



**Fall-Nr.:** B 2014/60  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 28.06.2016  
**Entscheiddatum:** 28.06.2016

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 28.06.2016**

**Moorlandschaftsschutz, Art. 9 und Art. 78 Abs. 5 BV, Art. 5, 7 und Art. 23b ff. NHG, Art. 4 f. MoorLV. Das Moorlandschaftsschutzinventar fällt nicht unter Art. 5 und 7 NHG, weshalb die Begutachtung durch die ENHK im konkreten Fall nicht obligatorisch ist (E. 5.1 f.). Der geplante Abbruch und Wiederaufbau des Ferienhauses dient nicht dem Schutz der Moorlandschaft. Auch fällt der Wiederaufbau nicht unter die zulässigen Nutzungen gemäss Art. 23d Abs. 2 NHG. Zudem verstösst er gegen die Schutzziele gemäss Art. 23c Abs. 1 NHG (E. 7.4). Die Beschwerdeführer können sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen (E. 8.2), (Verwaltungsgericht, B 2014/60). Entscheid vom 28. Juni 2016**

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Bietenharder; Ersatzrichterin Gmünder Perrig; Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

**A.Y. und B.Y.,**

**Beschwerdeführer,**

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Markus Neff, Schoch, Auer & Partner,  
Marktplatz 4, Postfach 547, 9004 St. Gallen,



**St.Galler Gerichte**

gegen

**Baudepartement des Kantons St. Gallen**, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

und

**WWF Schweiz**, Hohlstrasse 110, 8010 Zürich,

**Beschwerdegegnerin,**

vertreten durch WWF St. Gallen, Merkurstrasse 2, Postfach 2341, 9001 St. Gallen,

sowie

**Politische Gemeinde Q.**, Gemeinderat,

**Beschwerdebeteiligte,**

Gegenstand

**Baugesuch ausserhalb der Bauzonen (Abbruch und Neubau Einfamilienhaus in Moorlandschaft)**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.** A.Y. und B.Y. sind nach eigenen Angaben Eigentümer des Grundstücks Nr. 0000 (ehemals: Parzelle Nr. 0001), Grundbuch Q., welches mit dem Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 und der Scheune Assek.-Nr. 0003 überbaut ist. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde Q. ist dieses Grundstück der Landwirtschaftszone zugewiesen. überdies befindet es sich in der Moorlandschaft X., welche gemäss Anhang 1 der Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von



besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung (Moorlandschaftsverordnung; SR 451.35, MoorLV) im Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung als Objekt Nr. 04 verzeichnet ist. Sodann liegt es gemäss dem kantonalen Richtplan in einem Lebensraum bedrohter Arten (Schongebiet R.-S., vgl. Koordinationsblatt V 31, Vorranggebiete Natur und Landschaft) sowie in einem Streusiedlungsgebiet (vgl. Koordinationsblatt IV 15, Siedlungsgliedernde Freiräume). Im Weiteren ist es nach der kommunalen Schutzverordnung der Politischen Gemeinde Q. (SchutzV) dem Moorlandschafts- sowie dem Landschaftsschutzgebiet und dessen Nordostecke dem Übergangsbereich (Pufferzone) zugeordnet (act. 5, S. 4 Ziff. III./1, act. 10/11/1 und 8, act. 10/17 und 10/17/27, [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch), [www.sg.ch](http://www.sg.ch), [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)).

**B.** Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 10. Juni 2004 stellte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG, ehemals: Amt für Raumentwicklung) fest, das Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 werde rechtmässig zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Gleichzeitig stimmte es der Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. 0003 zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken zu. Gestützt auf diese Verfügung sowie diejenige des Amtes für Umweltschutz und Energie (AFU, ehemals: Amt für Umweltschutz) vom 8. Juni 2004 bewilligte die Politische Gemeinde Q. am 24. Juni 2004 ein Baugesuch von A.Y. vom 1. März 2004 für die Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. 0003 von landwirtschaftlicher in eine zonenfremde Nutzung ohne bauliche Massnahmen. In der Folge bewilligte das Landwirtschaftsamt mit Gesamtverfügung vom 21. September 2004 unter anderem die Aufteilung des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. 0001 in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen (Parzelle Nr. 0000) Teil (act. 10/17/1-3, act. 6/3).

**C.**

Am 12. September 2011 reichten A.Y. und B.Y. ein Baugesuch für den Abbruch des Wohnhauses Assek.-Nr. 0002 und den Neubau eines Einfamilienhauses auf Parzelle Nr.



## St.Galler Gerichte

0000 ein. Während der öffentlichen Auflage vom 26. September 2011 bis 9. Oktober 2011 ging eine Einsprache der Stiftung WWF Schweiz ([www.zefix.ch](http://www.zefix.ch)) ein. Am 9. Januar 2012 führte die Politische Gemeinde Q. mit Vertretern des AREG und des Amtes für Jagd und Fischerei (ANJF) einen Augenschein durch. Am 2. Februar 2012 berichtigte der Vertreter des ANJF per E-Mail die Aktennotiz zum Augenschein (expediert am 31. Januar 2012). Mit E-Mails vom 19., 20. und 27. Januar 2012 listete der zuständige Sachbearbeiter des AREG zuhanden der Projektverfasserin (K. AG, St. Gallen) mehrere gestalterische, gewässerschutz- und erschliessungsrechtliche Mängel des Bauvorhabens auf. Daraufhin reichten A.Y. und B.Y. am 12. Februar 2012 revidierte Baupläne („Ansicht Nord + Ost“ sowie „Ansicht Süd + West“) ein, welche offenbar im vereinfachten Verfahren beurteilt wurden. Mit Vorbescheid vom 7. Mai 2012 stellte das AREG gestützt auf die Stellungnahme des ANJF vom 19. April 2012 in Aussicht, die Zustimmung zur Baubewilligung zu verweigern. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 30. April 2013 verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung. Am 11. Juli 2013 hiess die Politische Gemeinde Q. die Einsprache der Stiftung WWF Schweiz gut und verweigerte die Baubewilligung. Gleichzeitig widerrief sie ihre Verfügungen vom 30. Mai und 1. Juli 2013, mit welchen sie die Baubewilligung verweigert hatte (act. 10/11/1-5 und 9, act. 10/17/4/3-7, 43-52, 57 und 64, act. 6/8, 9 und 14).

### D.

Gegen die Verfügung der Politischen Gemeinde Q. vom 11. Juli 2013 rekurrten A.Y. und B.Y. durch ihren Rechtsvertreter am 18. Juli 2013 beim Baudepartement. Am 19. Juli 2013 schrieb das Baudepartement die gegen die Verfügungen der Politischen Gemeinde Q. vom 30. Mai und 1. Juli 2013 von A.Y. und B.Y. am 17. Juni resp. 10. Juli 2013 erhobenen Rekurse zufolge Gegenstandslosigkeit ab. Mit Entscheid vom 28. März 2014 wies das Baudepartement den Rekurs vom 18. Juli 2013 ab (act. 2/2 und act. 10/1 und 6, Beilage 15).

### E.



## St.Galler Gerichte

Gegen den Rekursentscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 28. März 2014 liessen A.Y. und B.Y. (Beschwerdeführer) durch ihren Rechtsvertreter am 9. April 2014 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren erheben, der angefochtene Entscheid sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stiftung WWF Schweiz (Beschwerdegegnerin) aufzuheben, die Einsprache der Beschwerdegegnerin abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen (act. 1). Am 15. Mai 2014 ergänzten die Beschwerdeführer ihre Beschwerde mit einer Begründung (act. 5). Mit Vernehmlassung vom 11. Juni 2014 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde (act. 9). Am 1. September 2014 liess sich die Beschwerdegegnerin mit dem Antrag vernehmen, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zusätzlich beantragte sie, es sei bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ein Gutachten einzuholen (act. 18). Am 17. September 2014 wies sie das Bundesamt für Umwelt BAFU und dasjenige für Raumentwicklung ARE auf das vorliegende Beschwerdeverfahren hin (act. 22). Mit Replik vom 14. November 2014 bestätigten die Beschwerdeführer ihre Anträge und Ausführungen (act. 28). Am 21. November 2014 duplizierte die Beschwerdegegnerin unter Festhalten an ihren Anträgen (act. 31).

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Als Adressaten des Rekursentscheids sind die Beschwerdeführer zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 9. April 2014 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 15. Mai 2014 (act. 5) die formellen und inhaltlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführer beantragen, die Einsprache der



Beschwerdegegnerin sei – in Aufhebung der Verfügung der Beschwerdebeteiligten vom 11. Juli 2013 – abzuweisen. Die erstinstanzliche Verfügung vom 11. Juli 2013 ist durch den angefochtenen Entscheid ersetzt worden bzw. gilt inhaltlich als mitangefochten (sog. Devolutiveffekt, vgl. BGer 2C\_249/2014 vom 27. März 2015 E. 1.3 mit Hinweis auf BGE 138 II 169 E. 3.3). Ebenfalls nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführer sinngemäss beantragen, die Vorinstanz müsse im Falle einer Abweisung der Beschwerde für den ihnen entstandenen Schaden in der Höhe von Fr. 44'214.00 aufkommen (act. 28, S. 11 Ziff. 3). Zum einen erfolgte dieser Antrag offensichtlich verspätet (vgl. Art. 61 Abs. 3 VRP und verfahrensleitende Verfügung vom 11. April 2014, act. 4). Zum anderen sind die Beschwerdeführer diesbezüglich auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (vgl. Art. 72 lit. a VRP und Art. 13<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Haftung der öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten und die Verantwortlichkeit der Behörden und öffentlichen Angestellten, Verantwortlichkeitsgesetz; sGS 161.1, VG, siehe auch BGer 4A\_483/2012 vom 7. März 2013 E. 4.1 mit Hinweisen).

### 2.

Soweit die Beschwerdeführer einen Augenschein verlangen (act. 5, S. 4 und 24), ist festzuhalten, dass sich die vorliegend entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse aus den Verfahrensakten, insbesondere der Aktennotiz und der Fotodokumentation zum Augenschein vom 9. Januar 2012 (act. 10/11/3, act. 10/17/4/52-54), und dem öffentlich zugänglichen Geoportal ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) ergeben. Im Übrigen ergibt sich aus Erwägung 7.5 hiernach, dass der aktuelle Zustand des Wohnhauses Assek.-Nr. 0002 nicht entscheidrelevant ist. Auf die Durchführung eines Augenscheins durch das Gericht kann verzichtet werden. Aus demselben Grund kann von der von den Beschwerdeführern beantragten Zeugeneinvernahme (act. 5, S. 5) abgesehen werden.

### 3.

Soweit die Beschwerdeführer der Vorinstanz in Bezug auf das Baugesuch vom 12. September 2011 und den Augenschein vom 9. Januar 2012 hinsichtlich der aufgeführten Jahreszahl eine falsche Sachverhaltsfeststellung vorhalten (act. 5, S. 5 f,



Ziff. 6 und 8), sind ihre Einwände berechtigt. Diese Einwände bleiben jedoch ohne Einfluss auf den Rechtsspruch des angefochtenen Entscheids.

#### 4.

Soweit sich die Beschwerdegegnerin am 17. September 2014 bemüssigt sah, das BAFU und das ARE auf das vorliegende Beschwerdeverfahren hinzuweisen (act. 22), ist anzumerken, dass der vorliegende Beschwerdeentscheid ohnehin dem ARE und dem BAFU zu eröffnen ist (vgl. Art. 1 lit. c der Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonalen Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, SR 173.110.47, in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, Bundesgerichtsgesetz; SR 173.110, BGG, und Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung, SR 700.1, RPV, sowie Art. 27 Abs. 2 lit. e der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz; SR 451.1, NHV).

#### 5.

Weiter beantragt die Beschwerdegegnerin (act. 18, S. 2 und 4), es sei ein Gutachten der ENHK einzuholen.

#### 5.1.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451, NHG) obliegt die Beurteilung, ob ein Gutachten einer eidgenössischen Kommission im Sinne von Art. 25 Abs. 1 NHG einzuholen ist, der kantonalen Fachstelle gemäss Art. 25 Abs. 1 NHG, wenn für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton zuständig ist (siehe auch Art. 2 Abs. 3 und 4 NHG). Die Begutachtung ist nach Art. 7 Abs. 2 NHG obligatorisch, wenn bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden kann oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen (vgl. BGer 1C\_361/2008 vom 27. April 2009 E. 7.4 sowie BGE 138 II 281 E. 4.3 und N. Dajcar, Natur- und Heimatschutz-Inventare des Bundes, Zürich 2011, S. 127). Ob das Moorlandschaftsschutzinventar neben dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie dem



Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ein Inventarobjekt im Sinne von Art. 5 und 7 NHG ist, hat das Bundesgericht bisher offen gelassen (zuletzt in: BGE 138 II 281 E. 4.3.2 unter anderem mit Hinweis auf Seitz/Zimmermann, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG: Bundesgerichtliche Rechtsprechung 1997-2007, in: URP 2008, S. 103 ff., S. 124 f.). Gemäss der Botschaft des Bundesrates zu einem Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung der Plangenehmigungsverfahren (BBI 1998, S. 2591 ff., S. 2609) werden von Art. 5 und 7 NHG nur das BLN und das ISOS erfasst. Demzufolge fällt das Moorlandschaftsinventar nach dem Willen des Verordnungsgebers nicht unter Art. 5 und 7 NHG (gleicher Meinung: J. Leimbacher, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 7 N 2), auch wenn sich dies aus dem Wortlaut von Art. 5 NHG nicht ohne weiteres ergibt. Diese Auslegung in der bundesrätlichen Botschaft blieb im Rahmen der parlamentarischen Beratungen vom 6. Oktober 1998 bis 18. Juni 1999 (Geschäftsnummer 98.017) unbestritten (AB 1998, S. 1062 ff., AB 1999 S. 53 ff, 440 ff., 599, 1007 f., 1405 f., [www.amtsdruckschriften.bar.admin.ch](http://www.amtsdruckschriften.bar.admin.ch)), weshalb sich das Verwaltungsgericht dieser Interpretation des Bundesrates anschliesst.

### 5.2.

Der vorliegend strittige Wiederaufbau des nicht landwirtschaftlich genutzten Wohnhauses Assek.-Nr. 0002 auf dem Grundstück Nr. 0000 entspricht nicht dem Zonenzweck und bedarf daher einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG), weshalb eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. b NHG vorliegt (vgl. BGE 136 II 214 E. 3 mit Hinweisen). Das Baugrundstück Nr. 0000 gehört zwar zur Moorlandschaft X., welche im Anhang 1 MoorLV als Inventarobjekt Nr. 04 figuriert, befindet sich jedoch nicht im Perimeter eines BLN- (etwa dem E.-Gebiet Nr. 0005, [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)), ISOS- ([www.bak.admin.ch](http://www.bak.admin.ch)) oder IVS-Gebietes ([www.ivs.admin.ch](http://www.ivs.admin.ch)). Die Begutachtung durch die ENHK (vgl. Art. 23 Abs. 1 lit. a und Abs. 4 NHV) ist somit gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG nicht obligatorisch. Folglich ist davon abzusehen.

### 6.



Die Beschwerdeführer halten sodann dafür (act. 5, S. 15 f.), das Baugrundstück Nr. 0000 habe sich bereits im Jahr 2004 im nationalen Moorschutzgebiet X. befunden. In seiner Verfügung vom 10. Juni 2004 sei das AREG zum Schluss gekommen, dass einem künftigen Ersatzneubau keine überwiegenden Interessen entgegenstünden und die Zustimmung zu einem künftigen Ersatzbau in Aussicht gestellt werden könne. Das AREG habe in der Folge verkannt, dass diese im Jahr 2004 erfolgte Interessenabwägung im Rahmen der Baubewilligung nicht erneut durchzuführen sei. Vielmehr sei in einem ordentlichen Bewilligungsverfahren bereits rechtskräftig entschieden worden, dass einem Wiederaufbau keine Interessen entgegenstehen würden und daher der Moorlandschaftsschutz ihre Interessen nicht überwiege. Indem das AREG in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 30. April 2013 erneut eine Interessenabwägung durchgeführt und dabei gar zu einem anderen Ergebnis gekommen sei, begehe es eine Ermessensüberschreitung.

### 6.1.

Im Zivilprozess verbietet die materielle Rechtskraft in negativer Hinsicht jedem Gericht, auf eine spätere Klage einzutreten, deren Streitgegenstand mit dem rechtskräftig beurteilten (res iudicata, d.h. abgeurteilte Sache im Sinne von Art. 59 Abs. 2 lit. e der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO) identisch ist, sofern der Kläger nicht ein schutzwürdiges Interesse an der Wiederholung des früheren Entscheides geltend machen kann (vgl. BGE 139 III 126 E. 3.1 mit Hinweisen).

Demgegenüber wird die Baubewilligung nicht materiell rechtskräftig. Als Verwaltungsverfügung erlangt sie lediglich formelle Rechtskraft (vgl. BGE 91 I 94 E. 3a mit Hinweisen und Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, St. Gallen 2003, N 1077 ff. unter anderem mit Hinweis auf GVP 1998 Nr. 1 sowie A. Baumann, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 52). Dies zeigt sich daran, dass die Baubewilligung, sofern davon nicht fristgerecht Gebrauch gemacht wird, erlischt (vgl. Art. 88 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Baugesetz; sGS 731.1, BauG, und VerwGE B 2014/181 vom 24. März 2016 E. 2.1 mit Hinweisen, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)) und sie von der erlassenden Behörde oder der Aufsichtsbehörde unter Umständen widerrufen werden kann (vgl. Art. 28 VRP sowie VerwGE B 2012/245



vom 9. Oktober 2013 E. 4.1 und BGer 1C\_673/2013 vom 7. März 2014 E. 5.2 mit Hinweisen).

### 6.2.

Bei dieser Rechtslage ist es von vornherein nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz in Erwägung 3.5 des angefochtenen Entscheides (act. 2/2, S. 12) das Vorliegen einer res iudicata verneint hat. Sodann reichten die Beschwerdeführer im konkreten Fall zwar bereits am 1. März 2004 (act. 6/3) ein Baugesuch ein, welches indessen einzig die Nutzungsänderung der Scheune Assek.-Nr. 0003 und nicht etwa einen Ersatzbau für das Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 auf Parzelle Nr. 0000 umfasste. Ferner lautet das Dispositiv der Verfügung des AREG vom 10. Juni 2004 (act. 10/17/2/2-4), soweit hier von Interesse, wie folgt:

„1. Es wird festgestellt, dass das Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 im Sinne der Erwägungen rechtmässig zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird.

2. Die Zustimmung zur Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. 0003 wird im Sinne der Erwägungen erteilt. [...]“.

Unter Erwägung A., welche aufgrund des Verweises im Dispositiv („im Sinne der Erwägungen“) zu berücksichtigen ist, wird zum Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 festgehalten, Überprüfungen im Rahmen eines Augenscheins hätten ergeben, dass im vorliegenden Fall die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit der Baute noch gegeben sei. Nach Art. 42 Abs. 4 RPV könne folglich eine Zustimmung zu einem künftigen Ersatzbau in Aussicht gestellt werden. Art. 42 Abs. 4 Satz 1 RPV setzt für den Wiederaufbau einer Baute oder Anlage voraus, dass sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Die Voraussetzung der Vereinbarkeit mit wichtigen Anliegen der Raumplanung ergibt sich hingegen nicht aus Art. 42 Abs. 4 Satz 1 RPV. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer lässt sich demnach weder aus dem Dispositiv noch aus den Erwägungen zum Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 in der Verfügung des AREG vom 10. Juni 2004 ableiten, dass das AREG den Wiederaufbau dieses Wohnhauses hinsichtlich der Frage, ob einem solchen überwiegende Interessen (Art. 43a lit. e RPV)



resp. wichtige Anliegen der Raumplanung (Art. 24c Abs. 5 RPG) entgegenstehen, bereits beurteilt hat. Wie aus Erwägung B. Ziff. 8 und C. Ziff. 10 hervorgeht, bezog sich der Satz „Entgegenstehende wichtige Anliegen der Raumplanung sind nicht ersichtlich.“ vielmehr auf die Umnutzung der Remise Assek.-Nr. 0003. Der Vorinstanz kann nicht vorgeworfen werden, sie hätte die Verfügung des AREG vom 30. April 2013 wegen rechtsfehlerhafter Ermessensüberschreitung aufheben müssen.

### 7.

Die Beschwerdeführer vertreten zudem die Auffassung (act. 5, S. 9-15), ein Wiederaufbau sei nicht von vornherein ausgeschlossen. Das strittige Bauprojekt beeinträchtigt keine Schutzziele. Der Moorschutz werde durch die Bewilligung des Baugesuchs in keiner Weise tangiert. Ursprünglich sei das Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 kein Ferienhaus, sondern ein traditionelles Toggenburger Bauernhaus gewesen. Dieses habe zusammen mit dem dazugehörigen ökonomiegebäude Assek.-Nr. 0003 bis 1963 der Bewirtschaftung des umliegenden Landes gedient. Dementsprechend weise das Wohnhaus einen Zusammenhang zur ursprünglichen traditionellen landwirtschaftlichen Nutzung des Moorgebietes X. auf. Die im Toggenburg typische Streusiedlung trage massgebend zur Identität der Landschaft bei und sei als Siedlungsstruktur gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. b MoorLV zu erhalten. Da sich das Wohnhaus in einem bauhygienisch schlechten Zustand befinde, müsse es abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Dieses Vorhaben stehe mit der Absicht des Gesetzgebers, in Moorlandschaften eine angepasste, nachhaltige Weiterentwicklung zu ermöglichen, in Einklang. Die Moorlandschaften sollten gerade nicht als reines Natur-Biotop, sondern als von Menschen geprägte Kulturlandschaft geschützt werden. Diesbezüglich habe die Vorinstanz die Entscheidung des Bundesgerichts BGE 138 II 281 E. 6.2 unvollständig zitiert. Wenn das Baugesuch verweigert werde, hätte dies nicht etwa zur Folge, dass das bestehende Wohnhaus abgerissen werden müsste. Die Fläche und Qualität der Moorlandschaft X. mit ihrer typischen Flora und Fauna bliebe in beiden Fällen unverändert. Dementsprechend habe das AREG in seiner Verfügung vom 30. April 2013 anerkannt, dass mit dem Wiederaufbau die Identität der Landschaft gewahrt sei. Art. 5 Abs. 2 lit. d MoorLV schliesse die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs nicht aus und sei ohnehin nicht direkt anwendbar, sondern halte die Kantone lediglich an, die



zum Erreichen der Schutzziele erforderlichen Schutz- und Unterhaltsmassnahmen zu treffen.

### 7.1.

Soweit das positive Verfassungs- und Gesetzesrecht einzelne Aspekte der allgemeinen Interessenabwägung nach Art. 24c Abs. 5 RPG und Art. 43a lit. e RPV konkreter regelt, ist das Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren vorweg nach diesen Sondernormen zu prüfen (vgl. BGer 1C\_415/2014 vom 1. Oktober 2015, in ZBI 6/2016 S. 323 ff. nicht publizierte E. 2.4 mit Hinweisen). Art. 78 Abs. 5 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) sieht ein grundsätzliches Veränderungsverbot sowohl für Moore als auch für Moorlandschaften vor. Zulässig sind nur Einrichtungen, wenn sie dem Schutzziel dienen (sog. Schutzzieldienlichkeit). Im Gegensatz dazu treffen das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451, NHG) und das darauf gestützte Verordnungsrecht eine Unterscheidung zwischen Mooren (d.h. Moorbiotopen; Art. 23a NHG) und Moorlandschaften (Art. 23b ff. NHG). Gemäss Art. 23d Abs. 1 NHG sind die Gestaltung und die Nutzung der Moorlandschaften zulässig, soweit sie der Erhaltung der für die Moorlandschaft typischen Eigenheiten nicht widersprechen. Insofern gilt in Moorlandschaften kein absolutes Veränderungsverbot, sondern es ist jeweils zu prüfen, ob ein Vorhaben mit den Schutzzielen vereinbar ist (sog. Schutzzielverträglichkeit, vgl. zur Vereinbarkeit von Art. 23d Abs. 1 NHG mit Art. 78 Abs. 5 BV: Dajcar, a.a.O., S. 143 f.). Dabei ist eine Interessenabwägung nicht zulässig. Ist ein Eingriff mit den Schutzzielen nicht vereinbar, ist er unzulässig, und zwar – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (vgl. act. 1, S. 6) – unabhängig von den anderen auf dem Spiel stehenden Interessen (vgl. BGE 138 II 281 E. 6.2). Unter diesen Voraussetzungen sind nach Art. 23d Abs. 2 NHG insbesondere die land- und forstwirtschaftliche Nutzung (lit. a), der Unterhalt und die Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen (lit. b), Massnahmen zum Schutz von Menschen vor Naturereignissen (lit. c) sowie die für die Anwendung der lit. a bis c notwendigen Infrastrukturanlagen (lit. d) zulässig. Die Aufzählung in Art. 23d NHG ist nicht abschliessend. Neben den ausdrücklich genannten Nutzungen sollen auch militärische Nutzungen und eine sanfte touristische Nutzung möglich sein (vgl. BGE 138 II 281 E. 6.2 und Art. 5 Abs. 2 lit. e MoorLV). Als sanfter Tourismus ist die Nutzung als Wanderweg oder Rastplatz, nicht aber diejenige als Ferienhaus zu werten



(vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Bern VGE 100.2012.463 vom 7. Juli 2014 E. 6.6 mit Hinweisen, in: URP 2014 S. 668 ff., S. 680). Darüber hinaus bleibt für weitere als die in Art. 23d Abs. 2 NHG umschriebenen Nutzungen nur ein sehr enger Raum (vgl. BGE 138 II 281 E. 6.3). Art. 5 Abs. 2 lit. d MoorLV schreibt vor, dass Bauten und Anlagen, die weder mit der Gestaltung und Nutzung nach Art. 5 Abs. 2 lit. c MoorLV (vgl. zur deklaratorischen Wirkung von Art. 5 Abs. 2 lit. c MoorLV: Dajcar, a.a.O., S. 144 f.) in Zusammenhang stehen noch der Biotoppflege oder der Aufrechterhaltung der typischen Besiedlung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. b MoorLV dienen, nur ausgebaut oder neu errichtet werden dürfen, wenn sie nationale Bedeutung haben, unmittelbar standortgebunden sind und den Schutzziele nicht widersprechen (kritisch hinsichtlich der Kriterien der Standortgebundenheit und der nationalen Bedeutung: Dajcar, a.a.O., S. 145 f.).

### 7.2.

Eine Moorlandschaft ist eine in besonderem Mass durch Moore geprägte, naturnahe Landschaft. Ihr moorfreier Teil steht zu den Mooren in enger ökologischer, visueller, kultureller oder geschichtlicher Beziehung (Art. 23b Abs. 1 NHG). Die Moorlandschaft X. beeindruckt gemäss der Beschreibung im Moorlandschaftsinventar (Art. 2 in Verbindung mit Anhang 2 MoorLV, [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)) durch ihren ungewöhnlichen Reichtum an Hoch- und Flachmooren mit einer Vielzahl unterschiedlicher Moortypen, -ausbildungsformen und -elementen. Der südlichste Teil der Moorlandschaft, in welchem die Parzelle Nr. 0000 liegt, ist durch langgezogene Moormulden und mächtige Schichtrippen stark gegliedert. Über die nassen Mulden und trockenen Molasserippen breitet sich ein Mosaik von Streuwiesen, extensiv genutzten Weiden, Dornhecken, Gehölzen und Adlerfarnfluren aus. Eine Vielzahl von Streuhütten, vereinzelt Torfhütten, Feldscheunen und Höfen im Toggenburger Stil bildet die für die Region typische Streusiedlung.

### 7.3.

Beim Schutz der Moorlandschaft steht – anders als bei den Mooren – nicht der Biotopschutz im Vordergrund, sondern der landschaftliche Aspekt (vgl. BGE 127 II 184 E. 5c). Dabei ist ein strenger Massstab anzulegen und grundsätzlich jede zusätzliche



Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu verhindern (vgl. BGer 1A.124/2003 vom 23. September 2003 E. 5.7, in: URP 2003 S. 731 ff., S. 745). In den Moorlandschaften gilt als allgemeines Schutzziel die Erhaltung jener natürlichen und kulturellen Eigenheiten der Moorlandschaften, die ihre besondere Schönheit und nationale Bedeutung ausmachen. Der Bundesrat legt Schutzziele fest, die der Eigenart der Moorlandschaften angepasst sind (Art. 23c Abs. 1 NHG). Die Einzelheiten zu den Schutzzielen regelt Art. 4 Abs. 1 MoorLV. Danach ist in allen Objekten die Landschaft vor Veränderungen zu schützen, welche die Schönheit oder die nationale Bedeutung der Moorlandschaft beeinträchtigen (lit. a). Zudem sind die für Moorlandschaften charakteristischen Elemente und Strukturen zu erhalten, namentlich geomorphologische Elemente, Biotope, Kulturelemente sowie die vorhandenen traditionellen Bauten und Siedlungsmuster (lit. b). Auf die nach Art. 20 NHV geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie die in den vom Bundesamt erlassenen oder genehmigten Roten Listen aufgeführten, gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten ist besonders Rücksicht zu nehmen (lit. c). Die nachhaltige moor- und moorlandschaftstypische Nutzung ist zu unterstützen, damit sie so weit als möglich erhalten bleibt (lit. d). Die Kantone konkretisieren die Schutzziele aufgrund der Objektbeschreibungen in Anhang 2 zur MoorLV (Art. 4 Abs. 2 MoorLV und Art. 23c Abs. 2 NHG). Die Vorschriften der MoorLV, durch welche die Nutzung der ausgeschiedenen Schutzgebiete eingeschränkt wird, und die dazugehörigen Schutzpläne bilden einen Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 RPG (vgl. BGer 1A.129/2002 vom 9. April 2003 E. 1.1). Dementsprechend hat die Beschwerdebeteiligte gestützt auf Art. 99 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 101 Abs. 1 BauG die Moorlandschaft X. in der kommunalen SchutzV als Moorlandschaftsschutzgebiet ausgeschieden ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)). Der Vorwurf der Beschwerdeführer, das Grundstück Nr. 0000 werde von keiner kommunalen Schutzzone erfasst (act. 5, S. 10), trifft damit nicht zu. Nach Art. 8 Abs. 1 Satz 2 SchutzV sind die Eigenart und Vielfalt der Moorlandschaft ungeschmälert zu erhalten. Innerhalb des Moorlandschaftsschutzperimeters sind nur Tätigkeiten erlaubt, soweit sie mit den Schutzzielen gemäss Art. 4 MoorLV vereinbar sind. Untersagt sind insbesondere das Erstellen von Bauten und Anlagen, soweit sie nicht für eine angepasste Nutzung notwendig sind (Abs. 2). Das Erstellen von neuen sowie der Wiederaufbau oder die Erweiterung von bestehenden Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn diese für eine dem Gebiet angepasste land- oder



forstwirtschaftliche Nutzung notwendig sind oder Massnahmen zum Schutz von Menschen vor Naturereignissen betreffen. Die angestammte touristische Nutzung bleibt gewährleistet, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Schutzziele steht (Abs. 3, vgl. hierzu Art. 5 Abs. 2 lit. e MoorLV sowie zum Begriff „sanfte touristische Nutzung“ E. 7.1 hiervor). In Anhang 2 SchutzV werden unter „Landschaftsschutz“ folgende besonderen Schutzziele für das Gebiet X. festgelegt:

- Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft mit überwiegender Streue- und Extensivweidenutzung.
- Erhaltung der moortypischen Kulturelemente wie Torfstiche, Torf- und Riedhütten. Aufrechterhaltung und Förderung der angestammten Funktionen der Riedhütten. Verhinderung der Zweckentfremdung, allenfalls Verlagerung der Funktion auf andere (moorschonende) Landwirtschaftszwecke, beispielsweise zur Geräteaufbewahrung.
- Erhaltung der landschaftstypischen Kulturelemente wie Stauteiche, Sägereien (bei ... und ...) und Feldställe.
- Keine neuen Umnutzungen von Ried- und Torfhütten und Ferienhäusern. Keine (kritischen) touristischen Nutzungen im Moorbereich.

### 7.4.

Nach Angaben der Beschwerdeführer diene das bestehende Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 als traditionelles Toggenburger Bauernhaus zusammen mit der Scheune Assek.-Nr. 0003 auf Parzelle Nr. 0000 bis 1963 der Bewirtschaftung des umliegenden Landes (vgl. act. 5, S. 12, act. 10/17/2/12). Seither wird es sporadisch zu Erholungs- oder Wohnzwecken genutzt und soll nach dem Willen der Beschwerdeführer auch nach dem Wiederaufbau weiterhin in gleicher Weise genutzt werden (vgl. Schreiben vom 30. Mai 2012, act. 10/17/4/96, und Aktennotiz zum Augenschein vom 9. Januar 2012, act. 10/17/4/52). Selbst wenn das bestehende Wohnhaus nach Einschätzung des AREG vor 1920 als landschaftstypischer Hof im Toggenburger Stil erbaut wurde (vgl. raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 30. April 2013, act. 10/11/8 E. A7, S. 5 f., sowie Fotos zum Augenschein vom 9. Januar 2012, act. 10/11/3) und einst der



landwirtschaftlichen Nutzung der Moore diente, dient der geplante Abbruch und Wiederaufbau des Ferienhauses nicht mehr im Sinne von Art. 78 Abs. 5 Satz 3 BV direkt oder indirekt dem Schutz der Moorlandschaft, zumal keine Rede davon sein kann, dass durch den Wiederaufbau eine bestehende, die Moorlandschaft stärker beeinträchtigende Baute ersetzt werden soll und daraus eine für den Moorlandschaftsschutz positive Gesamtbilanz resultierte (vgl. BGer 1A.124/2003 vom 23. September 2003 E. 4.4 mit Hinweis auf B. Waldmann, Der Schutz von Mooren und Moorlandschaften, Freiburg 1997, S. 289-291).

Sodann fällt der strittige Wiederaufbau nicht unter die zulässigen Nutzungen gemäss Art. 23d Abs. 2 NHG: Er weist keinen Zusammenhang mit der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung der Moorlandschaft X. im Sinne von Art. 23d Abs. 2 lit. a NHG und Art. 8 Abs. 3 SchutzV oder mit Massnahmen zum Schutz von Menschen vor Naturereignissen im Sinne von Art. 23d Abs. 2 lit. c NHG und Art. 8 Abs. 3 SchutzV auf. Zudem kann die touristische Nutzung als Ferienhaus nach dem Gesagten (vgl. E. 7.1 hiervor) – trotz der gegenteiligen Auffassung der Beschwerdeführer (act. 28, S. 4 Ziff. III./1) – offensichtlich nicht als „sanft“ bezeichnet werden. Bei einer gesetzeskonformen Auslegung von Art. 8 Abs. 3 Satz 2 SchutzV kann es sich dabei folglich auch nicht um eine „angestammte touristische Nutzung“ handeln. Überdies ist nach Art. 23d Abs. 2 lit. b NHG bei rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen der Unterhalt und die Erneuerung, nicht aber eine Erweiterung zulässig. Die Unzulässigkeit von Erweiterungen schliesst erst recht den Wiederaufbau aus (vgl. BGE 138 II 23 E. 3.3 mit Hinweisen und BGer 1C\_515/2012; 1C\_517/2012 vom 17. September 2013 E. 5.6 und 6.1, in: URP 2013 S. 707 ff., S. 717 und 719, unter anderem mit Hinweis auf Waldmann, a.a.O., S. 260, und P. M. Keller, Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 23d N 14, siehe auch Art. 8 MoorLV, wonach die Kantone dafür sorgen, dass bestehende Beeinträchtigungen von Objekten bei jeder sich bietenden Gelegenheit soweit als möglich behoben werden). Schliesslich gehört das bestehende Wohnhaus Assek.-Nr. 0002, welches abgebrochen werden soll, selbst als ursprünglich landschaftstypische Baute aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Ferienhaus ohne Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Moore nicht mehr zu den charakteristischen Elementen der Moorlandschaft X. und stellt deshalb keine moorlandschaftstypische Besiedlung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. b und Art. 5 Abs. 2 lit. d MoorLV (typische Streusiedlung) mehr dar, zu deren Erhaltung unter Umständen



auch neue Bauten und Anlagen (z.B. zur Lückenschliessung) bewilligt werden dürfen (vgl. BGer 1C\_515/2012; 1C\_517/2012 vom 17. September 2013 E. 5.5, in: URP 2013 S. 707 ff., S. 716 f.). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer (act. 5, S. 12) weicht der vorliegende Sachverhalt insoweit nicht von demjenigen im Entscheid BGer 1C\_515/2012; 1C\_517/2012 vom 17. September 2013 ab.

Im Weiteren verstösst der strittige Wiederaufbau angesichts dessen, dass ein strenger Massstab anzulegen ist und grundsätzlich jede zusätzliche Beeinträchtigung des Moorlandschaftsbilds zu verhindern ist (vgl. BGer 1A.40/2005 vom 7. September 2005 vom E. 4.3), gegen die Schutzziele gemäss Art. 23c Abs. 1 NHG und Art. 4 Abs. 1 MoorLV sowie Art. 8 Abs. 1 Satz 2 und Anhang 2 SchutzV, zumal die Beeinträchtigung einer Landschaft in ihrem Gesamtwert in aller Regel nicht durch einen einzigen Eingriff, sondern durch die Kumulation vieler, für sich allein nicht allzu gravierender Eingriffe bewirkt wird. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 1. September 2014 (act. 18, S. 4 Ziff. 9 Abs. 2) zutreffend ausgeführt hat, verträgt sich der geplante Neubau hinsichtlich des Baustils, der Materialien, der Form und Farbe nicht mit dem Schutzgebot der Moorlandschaft X. resp. beeinträchtigt die für die Moorlandschaft X. typische Besiedlung (vgl. Pläne „Ansicht Nord + Ost“ und „Ansicht Süd + West“ je vom 10. Februar 2012, act. 10/11/1, und Stellungnahme des ANJF vom 19. April 2012, act. 10/11/4). Mehrere solcher Neubauten würden sich auf die Moorlandschaft X. in ihrer Gesamtheit störend auswirken. Wie die Vorinstanz in Erwägung 2.3.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2/2, S. 10) überdies mit Recht erwog, würde durch den Wiederaufbau eine vollständig neue Baute entstehen, wodurch die Schutzzielbeeinträchtigung in zeitlicher Hinsicht massgeblich verlängert würde. Soweit die Beschwerdeführer ihre Argumentation darauf aufbauen (act. 5, S. 9 und 11 f.), das AREG habe festgestellt, die Identität im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 Abs. 1 bis 3 RPV sei gewahrt (act. 10/11/8, S. 6, und act. 5, S. 11), geht ihr Einwand an der Sache vorbei bzw. bleibt ohne Einfluss auf die fehlende Schutzzielverträglichkeit. Dasselbe gilt, soweit sie einwenden, die Vorinstanz habe den Entscheid BGE 138 II 281 E. 6.2 insofern unvollständig zitiert, als gemäss diesem unter anderem die traditionelle Besiedlung und Nutzung der Moorlandschaften beibehalten und deren angepasste und nachhaltige Weiterentwicklung ermöglicht werden solle. Folglich kann der Vorinstanz in diesem Zusammenhang (vgl. act. 5, S. 9) auch keine mangelhafte Begründungsdichte vorgeworfen werden (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 24



Abs. 1 lit. a VRP und BGE 140 II 262 E. 6.2 mit Hinweis). Ebenfalls ohne Einfluss auf die fehlende Schutzzielverträglichkeit bleiben ihre Einwände, das Bauvorhaben befinde sich in einem Streusiedlungsgebiet (vgl. Art. 39 und Art. 43a lit. e RPV) und Art. 5 Abs. 2 lit. d MoorLV sei nicht grundeigentümergebunden. Dementsprechend kann offen bleiben, ob Art. 5 Abs. 2 lit. d MoorLV grundeigentümergebunden ist und den verbleibenden Spielraum mit den Kriterien der nationalen Bedeutung und der Standortgebundenheit korrekt umschreibt.

Abgesehen davon, dass der Wiederaufbau von vornherein unzulässig ist und die Erhaltung und Modernisierung einer bestehenden Baute nur Massnahmen im Rahmen der normalen Lebensdauer umfassen dürfen (vgl. BGer 1C\_515/2012; 1C\_517/2012 vom 17. September 2013 E. 6.1), würde sich das Wiederaufbauverbot im Übrigen auch nicht als unverhältnismässig erweisen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Altbaute nicht mehr zeitweilig bewohnt oder touristisch genutzt werden kann (vgl. Aktennotiz zum Augenschein vom 9. Januar 2012, act. 10/17/4/52 ff.). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer (act. 5, S. 4 und 12) ändert daran nichts, dass die Baute den heutigen Anforderungen an ein Wohnhaus (Raumhöhe etc.) sowie den aktuellen energetischen Standards nicht genügt und sie teilweise (Bereich des Schweinestalls) baufällig ist. Wie die Beschwerdeführer selbst einräumen (vgl. Schreiben der Projektverfasserin vom 3. November 2011, act. 10/11/2), sind die Wohnräume in gutem Zustand und werden auch nach wie vor benutzt. Überdies ist die Küche mit Stube in sehr gutem Zustand. Die elektrische Beleuchtung funktioniert und der Herd und der Kachelofen sind voll funktionstüchtig.

Wie die Vorinstanz in Erwägung 2.4 des angefochtenen Entscheides (act. 2/2, S. 10) zutreffend festgehalten hat, kann dem Bauvorhaben aus diesen Gründen keine Baubewilligung erteilt werden.

**8.** Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, die nachgesuchte Baubewilligung müsse zufolge des Vertrauensschutzes (act. 5, S. 16 ff., act. 28, S. 5 ff.) zugestanden werden. Das Verhalten und die Äusserungen der kantonalen Amtsstellen stellten eine ausreichende Vertrauensgrundlage dar. In der Verfügung des in der Sache zuständigen AREG vom 10. Juni 2004 sei eine Zustimmung zu einem künftigen Ersatzneubau in Aussicht gestellt worden. Insbesondere sei darin festgehalten worden,



dass dem Bauvorhaben keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstünden. Zudem seien sie anlässlich der Zwischeninformationen und Besprechungen, welche vor Einreichung des Baugesuchs zwischen Vertretern der Projektverfasserin und des AREG stattgefunden hätten, zu keinem Zeitpunkt darauf aufmerksam gemacht worden, dass ihr Bauprojekt aufgrund des Moorschutzes aussichtslos sei. Die Vorbehalte des AREG hätten lediglich gestalterische Vorschriften und Anforderungen an die Erschliessung betroffen. Sodann habe der Vertreter des AREG anlässlich des Augenscheins vom 9. Januar 2012 den Moerschutz mit keinem Wort erwähnt. Der Vertreter des ANJF habe ihnen bezüglich des Moorschutzes versichert, die Bestandesgarantie sei gewahrt und ein Wiederaufbau möglich. Im Augenscheinprotokoll werde festgehalten, dass ein Wiederaufbau des Wohnhauses sicher möglich sei. Sowohl die E-Mails vom 19. und 20. Januar 2012, worin der Mitarbeiter des AREG die noch zu klärenden Punkte aufgelistet habe, als auch die Summe der behördlichen Auskünfte und Verhaltensweisen seit 2004 seien geeignet gewesen, bei ihnen Vertrauen in die Bewilligungsfähigkeit zu begründen. Im Weiteren hätten sie zunächst keine Kenntnis davon gehabt, dass sich ihr Baugrundstück in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung befinde. Später seien sie zwar über diesen Sachverhalt informiert worden, gleichzeitig sei ihnen von den Behörden aber versichert worden, die Bestandesgarantie sei gewahrt, was sie in ihrem Vertrauen in die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts bestärkt habe. Sie hätten das vorliegende Baugesuch, für dessen Projektierung und Planung ihnen Kosten in der Höhe von rund Fr. 44'000.-- entstanden seien, nicht gestellt, wenn ihnen das AREG im Jahr 2004 mitgeteilt hätte, dass ein Wiederaufbau aufgrund des Moorschutzes nicht zulässig sei. Die Sach- und Rechtslage habe sich seit 2004 nicht geändert. Die Aussage des Bundesgerichts im Entscheid BGE 138 II 281 E. 6.2, wonach keine Interessenabwägung zulässig sei, beziehe sich auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens und nicht auf die Gewährung des Vertrauensschutzes. Ein allfälliger Eingriff in den Moorlandschaftsschutz liege höchstens in der Veränderung des bestehenden Zustands durch den Wiederaufbau. Der Eingriff wiege nur sehr leicht. Demgegenüber hätten sie während über einem Jahr viel Zeit und Geld in ihr Vorhaben investiert, ohne dass ihnen seitens der zuständigen Behörden jemals mitgeteilt worden wäre, dass ein Wiederaufbau aufgrund des Moorlandschaftsschutzes gar nicht möglich



sei. Die Ablehnung des Baugesuchs sei für sie mit schwerwiegenden Konsequenzen verbunden.

**8.1.** Nach dem in Art. 9 BV verankerten Grundsatz von Treu und Glauben kann eine (selbst unrichtige) Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen entfalten. Kumulative Voraussetzungen dafür sind, dass:

- es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt;
- die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht;
- die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, hierfür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte;
- der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres hat erkennen können;
- der Bürger im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat;
- die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung;
- das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige des Vertrauensschutzes nicht überwiegt

(vgl. BGE 137 II 182 E. 3.6.2 mit Hinweisen, VerwGE B 2014/16 vom 30. Juni 2015 E. 3.1 mit Hinweisen auf BGer 1C\_378/2014 vom 23. Dezember 2014 E. 3.2 und VerwGE B 2013/193 vom 11. November 2014 E. 2.2.1, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch), sowie Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, N 1971). Für Zusicherungen gelten die gleichen Voraussetzungen wie für Auskünfte (vgl. Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, Bern 2014, § 22 N 19).



**8.2.** Zunächst sind keine vorbehaltlosen Auskünfte oder Zusicherungen der zuständigen Behörden erkennbar, welche geeignet gewesen wären, bei den Beschwerdeführern das Vertrauen in die Bewilligungsfähigkeit des Wiederaufbaus zu begründen. Das AREG hat im Jahr 2004 zwar offensichtlich übersehen, dass die Liegenschaft Nr. 0000 im Perimeter der Moorlandschaft X. liegt. Wie bereits hiavor unter E. 6 ausgeführt, bezog sich die Verfügung des AREG vom 10. Juni 2004 (act. 6/4), soweit darin unter Erwägung B. Ziff. 8 und C. Ziff. 10 festgestellt wurde, dass keine entgegenstehenden wichtigen Anliegen der Raumplanung ersichtlich seien, indessen einzig auf das Baugesuch vom 1. März 2004 (act. 6/3) für die Umnutzung der Remise Assek.-Nr. 0003 von landwirtschaftlicher in eine zonenfremde Nutzung ohne bauliche Massnahmen. Dieses Baugesuch sowie die Feststellung in der Verfügung vom 10. Juni 2004, das Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 werde rechtmässig zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken genutzt, dienen als Grundlage für die Gesamtverfügung des Landwirtschaftsamtes vom 21. September 2004 (act. 10/17/3), mit welcher das Grundstück Nr. 0000 abparzelliert wurde. Ein Baugesuch der Beschwerdeführer für den Abbruch und den Wiederaufbau des Wohnhauses Assek.-Nr. 0002 lag im Jahr 2004 nicht vor. Die Beschwerdeführer reichten ein solches erst am 12. September 2011 (act. 6/6) ein. Auch war für das AREG im Jahr 2004 noch nicht absehbar, dass die Beschwerdeführer ein solches Gesuch einreichen werden. Schliesslich hielten diese in ihrem beim AREG am 15. Dezember 2003 eingegangenen Schreiben (act. 10/17/2/12) lediglich fest, dass Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 müsse gelegentlich saniert oder allenfalls ersetzt werden. Überdies ergeben sich aus den Akten keine Hinweise auf angebliche Zwischeninformationen und Besprechungen. Diesbezüglich beschränken sich die Beschwerdeführer auf blosser Behauptungen. Sodann wird in der Aktennotiz zum Augenschein vom 9. Januar 2012, welche vom Leiter der Bau- und Liegenschaftsverwaltung der Beschwerdebeteiligten (vgl. act. 10/17/4/53 f.) verfasst wurde, als Fazit festgehalten: „Aufgrund dieser Besprechung kann abschliessend sicher gesagt werden, dass ein Abbruch und ein Neubau möglich sind. Jedoch müssen einzelne Punkte noch besprochen werden“. Offenbar stützte sich der Verfasser dabei insbesondere auf die Ausführungen des Vertreters des ANJF. Danach steht das Wohnhaus Assek.-Nr. 0002 zwar in der Moorlandschaft X. von nationaler Bedeutung, weshalb ein Ausbau oder eine Erweiterung nicht zulässig sei und das Vorhaben standortgebunden sein müsse. In



konkreten Fall sei die Bestandesgarantie indes gewahrt. Das Gebäude könne abgebrochen werden. Der Neubau erfolge in der ursprünglichen Grösse. Diese mit Blick auf die massgeblichen Moorlandschaftsschutzbestimmungen (vgl. E. 7.4 Abs. 2 hiervor) in sich widersprüchliche Darstellung in der Aktennotiz des Leiters der Bau- und Liegenschaftsverwaltung der Beschwerdebeteiligten präzisierter der Vertreter des ANJF gegenüber dem Verfasser der Aktennotiz per E-Mail vom 2. Februar 2012 (act. 10/17/4/57) mit dem Vorbehalt, dass der Ausbau und die Neuerrichtung von zonenfremden Bauten und Anlagen nur möglich seien, wenn das Vorhaben nationale Bedeutung habe, unmittelbar standortgebunden sei und den Schutzziele nicht widerspreche. Selbst wenn der Leiter der Bau- und Liegenschaftsverwaltung der Beschwerdebeteiligten diesen Vorbehalt im Rahmen der Protokollberichtigung den Beschwerdeführer nicht zur Kenntnis gebracht haben sollte und sich der zuständige Sachbearbeiter des AREG (vgl. zur Zuständigkeit des AREG bei Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen: Art. 87<sup>bis</sup> Abs. 2 BauG und Regierungsbeschluss über den Vollzug von Art. 77 Abs. 2 und Art. 87bis des Baugesetzes, sGS 731.10) zum Moorlandschaftsschutz nicht äusserte, kann der zuständigen kantonalen Fachbehörde daher keine vorbehaltlose Auskunft oder Zusicherung unterstellt werden, zumal es sich dabei lediglich um vorläufige Meinungsäusserungen der involvierten Sachbearbeiter handelte. Daran vermögen weder die E-Mails vom 19., 20. und 27. Januar 2012 des zuständigen Sachbearbeiters des AREG (act. 10/17/4/43-45 und 48, act. 6/9), worin er sich zu gestalterischen sowie zu abwasser- resp. erschliessungsrechtlichen Belangen äusserte, noch diejenigen des Vertreters des ANJF vom 27. Januar 2012 und 20. März 2012 (act. 10/17/4/50 und 70), in welchen dieser bestätigte, dass die Anforderungen an den Landschaftsschutz eingehalten seien, d.h. das Vorhaben den Schutzziele nicht widerspreche, etwas zu ändern. Dies umso mehr, als die Beschwerdeführer ihr Baugesuch schon vor dem Augenschein vom 9. Januar 2012 eingereicht hatten. Im Weiteren waren die Beschwerdeführer bereits im Jahr 1983 Eigentümer des Grundstücks Nr. 0001 mitsamt dem zwischenzeitlich abparzellierten Teil (Baugrundstück Nr. 0000, vgl. act. 10/17/4/31). Damit erscheinen ihre Beteuerungen, sie hätten bis zum Augenschein vom 9. Januar 2012 keine Kenntnis davon gehabt, dass sich das Baugrundstück Nr. 0000 in der Moorlandschaft X. von nationaler Bedeutung befinde, wenig glaubhaft. Schliesslich waren der Kanton resp. die Beschwerdebeteiligte gestützt auf Art. 23b Abs. 3 Satz 2 NHG bzw. Art. 3 Abs. 1



lit. a MoorLV verpflichtet, die betroffenen Grundeigentümer und damit auch die Beschwerdeführer anlässlich der Bezeichnung der Landschaft X. als schützenswerte Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung durch den Bundesrat im Jahr 1996 (vgl. Anhang 1 MoorLV) resp. anlässlich der Abgrenzung der Moorlandschaft X. mittels der kommunalen Schutzverordnung (vom Baudepartement am 19. März 2001 genehmigt, [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) anzuhören. Ferner haben die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit dem strittigen Baugesuch erst im Jahr 2011 Dispositionen (act. 6/19) getätigt. Soweit sie sich diesbezüglich auf die bereits erstellten neuen Erschliessungsanlagen berufen, hat die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 11. Juni 2014 (act. 9, S. 3 Ziff. 3) zutreffend festgehalten, dass sie dafür vorgängig keine Bewilligung eingeholt haben. Folglich kann es sich dabei nicht um Dispositionen gestützt auf eine behördliche Auskunft handeln, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können. Darüber hinaus ist der Schluss der Vorinstanz in Erwägung E. 3.6.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2/2, S. 12 f.), wonach das öffentliche Interesse am Schutz der Moorlandschaft X. von nationaler Bedeutung den geltend gemachten finanziellen Interessen der Beschwerdeführer klar vorgeht, selbst dann nicht zu beanstanden, wenn – gemäss der Darstellung der Beschwerdeführer – im Rahmen der Prüfung des Vertrauensschutzes im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung eine Interessenabwägung vorzunehmen ist. Die Beschwerdeführer können sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen.

**9.** Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3000.-- ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Die Beschwerdegegnerin, welche sich nicht vertreten lässt, macht keine Angaben über den getätigten (erheblichen) Aufwand. Auch sind die übrigen Voraussetzungen für eine Umtriebsentschädigung nicht erfüllt (vgl. VerwGE B 2013/263; 2014/75 vom 28. April 2015 E. 5 mit Hinweis auf VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 E. 4.4,



www.gerichte.sg.ch). Trotz ihres Obsiegens kann ihr daher keine ausseramtliche Entschädigung zugesprochen werden.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die amtlichen Kosten von Fr. 3000.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter Verrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Bischofberger