gallen ein Positivsaldo an kartierter FFF von 10.6 % aufweise, bestehe auch kein überwiegendes Interesse an der Kompensation von unrichtigerweise kartierter FFF.

e) Mit separatem Schreiben vom 27. November 2025 nehmen die Rekurrenten Stellung zur Vernehmlassung der Rekursgegnerinnen und Rekursgegner. Es werde erneut darauf hingewiesen, dass die Vorinstanz zu Unrecht auf die Einspracheergänzung der Rekursgegnerinnen und Rekursgegner eingetreten sei. Weiter würden die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner verkennen, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Richt- und Sachpläne, als auch unter gewissen Voraussetzungen Nutzungspläne im Baubewilligungsverfahren akzessorisch überprüft werden könnten. Da der Boden die

Qualitätskriterien für FFF offensichtlich nicht erfüllen würde, gingen dem Kanton auch keine echten FFF verloren.

f) Mit Stellungnahme vom 3. Dezember 2025 stellen die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner diverse Editionsbegehren, unter anderem werde der Beizug der Flächenübersicht über die bewirtschafteten Flächen, sämtliche Pachtverträge sowie der Nachweis, dass für sämtliche Flächen des Betriebs keine Scheune oder Remisen mehr bestehen würden, verlangt.

g) Mit Stellungnahme vom 15. Dezember 2025 teilen die Rekurrenten mit, dass die Vorakten komplett seien und es werde bestritten, dass effektiv notwendige Unterlagen fehlen würden. Die Beweisanträge seien allesamt abzuweisen.

h) Mit Schreiben vom 16. Januar 2026 weisen die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner darauf hin, dass die Ausführungen der Rekurrenten betreffend FFF bereits vom Grundsatz her unzutreffend seien. Eigentlich sei es so, dass es weit mehr FFF gebe, als im Kanton St.Gallen nachgewiesen und das Minimalkontingent somit nicht nur erhöht werden könnte, sondern sogar müsste. Für eine Anpassung der FFF müsste eine vollständige Neubeurteilung erfolgen, was offensichtlich und unstrittig zu einer Erhöhung des einzuhaltenden Mindestkontingents führen würde. Zudem müssten die Rekurrenten nachweisen, dass ein überwiegendes Interesse an der Inanspruchnahme der FFF bestehe, was offenkundig zu verneinen sei. Die Frage der Kompensation stelle sich gar nicht erst.

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 mit Ausnahme des Begehrens um Feststellung der Verletzung des Beschleunigungsgebots (vgl. Erw. 1.3) einzutreten.

1.3 Die Rekurrenten beantragen die Feststellung der Verletzung des Beschleunigungsgebotes (Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK). Sie legen jedoch nicht dar, welche Rechtsfolgen sie daraus ableiten, resp. inwiefern daran ein Feststellungsinteresse besteht. Ein

solches wird nur dann bejaht, wenn der Betroffene ein rechtliches oder tatsächliches, aktuelles Interesse am Erlass einer solchen Verfügung dartun kann und die Verfügung Rechtsfolgen und nicht theoretische Rechtsfragen zum Gegenstand hat. Das Interesse an der Feststellung gilt nur als aktuell, wenn in der gleichen Angelegenheit keine gestaltende Verfügung erlassen werden kann (Baudepartement SG, Juristische Mitteilung 1998/I/4; BDE Nr. 38/2018 vom 24. August 2018 Erw. 5.2). Da der vorinstanzliche Entscheid bereits vorliegt und bei Verletzung des Beschleunigungsgebots im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren keine nachträglichen Sanktionen bestehen (vgl. VerwG-ZH VB.2004.00361 vom 26. Januar 2005 Erw. 2.1) ist vorliegend kein praktisches Interesse an der Feststellung eines allfälligen Versäumnisses zu erkennen. Ein solches wird von den Rekurrenten auch nicht begründet. Auf den Antrag um Feststellung der Verletzung des Beschleunigungsgebotes ist deshalb nicht einzutreten.

1.4 Die Rekurrenten ersuchen um Erteilung der Teilrechtskraft des Entscheids in Bezug auf die Abweisung diverser Einsprachen.

1.4.1 Gemäss Art. 51bis Abs. 1 VRP kann die Rekursinstanz den Umfang der aufschiebenden Wirkung feststellen und ausscheidbare Teile der Verfügung, die nicht angefochten sind, rechtskräftig erklären. Wird eine Verfügung nur teilweise angefochten, stellt sich die Frage, ob der nicht angefochtene Teil selbständig in (formelle) Rechtskraft erwächst (Teilrechtskraft). In der Literatur wird die Teilrechtskraft für einzelne (nicht angefochtene) Dispositivpunkte bejaht. Voraussetzung ist, dass sich die einzelnen Punkte voneinander trennen lassen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 1089). An sich ausscheidbare Teile einer Verfügung treten im Dispositiv häufig nicht separat in Erscheinung (zum Beispiel bei einer Bewilligung). Es kann daher unklar sein, bezüglich welcher Teile des Anfechtungsgegenstands die Rechtskraft eingetreten ist. Art. 51bis VRP gibt der Rekursinstanz die Möglichkeit, den Umfang der aufschiebenden Wirkung festzustellen und ausscheidbare und nicht im Streit liegende Teile der Verfügung rechtskräftig zu erklären (Botschaft der Regierung vom 28. Februar 2006 zum V. Nachtrag zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, in: ABl 2006, S. 837; BUDE Nr. 45/2026 vom 13. August 2026 E. 2.1).

1.4.2 Wie die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner zu Recht vorbringen, verkennen die Rekurrenten, dass die (unangefochtenen) Dispositivziffern in Bezug auf die abgewiesenen Einsprachen einzelner Einsprecherinnen und Einsprecher nicht losgelöst vom Bauabschlag betrachtet werden können. Die Einsprachen bezogen sich auf das ganze Bauvorhaben und nicht auf einzelne, ausscheidbare Teilbereiche. Nur weil die Einspracheentscheide in separaten Dispositivziffern aufgeführt werden, bedeutet dies nicht automatisch, dass diese als teilrechtskräftig erklärt werden können. In diesem Zusammenhang ist weiter darauf hinzuweisen, dass das eigentliche Rechtsschutzinteresse der Rekurrenten ebenfalls nicht gegeben ist, würde die Feststellung der Teilrechtskraft doch nicht dazu führen, dass sie einen Teil des

ersuchten Bauvorhabens realisieren könnten. Mangels Rechtsschutzinteresses ist auf den Antrag der Rekurrenten nicht einzutreten. Selbst im Falle eines Eintretens wäre das Gesuch abzuweisen, da sich die Einspracheentscheide nicht vom Bauvorhaben trennen lassen. Bei diesem Zwischenergebnis erübrigen sich auch Ausführungen zu den in diesem Zusammenhang vorgebrachten Ausführungen zur «doppelten» Litispendenz einzelner Einsprachen.

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 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 Rekurrenten machen wiederholt geltend, die Vorinstanz hätte auf die Einsprachen der Rekursgegnerinnen und Rekursgegner mangels fristgerechter Einspracheerklärung gar nicht eintreten dürfen. Zudem habe die Vorinstanz in Verletzung von Art. 152 PBG die Einsprachelegitimation sämtlicher Einsprecherinnen und Einsprecher der Sammeleinsprache pauschal bejaht, obschon diverse Einsprecherinnen und Einsprecher sich in einem Umkreis von über 100 m um das Bauvorhaben befinden würden.

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 PBG 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).

3.2 Mit Schreiben vom 5. April 2023 erhoben die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner 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 vom 28. Juli 2025) am gleichen Tag der Post übergeben. Im vorinstanzlichen Einspracheentscheid (Ziff. A./2./c) bestätigte die Vorinstanz zudem, dass der Eingangsstempel falsch sei und die Einsprachebegründung am 26. April 2023 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sei. Die Rüge der verspäteten Einreichung der Einspracheergänzung ist somit unbegründet.

3.3 Die Rekurrenten bringen in Bezug auf mehrere Einsprecherinnen und Einsprecher vor, dass die Vorinstanz die Einsprachelegitimation zu Unrecht in pauschaler Weise bejaht habe. Dies betreffe sowohl die Sammeleinsprache als auch vereinzelte Einsprecherinnen und Einsprecher. Die Rekurrenten 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 somit ohnehin materiell bearbeitet werden musste, kann aus prozessökonomischen Gründen darauf verzichtet werden, die Einsprachelegitimation sämtlicher Einsprecherinnen und Einsprecher einzeln zu prüfen (vgl. VerwG-ZH VB.2022.00413 vom 12. Januar 2023 Erw. 2.1.3).

4.
Die Rekurrenten beanstanden zudem, dass das Bauvorhaben aufgrund der angeblich fehlenden FFF-Kompensation zu Unrecht abgewiesen worden sei. Einerseits handle es sich am fraglichen Standort gar nicht um FFF und andererseits bestehe keine rechtlich verbindliche Kompensationspflicht im Kanton St.Gallen. Im Übrigen liege kein Verbrauch von FFF vor, handle es sich doch um ein zonenkonformes Bauvorhaben, welches die Bewirtschaftung der FFF erst ermögliche. Die Verweigerung der Baubewilligung aufgrund fehlender Kompensation der FFF stelle eine Verletzung von Art. 146 PBG sowie Art. 26 i.V.m. Art. 36 BV dar.

4.1 FFF sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete, sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen und werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert (Art. 26 Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung [SR 700.1; abgekürzt

RPV]). Ein Mindestumfang an FFF wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann (Art. 26 Abs. 3 RPV). Den Mindestumfang der FFF und deren Aufteilung auf die Kantone legt der Bund im Sachplan Fruchtfolgeflächen (Sachplan FFF) fest (Art. 29 RPV). Die Kantone sind gemäss Art. 30 RPV verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die FFF den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden (Abs. 1). Zudem müssen sie sicherstellen, dass ihr Anteil am Mindestumfang der FFF dauernd erhalten bleibt (Abs. 2). Soweit ihr Anteil am bundesrechtlichen Mindestumfang der FFF andernfalls unterschritten wird, ergibt sich daraus eine Pflicht der Kantone, den Verlust von FFF zu kompensieren. Das kantonale Recht kann eine weitergehende Ersatzpflicht vorsehen (BGE 146 II 134 E. 9.3.1 mit Hinweisen, BGer 1C_497/2021 vom 19. Dezember 2023 Erw. 5.2.7.1).

4.2 Der geltende Sachplan FFF wurde am 8. Mai 2020 vom Bundesrat beschlossen (BBl 2020 S. 5787 f.). Danach sind FFF so zu bewirtschaften, dass deren Qualität langfristig erhalten bleibt (Sachplan FFF, S. 12 G3). Würde ein Verbrauch von FFF dazu führen, dass ein Kanton die Erhaltung seines Kontingents gefährdet, ist er in jedem Fall verpflichtet, die verbrauchten FFF im gleichen Umfang und unter Berücksichtigung der Qualität zu kompensieren (Sachplan FFF, S. 13 G9; BGer 1C_497/2021 vom 19. Dezember 2023 Erw. 5.2.7.2).

4.3 Der Sachplan FFF des Bundes vom Februar 1992 (Sachplan FFF 1992) verlangte vom Kanton St.Gallen die Sicherung einer Mindestfläche von 12’500 ha (BBl 1992 II S. 1616). Diese Vorgabe wurde bei der vom Bundesrat am 8. Mai 2020 genehmigten Überarbeitung des Sachplans FFF beibehalten (BBl 2020 S. 5787, Sachplan FFF 2020, Ziff. 3.2 S. 11).

4.4 Während die meisten Kantone ihre ersten Erhebungen der FFF im Jahr 1988 nach sehr unterschiedlichen Methoden durchführten, hatte der Kanton St.Gallen bereits per Oktober 1984 eine FFF-Karte, welche sich insbesondere auf die Erhebungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für landwirtschaftlichen Pflanzenbau «Zürich-Reckenholz» (heute Agriscope) stützte (vgl. RRB 1994 Nr. 1834 Erw. 6.d.dd; BDE vom 11. November 1996 i.S. Sieber, Erw. 7). Die FFF-Karte 1:25'000 des Baudepartementes vom Oktober 1984 wies nur 10 000 ha FFF aus. Aufgrund des Vergleichs mit den Erhebungen anderer Kantone beauftragte der Bundesrat den Kanton, in einer ergänzenden Erhebung 2500 Hektaren Reserveflächen den FFF zuzuteilen. Mit der geforderten Neubeurteilung wurde die bisherige FFF-Karte im Massstab 1:25'000 durch einen politisch und fachlich besser abgestützten FFF-Übersichtsplan im Massstab 1:10'000 abgelöst. Mit Verfügung vom 6. Januar 1987 legte das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 RPV (in der bis am 19. Oktober 1989 geltenden Fassung; AS 1986, 626) für den Kanton St.Gallen den Richtwert der zu sichernden FFF auf 15'850 ha fest. Aufgrund der in der Folge durchgeführten Erhebungen konnten nur

10'844 ha FFF den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden. Der Bundesrat verringerte zwar in seinem Beschluss Sachplan FFF: Festsetzung des Mindestumfanges der FFF und deren Aufteilung auf die Kantone vom 8. April 1992 (BBl 1992 II, 1649) den Anteil des Kantons St.Gallen an den zu sichernden FFF auf 12'500 ha. Dennoch fehlten damals fast 1'700 ha. Dieser Wert konnte nur erreicht werden, wenn auf die auch nur bedingt nutzbaren FFF (dritte Kategorie) zurückgegriffen wurde. Nach dem erwähnten Bundesratsbeschluss wurde der Kanon verpflichtet, die erforderlichen Anordnungen zu treffen (RRB 1992 Nr. 1019 Erw. 3.d).

4.5 Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass die fraglichen Flächen auf dem Grundstück Nr. 001 im kantonalen Richtplan, resp. im zugrundeliegenden FFF-Inventar grossmehrheitlich als FFF erfasst sind. Die Rekurrenten sind gestützt auf das Privatgutachten der C.___ GmbH jedoch der Ansicht, dass die Flächen zu Unrecht im Inventar erfasst seien und die Qualität an FFF gemäss dem Sachplan FFF des Bundes nicht erfüllt sei.

4.5.1 Das Bundesgericht hat sich bereits mit der Frage auseinandergesetzt, inwiefern die kantonalen FFF-Inventare im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens sowie des Baubewilligungsverfahrens einzelfallweise in Frage gestellt werden können. Dabei kam es zum Schluss, dass eine Infragestellung der Eigenschaft einer Fläche als FFF im Rahmen einer späteren (Nutzungs-)Planung – oder anlässlich eines Baubewilligungsverfahrens – nur ausnahmsweise in Betracht komme. Dies könne bei besonderen Umständen der Fall sein, beispielsweise bei Baumbestand oder einer Bodenverschmutzung aufgrund derer ein Grundstück eindeutig als absolut ungeeignet für eine landwirtschaftliche Nutzung erscheine. Dies kann ebenfalls bei Grundstücken der Fall sein, die bereits von Anfang an offensichtlich nicht als FFF hätten betrachtet werden können. Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Kantone damals über einen erheblichen Handlungsspielraum verfügten (Bundesamt für Raumplanung, Bundesamt für Landwirtschaft, Raumplanung/Landwirtschaft, Mai 1983, S. 6; Bundesamt für Raumplanung, Erhebung und Sicherung der FFF, Erläuternder Bericht, Juli 1986, S. 9 Rz. 32 ff.). Aufgrund des erheblichen Handlungsspielraums wendeten die Kantone ursprünglich weniger strenge Kriterien an, was dazu führte, dass auch Grundstücke mit deutlich mehr als 18 % Hangneigung, einer Bodentiefe von weniger als 50 cm sowie einer Fläche von weniger als 1 ha als FFF eingestuft worden sind (Erläuternder Bericht von 2020, S. 16). Das Bundesgericht stellte in diesem Zusammenhang ebenfalls fest, dass die in der Richtlinie von 2006 präzisierten Kriterien nicht rückwirkend auf die früheren Erhebungen anwendbar sind und daher nicht zur Begründung einer vorfrageweisen Kontrolle herangezogen werden können (Richtline von 2006, S. 15; Urteile 1C_635/2020 vom 11. Oktober 201 E. 5.6; BGer 1C_235/2020 vom 16. Dezember 2020 Erw. 3.1).

4.5.2 Damit ist festzuhalten, dass die beim ursprünglichen Erhebungsvorgang zu Recht als FFF qualifizierten Flächen grundsätzlich

nicht in Frage gestellt werden dürfen, solange kein neues kantonales Inventar auf der Grundlage verlässlicher bodenkundlicher Daten erstellt worden ist. Alle im kantonalen Inventar aufgeführten Flächen sind im Interesse der Rechtssicherheit als FFF zu behandeln, auch wenn sie die aktuell geltenden Qualitätskriterien nicht erfüllen sollten. Nur wenn das Land für eine landwirtschaftliche Nutzung klarerweise ungeeignet ist, kann es sich anders verhalten. Das Bundesgericht misst dem Kulturlandschutz – und damit der Sicherung der FFF – im Einklang mit seiner langjährigen Praxis grosses Gewicht bei (vgl. schon BGE 115 Ia 358 E. 3f/bb; M. DAUM, in: ZBl 125/2024 S. 375) Das vorliegende bodenkundliche Gutachten der C.___ GmbH kommt zusammenfassend zum Schluss, dass im Bauperimeter flachgründige Böden vorliegen würden, und somit dieses Qualitätskriterium für eine FFF nicht erfüllen würden. Der Kurzbericht zeigt jedoch nicht auf, dass das Grundstück für eine landwirtschaftliche Nutzung absolut ungeeignet wäre, mit anderen Worten besondere Umstände vorliegen würden, welche eine ausnahmsweise Infragestellung des FFF-Inventars im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens rechtfertigen würde. Ebenfalls wird seitens der Rekurrenten nicht geltend gemacht, dass die ursprüngliche Erfassung der fraglichen Flächen fehlerhaft gewesen sei. So wird im Kurzbericht der C.___ GmbH sogar ausgeführt, dass sich die Diskrepanz aufgrund der früheren, geringeren Sondierdichte ergebe oder methodische Unterschiede bestünden. Die erstmalige Erfassung der Flächen im Bereich Y.___ erfolgte gemäss Bodenkarte des Kantons St.Gallen im März 1974 und gestützt auf Feldaufnahmen. Die pflanzennutzbare Gründigkeit wurde als tiefgründig (70 – 100 cm) beurteilt. Entgegen der Ansicht der Rekurrenten sind die betroffenen Flächen auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken als FFF zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Rügen der mangelhaften Sachverhaltsfeststellung sowie der Verletzung von Art. 22 RPV erweisen sich somit als unbegründet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass selbst wenn die FFF in Frage gestellt werden könnten, fraglich wäre, ob diese auch nach neuster Beurteilung nicht doch als FFF zu qualifizieren wären. So ist die Gründigkeit nur eines von mehreren Kriterien (Hangneigung, Schadstoffbelastung, Zusammenhang mit anderen FFF-Flächen). Im Erläuterungsbericht zum Sachplan FFF wird festgehalten, dass in den kantonalen Inventaren aufgrund des ursprünglich grossen Handlungsspielraums der Kantone sowie der weniger strengen Qualitätskriterien aus früheren Erhebungen auch FFF mit weniger als 50 cm Mindestgründigkeit enthalten seien. Insbesondere im Alpenraum sowie in voralpinen Gebieten könne daher in begründeten Ausnahmefällen eine (hälftige) Anrechnung von FFF erfolgen (Erläuternder Bericht von 2020 S. 16). Für die nachfolgende Beurteilung ist somit auf dem Grundstück Nr. 001 von FFF auszugehen. Bei diesem Ergebnis kann zudem in antizipierter Beweiswürdigung auf das Einholen des vierjährlichen Berichts an den Bund betreffend die FFF verzichtet werden.

4.6 Die Rekurrenten machen geltend, die Frage des Verbrauchs von FFF sei in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung differenziert zu betrachten. Vor dem Hintergrund, dass sowohl mit der RPG-Revision

(RPG 1), den Kulturlandinitiativen als auch des neuen Verfassungsartikels Art. 104a BV (Ernährungssicherheit) primär eine Begrenzung der Siedlungsausdehnung, eine Reduktion überdimensionierter Bauzonen, aber gleichzeitig eine standortangepasste und ressourceneffiziente Lebensmittelproduktion angestrebt werde, allesamt mit dem Ziel in Notzeiten eine hinreichende Versorgungsgrundlage zu gewährleisten, stelle eine landwirtschaftliche und damit zonenkonforme Bebauung von nicht den FFF-Qualitätskriterien entsprechenden Flächen offensichtlich kein Verbrauch derselben dar. Die Sicherung des langfristigen Bestandes von landwirtschaftlichen Betrieben sei unverzichtbar und ergebe sich implizit ebenfalls aus dem Sachplan des Bundes. Denn naturgemäss nützten die besten Kulturflächen nichts, wenn sie nicht bewirtschaftet würden. Entgegen dieser Schlussfolgerung hält der Sachplan FFF unter Kap. 4 «Grundsätze für den Umgang mit Fruchtfolgeflächen», unter Grundsatz Nr. 1 «G1» Folgendes fest: «Von einem Verbrauch von FFF wird gesprochen, wenn durch Versiegelung, Bodenabtrag oder anderer Eingriffe die FFF-Qualität eines Bodens verloren geht. Der Verbrauch kann demnach sowohl durch nichtlandwirtschaftliche als auch durch landwirtschaftliche Zwecke entstehen. Im dazugehörigen Erläuterungsbericht wird ebenfalls festgehalten, dass auch bei landwirtschaftlichen, zonenkonformen Bauten der Verbrauch von FFF zu minimieren ist. Das Bauvorhaben der Rekurrenten führt unbestritten zu einem Eingriff in den Bodenaufbau und zu einer dauerhaften Versiegelung der beanspruchten Flächen. Das Bauvorhaben führt somit – entgegen der Vorbringen der Rekurrenten – zu einem Verbrauch von FFF.

4.7 Schliesslich machen die Rekurrenten geltend, es bestehe im Kanton St.Gallen keine rechtliche, mithin gesetzliche Grundlage für eine grundeigentümerverbindliche Kompensationspflicht. Das Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» vom 10. Oktober 2022 könne keine grundeigentümerverbindliche Kompensationspflicht begründen. Ob das Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» vom 10. Oktober 2022 tatsächlich rechtlich verbindlich ist, kann jedoch offengelassen werden, resp. verkennen die Rekurrenten, dass der Umstand, dass FFF in der Höhe von rund 6'800 m^2 beansprucht und nicht kompensiert werden, ohnehin entsprechend im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu würdigen ist. Die fehlende Kompensation, resp. der aufgrund des Bauvorhabens resultierende Verlust von FFF in der Höhe von rund 6'800 m^2 (vgl. vi.-act. Nr. 34, Plan FFF 1:2500 vom 21. März 2023) führt dazu, dass dem Vorhaben ein gewichtiges öffentliches Interesse entgegensteht. So ist die Berücksichtigung der FFF im Rahmen der Interessenabwägung geboten und das Bundesgericht misst der Erhaltung des Kulturlandes generell und der FFF im Besondern in seiner Praxis grosses Gewicht bei (BGer 1C_429/2015 vom 28. September 2016 E.3; 1C_556/2013, 1C_558/2013, 1C_562/2013 vom 21. September 2016 Erw. 12.2; BGE 115 Ia 358 E. 3f/bb). Die diesbezügliche Rüge der Rekurrenten ist somit unbegründet und zielt ins Leere. Es ist bei diesem Ergebnis auch nicht ersichtlich, dass aufgrund dieser Berücksichtigung eine unzuläs-

sige Eigentumsbeschränkung gemäss Art. 26 i.V.m. Art. 36 BV vorliegen würde oder Art. 146 PBG verletzt wäre. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Rekurrenten die vorgenommene Interessenabwägung des AREG im Übrigen nicht bemängeln und diesbezüglich keine Rügen vorbringen. Weitere Ausführungen zur Interessenabwägung erübrigen sich deshalb.

5.
Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz die Baubewilligung gestützt auf die abschlägige raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 19. August 2024 zu Recht verweigert hat. Entgegen der Ansicht der Rekurrenten haben das AREG und die Vorinstanz den Verbrauch an FFF in der Interessenabwägung zu Recht berücksichtigt. Ebenfalls ist unerheblich, ob das erwähnte Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» für die jeweiligen Eigentümer tatsächlich verbindlich ist, musste der kompensationslose Verlust von FFF entsprechend berücksichtigt werden. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ergebnis braucht auf die weiteren Rügen der Rekurrenten in Bezug auf die implizite Verletzung von Art. 25 Abs. 1 lit. c des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltgesetzgebung (sGS 671.1; abgekürzt EG-USG) i.V.m. Art. 512 von Anhang 2 der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1; abgekürzt LRV) sowie Art. 7 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) i.V.m. Anhang 6 der LSV nicht weiter eingegangen zu werden.

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 Rekurrenten zu überbinden.

6.2 Der von den Rekurrenten am 13. Februar 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

7.
Rekurrenten sowie Rekursgegnerinnen und 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 Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

7.3 Die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP).

7.4 Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– bis Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 2'750.–, bzw. von Fr. 3'250.– mit Rekursaugenschein, zuzüglich Mehrwertsteuer festgesetzt, sofern ein begründeter Antrag auf Entschädigung der Mehrwertsteuer gestellt wurde.

7.5 Die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner machen eine Pauschalentschädigung von Fr. 4'750.– (ohne Augenschein) bzw. Fr. 5'250.– (mit Augenschein) geltend zuzüglich 4 % Barauslagen und zuzüglich Mehrwertsteuer. Zur Begründung wird ausgeführt, aufgrund des Umstands, dass nicht eine Partei vertreten werde sondern 24 Parteien mit insgesamt 37 Rekursgegnerinnen und Rekursgenger, sei offenkundig ein grosser Zusatzaufwand angefallen. Der beantragte Zuschlag für die Mehrwertsteuer wird damit begründet, dass die einzelnen Mitglieder der Rekursgegnerschaft nicht mehrwertsteuerpflichtig seien. In der Tat verursacht die Vertretung mehrerer Klienten im gleichen Verfahren in der Regel einen Mehraufwand. Deshalb ist die ausseramtliche Entschädigung, wie sie bei einem Mandanten gesprochen würde, angemessen zu erhöhen und entsprechend dem jeweiligen Aufwand auf die vertretenen Parteien zu verteilen (VerwGE B 2019/56 vom 2. September 2019 Erw. 3.4). Im vorliegenden Fall erscheint eine Erhöhung der Honorarpauschale aufgrund der Vielzahl an Rekursgegnerinnen und Rekursgegner und unter Berücksichtigung des Vorliegens einer Sammeleinsprache als angemessen. Die ausseramtliche Ent-schädigung wird folglich unter Beachtung der besonderen Umstände ermessensweise auf Fr. 3'750.–, plus 4 % Barauslagen, insgesamt also Fr. 3'900.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festgesetzt. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens ist sie von den Rekurrenten zu bezahlen.

Entscheid

1.
Der Rekurs von A.___ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
a) A.___ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 13. Februar 2025 von A.___ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.
a) Das Begehren von B.___ und Mitbeteiligten um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.___ entschädigen B.___ und Mitbeteiligte ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'900.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

b) Das Begehren von A.___ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin