



Fall-Nr.: B 2007/171
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 30.04.2008
Entscheiddatum: 30.04.2008

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 30. April 2008

Bau- und Planungsrecht, Art. 87 Abs. 1 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 BauG (sGS 731.1), Art. 24b Abs. 1 RPG (SR 700), Art. 40 Abs. 1 RPV (SR 700.1). Der Entscheid der Baubewilligungsbehörde darf nur nach einer Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens aufgrund des Baugesuchs und der dazugehörigen Unterlagen ergehen. Die gesamte oder teilweise Umnutzung einer bestehenden landwirtschaftlichen Baute oder Anlage zwecks Ausübung eines nichtlandwirtschaftlichen Gewerbes kann ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe nur in Frage kommen, wenn Flächen in bestehenden Bauten und Anlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr benötigt werden (Verwaltungsgericht, B 2007/171).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

B. S.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. X.



gegen

Regierung des Kantons St. Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde W.,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Baugesuch

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ B.S. jun., geboren 1972, B., R., ist seit dem Jahr 2004 Eigentümer der Parzelle Grundbuch R. Nr. 636, die mit einem landwirtschaftlichen Wohnhaus, einer Scheune und weiteren Bauten, darunter der Remise Assek.-Nr. 597, überbaut ist. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde W. vom 9. März 1994 liegt das Grundstück in der Landwirtschaftszone. B.S. jun. führt den von seinem Vater, B.S. sen., geboren 1950, übernommenen Landwirtschaftsbetrieb mit einer Nutzfläche von 13,78 Hektaren und einem Tierbestand von 32,1 Grossvieheinheiten. Für den frühen Generationenwechsel werden gesundheitliche Probleme von B.S. sen. angeführt.

B./ Am 31. Dezember 1997 reichte B.S. sen. beim Gemeinderat R. ein Baugesuch für die Erweiterung der Remise Assek.-Nr. 597 ein. Am 18. März 1998 stellte das Planungsamt (anschliessend: Amt für Raumentwicklung ARE, heute: Amt für



Raumentwicklung und Geoinformation AREG) die Zonenkonformität des Bauvorhabens fest. Es führte aus, die Erweiterung der Remise sei betriebsnotwendig und angemessen dimensioniert. Der zusätzliche Raum diene dazu, landwirtschaftliche Fahrzeuge, Maschinen und Geräte unterzubringen, welche bisher im Freien abgestellt würden. In der Folge, am 7. April 1998, erteilte der Gemeinderat R. die Baubewilligung.

Am 23. Juni 1998 reichte B.S. sen. dem Gemeinderat W. ein Gesuch um Projektänderung ein, das vorsah, die Remise abzubauen und an deren Stelle, mit geringfügiger Standortverschiebung, einen Neubau mit den Aussenmassen der bestehenden Remise und der bewilligten Erweiterung zu erstellen. Am 10. Juli 1998 bewilligte der Gemeinderat R. das Projekt, ohne das Planungsamt vorgängig angehört zu haben. Am 21. April 2004 stimmte das ARE dem Korrektorgesuch nachträglich zu.

C./ Nachdem der Neubau verwirklicht worden war, wurde festgestellt, dass in der Remise Assek.-Nr. 597 eine Werkstatt mit Fahrzeuglift, Werkbänken und diversem Werkzeug sowie ein Pneulager eingerichtet worden waren. B.S. sen. wurde aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Am 5. Dezember 2000 reichte B.S. jun., der eine Lehre als Landmaschinen-Mechaniker absolviert hat und seit dem Jahr 1998 Inhaber der "Steiner Service und Reparaturen GmbH" ist, ein Baugesuch ein. Am 21. Mai 2002 verfügte der Gemeinderat R. folgendes: Die Zustimmung für die teilweise Zweckänderung der Remise Assek.-Nr. 597 wird verweigert. Die Begründung kann aus der beiliegenden Verfügung des Planungsamtes vom 22. April 2002 entnommen werden. Sie bildet Bestandteil dieses Entscheids (Ziff. 1). Die nichtlandwirtschaftliche Gewerbenutzung (Service- und Reparaturarbeiten) ist einzustellen. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird eine Frist bis 31. August 2002 gesetzt (Ziff. 2).

Am 23. April 2003 wies die Regierung einen von B.S. jun. gegen den Entscheid des Gemeinderats R. vom 21. Mai 2002 erhobenen Rekurs ab, soweit sie darauf eintrat. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wurde eine neue Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids angesetzt. Der Entscheid wird im Wesentlichen damit begründet, die Landmaschinen-Werkstatt entspreche weder dem Zweck der Landwirtschaftszone noch sei sie standortgebunden. Sodann seien die



St.Galler Gerichte

Voraussetzungen nach Art. 24a und Art. 24b Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) nicht erfüllt.

Am 2. Dezember 2003 wies das Verwaltungsgericht eine von B.S. jun. gegen den Entscheid der Regierung vom 23. April 2003 erhobene Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten werden konnte (GVP 2003 Nr. 17). Das Verwaltungsgericht erwog, es sei unbestritten, dass die Landmaschinen-Werkstatt weder dem Zweck der Landwirtschaftszone entspreche noch standortgebunden sei. Sodann falle eine Bewilligung nach Art. 24a und Art. 24b RPG ausser Betracht. Dieser Entscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

D./ a) Am 11. Juni 2004 ersuchte B.S. jun. den Gemeinderat R. darum, es sei ihm zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Frist bis 31. Dezember 2004 zu gewähren. Am 29. Juni 2004 verfügte der Gemeinderat R. die nichtlandwirtschaftliche Nutzung der Remise sei bis 30. September 2004 einzustellen.

b) Am 30. September 2004 reichte B.S. jun. dem Gemeinderat R. ein Baugesuch für die teilweise Umnutzung der Remise Assek.-Nr. 597 in eine Landmaschinen-Werkstatt ein. Das Baugesuch wird damit begründet, der Gesuchsteller sei mittlerweile Eigentümer und Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Betriebs und er sei auf ein Zusatzeinkommen aus einem Nebenerwerb angewiesen. Das Baugesuch lag vom 26. November bis 13. Dezember 2004 öffentlich auf. Es wurden keine Einsprachen erhoben.

c) Am 15. Dezember 2004 verfügte der Gemeinderat R., die nichtlandwirtschaftliche Gewerbenutzung und damit die Ausführung sämtlicher Arbeiten an landwirtschaftlichen Fahrzeugen von Drittpersonen, wie z.B. Servicearbeiten, Spritzen, Reparieren etc. sei ab sofort in der Remise und auf dem gesamten landwirtschaftlichen Hof einzustellen. Auf Kosten des Pflichtigen werde das Zugangstor zur nichtlandwirtschaftlichen Werkstätte auf der Westseite der Remise mit einem separaten Schloss versehen und versiegelt. Diese Verfügung ist in Rechtskraft erwachsen.

d) Nachdem Vertreter des Landwirtschaftlichen Zentrums Rheinhof Salez im Beisein von B.S. jun. am 5. August 2005 einen Augenschein durchgeführt hatten, verweigerte



das ARE am 21. September 2005 die nachträgliche Zustimmung zur Baubewilligung im Sinn der Erwägungen. Der Entscheid beruht auch auf einem Gutachten des Landwirtschaftlichen Zentrums Rheinhof Salez vom 19. September 2005 (in der Folge: Gutachten). Das ARE hält fest, trotz Eigentums- und Betriebsübertragung seien die Voraussetzungen für die Bewilligung eines Nebenbetriebs nicht erfüllt. Die Remise sei B.S. sen. nicht zuletzt in der vorliegenden Grösse bewilligt worden, damit er seinen grossen Maschinenpark unterbringen könne. Es gehe nicht an, diese Gerätschaften weiterhin im Freien abzustellen und die Remise zum Betrieb eines nichtlandwirtschaftlichen Gewerbes zu verwenden. Das ARE hielt die zuständige Gemeindebehörde an, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen und den entsprechenden Entscheid dem ARE zuzustellen.

e) Am 11. November 2005 entschied der Gemeinderat R. was folgt: Die nachträgliche Zustimmung zum Bauvorhaben wird im Sinn der Erwägungen verweigert (Ziff. 1); es wird eine letzte Frist zur Wiederherstellung innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheides angesetzt (Ziff. 2); gleichzeitig wird die Ersatzvornahme angedroht, sollte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht innert der Frist gemäss Ziff. 2 dieses Entscheides erfolgen. Die noch erforderlichen Massnahmen werden auf Kosten von B.S. jun., B., R., ergriffen und durch einen Dritten ausgeführt (Ziff 3).

f) Am 25. November 2005 erhob B.S. jun. Rekurs bei der Regierung und stellte die Rechtsbegehren, in Gutheissung des Baugesuchs vom 30. September 2004 seien der Entscheid des Gemeinderats vom 11. November 2005 und die Verfügung des ARE vom 21. September 2005 aufzuheben und die Angelegenheit sei zum neuen Entscheid im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Regierung wies den Rekurs am 11. September 2007 ab. Sie gelangte zum Ergebnis, die Bewilligung für die Einrichtung einer Landmaschinen-Werkstatt als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb in einem Teil der Remise sei zu Recht verweigert worden.

g) Am 28. September 2007 erhob B.S. jun. gegen den Entscheid der Regierung vom 11. September 2007 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er stellt die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Streitsache sei



zur Neuurteilung und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz, eventuell an die Erstinstanz, zurückzuweisen.

Die Regierung nahm am 21. November 2007 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Am 3. Januar 2008 schloss sich der Gemeinderat W. den Ausführungen der Regierung an und hielt ebenfalls dafür, der Beschwerde sei keine Folge zu geben, soweit darauf eingetreten werden könne.

Am 12. Februar 2008 machte B.S. jun. von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu äussern.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache befugt (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP), und B.S. jun. ist zur Beschwerde berechtigt (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Sodann entsprechen die Beschwerdeeingabe vom 28. September 2007 und ihre Ergänzung vom 5. November 2007 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer macht geltend, der angefochtene Entscheid beruhe insofern auf einer unrichtigen Grundlage, als die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen sei, er habe die Feststellung des Gutachtens, wonach sich der objektivierte Bedarf des Landwirtschaftsbetriebs an Remisenraum seit dem Jahr 1998 nicht wesentlich verändert habe, im Rahmen des Rekursverfahrens nicht in Frage gestellt.

Tatsache ist, dass der Beschwerdeführer in der Rekurschrift vom 25. November 2005 als erstes auf das Gutachten Bezug nimmt und festhält, der Gutachter komme zum Ergebnis, dass sich der objektivierte Bedarf des Landwirtschaftsbetriebs an Remisenraum seit der Baueingabe im Jahr 1998 nicht wesentlich verändert habe, was grundsätzlich den Tatsachen entspreche. Somit durfte die Vorinstanz davon ausgehen, der Beschwerdeführer teile die Auffassung des Gutachters in dieser Hinsicht. Hinzu



kommt, dass in den Erwägungen zum angefochtenen Entscheid auf die Ausführungen des Beschwerdeführers zum Fahrzeug- und Maschinenbestand Bezug genommen wird. Die Vorinstanz hat sich damit auseinandergesetzt und ist zum Ergebnis gelangt, dass sich die Strukturen des Landwirtschaftsbetriebs seit der Betriebsübernahme durch den Beschwerdeführer nicht geändert haben (vgl. E. 4. b cc).

Soweit der Beschwerdeführer rügen will, die Vorinstanz habe willkürlich gehandelt, weil sie ohne weitere Prüfung davon ausgegangen sei, der landwirtschaftlich begründete Bedarf an Remisenraum sei unverändert, erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet.

3. Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz habe eine Rechtsverweigerung begangen. Er begründet dies damit, mit dem Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 11. November 2005 und der Verfügung des ARE vom 21. September 2005 sei das Baugesuch vom 30. September 2004 vollumfänglich abgewiesen und es sei die vollständige Wiederherstellung des ursprünglich bewilligten Zustands der Remise angeordnet worden. Es könne ihm indessen nicht verwehrt werden, einen Teil der Remise als Werkstatt für den Eigenbedarf zu verwenden. Dennoch hätten es sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdegegnerin unterlassen, zu prüfen, ob die "baulichen Massnahmen" zum Betrieb einer Werkstätte zum Eigenbedarf unter dem Gesichtspunkt von Art. 22 RPG zulässig seien. Der angefochtene Entscheid sei deshalb jedenfalls insoweit aufzuheben, als diese Frage zur Diskussion stehe, und die Streitsache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese werde gegebenenfalls auch darüber zu entscheiden haben, in welchem Umfang die Pflicht zur Wiederherstellung bestehe.

3.1. Nach Art. 87 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen. Für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ist vor Baubeginn beim Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen (Art. 80 Abs. 1 BauG). Es muss die für die baupolizeiliche Beurteilung notwendigen Unterlagen, wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne, enthalten (Art. 80 Abs. 2 BauG).



Der Entscheid der Baubewilligungsbehörde darf nur nach einer Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens aufgrund des Baugesuchs und der dazugehörenden Unterlagen ergehen. Die Aufteilung in "Teilbaubewilligungen" widerspricht diesem Grundsatz. Die Baubewilligungsbehörde hat lediglich die Wahl, das Baugesuch als Ganzes entweder gutzuheissen, sei es unverändert oder mit Nebenbestimmungen, oder abzuweisen (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 852 mit Hinweis auf E. Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, S. 373 und GVP 2000 Nr. 79; vgl. auch Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 225 f.).

3.2. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist das Baugesuch vom 30. September 2004, mit welchem der Beschwerdeführer darum ersucht, die teilweise Umnutzung der Remise Assek.-Nr. 597 in eine Landmaschinen-Werkstatt sei zwecks Erwirtschaftung eines Nebenerwerbs als zonenkonform zu bewilligen. Die Nutzung des Gebäudes zwecks Reparatur und Wartung eigener Landmaschinen stand somit nicht zur Diskussion. Daran ändert entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nichts, dass auf dem Formular "Baugesuch" unter Bauprojekt "Remise - Teilumnutzung in Werkstatt" vermerkt ist, zumal sich aus der Vorgeschichte und aus der Begründung des Gesuchs auf dem Beiblatt vom 30. September 2004 ohne weiteres ergibt, dass die (Weiter)führung eines nichtlandwirtschaftlichen Gewerbes in der Remise zur Diskussion steht.

Hinzu kommt, dass die bereits verwirklichten "baulichen Massnahmen" (Galerien samt Treppe, Warenlift, Büro; vgl. GVP 2003 Nr. 17 E. 4 b aa S. 58 und Gutachten), die nach Ansicht des Beschwerdeführers unter dem Gesichtspunkt des Eigenbedarfs bewilligungsfähig sein könnten, auf den Plänen, die er am 30. September 2004 eingereicht hat, unbestrittenermassen nicht verzeichnet sind. Auch in den Plänen zum Korrektorgesuch, dem das ARE am 21. April 2004 nachträglich entsprochen hat, sind sie nicht zu finden. Dies erstaunt umso mehr, als das Verwaltungsgericht in den Erwägungen zum Urteil vom 2. Dezember 2003 festgestellt hat, diese Vorkehrungen seien ohne Zweifel im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG und Art. 78 BauG baubewilligungspflichtig (vgl. GVP 2003 Nr. 17 E. 4 b aa S. 58). Der Beschwerdeführer stellt sich zwar auf den Standpunkt, weil den zuständigen Stellen die baulichen und betrieblichen Einrichtungen im Gebäudeteil mit der Werkstatt bekannt gewesen seien,



hätten sie davon ausgehen müssen, sie seien ebenfalls Gegenstand des Baugesuches vom 30. September 2004. Der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin kann indessen nicht vorgeworfen werden, sie hätten eine Rechtsverweigerung begangen bzw. sie hätten prüfen müssen, inwieweit die bauliche Ausstattung des Gebäudes samt Galerien, Treppe und Warenlift, die in den Plänen nicht verzeichnet sind, unter dem Gesichtspunkt des Eigenbedarfs bewilligungsfähig sein könnte.

3.3. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist die Wiederherstellung des ursprünglich bewilligten Zustands sodann nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Diese wurde mit Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 21. Mai 2002 (Ziff. 2) angeordnet und ist in Rechtskraft erwachsen. Am 11. November 2005 hat die Beschwerdegegnerin lediglich eine letzte Frist zur Wiederherstellung des ursprünglich bewilligten Zustands gesetzt und die Ersatzvornahme angedroht. Zutreffend ist einzig, dass grundsätzlich kein rechtswidriger Zustand besteht, der innert einer bestimmten Frist wiederherzustellen ist, wenn sich ergeben sollte, dass die teilweise Umnutzung der Remise als Landmaschinen-Werkstatt zwecks Erwirtschaftung eines Zusatzeinkommens bewilligt werden kann.

4. Zu prüfen ist, ob der Beschwerdeführer Anspruch auf eine Bewilligung zur teilweisen Umnutzung der Remise als Werkstatt zum Zweck eines Nebenerwerbs hat.

4.1. Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt die Erteilung einer Bewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entsprechen. Abweichend davon können nach Art. 24 RPG Bewilligungen zur Errichtung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Weitere Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sehen Art. 24a bis Art. 24d und Art. 37a RPG vor.

Unbestritten ist, dass der Betrieb der Landmaschinen-Werkstatt weder dem Zweck der Landwirtschaftszone entspricht (Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 20 Abs. 2 BauG) noch standortgebunden ist (Art. 24 RPG). Sodann wird nicht geltend gemacht, es sei



möglich, eine Bewilligung zu erteilen, weil die Voraussetzungen nach Art. 24a, 24c, 24d und Art. 37a RPG erfüllt seien.

4.2. Mit der Revision des RPG vom 23. März 2007, in Vollzug seit 1. September 2007 (AS 2007 3637, 3639, BBI 2005 7097) sind verschiedene Erleichterungen bezüglich der nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen möglich geworden. Unterschieden wird zwischen Nebenbetrieben, die einen engen sachlichen Bezug zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen (Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG), und solchen, bei denen ein solcher Zusammenhang fehlt. Die erstgenannte Kategorie von Nebenbetrieben wird gegenüber der zweitgenannten in mehrfacher Hinsicht privilegiert. Für alle anderen Betriebe wird grundsätzlich am bisherigen Recht festgehalten (vgl. Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung zur Revision der Raumplanungsverordnung [SR 700.1, abgekürzt RPV] vom 4. Juli 2007 S. 4 [Erläuterungen] mit Hinweis auf die Botschaft des Bundesrates vom 2. Dezember 2005 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes [Botschaft; BBI 2005 VI 7097 ff. Ziff. 2.2 Abs. 1]).

4.3. Der Beschwerdeführer behauptet nicht, der Betrieb einer Landmaschinen-Werkstatt weise im Sinn von Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe auf. Im Gegensatz zu Angeboten des Agrotourismus und zu sozialtherapeutischen und pädagogischen Angeboten, bei denen das Leben und die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen (vgl. Art. 40 Abs. 3 RPV) sind solche Aktivitäten nicht notwendigerweise an die Existenz eines landwirtschaftlichen Gewerbes gebunden (vgl. Erläuterungen S. 5 mit Hinweis auf die Botschaft Ziff. 2.2 Abs. 4). Zu prüfen ist einzig, ob die Vorinstanz mit Recht davon ausgegangen ist, die Landmaschinen-Werkstatt sei gestützt auf Art. 24b Abs. 1 RPG (Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen) nicht bewilligungsfähig.

4.3. Nach 24b Abs. 1 RPG können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn landwirtschaftliche Gewerbe im Sinn des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt BGBB) ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen



können. Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen (Art. 24b Abs. 1^{quater} RPG). Nach Art. 24b Abs. 2 RPG darf der Nebenbetrieb nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden nach Art. 24b Abs. 4 RPG sodann Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58-60 BGG. Nach Art. 40 Abs. 1 RPV setzt die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs voraus, dass: dieser innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt (lit. a); dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt (lit. b); der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt (lit. c); es sich um ein Gewerbe im Sinn von Art. 5 oder 7 BGG handelt (lit. d). Der Nachweis, dass ein Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist (Art. 24b Abs. 1 RPG) ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen (Art. 40 Abs. 2 RPV).

4.4. Die Vorinstanz hat den Rekurs des Beschwerdeführers mit der Begründung abgewiesen, das ARE habe die Zustimmung zur teilweisen Umnutzung der Remise in eine Landmaschinen-Werkstatt am 21. September 2005 unter anderem mit der Begründung verweigert, es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die im Jahr 1998 errichtete Remise für die Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen nicht mehr benötigt werde. Es gehe nicht an, die Gerätschaften weiterhin im Freien abzustellen und die Remise für den Betrieb eines nichtlandwirtschaftlichen Gewerbes zu verwenden. Sodann beruft sie sich auf Erwägungen des Verwaltungsgerichts zum Urteil vom 2. Dezember 2003 in derselben Angelegenheit. Danach ist es mit Sinn und Zweck von Art. 24a RPG unvereinbar und rechtsmissbräuchlich, vorerst in einem bestimmten Umfang landwirtschaftlichen Bedarf für die Vergrösserung einer Remise geltend zu machen und kurze Zeit später, nachdem die zuständige Fachstelle diesen Bedarf als ausgewiesen bezeichnet hat und die Baubewilligung erteilt worden ist, diesen zusätzlichen Bedarf zu bestreiten und zu behaupten, es sei möglich, diesen zu Gunsten einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zurückzustellen bzw. auf andere



Weise zu kompensieren. Dies gilt zumal dann, wenn nicht geltend gemacht wird, der landwirtschaftliche Bedarf für eine Remise in der bewilligten Grössenordnung sei zufolge veränderter Strukturen des landwirtschaftlichen Betriebs kleiner geworden oder habe sich verändert. Ohne Belang ist, ob eine gewisse Reservekapazität als zonenkonform beurteilt worden ist. Die Vorinstanz hält fest, im Zusammenhang mit der Frage, ob die Landmaschinen-Werkstatt als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Art. 24b Abs. 1 RPG bewilligt werden könne, werde im Urteil festgehalten, dass der Beschwerdeführer das nichtlandwirtschaftliche Gewerbe nicht in einem Gebäude untergebracht habe, das als funktionslos bezeichnet werden könne. An der Beurteilung, wie sie das Verwaltungsgericht vorgenommen habe, habe sich seit der Übernahme des landwirtschaftlichen Betriebs durch den Beschwerdeführer nichts geändert. Gemäss Gutachten seien die Strukturen des Betriebs im Wesentlichen unverändert geblieben. Demzufolge erweise es sich als rechtsmissbräuchlich, wenn nun wiederum geltend gemacht werde, der landwirtschaftliche Bedarf für die Remise in der bewilligten Grösse sei nicht mehr gegeben bzw. das Gebäude sei teilweise funktionslos geworden. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang, dass der Umfang des Maschinenparks auf dem Hof über dem objektiven Bedarf eines Betriebs dieser Grössenordnung liege und dass es sich bei den vorhandenen Maschinen teilweise um "Doppelbesetzungen" handeln solle, die der Beschwerdeführer teilweise bereits abgebaut haben wolle bzw. noch abzubauen gedenke.

4.5. Der Beschwerdeführer rügt, die Feststellung der Vorinstanz, die Strukturen des landwirtschaftlichen Betriebs hätten sich seit dem 2. Dezember 2003, als das Verwaltungsgericht ein erstes Urteil in dieser Angelegenheit gefällt hat, nicht verändert, sei tatsachenwidrig und willkürlich.

4.5.1. Der Beschwerdeführer macht vorab geltend, die Baubewilligung vom 7. April 1998 für die Erweiterung der vormaligen Remise Assek.-Nr. 597 sei seinem Vater erteilt worden, der damals Eigentümer und Bewirtschafter des Landwirtschaftsbetriebs gewesen sei. Weil es an einer Identität sowohl in Bezug auf die Person als auch in Bezug auf den Remisenbedarf fehle, könne ihm nicht vorgeworfen werden, er verhalte sich rechtsmissbräuchlich.



Aktenkundig ist, dass B.S. sen. im vorhergehenden Verfahren betreffend teilweise Umnutzung der Remise, das mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 2. Dezember 2003 abgeschlossen worden ist, nicht in Erscheinung getreten ist. Es war B.S. jun., der am 5. Dezember 2000 ein Baugesuch für die teilweise Umnutzung der Remise eingereicht hat, nachdem festgestellt worden war, dass dort eine Werkstatt mit Fahrzeuglift, Werkbänken und diversem Werkzeug sowie ein Pneu-Lager eingerichtet worden waren. Sodann hat B.S. jun. gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderats R. vom 21. Mai 2002 Rekurs bei der Regierung und in der Folge Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Dieses hat die Beschwerde unter anderem mit der Begründung abgewiesen, die dem angefochtenen Entscheid zu Grunde liegt. Unbestritten geblieben ist schliesslich die Feststellung der Vorinstanz, wonach B.S. jun. das Baugesuch und die Korrekturpläne vom 12. März 1998 als Bauherr und Planverfasser unterzeichnet hat. Es ergibt sich somit, dass der Beschwerdeführer und heutige landwirtschaftliche Betriebsleiter über die rechtlichen Verfahren betreffend die Remise Assek.-Nr. 597 von Beginn weg im Bild war und dass er im eigenen Namen Verfahren eingeleitet und geführt hat. Demzufolge erweist es sich als zulässig, ihm mit der Begründung rechtsmissbräuchliches Verhalten vorzuwerfen, er ersuche erneut um Bewilligung einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung eines Teils der Remise, obschon die Struktur des landwirtschaftlichen Betriebs im Wesentlichen unverändert geblieben sei.

4.5.2. Der Beschwerdeführer beruft sich zudem darauf, die Rechtsgrundlagen hätten geändert. Art. 24b Abs. 1 RPG verlange nicht, dass nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe nur in landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen eingerichtet werden dürften. Diese Voraussetzung habe sich aus der Fassung von Art. 40 Abs. 1 RPV ergeben, wie er bis Ende August 2007 in Vollzug gewesen sei. Neu sei die Möglichkeit, einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb einzurichten, nicht mehr auf "landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen" beschränkt. Art. 40 Abs. 1 RPV sehe lediglich vor, dass der Nebenbetrieb so beschaffen sein müsse, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibe. Somit sei es möglich, einen Nebenbetrieb in Bauten und Anlagen einzurichten, die ganz oder teilweise landwirtschaftlich benötigt würden, in denen sich aber auch ein Nebenbetrieb einrichten lasse. Nach neuem Recht sei deshalb konkret zu prüfen, ob die zur Diskussion stehende Remise sowohl landwirtschaftlich als auch anderweitig gewerblich



genutzt werden könne, ohne dass dadurch die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers nicht mehr gewährleistet sei.

Zutreffend ist, dass Art. 40 Abs. 1 RPV, in der seit 1. September 2007 geltenden Fassung, nicht mehr ausdrücklich vorsieht, dass nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe grundsätzlich nur in "landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen" eingerichtet werden dürfen. Es entspricht indessen Sinn und Zweck von Art. 24b Abs. 1 RPG und Art. 40 Abs. 1 RPV, dass die ganze oder teilweise Umnutzung einer bestehenden Baute oder Anlage zwecks Ausübung eines nichtlandwirtschaftlichen Gewerbes ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe nur in Frage kommen kann, wenn Flächen in bestehenden Bauten und Anlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr benötigt werden. Im Zusammenhang mit Nebenbetrieben mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG), wird in der Botschaft denn auch ausgeführt, dass für eine entsprechende Umnutzung auch künftig nur Bauten und Anlagen in Frage kommen sollen, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden und dass massvolle Erweiterungen nur zugelassen werden können, sofern kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht (BBI 2005 VI 7113). Umso mehr muss das Erfordernis, wonach für die Landwirtschaft nicht mehr benötigter Raum zur Verfügung stehen muss, für eine Landmaschinen-Werkstatt gelten, die keinen engen sachlichen Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweist und für die grundsätzlich das bisherige Recht gilt.

4.5.3. Der Beschwerdeführer stellt sich weiter auf den Standpunkt, es lägen insofern veränderte Verhältnisse vor, als die bestehende Remise heute tatsächlich nicht mehr in vollem Ausmass für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werde.

4.5.3.1. Unbestritten geblieben ist die Feststellung der Vorinstanz, wonach sich aus dem Gutachten ergebe, dass die Strukturen des landwirtschaftlichen Betriebs des Beschwerdeführers (Nutzfläche, Art der Tierhaltung, Tierbestand u.a.) seit der ersten Baueingabe im Jahr 1998 im Wesentlichen unverändert geblieben seien. Der Beschwerdeführer stellt nicht in Abrede, dass keine Reduktion der landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt ist, dass die Landbewirtschaftung nach wie vor ausschliesslich futterbaulich (reine Graswirtschaft) ist, dass der Betrieb immer noch silofreie



Käsereimilch produziert, dass die Düngerwirtschaft wie bisher zur Hauptsache auf die Herstellung von Vollgülle ausgerichtet ist, dass die Futterkonservierung immer noch auf der Dürrfutterbereitung (Heu und Emd) basiert und dass die Vergabe von Arbeiten an Dritte unter Reduktion des eigenen Maschinenparks nach wie vor nur in sehr beschränktem Umfang erfolgt. Der Beschwerdeführer beruft sich indessen darauf, nach dem Gutachten, das im Rahmen des am 30. September 2004 eingeleiteten Baubewilligungsverfahrens erstellt worden sei, benötige ein "silofreier Grünlandbetrieb von 14 ha und mit 31 Grossvieheinheiten für die Standard-Eigenmechanisierung (Zugfahrzeuge; Futterbau: Motormäher mit Eingraser, Ladewagen, Seitenmäherwerk, Kreiselheuer, Kreiselschwader, Güllefass, Mistzetter, Mistlader, Düngersteuer; Innenwirtschaft: Heugebläse, Dosieranlage; Werkstatt/Lagerräume: Reparaturwerkstatt, Sacklager, Schmier- und Brennstofflager) eine Fläche von 255 m² und für den Lohnunternehmerbereich in Form von "Rundballenpressen" (Rundballenpresse, Traktor) eine zusätzliche Fläche von 43 m². Der aus landwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raumbedarf belaufe sich somit auf 298 m², wobei eine normale Reserve eingerechnet sei. Sodann könne dem Gutachten entnommen werden, dass die neu erstellte Remise eine Fläche von insgesamt 504 m² aufweise. Daraus ergebe sich, dass die Fläche der Remise den objektiv für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebs erforderlichen Platzbedarf für Maschinen und Fahrzeuge um 206 m² übersteige. Diese landwirtschaftlich nicht benötigte Fläche der Remise stehe für die Landmaschinen-Werkstatt zur Verfügung.

4.5.3.2. Zutreffend ist, dass im Gutachten (Beilage 3) für die Standard-Eigenmechanisierung inklusive den Lohnunternehmerbereich "Rundballenpressen" ein Raumbedarf von 298 m² errechnet worden ist. Daraus darf geschlossen werden, diese Fläche sei in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Unbestritten ist indessen, dass die zur Diskussion stehende Remise eine wesentlich grössere Fläche aufweist, auch wenn die Erweiterung der nutzbaren Geschossflächen durch Galerien nicht mitberücksichtigt wird. Aktenkundig ist, dass der Gutachter festgestellt hat, die Fläche der Remise betrage insgesamt 504 m² (2 x 252 m²). Dennoch hat das ARE dem Korrektorgesuch am 21. April 2004 nachträglich zugestimmt und festgestellt, der Neubau der Remise, die anstelle eines abzubrechenden Bauwerks trete, diene landwirtschaftlichen Zwecken und sei folglich zonenkonform. Der Entscheid wird damit begründet, das Verwaltungsgericht habe am 2. Dezember 2003 entschieden, die



teilweise Zweckänderung der Remise zu einer Landmaschinen-Werkstatt sei nicht bewilligungsfähig. In seiner Stellungnahme im Rahmen des Rekursverfahrens hat das ARE am 9. März 2006 zudem ausgeführt, der Baubewilligung für die Remise sei zugestimmt worden, weil "ein Betrieb dieser Grösse auch objektiv auf eine Remise dieser Dimension angewiesen sei".

4.5.3.3. Aufgrund des Gutachtens ist somit nicht ausgeschlossen, dass das ARE eine Remisenfläche als zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig und damit als zonenkonform anerkannt hat, obschon sie erheblich über den objektiven Bedarf des Landwirtschaftsbetriebs hinausgeht. Im Gegensatz zum Gutachten liegen dem Entscheid des ARE vom 21. April 2004 keine Bedarfsberechnungen zugrunde. Konkrete Angaben betreffend Raumbedarf für die notwendige Mechanisierung des Landwirtschaftsbetriebs fehlen. Der Entscheid wird einzig damit begründet, das Verwaltungsgericht habe am 2. Dezember 2003 entschieden, dass die teilweise Zweckänderung der Remise zu einer Landmaschinen-Werkstatt unter verschiedenen Titeln nicht bewilligt werden könne. Dies trifft zu, schliesst indessen nicht aus, dass dem Entscheid des ARE vom 21. April 2004 eine falsche Einschätzung des aus landwirtschaftlicher Sicht notwendigen Raumbedarfs für Landmaschinen und Gerätschaften zu Grunde liegt. Hinzu kommt, dass das ARE im Zusammenhang mit der Teilverfügung vom 21. September 2005 und in der Vernehmlassung an die Vorinstanz vom 9. März 2006 ausgeführt hat, die Remise sei in der vorliegenden Grösse nur bewilligt worden, um dem Vater des Beschwerdeführers die Unterbringung seines grossen Maschinenparks zu ermöglichen.

Die Annahme, dass die zur Diskussion stehende Remise über den landwirtschaftlichen Bedarf hinausgehende Kapazitäten aufweisen könnte, wird dadurch erhärtet, dass die Vorinstanz ausführt, der tatsächliche Umfang des Maschinenparks auf dem Hof liege über dem objektiven Bedarf des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Gutachten wird in diesem Zusammenhang festgehalten, auf dem Betrieb des Beschwerdeführers sei in alten Remisen, auf unbefestigtem Boden im Freien sowie im Unterstand beim Schweinestall eine unüblich grosse Zahl von älteren Maschinen und Zugkräften (z.B. diverse Traktoren und Ladewagen) vorhanden, deren Unterbringung eine Fläche von 350 bis 450 m² erfordere bzw. die gesamte Fläche der



Remise sei notwendig, "um alle im Betrieb Steiner aktuell vorhandenen Maschinen und Zugkräfte sachgerecht unterzubringen". Der Gutachter stellt fest, es handle sich vielfach um "Doppelbesetzungen" bzw. die überwiegende Zahl dieser Maschinen und Zugkräfte sei für die regelmässige Bewirtschaftung des Betriebs nicht nötig und diene (zumindest teilweise) als "Ersatzteillager" und werde für sporadische Einsätze eingesetzt. Der Beschwerdeführer bestreitet diese Ausführungen nicht. Entgegen seiner Auffassung kann daraus indessen nicht geschlossen werden, der Gutachter vertrete die Auffassung, alle auf dem Hof vorhandenen Gerätschaften seien für den Landwirtschaftsbetrieb notwendig und müssten aus diesem Grund in der Remise eingestellt werden können bzw. unter dieser Voraussetzung würde diese vollumfänglich für landwirtschaftliche Zwecke und damit zonenkonform genutzt. Dies gilt umso mehr, als der Gutachter für die Standard-Eigenmechanisierung inkl. Lohnunternehmerbereich "Rundballenpressen" in der Remise einen Raumbedarf von 298 m² errechnet hat. Naheliegend ist, dass die zur Diskussion stehenden Maschinen und Zugkräfte im Zusammenhang mit der geschäftlichen Tätigkeit des Beschwerdeführers im Bereich Landmaschinen stehen, die er unzulässigerweise in der Remise ausübt. Dafür spricht auch, dass er seinen Kunden im Januar 2001 per Flugblatt mitgeteilt hat, er vertrete die Traktorenmarke Valtra Valmet und führe ein interessantes Angebot von Markenmaschinen für den täglichen Gebrauch (VerwGE vom 2. Dezember 2003 Bst. B).

4.5.3.4. Der Beschwerdeführer beruft sich im Zusammenhang mit Raumbedarf für vorhandene landwirtschaftliche Gerätschaften auf eine Zusammenstellung des Flächenbedarfs vom 24. November 2005, die er bereits im Rahmen des Rekursverfahrens eingereicht hatte. Damit vermag er die Vermutung indessen nicht zu entkräften, dass die Remise, wie sie bewilligt worden ist, der Nutzungszone nicht vollumfänglich entspricht. Nach dieser Zusammenstellung veranschlagt der Beschwerdeführer für die Unterbringung der damals vorhandenen Maschinen und Gerätschaften zwar einen Flächenbedarf von 535.93 m² und beantragt, es sei ein Gutachten der Forschungsanstalt Tänikon zu erstellen, falls die Zusammenstellung und die Flächenberechnung in Frage gestellt werde. Nach den Ausführungen in der Beschwerdeschrift ist der vom Beschwerdeführer angegebene Flächenbedarf indessen "unter Berücksichtigung des tatsächlich auf dem Betrieb des Beschwerdeführers vorhandenen und den objektiven Bedarf übersteigenden Bestandes an landwirtschaftlichen Maschinen, Fahrzeugen und Gerätschaften" errechnet worden.



Damit bestätigt der Beschwerdeführer, dass der Raumbedarf des Landwirtschaftsbetriebs für Landmaschinen kleiner als 535.93 m² ist.

Dem Beschwerdeführer kann zudem nicht gefolgt werden, wenn er in diesem Zusammenhang geltend macht, in allen verfügbaren Gebäuden des Landwirtschaftsbetriebs, in der Remise Assek.-Nr. 597 mit drei Galerien, in der Remise Assek.-Nr. 1637 und im Schweinestall Assek.-Nr. 1647, sei eine Abstellfläche von über 821.47 m² vorhanden, weshalb die Remise Assek.-Nr. 597 für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr vollumfänglich benötigt werde und dort ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb in Form einer Landmaschinen-Werkstatt geführt werden könne. Der Beschwerdeführer behauptet nicht, diese Bauten seien nach der Remise Assek.-Nr. 597 erstellt und bewilligt worden oder es habe in der Zwischenzeit eine Umnutzung dieser Gebäude stattgefunden. Somit liegen bezüglich der Unterbringung der für den Landwirtschaftsbetrieb benötigten Maschinen und Gerätschaften keine veränderten Verhältnisse vor.

5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Die Vorinstanz ist zu Recht davon ausgegangen, dass sich die Strukturen des landwirtschaftlichen Betriebs des Beschwerdeführers seit dem 2. Dezember 2003, als das Verwaltungsgericht das erste Urteil in dieser Angelegenheit gefällt hat, nur unwesentlich verändert haben und sie hat zu Recht gefolgert, es sei nach wie vor rechtsmissbräuchlich, zu behaupten, die Remise werde in der bewilligten Grösse für die ursprünglich geltend gemachten landwirtschaftlichen Zwecke nicht mehr benötigt. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass in der Zwischenzeit ein Generationenwechsel stattgefunden hat. Es bestehen insbesondere keine Anhaltspunkte, wonach der Beschwerdeführer nach der Übernahme des Landwirtschaftsbetriebs den überdimensionierten Bestand an Maschinen, Fahrzeugen und Geräten sukzessive erneuert und verkleinert haben könnte, wie er behauptet. Neu ist indessen, dass aufgrund des Gutachtens konkrete Anhaltspunkte bestehen, wonach das ARE einen zu grossen Bedarf an Remisefläche als für landwirtschaftliche Zwecke notwendig beurteilt hat. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers bedeutet dies indessen nicht, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse verändert haben bzw. dass das Gebäude ursprünglich vollumfänglich als Remise genutzt wurde - was tatsächlich nie der Fall war - und dass es nun nicht mehr vollumfänglich für landwirtschaftliche Zwecke benötigt



wird. Ebenso wenig gibt eine allfällige Fehleinschätzung der tatsächlichen Verhältnisse durch das ARE dem Beschwerdeführer das Recht, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nie benötigte, aber zu diesem Zweck bewilligte Fläche zur Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs umzunutzen.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie wird mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.
- 3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident:

Die

Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:



St.Galler Gerichte

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. X.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin
- dem Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.