



Fall-Nr.: B 2008/158
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 16.06.2009
Entscheiddatum: 16.06.2009

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. Juni 2009

Verfahrensrecht, Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP (sGS 951.1). Anforderungen an die Beschwerdelegitimation und an die Begründungspflicht. Bau- und Planungsrecht, Art. 24a RPG (SR 700). Bewilligungsvoraussetzungen für die teilweise Umnutzung einer Scheune für nichtlandwirtschaftliche Zwecke (Verwaltungsgericht, B 2008/158).

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

W.R.,,

R.R.,

Beschwerdeführer,

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. X. ,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

und

S. D.,

Chr. W.,

Dr. A. B.,

Dr. A. P.,

D. S.,

A. L.,

D. H. und K. W. H.,

R. B.,

M. G.R.,

R. O.,

W. V.,

M. und M. Chr.,

R. G.,

Beschwerdegegner,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. P. ,

sowie



Politische Gemeinde B.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baugesuch (Teilumnutzung einer Scheune, Erstellung und Betrieb eines Lager-,
Abstell- und Recyclingplatzes)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ W.R., B., ist Eigentümer des 35'409 m² grossen Grundstücks Nr. 1425, Grundbuch B.. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde B. vom 8. Juli 1991 liegt die Parzelle in der Landwirtschaftszone. Im Süden grenzt sie an die überbaute Wohnzone W2 des Dorfteils D. an. Die gesamte Fläche des Grundstücks befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer (Gewässerschutzbereich A_U).

Das Grundstück Nr. 1425 ist mit einer Remise (Assek.-Nr. 0) überbaut und Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes von W.R.. Die Baute wird zu rund einem Drittel als Einstellraum für landwirtschaftliche Maschinen und Heuballen und zu rund zwei Dritteln als Garage und Magazin des Transport- und Gartenbauunternehmens R. GmbH, genutzt, dessen Geschäftsführer R.R. ist. Auf der Nordseite der Remise befindet sich eine rund 1'800 m² grosse befestigte Fläche, die der R. GmbH als Lager-, Abstell- und Recyclingplatz für Baumaterialien, Bauschutt und Baumaschinen dient. Das Gebäude wird durch eine von Südosten nach Nordwesten verlaufende asphaltierte Privatstrasse erschlossen.



St.Galler Gerichte

B./ In den Jahren 1987 bis 1993 wurden die Raumaufteilung und die Tragkonstruktion des Gebäudes Assek.-Nr. 0 derart angepasst, dass es möglich wurde, grosse Fahrzeuge, Maschinen und Geräte einzustellen. Es wurden Zwischenböden entfernt und zur Stabilisierung der Baute wurden Fachwerk- und Stahlträger eingebaut. In der Mitte des Gebäudes wurde ein Laufkran in die Stahlträgerkonstruktion integriert. Im gleichen Zeitraum wurde der rund 1'800 m² grosse mit Kies befestigte Lagerplatz auf der Nordseite der Baute eingerichtet. Eine Baubez.igung wurde in diesem Zusammenhang nicht eingeholt.

Am 3. September 1993 erteilte das damals zuständige Amt für Umweltschutz (AFU) die Zustimmung zur Erweiterung der Baute um eine Fläche von rund 90 m² in Richtung Süden. Die Verfügung wurde damit begründet, das Bauvorhaben entspreche dem Zweck der Nutzungszone. Das Gebäude diene fünf Landwirten als landwirtschaftlicher Abstellraum.

C./ Am 7. Juni 2006 reichte W.R. ein Baugesuch für die bereits erfolgte teilweise Umnutzung der Remise als Abstellraum für Bau- und Gartenbaugeräte ein (Nr. 2006-0024). Das Baugesuch lag in der Zeit vom 20. Juni 2006 bis 4. Juli 2006 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist erhoben verschiedene Nachbarn Einsprache beim Gemeinderat B., alle vertreten durch Dr. P. Q., Rechtsanwalt, St. Gallen. Sie machten im Wesentlichen geltend, es fehle an der Zonenkonformität und an den Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung.

Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 23. März 2007 verweigerte das Amt für Raumentwicklung (ARE, heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG) die nachträgliche Zustimmung zur teilweisen Umnutzung der Scheune in Lagerräume für Bau- und Gartengeräte und zur Baubewilligung im Sinn der Erwägungen (Ziff. 1). Die zuständige Gemeindebehörde wurde angewiesen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen und den Entscheid dem ARE zuzustellen (Ziff. 2). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, es sei nicht möglich, gestützt auf Art. 24a des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG; Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen) nachträglich eine Baubewilligung zu erteilen. Am 10. April 2007 hiess der Gemeinderat B. die öffentlich-rechtlichen Einsprachen gegen die Umnutzung der Remise gut und wies das Baugesuch ab.



St.Galler Gerichte

Sodann ordnete er an, sämtliche nichtlandwirtschaftlichen Maschinen, Fahrzeuge, Geräte, Materialien und Produkte seien bis spätestens 30. September 2007 aus der Scheune Assek.-Nr. 0 zu entfernen.

D./ Am 29. August 2006 reichte W.R. ein Baugesuch für den nördlich der Scheune erstellten Lager-, Abstell- und Recyclingplatz ein (Nr. 2006-0046). Das Baugesuch lag in der Zeit vom 29. September 2006 bis 13. Oktober 2006 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist erhoben verschiedene Nachbarn, alle vertreten durch Dr. P. Q., St. Gallen, Einsprache beim Gemeinderat B.. Die Einsprecher beantragten, das Baugesuch sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

Am 23. März 2007 verweigerte das ARE die nachträgliche Zustimmung zum "Bauschuttrecycling/Brechbetrieb (Nebenerwerb)" und zur Baubewilligung im Sinn der Erwägungen (Ziff. 1). Die zuständige Gemeindebehörde wurde angewiesen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen und den Entscheid dem ARE zuzustellen (Ziff. 2). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, eine nachträgliche Baubewilligung könne weder gestützt auf Art. 24b RPG (Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzone) noch gestützt auf Art. 24c RPG (Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) erteilt werden. Am 10. April 2007 hiess der Gemeinderat B. die Einsprachen gut und wies das Baugesuch ab. Sodann ordnete er an, sämtliche Materialien wie Geröll, Schotter, Sand, Findlinge, Dachziegel usw. seien bis spätestens 30. September 2007 von der Parzelle Nr. 1425 zu entfernen.

E./ Am 27. April 2007 erhoben W. und R.R. gegen die Entscheide des Gemeinderates B. vom 10. April 2007 Rekurs beim Baudepartement. Sie stellten die Rechtsbegehren, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und die Streitsachen seien zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Nachdem am 12. Dezember 2007 ein Augenschein stattgefunden hatte, wies das Baudepartement die Rekurse von W. und R.R. am 20. August 2008 ab.

F./ Am 4. September 2008 reichten W. und R.R. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 20. August 2008 beim Verwaltungsgericht Beschwerde ein. Sie stellten die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die



Streitsache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz, eventuell an den Gemeinderat B., zurückzuweisen. Das Baudepartement nahm am 8. Oktober 2008 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Gemeinderat B. liess sich am 17. Oktober 2008 vernehmen und hielt dafür, die Beschwerde sei zu schützen. Die Beschwerdegegner äusserten sich am 29. Oktober 2008 und stellten die Begehren, die Beschwerde von W.R. sei abzuweisen und auf die Beschwerde von R.R. sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Walter und R.R. machten am 14. November 2008 von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu äussern.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen:

1.1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Weiter wurden die Beschwerde vom 4. September 2008 und ihre Ergänzung vom 26. September 2008 innert Frist eingereicht, und sie entsprechen formal und unter Vorbehalt von Ziff. 1.2. hiernach inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

1.2. Als Eigentümer des Grundstücks Nr. 0000 ist W.R. zur Beschwerde legitimiert und demzufolge berechtigt, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu verlangen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Zu prüfen ist indessen, ob die Beschwerde hinreichend begründet ist.

1.2.1. Nach Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 VRP muss die Beschwerde eine Begründung enthalten. Die Begründung ist Gültigkeitserfordernis (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 921). Sie genügt den Anforderungen nicht, wenn sie sich nicht auf die Motive des angefochtenen Entscheids bezieht (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 922 mit Hinweisen). Fehlt eine Begründung, so ist dem Beschwerdeführer eine Frist zur Ergänzung der Beschwerde anzusetzen, verbunden mit der Androhung des Nichteintretens im Säumnisfall (Art. 48 Abs. 2 und 3 VRP; vgl. auch Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 923).



1.2.2. W.R. verlangt die Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz vom 20. August 2008 "in allen Ziffern". Innert der ihm unter Androhung der Säumnisfolgen angesetzten Frist hat er diesen Antrag ausschliesslich damit begründet, entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei die Umnutzung der Remise für nichtlandwirtschaftliche Zwecke gestützt auf Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen) bewilligungsfähig. Gegenstand des Rekursverfahrens war indessen auch ein Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 10. April 2007, mit welchem ein Baugesuch für den nördlich der Scheune erstellten Lager-, Abstell- und Recyclingplatz abgewiesen worden ist. Die Vorinstanz hat erwogen, es sei nicht möglich, diesen Platz (und die teilweise Umnutzung der Scheune) unter dem Gesichtspunkt von Art. 24b RPG (Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen) zu bewilligen. W.R. verzichtet im Verfahren vor Verwaltungsgericht indessen darauf, zu begründen, warum der angefochtene Entscheid in dieser Hinsicht fehlerhaft sein sollte und deshalb aufgehoben werden müsste. Demzufolge kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden, soweit mit dem angefochtenen Entscheid festgestellt worden ist, das Gesuch um Erteilung einer Baubewilligung für die Erstellung und den Betrieb eines Lager-, Abstell- und Recyclingplatzes von rund 1'800 m² sei zu Recht abgewiesen und die Entfernung sämtlicher dort gelagerter Materialien sei zu Recht angeordnet worden.

1.3. Zu prüfen ist weiter, ob R.R. berechtigt ist, im eigenen Namen Beschwerde zu erheben. Die Beschwerdegegner bestreiten dies und machen sinngemäss geltend, die Vorinstanz hätte auf den Rekurs von R.R. nicht eintreten dürfen. Sie begründen dies damit, als Gesellschafter der R. GmbH könne R.R. für sich persönlich keine Beschwerdelegitimation ableiten. Wenn schon, hätte die R. GmbH, die ihr Gewerbe in der Landwirtschaftszone betreibt, ein Rechtsmittel gegen die Entscheide des Gemeinderats B. vom 10. April 2007 ergreifen müssen.

1.3.1. Nach Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Beschwerde legitimiert, wer an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Die Rechtsmittelbefugnis ist nicht nur dann zu bejahen, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht, sondern auch, wenn ein Entscheid seine tatsächliche Interessenstellung mehr berührt als irgendeinen Dritten oder die Allgemeinheit (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 390).



1.3.2. Die Vorinstanz hat die Rekurslegitimation von R..R. mit der Begründung bejaht, als Mieter der Remise und des Lager-, Abstell- und Recyclingplatzes sei er durch die angefochtenen Entscheide des Gemeinderats B. vom 10. April 2007 in seinen tatsächlichen Interessen berührt. Ein Mietverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und R..R. ist indessen nicht nachgewiesen. In der Rekurschrift vom 4. Juni 2007 machen der Beschwerdeführer und R.R. zwar geltend, der Beschwerdeführer sei zwecks Existenzsicherung auf einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerb angewiesen, weshalb zwischen ihnen eine Vereinbarung betreffend Nutzung eines Teils der Remise und des Betriebs des Lager-, Abstell- und Recyclingplatzes bestehe. Sie würden sich einerseits Geräte und Maschinen gegenseitig zur Verfügung stellen und andererseits wechselseitig im Betrieb des anderen mitarbeiten. Als Beweis haben sie der Vorinstanz am 3. März 2008 eine Inventarliste mit Angaben zu den Eigentums- und Benutzungsverhältnissen an Maschinen und Fahrzeugen eingereicht, aus der indessen hervorgeht, dass diese entweder der R. GmbH oder aber dem Beschwerdeführer gehören, nicht aber R.R. persönlich. In der Stellungnahme vom 14. November 2008 wird in diesem Zusammenhang zudem festgehalten, R.R. führe seit rund 20 Jahren gartenbauliche Tätigkeiten aus, zuerst als Einzelfirma, seit dem Jahr 2001 im Rahmen der R. GmbH. Aktenkundig ist denn auch, dass R..R. seit der Gründung der R. GmbH im April 2001 Gesellschafter und Geschäftsführer dieses Unternehmens ist, das sich insbesondere mit Baggararbeiten, Erdbewegungen, Transporten, Schneeräumung, Gartenbau und Gartenpflege sowie Vertrieb von und Handel mit Baustoffen befasst. R.R. als Privatperson vermag demzufolge kein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids und der Entscheide des Gemeinderats B. vom 10. April 2007 darzutun. In ihren Interessen betroffen ist demgegenüber die R. GmbH, welche die Remise und den Lager-, Abstell- und Recyclingplatz seit der Gründung im Jahr 2001 unbestrittenermassen zwecks Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit nutzt. Dieses Unternehmen hat am vorinstanzlichen Verfahren indessen nicht teilgenommen. Demzufolge hätte die Vorinstanz den Rekurs von R.R. nicht an die Hand nehmen dürfen, und auf seine gegen den Rekursentscheid gerichtete Beschwerde kann in Ermangelung eines eigenen schutzwürdigen Interesses nicht eingetreten werden.

2. Der Beschwerdeführer beantragt, es seien Landwirte als Zeugen zu befragen und es sei ein Augenschein durchzuführen.



Der Anspruch auf rechtliches Gehör gebietet, dass rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweismittel abzunehmen sind, es sei denn, diese betreffen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen (BGE 124 I 242 E. 2; 117 Ia 268 E. 4b).

Im vorliegenden Fall ergeben sich die rechtserheblichen Tatsachen aus den Akten, weshalb auf die Abnahme der angebotenen Beweise verzichtet werden kann.

3. Strittig ist, ob die teilweise Umnutzung der Remise für nichtlandwirtschaftliche Zwecke bewilligungsfähig ist.

3.1. 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 24d RPG und Art. 37a RPG vor.

Der Beschwerdeführer stellt nicht in Frage, dass die zur Diskussion stehenden Nutzungen und baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig sind und weder dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen (Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 20 Abs. 2 des Baugesetzes, sGS 731.1) noch standortgebunden sind (Art. 24 RPG). Sodann beruft er sich nicht darauf, es sei möglich, eine Bewilligung zu erteilen, weil die Voraussetzungen von Art. 24b, 24c oder Art. 37a RPG erfüllt seien.

3.2. Der Beschwerdeführer macht geltend, entgegen der Auffassung der Vorinstanz seien die Voraussetzungen von Art. 24a RPG für die teilweise Umnutzung der Scheune als Einstellhalle für Maschinen und Geräte der R. GmbH, eines Tiefbau- und Gartenbauunternehmens, erfüllt.

3.2.1. Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone keine baulichen Massnahmen im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG, so ist die Bewilligung nach Art. 24a Abs. 1 RPG zu erteilen, wenn: dadurch keine neuen



Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a); sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Die Ausnahmebewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird (Art. 24a Abs. 2 RPG). Unter den Voraussetzungen von Art. 24a RPG kann der Zweck bestehender (auch nichtlandwirtschaftlicher) Bauten ausserhalb der Bauzone somit geändert werden, ohne dass der neue Zweck standortgebunden sein muss (BGE 127 II 223 E. 4c; vgl. auch B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 446 ff. und Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24a RPG, N 6 mit Hinweisen). Was die Voraussetzung nach Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG anbetrifft, ist nicht massgebend, ob es sich um erhebliche oder bloss geringfügige Auswirkungen handelt. Sobald die Zweckänderung mit einer Mehrbelastung der Erschliessung und Umwelt verbunden ist, fällt eine Bewilligung gemäss Art. 24a RPG ausser Betracht und eine Interessenabwägung findet nicht statt (Waldmann/Hänni, a.a.O, Art. 24a RPG, N 6 mit Hinweisen).

3.2.2. Der Beschwerdeführer stellt sich vorab auf den Standpunkt, es sei tatsachenwidrig und willkürlich, davon auszugehen, die Remise werde seit dem Jahr 1988 teilweise für nichtlandwirtschaftliche Zwecke genutzt bzw. die zu diesem Zeitpunkt erfolgten baulichen Anpassungen seien in Hinblick darauf erfolgt. Er begründet dies damit, das Gebäude sei zwar in den Jahren 1987/1988 baulich verändert worden, allerdings mit dem Zweck, dort landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften unterbringen zu können. Weil damit nur das Innere der Scheune einer neuen Nutzung zugänglich gemacht worden sei, habe nach Treu und Glauben kein Anlass bestanden, anzunehmen, das Vorhaben könnte baubewilligungspflichtig sein. Das AFU habe am 3. September 1993 zudem eine Erweiterung der Remise in südlicher Richtung bewilligt, weil damals ein grosser Bedarf an Einstellfläche zwecks Überwinterung landwirtschaftlicher Fahrzeuge, Maschinen und Gerätschaften bestanden habe. Im Lauf der Zeit sei dieser indessen zurückgegangen. Seit der Gründung der R. GmbH im Jahr 2001 seien die frei gewordenen Kapazitäten deshalb dazu benutzt worden, die nichtlandwirtschaftlichen Fahrzeuge und Gerätschaften dieses Garten- und Tiefbauunternehmens unterzubringen. Vor diesem Zeitpunkt, als R.R. Inhaber einer im Bereich Tiefbau- und Erstarbeiten tätigen Einzelfirma gewesen sei, habe dazu kein Anlass bestanden. Er habe nur über wenige Fahrzeuge und Maschinen verfügt, die er bei J.F. eingestellt habe. Die Behauptung, die Remise des



Beschwerdeführers werde seit dem Jahr 1988 teilweise für nichtlandwirtschaftliche Zwecke genutzt, sei deshalb falsch. Zudem seien im Zusammenhang mit der im Jahr 2001 erfolgten teilweisen Umnutzung der Remise keine baulichen Massnahmen erfolgt.

3.2.2.1. Die Vorinstanz geht im angefochtenen Entscheid davon aus, aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der Aussagen des Beschwerdeführers und von R.R. werde die Remise seit dem Jahr 1988 teilweise als Einstell- und Lagerraum für gartenbauliche und damit nichtlandwirtschaftliche Zwecke genutzt. Zu dieser Zeit seien am Gebäude bauliche Veränderungen vorgenommen worden (Entfernen von Zwischenböden, Stabilisierung der Gebäudestruktur mittels Stahlträgern, Montage eines Laufkrans). Unbestritten sei, dass die Scheune dank dieser Massnahmen mit grösseren Maschinen und Lastwagen befahren werden könne, was eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung ermögliche. Folglich würden die eingreifenden baulichen Anpassungen am und im Gebäude in unmittelbarem Zusammenhang mit dessen teilweiser Umnutzung stehen, und die Erteilung einer Bewilligung gestützt auf Art. 24a RPG sei bereits aus diesem Grund nicht möglich.

3.2.2.2. Gemäss Angaben des Beschwerdeführers war das strittige Gebäude ursprünglich eine Scheune mit Stall. Weil im Jahr 1987 ein neues Betriebsgebäude bewilligt worden sei, wurde die Baute nach seinen Ausführungen in der Beschwerdeschrift vom 26. September 2008 bereits in den Jahren 1987/1988 baulich auf den heutigen Stand gebracht. Das Gebäude wird deshalb seither, somit seit mehr als 20 Jahren, als Remise und Einstellraum verwendet. In der Rekursschrift vom 4. Juni 2007 führt er in diesem Zusammenhang aus, die Baute sei damals "im Innern verändert, erhöht und geringfügig erweitert" worden. Zudem seien der ursprünglich vorhanden gewesene Zwischenboden bereits zu diesem Zeitpunkt entfernt und die Statik durch Einbau von Fachwerk- und Eisenträgern verändert worden. Unbestritten geblieben ist sodann die Feststellung der Vorinstanz, wonach bereits damals in der Mitte des Gebäudes ein Laufkran in die Stahlträgerkonstruktion integriert und auf der Nordseite des Gebäudes ein rund 1'800 m² grosser mit Kies befestigter Lagerplatz angelegt worden ist. Der Beschwerdeführer stellt auch nicht in Abrede, dass in diesem Zusammenhang kein Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden ist, obschon er entgegen seiner Annahme nicht davon ausgehen durfte, die erheblichen baulichen Anpassungen, die er zwecks Umnutzung am Gebäude und in dessen unmittelbarer



Umgebung vorgenommen hat, seien nicht bewilligungspflichtig. Fest steht somit, dass das strittige Gebäude bereits in den Jahren 1987/1988 in einen baulichen Zustand gebracht worden ist, der es erlaubt, dort grosse Fahrzeuge, Maschinen, Gerätschaften und Material unterzubringen, unabhängig davon, ob diese landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Zwecken dienen.

3.2.2.3. Aktenkundig ist, dass der Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten dem Beschwerdeführer in der Folge, am 3. August 1993, eine Baubewilligung für die "geringfügige Erweiterung der Remise für das Abstellen landwirtschaftlicher Fahrzeuge" erteilt hat. Sodann liegt eine Verfügung des AFU vom 3. September 1993 vor, womit einer Erweiterung der Scheune um eine Fläche von 90 m² zugestimmt wird. Das AFU ging offenbar ohne weiteres davon aus, die Baute sei baubewilligt. Es erwog, sie werde von fünf Landwirten als Remise bzw. landwirtschaftlicher Abstellraum benutzt. Das Bauvorhaben sei betriebsnotwendig, angemessen dimensioniert und entspreche der Nutzungszone, weshalb die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 2 RPG möglich sei. Zutreffend ist, dass das AFU festgehalten hat, eine Zweckänderung oder (teilweise) Weitervermietung an Nichtlandwirte sei nicht zulässig. Nach den Ausführungen der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 8. Oktober 2008 und denjenigen des ARE zur raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 23. März 2007 war diese Formulierung nicht Standard und lässt deshalb darauf schliessen, die Remise sei bereits zum damaligen Zeitpunkt zonenfremd genutzt worden. Es ist indessen nicht anzunehmen, das AFU hätte der Vergrösserung der Einstell- und Lagerfläche für landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften zugestimmt, wenn bekannt gewesen wäre, dass das Gebäude bereits damals teilweise nichtlandwirtschaftlichen Zwecken gedient hätte. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz kann aus der Verfügung des AFU vom 3. September 1993 jedenfalls nicht geschlossen werden, das Gebäude sei seit dem Jahr 1988 auch als Einstell- und Lagerraum für tief- und gartenbauliche Zwecke verwendet worden bzw. die Um- und Anbauten seien auch im Hinblick darauf erfolgt.

3.2.2.4. Unbestritten ist aber, dass R.R. seit mehr als 20 Jahren im Bereich des Tief- und Gartenbaus tätig ist und dass der Beschwerdeführer seit der Umnutzung der Scheune als Remise Ende der achtziger Jahre vorerst mit R..R. und seit ihrer Gründung im Jahr 2001 mit der R. GmbH zusammengearbeitet hat, um ein Zusatzeinkommen zu



erzielen (vgl. Ziff. 1.3.2. hievor). Es liegt deshalb nahe, dass die baulichen Massnahmen im Bereich der Baute auch im Hinblick darauf getätigt worden sind, dass eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung möglich wird bzw. dass sie seit ihrem Umbau auch im Zusammenhang mit der Ausübung dieser gewerblichen Tätigkeit genutzt wird. Der Beschwerdeführer hat in einem Schreiben an das ARE vom 13. Oktober 2003 ausgeführt, die Remise werde "zur Zeit auch als Einstellraum für Fahrzeuge und Geräte des Betriebes meines Bruders R.R. genutzt". Diese Aussage gibt indessen keinen Aufschluss darüber, seit wann die Baute auch zwecks Ausübung einer nichtlandwirtschaftlichen Geschäftstätigkeit genutzt wird. Sodann liegt ein vom Beschwerdeführer und von R.R. unterzeichnetes Schreiben vom 12. Oktober 2006 "an alle Anstösser der Parzelle Nr. 1425", betreffend "Umnutzung/ Recyclingplatz" bei den Akten. Danach geht es dem Beschwerdeführer und R.R. "lediglich um eine legale Nutzung der seit 18 Jahre bestehenden Anlage". Eine Räumung der Anlage wäre ihrer Ansicht nach finanziell nicht tragbar und hätte zur Folge, dass die R. GmbH ihren Betrieb einstellen müsste und dass demzufolge drei Arbeitsplätze und ein Nebeneinkommen (Mieter der Einstellhalle) verloren gehen würden. Der Beschwerdeführer beruft sich in der Beschwerdeeschrift vom 26. September 2008 zwar darauf, aus dieser Erklärung könne nicht gefolgert werden, die Remise werde seit ihrer baulichen Anpassung im Jahr 1988 auch für nichtlandwirtschaftliche Zwecke genutzt. Er bestätigt indessen gleichzeitig, er und R.R. hätten mit dieser Formulierung zum Ausdruck gebracht, dass das Gebäude seit 18 Jahren als Remise genutzt werde, ohne dass zwischen landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzung differenziert worden sei. Der Beschwerdeführer stellt somit nicht grundsätzlich in Abrede, dass die Baute bereits lange vor der Gründung der R. GmbH im Jahr 2001 nicht mehr ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt worden ist bzw. dass es seit ihrer baulichen Anpassung Ende der achtziger Jahre nicht nur ihm und anderen Landwirten, sondern auch R..R. möglich war, dort bei Bedarf Maschinen und Gerätschaften einzustellen, die er für die Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit benötigte, und zudem Material zu lagern. Für diese Annahme spricht überdies, dass der Beschwerdeführer nicht bestreitet, im gleichen Zeitraum auf der Nordseite der Baute einen rund 1'800 m² grossen, mit Kies befestigten Recyclingplatz angelegt zu haben, ohne dafür um eine Baubewilligung nachzusuchen. Er behauptet nicht, er habe diesen Platz, der der Lagerung von Kies, Humus, Geröll,



St.Galler Gerichte

Schotter, Sand, Findlingen, Dachziegeln, Schachtringen und anderem Material dient, ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke angelegt, und es besteht kein Grund zur Annahme, dass dies der Fall gewesen sein könnte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer die Fläche mit dem Zweck befestigt hat, dass dort Material gelagert wird, das im Zusammenhang mit anderen gewerblichen Tätigkeiten steht. Ins Gewicht fällt weiter, dass der Beschwerdeführer bereits zur Zeit des Umbaus der Scheune damit rechnen konnte, dass in der Remise zunehmend Abstellkapazität zur Verfügung stehen würde, weil die vier Landwirte, die sie ursprünglich mitbenutzten, nach und nach

eigene Remiseflächen verwirklichten. Demzufolge ist anzunehmen, die im Gebäude Assek.-Nr. 0 geschaffene Abstell- und Lagerfläche habe seit Anbeginn im Zusammenhang mit der geschäftlichen Tätigkeit von R.R. und im Anschluss daran mit derjenigen der R. GmbH gestanden bzw. der Beschwerdeführer, der im Bereich Garten- und Tiefbau in beschränktem Mass mitarbeitet und auf diese Weise ein Zusatzeinkommen erzielt, habe sie auch dafür verwirklicht und zur Verfügung gestellt. Dies wiederum berechtigt zur Annahme, R..R. habe die Remise seit Ende der achtziger Jahre, wenn auch anfänglich möglicherweise in bescheidenem Rahmen, für nichtlandwirtschaftliche Zwecke mitbenutzt. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass sich der Beschwerdeführer darauf beruft, er benötige den in den Jahren 1987/1988 in die Remise eingebauten Laufkran um Aufbauten seiner landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Maschinen (Güllenfass, Mistzetter, Kipper, Ladewagen) auszuwechseln. Diese Nutzung schliesst nicht aus, dass die Installation auch für Maschinen und Gerätschaften, die im Garten- und Tiefbau verwendet werden, zum Einsatz kommt.

3.2.2.5. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass sich der Vorwurf, der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtigen Sachverhalt, soweit die Vorinstanz davon ausgehe, die Scheune werde seit dem Jahr 1988 teilweise für nichtlandwirtschaftliche Zwecke genutzt, als unbegründet erweist. Das Gebäude ist vor rund 20 Jahren auch im Hinblick darauf baulich verändert worden, dass es für nichtlandwirtschaftliche Zwecke im Bereich des Tief- und Gartenbaus nutzbar ist.

3.2.3. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Tatsache, dass die R. GmbH die Remise als Garage, Lagerraum und Magazin nutze, bewirke keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt. Er begründet dies damit, das



St.Galler Gerichte

Gebäude werde fast ausschliesslich während des Winters als Einstellraum für nichtlandwirtschaftliche Fahrzeuge, Maschinen und Geräte genutzt. Weil die Bautätigkeit während dieser Jahreszeit ruhe, entstehe im Verhältnis zu einer ausschliesslich landwirtschaftlichen Nutzung weder in Bezug auf die Anzahl Fahrten noch in Bezug auf die Art der Fahrzeuge Mehrverkehr.

Demgegenüber vertritt die Vorinstanz den Standpunkt, zwischen der Nutzung des Gebäudes als landwirtschaftliche Remise und Feldscheune und der Nutzung als Garage, Lagerraum und Magazin eines im Tief- und Gartenbau tätigen Unternehmens bestehe bezüglich Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt ein erheblicher Unterschied.

Der Beschwerdeführer stellt nicht in Abrede, dass das Gebäude als Einstellhalle und Magazin für ein Unternehmen genutzt wird, das sich mit Gartenbau- und Gartenpflege, Baggerarbeiten und Erdbewegungen, aber auch mit Schneeräumung, Transporten und dem Handel mit Baustoffen befasst. Er bestreitet nicht, dass anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz am 12. Dezember 2007 festgestellt worden ist, dass in der Remise Transportfahrzeuge, Baumaschinen, Werkzeug und Baumaterialien, u.a. Rohre und Backsteine, eingestellt bzw. gelagert werden. Aus der Fotodokumentation zum Augenschein vom 12. Dezember 2007 ist denn auch ersichtlich, dass sich damals in der Remise u.a. ein Lastwagen mit vorgespanntem Schneepflug und ein mit Schnee beladener Ladewagen befanden. Die Aussage des Beschwerdeführers, Schneeräumungs- und andere im Winter zum Einsatz kommende Fahrzeuge würden in einem Mietobjekt der Beschwerdebeteiligten stationiert, trifft somit offensichtlich nicht zu. Die Nutzung des Gebäudes, wie sie heute erfolgt, ist weder bezüglich der Art der Fahrzeuge, Maschinen und Gerätschaften, noch bezüglich Anzahl Zu- und Wegfahrten mit der Nutzung als landwirtschaftlicher Einstell- und Lagerraum vergleichbar. Hinzu kommt, dass letztere gemäss Angaben des Beschwerdeführers in erster Linie darin bestand, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge, Maschinen und Gerätschaften dort den Winter über eingestellt worden sind. Die Nutzung des Gebäudes als Einstellhalle und Magazin der R. GmbH führt demgegenüber dazu, dass es regelmässig, nicht nur während des Winters, mit Lastwagen und anderen grossen Fahrzeugen angefahren werden muss. Unbestritten ist denn auch, dass die private Zufahrt zur Remise vor rund fünf Jahren ohne Bewilligung geteert und erhöht worden ist. Die intensive



nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes, wie sie heute erfolgt, ist somit zweifellos mit Auswirkungen gemäss Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG verbunden, auch wenn der Lager-, Abstell- und Recyclingplatz nicht mehr betrieben werden darf. Die Erteilung einer Baubewilligung für die Zweckänderung der Remise ist deshalb zu Recht nicht erteilt worden.

3.2.4. Der Beschwerdeführer vertritt weiter den Standpunkt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, weil die Vorinstanz damit den Grundsatz der Rechtsgleichheit verletzt habe. Er wirft ihr vor, der A. AG am 11. Juni 2007 eine Bewilligung zur Umnutzung eines alten Stalls auf dem Grundstück Nr. 704 in eine Einstellhalle für Lastwagen, Skibusse etc. erteilt zu haben, obschon die Verhältnisse dort im Grundsatz nicht anders seien.

Eine rechtsungleiche Behandlung liegt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich nur dann vor, wenn die nämliche Behörde gleichartige Fälle unterschiedlich beurteilt (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2006, Rz. 508 mit Hinweisen). Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip im Konfliktfall indessen in der Regel vor. Wenn eine Behörde in einem Fall eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, gibt das den Privaten, die sich in der gleichen Lage befinden, grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die abweichende Behandlung lediglich in einem einzigen oder einigen wenigen Fällen erfolgt ist. Besteht hingegen eine eigentliche gesetzeswidrige Praxis und lehnt es die Behörde ab, diese aufzugeben, so können Private verlangen, dass die widerrechtliche Begünstigung, die Dritten zuteil wurde, auch ihnen gewährt werde (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 518 mit Hinweisen).

Die Vorinstanz hat darauf verzichtet, zum Vorwurf Stellung zu nehmen, Art. 24a RPG sei rechtsungleich angewendet worden. Weil sich der Beschwerdeführer indessen nur auf einen einzigen Fall beruft, der aus seiner Sicht tatsächlich vergleichbar und dennoch rechtlich anders behandelt worden ist, hat er ohnehin keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht.



3.2.5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde von W.R. abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie wird mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Die Beschwerdeführer können keine ausseramtliche Entschädigung beanspruchen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

Die Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Folglich ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Das Gericht erachtet eine Entschädigung von Fr. 2'500.--(inkl. Barauslagen, zuzüglich MWSt) für das Beschwerdeverfahren für angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Auf die Beschwerde von R.R. wird nicht eingetreten.

2./ Die Beschwerde von W.R. wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

4./ Das Begehren von Walter und R.R. um Ersatz ausseramtlicher Kosten wird abgewiesen.



St.Galler Gerichte

5./ W. und R..R. haben die Beschwerdegegner mit Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen, zuzüglich MWSt) ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- Die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. X.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. P.)
- die Beschwerdebeteiligte
- das 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.