



**Fall-Nr.:** B 2024/9  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 25.09.2024  
**Entscheiddatum:** 15.08.2024



## Entscheid Verwaltungsgericht, 15.08.2024

Zonenkonformität eines Weidestalls. Art. 16a Abs. 1 und 22 Abs. 2 lit. a RPG (SR 700). Art. 21 Abs. 1 PBG (sGS 731.1). Art. 34 Abs. 1 und 4 RPV (SR 700.1). Zu klären war im Rahmen der Prüfung der Zonenkonformität im Sinn von Art. 16a Abs. 1 RPG die betriebliche Notwendigkeit des projektierten Weidestalls für die in Frage stehende Bewirtschaftung durch die Pächterin (Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV). Letztere wurde in einem Amtsbericht des Landwirtschaftlichen Zentrums bejaht. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, aufgrund der Gegebenheiten hätten zureichende Gründe für eine Abweichung von den Feststellungen/Schlussfolgerungen im erwähnten Amtsbericht vorgelegen. Der vorinstanzliche Schluss der fehlenden objektiven Notwendigkeit des Standorts des Weidestalls erweise sich mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Vermeidung einer Zersiedelung als begründet. Die Ausführungen der Vorinstanz stünden mit der Rechtsprechung im Einklang, wonach landwirtschaftliche Bauten unter Berücksichtigung des Standorts des Wohnhauses soweit möglich zu gruppieren seien, um die Zersiedelung der Landschaft zu minimieren (vgl. BGE 141 II 50; BGer 1C\_58/2017 vom 18. Oktober 2018 E. 5.4.1 m.H.). Zutreffend sei zwar, dass gemäss Rechtsprechung in erster Linie zu prüfen sei, ob die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach einem Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich sei oder ob Neubauten als Ersatzbauten an Stelle der bisherigen, nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden könnten (BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416; Urteil 1C\_457/2017 vom 25. März 2019 E. 5; je mit Hinweisen). Vorliegend stelle sich die Situation aber aufgrund der seit 2008 rechtskräftigen Rückbauverfügung des Stalls anders dar. Es sei mithin nicht von einer bestehenden Baute auszugehen, welcher der Vorzug vor der Errichtung einer neuen zu geben wäre, sondern davon, dass die in Frage stehende Parzelle als unbebaut zu gelten habe. Nicht dargetan sei zudem aufgrund der Akten, dass ein zusätzlicher Raumbedarf aufgrund der Weidehaltung der Jungtiere auf den Pachtgrundstücken nicht im bestehenden Betriebszentrum abgedeckt werden könnte und einen Neubau erforderlich machen würde. (Verwaltungsgericht, B 2024/9)

Entscheid vom 15. August 2024

Besetzung

Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;  
Gerichtsschreiber Schmid



## St.Galler Gerichte

Verfahrensbeteiligte

A.\_\_,

**Beschwerdeführer,**

vertreten durch Rechtsanwälte Dr. iur. Lawrence Reiser und/oder Dr. iur. Andres  
Büsser, Marktgasse 20, 9000 St. Gallen,

gegen

**Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen,**

Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

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

**Beschwerdegegner,**

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

**Politische Gemeinde Z.\_\_,**

**B.\_\_,**

**Beschwerdebeteiligte 1 und 2,**

Gegenstand

**Baugesuch (Umbau Rindviehscheune und Neubau Jauchegrube)**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

A.



### A.a.

A.\_\_ ist Eigentümer des mit Entscheid des Landwirtschaftsamtes vom 27. Juni 2005 abparzellierten Grundstücks Nr. 0000\_ ; die Abparzellierung wurde in der Folge nicht vollzogen (vgl. act. G 19/6 E. 2d). Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.\_\_ vom 29. April 1999 ist die Parzelle der Landwirtschaftszone zugeteilt; sie gehört gemäss Schutzverordnung der Gemeinde vom 7. Juni 1994 zum Landschaftsschutzgebiet und liegt in einem Wildkorridor von nationaler Bedeutung. Das Grundstück war mit einem Wohnhaus, einer angebauten Scheune und einem Schopf überbaut. Der Landwirtschaftsbetrieb war bereits anfangs der Achtzigerjahre aufgegeben worden, ohne dass eine förmliche Zweckänderung erfolgt wäre. Am 5. April 2004 hatte A.\_\_ ein Baugesuch für den Umbau des Wohnhauses, die Sanierung der Scheune sowie für den Abbruch des Schopfes und einer Jauchegrube eingereicht. Das Wohnhaus wurde damals vom Baugesuchsteller und seinem Vater, dem ehemaligen Bewirtschafter des Hofes, bewohnt. Zu den am Wohnhaus vorgesehenen Massnahmen gehörten gemäss Baubeschrieb vom 26. April 2004 die Änderung der Raumeinteilung und die Errichtung eines überdachten Sitzplatzes im Erdgeschoss, der Einbau eines Bades im Obergeschoss und der Ausbau des Dachraums zu einem Wohnstudio. Weiter sollten in den Scheunenraum zwischen Wohnhaus und Tenn eine Garage und ein Heizungsraum eingebaut werden. In Bezug auf die Scheune wurde festgehalten, dass sie in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben solle. Am 15. Oktober 2004 stimmte das Amt für Raumentwicklung (ARE) dem Bauvorhaben – in Bezug auf das Wohnhaus gestützt auf Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; RPG) und Art. 42a Abs. 1 und 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV), in Bezug auf die Scheune gestützt auf Art. 24a RPG (jeweils in der damals geltenden Fassung der genannten Bestimmungen) – zu. Am 29. Oktober 2004 erteilte die Baukommission Z.\_\_ A.\_\_ neben der Abbruchbewilligung für Schopf und Jauchegrube gestützt auf Art. 24d RPG und Art. 42a Abs. 1 und 2 RPV die Baubewilligung für den Umbau und die Zweckänderung des Wohnhauses und gestützt auf Art. 24a RPG die Bewilligung für die Zweckänderung der Scheune. Bezüglich der am Wohnhaus geplanten baulichen Massnahmen wurde festgehalten, dass damit das zulässige Erweiterungskontingent vollständig ausgeschöpft werde. Die Bewilligung zur Zweckänderung der Scheune wurde unter dem Hinweis erteilt, dass an ihr keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürften.

### A.b.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2005 stellte die Hochbauabteilung der Gemeinde Z.\_\_ den kompletten Abbruch des Wohnhauses fest. Sie forderte A.\_\_ zur Einreichung eines Korrekturgesuchs samt Stellungnahme und zur Einstellung der Bauarbeiten auf. Am 28. Juli 2005 reichte A.\_\_ ein Korrekturgesuch ein unter Angabe der Änderungen



gegenüber den ursprünglich bewilligten Plänen. Diese umfassten unter anderem den Ersatz der tragenden Wohnhauswände und -decken im Erd- und Obergeschoss sowie eine neue Brandmauer zwischen Wohnhaus und Scheune. Der Architekt bestätigte gemäss Besprechungsnotiz vom 22. August 2005, dass auch die Dachkonstruktion der Scheune ersetzt werden müssen. Gegen das öffentlich aufgelegte Baugesuch wurden keine Einsprachen erhoben. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 1. September 2005 verweigerte das ARE die Zustimmung zur Baubewilligung. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass ein Wiederaufbau nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig sei. Vorliegend sei jedoch das Wohnhaus freiwillig vollständig abgebrochen worden. Das Vorbringen der Bauherrschaft, wonach die tragende Bausubstanz baufällig gewesen sei, sei wenig glaubwürdig. So habe das Wohnhaus im Jahr 2003 einen Minderwert von nur rund 40 Prozent aufgewiesen. Die spätere Feststellung der Baufälligkeit hätte im Übrigen zu einem Widerruf der Umnutzungsbewilligung vom 15. Oktober 2004 geführt. Eine nachträgliche Zustimmung zum Wiederaufbau des Wohnhauses falle ausser Betracht. Mit Beschluss vom 2. September 2005 verweigerte die Baukommission Z.\_\_ die Baubewilligung. Ausserdem wurde in Bezug auf das bereits erstellte Untergeschoss des Wohnhauses die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Schliesslich wurde A.\_\_ angewiesen, für die in Abweichung von der Baubewilligung vom 15. Oktober 2004 vorgenommenen baulichen Massnahmen an der Scheune korrigierte Pläne einzureichen. Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_ am 13. September 2005 Rekurs bei der Regierung des Kantons St. Gallen, welche den Rekurs am 25. April 2006 bezüglich der verweigerten Baubewilligung sowie der für die Scheune geforderten Nachreichung korrigierter Pläne abwies, in Bezug auf die verfügte Wiederherstellung des Untergeschosses guthiess und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückwies. Die von A.\_\_ gegen den Entscheid der Regierung erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht, nachdem es mit den Verfahrensbeteiligten einen Augenschein an Ort durchgeführt hatte, mit Entscheid B 2006/94 vom 14. September 2006 ab, soweit es darauf eintrat. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

### A.c.

Am 9. Februar 2007 reichte A.\_\_ beim Bauamt Z.\_\_ ein Korrekturgesuch für bauliche Massnahmen an der Scheune ein. Im Nachgang zu einem Augenschein mit den Beteiligten verweigerte das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. Mai 2007 die Zustimmung zum Korrekturgesuch und forderte die Gemeindebehörde auf, in Bezug auf den umgebauten Bereich der Scheune die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Zur Begründung hielt das AREG unter anderem fest, dass die Umnutzungsbewilligung am 29. Oktober 2004 nur erteilt worden sei, weil die Scheune in ihrer Substanz noch gut erhalten gewesen sei. So schliesse denn auch Art. 24a RPG



jegliche baubewilligungspflichtige Massnahme aus. Eine später festgestellte Baufälligkeithätte folglich zu einem Widerruf der Bewilligung geführt. Eine nachträgliche Zustimmung zu den vorgenommenen baulichen Massnahmen falle nicht in Betracht, zumal es sich bei letzteren nicht um blosse Unterhaltsarbeiten handle. Hierauf ersuchte A.\_\_ am 30. Juli 2007 um Bewilligung für die Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs (Neubau Bauernhaus und Scheune). Mit Verfügung vom 13. November 2007 stellte das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen fest, dass das Grundeigentum des Gesuchstellers die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; BGBB) nicht erfülle. Die gegen diese Feststellungsverfügung erhobene Beschwerde wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 3. Oktober 2008 ab. Diesen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2008/192 vom 19. August 2009, welcher in der Folge in Rechtskraft erwuchs.

Am 20. November 2007 hatte die Baukommission Z.\_\_ den Beteiligten ihren Beschluss vom 4. Juni 2007 eröffnet, wonach die Korrekturbewilligung für die Umnutzung und Sanierung der Scheune verweigert und zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hinsichtlich der Scheune eine Frist von 12 Monaten seit Rechtskraft des Entscheids über das Korrektorgesuch vom 30. Juli 2007 betreffend Wiederaufbau des Wohnhauses und Scheunen-Umbau gesetzt wurde. Den gegen diesen Beschluss von A.\_\_ erhobenen Rekurs wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 14. August 2008 ab. Eine gegen diesen Rekursentscheid erhobene Beschwerde schrieb das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2008/155 vom 30. November 2009 zufolge Rückzugs ab.

### A.d.

Am 18. April 2011 ersuchte A.\_\_ um Bewilligung für den Wiederaufbau des Bauernhauses und den Neubau einer Scheune sowie eines Stalls zwecks landwirtschaftlicher Nutzung. Innert der Auflagefrist erhob die Stiftung WWF Schweiz am 7. Juni 2011 Einsprache. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 4. April 2014 verweigerte das AREG dem Vorhaben seine Zustimmung. Die Baukommission Z.\_\_ hiess die Einsprache mit Entscheid 3. Juli 2014 gut und verweigerte die Baubewilligung. Einen dagegen am 18. Juli 2014 durch A.\_\_ erhobenen Rekurs schrieb das Bau- und Umweltdepartement mit Verfügung vom 29. Juli 2014 zufolge Nichtleistung des Kostenvorschusses ab.

Mit Baugesuch vom 27. Juni 2013 hatte A.\_\_ eine weitere Bewilligung für den Wiederaufbau des zonenfremd genutzten Bauernhauses mit Umbau und Sanierung der Scheune beantragt. Die Stiftung WWF Schweiz erhob innert der Auflagefrist



## St.Galler Gerichte

Einsprache. Mit Teilverfügung vom 4. April 2014 stimmte das AREG dem Bauvorhaben nicht zu mit der Feststellung, dass auf das Gesuch, welches im Wesentlichen identisch mit dem Korrekturgesuch aus dem Jahr 2007 sei (Neubau statt Umbau), Art. 24c RPG in der seit 1. November 2012 geltenden Fassung nicht anwendbar sei. Es fehle als Folge der freiwilligen Beseitigung des Wohnhauses und der angebauten Scheune im Jahr 2005 – bezogen auf den 1. November 2012 – an einer formell und materiell rechtmässig erstellten Bausubstanz. Mit Beschluss vom 3. Juli 2014 verweigerte die Baukommission Z.\_\_ die Baubewilligung und hiess die Einsprache gut. Den gegen diesen Beschluss und die Teilverfügung vom 4. April 2014 von A.\_\_ erhobenen Rekurs wies das Baudepartement mit Entscheid vom 20. Mai 2015 ab. Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2015/99 vom 20. Januar 2017 ab. Der Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

### B.

#### B.a.

Gemäss Vertrag vom 1. April 2019 verpachtete A.\_\_ die nebeneinanderliegenden Grundstücke Nrn. 0000\_ und 0001\_ an B.\_\_ zur landwirtschaftlichen Nutzung. Die landwirtschaftliche Nutzfläche der beiden Grundstücke beträgt rund 9.09 ha. Das Betriebszentrum der Pächterin auf Grundstück Nr. 0002\_ liegt rund 1.8 km (Luftlinie) von der Scheune auf Grundstück Nr. 0000\_ entfernt.

#### B.b.

Mit Gesuch vom 4. April 2019 beantragte A.\_\_ bei der Gemeinde Z.\_\_ eine Baubewilligung für den Umbau der Scheune auf Grundstück Nr. 0000\_ und den Bau einer Jauchegrube mit Laufhof. Bei der Scheune soll an der Westfassade ein Leistenschirm aus Lärchenholz und ein neues Vordach angebracht werden. An der Südfassade ist der Einbau eines neuen Holztors vorgesehen. Sodann soll die Decke des Untergeschosses des Wohnhauses mit Gemüse- und Blumenrabatten versehen werden. Gemäss den Baugesuchplänen sollen – nebst der Nutzung der Scheune als Rinderstall für bis zu 20 Tiere mit Futtertenn – die weiteren Räume im Erdgeschoss der Scheune als Lager für Maschinen, Geräte und Stroh sowie als Technikraum dienen. Im Obergeschoss sind ein Abstellraum, ein Speicherraum sowie im Dachboden ein Futterlager vorgesehen (act. G 12/9/1).

#### B.c.

Nachdem die Stiftung WWF Schweiz gegen dieses Bauvorhaben Einsprache erhoben hatte (act. G 12/9/14 und 16), erstattete das landwirtschaftliche Zentrum St. Gallen (LZSG) am 26. Mai und 13. Oktober 2020 zuhanden des AREG Amtsberichte zum Baugesuch. Es führte darin unter anderem aus, das Bauvorhaben erscheine für die Haltung von rund 20 Jungtieren als sinnvoll und zweckmässig. Die Weidscheune mit



Laufhof biete ideale Bedingungen für eine tiergerechte Haltung. Mit der Weidhaltung werde der Tiertransport in das Betriebszentrum auf ein Minimum begrenzt. Zudem vermöge die Weidhaltung die Tierwohlprogramme des Bundes zu erfüllen. Es sei eine mehrheitliche Weidenutzung (und reduzierte Schnittnutzung) der in Frage stehenden Flächen vorgesehen. Mit der Weidscheune könne das Raufutter vor Ort eingelagert werden. Die geplante Güllengrube erlaube eine gewässerschutzkonforme Lagerung und eine bodenschonende Ausbringung der Gülle. Das aus der Fläche von 9.09 ha resultierende Futterpotential von rund 81 t (Heu und Emd) vermöge mehr als 20 Jungtiere zu ernähren. Für eine Einlagerung des gesamten Futterbestandes in der Scheune stünde zu wenig Platz zur Verfügung. Infolge des vorgesehenen Weide-/Schnittregimes müsse jedoch weniger Futter eingelagert werden. Es sei davon auszugehen, dass der Platzbedarf die vorhandenen Raumkapazitäten nicht übersteige. Das Strohlager erscheine für den vorgesehenen Viehbestand ebenfalls als angemessen. Die Remisenfläche erscheine für die Unterbringung der für die Nutzung erforderlichen Maschinen als ausreichend. Zudem sei das Vorhaben (Mittelbedarf CHF 80'000) wirtschaftlich tragbar (act. G 12/9/29). Selbst wenn von Neuerstellungskosten von CHF 300'000 auszugehen wäre, vermöge der Betrieb der Pächterin diese Kosten tragbar zu finanzieren. Während der Wintermonate befänden sich die Jungtiere auf dem Heimhof. Der Weidstall entfalte seine zweckmässige Wirkung vor allem dann, wenn er während der Vegetationsperiode für die Beweidung der Nutzfläche gebraucht werde. Eine solche Nutzung erscheine unter dem Aspekt der Ökonomie der Kräfte als angezeigt (act. G 12/9/36).

### **B.d.**

Das AREG verweigerte mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. Februar 2021 die Zustimmung zur Baubewilligung. Es hielt unter anderem fest, mit den getätigten baulichen Massnahmen sei (auf Grundstück Nr. 0000\_) eine nahezu neue Scheune geschaffen worden. Sie bestehe weitgehend nicht mehr in ihrer ursprünglichen Substanz und habe als Neubau zu gelten. Zu prüfen sei, ob die Scheune als Weidstall in der vorhandenen Grösse betriebsnotwendig und angemessen dimensioniert sei. Es seien nicht alle Kriterien für eine zonenkonforme Weidescheune erfüllt. Die Erstellung eines Weidstalls für 20 Jungtiere auf einer Fläche von 9 ha (Unterbringung während der Vegetationsperiode) erscheine grundsätzlich als ausgewiesen. Die Pächterin verfüge indes beim Betriebszentrum grundsätzlich über genügend Ökonomieflächen für die Futterlagerung und die Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten. In der Regel erfolge die Grasbewirtschaftung der umliegenden Wiesen mit Maschinen direkt vom Betrieb aus; diese würden nach der Arbeit dort wieder untergebracht. Das kurzfristige Abstellen von Maschinen und Geräten könne beim Weidstall erfolgen. Eine vollständige Lagerung des aus 9 ha Wiesland erwirtschafteten Grundfutters in der Scheune erscheine nicht



zwingend erforderlich. Die Rinder seien über die Wintermonate beim Betriebszentrum untergebracht und würden dort Futter erhalten. Der Bedarf an Lagervolumen für die 20 Jungtiere sei während der Weidezeit tiefer, da die Tiere über die Wintermonate im Stall gehalten und während der Weidezeit das Futter überwiegend auf den Wiesen fressen würden. Ein kleineres Futterlager würde somit genügen. Die vorhandene Scheune sei für einen Weidstall für die Haltung von 20 Jungtieren überdimensioniert. Die Grösse wirke sich auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebs mit höheren Erstellungskosten und höherem Pachtzins negativ aus. Dabei sei die Tragbarkeit der Kosten für die Pächterin nicht wesentlich. Für die vorgesehene Nutzung erscheine die Investition (CHF 300'000 für Stallbau) wirtschaftlich unverhältnismässig. Die Baukosten könnten mit der Weidehaltung objektiv nicht erwirtschaftet werden. Es gelte im Weiteren das Gebot der haushälterischen Bodennutzung. Ein neu zu erstellendes Ökonomiegebäude sei nur dann zonenkonform, wenn es mit dem landwirtschaftlichen Betriebszentrum in räumlich enger Verbindung stehe. Weidstall und Betriebszentrum lägen vorliegend rund 2.5 km auseinander, weshalb eine räumlich enge Verbindung nicht gegeben sei. Die Nutzung der Baute als Sommerweidstall für Rinder mit den nötigen Anpassungen am Gebäude und seiner Umgebung sei weder betriebsnotwendig noch erwünscht. Das Vorhaben sei überdimensioniert und als Folge davon nicht zonenkonform und nicht standortgebunden. Es könne keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden (act. G 12/9/49).

Gestützt auf die Beurteilung des AREG wies die Baukommission Z.\_\_ das Baugesuch von A.\_\_ mit Gesamtentscheid vom 7. Juni 2022 ab und hiess die Baueinsprache gut (act. G 12/9/60). Den gegen diesen Entscheid von A.\_\_ erhobenen Rekurs vom 21. Juni 2022 (act. G 12/1, 12/7) wies das Bau- und Umweltsdepartement mit Entscheid vom 18. Dezember 2023 ab; ferner auferlegte es die Verfahrenskosten dem Rekurrenten und wies das Begehren der Stiftung WWF Schweiz um Ausrichtung einer ausseramtlichen Entschädigung ab (act. G 2).

### C.

Gegen den Rekursentscheid vom 18. Dezember 2023 erhob A.\_\_ am 12. Januar 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 16. Februar 2024 stellte er die Rechtsbegehren, der Rekursentscheid vom 18. Dezember 2023 sei aufzuheben und die kantonale Genehmigung gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG sowie die Baubewilligung seien uneingeschränkt zu erteilen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Erstinstanzen, subeventualiter an die Vorinstanz zurückzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Barauslagen und Mehrwertsteuer für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren. Prozessual beantragte A.\_\_, das Verfahren sei zu sistieren, bis über das aktuelle, im Jahr 2024 eingereichte Baugesuch der Pächterin betreffend Rindermaststall entschieden sei (act. G 8).



Mit Vernehmlassung vom 8. März 2024 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde; dies auch im Eventualantrag auf Rückweisung. Der Sistierungsantrag sei ebenfalls abzuweisen. Zur Begründung verwies die Vorinstanz auf den angefochtenen Entscheid; zudem äusserte sie sich ergänzend zur Beschwerde (act. G 11). Mit Vernehmlassung vom 16. April 2024 äusserte sich die Pächterin der Grundstücke Nrn. 0001\_ und 0000\_ (Beschwerdebeteiligte 2) zum Baugesuch (act. G 14). Der Beschwerdegegner nahm hierzu keine Stellung.

Mit Eingabe vom 27. Mai 2024 nahm der Beschwerdeführer zu den erwähnten Vernehmlassungen Stellung und bestätigte seine Beschwerdeanträge (act. G 18 f.).

### **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). Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Entscheids zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Sodann entsprechen die Beschwerdeeingabe vom 12. Januar 2024 (act. G 1) und ihre Ergänzung vom 16. Februar 2024 (act. G 8) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist damit einzutreten.

#### **2.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Sistierung des Beschwerdeverfahrens mit Hinweis auf ein zwischenzeitlich neu eingereichtes Baugesuch der Pächterin der Grundstücke Nrn. 0000\_ und 0001\_.

#### **2.1.**

Da die Sistierung eines Beschwerdeverfahrens (vgl. Art. 6 Abs. 2 des Reglements über die Organisation und den Geschäftsgang des Verwaltungsgerichts, sGS 941.22, Reglement) grundsätzlich im Widerspruch zum Beschleunigungsgebot steht (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [SR 101, BV]), soll sie die Ausnahme bleiben; sie setzt das Vorliegen triftiger Gründe voraus und muss unter den gegebenen Umständen als insgesamt verfahrensökonomischer erscheinen als eine unmittelbare Fortführung des Verfahrens. Die Sistierung kann insbesondere gerechtfertigt sein, wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist (vgl. VerwGE B 2012/102 vom 21. August 2013 E. 5.2.5 mit Hinweis auf Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl.



2003, Rz. 1093 mit Hinweis auf BGE 123 II 1 E. 2b; siehe auch Art. 126 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO).

### 2.2.

Der Beschwerdeführer legt zur Begründung seines Sistierungsantrags dar, der bisherige Pachtvertrag sei ab 1. Januar 2024 durch einen mindestens 20 Jahre dauernden Pachtvertrag ersetzt worden. Ferner habe er sich entschlossen, die Grundstücke Nrn. 0000\_ und 0001\_ an die Pächterin zu verkaufen. Diese habe entschieden, die Scheune künftig (anstelle der bisher angedachten Nutzung als Weidestall) für die ganzjährige Rindermast zu nutzen. Sie habe hierfür ein angepasstes Betriebskonzept erstellt und ein neues Baugesuch (für eine Rindermastscheune) ausgearbeitet (act. G 9/1 bis 9/5). Aufgrund dieser Verkaufsabsichten und der künftig rein landwirtschaftlichen Nutzung der Scheune bei gleichzeitiger Entfernung der Reste des Wohnhauses gebe es kein Entfernungsinteresse für die Scheune mehr.

Entsprechend rechtfertige sich eine Sistierung, zumal vorliegendes Beschwerdeverfahren nach Bewilligung des aktuellen Gesuches zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben werden könne (act. G 8 S. 6-8). Soweit sich die Vorinstanz gegen eine Sistierung stelle, verkenne sie, dass der Gegenstand des Baugesuchs vom 4. April 2019 mit demjenigen des Baugesuchs der Beschwerdebeteiligten 2 im Wesentlichen übereinstimme. So werde in beiden Verfahren die Bewilligung der bestehenden Scheune als zonenkonformes Ökonomiegebäude beantragt. Davon gehe auch das AREG im raumplanungsrechtlichen Vorbescheid vom 2. Mai 2024 (act. G 19 Beilage 6 E. 5b) aus. Das Baugesuch werde vorangetrieben und das AREG sehe es gemäss seiner aktuellen Zwischenbeurteilung als grundsätzlich genehmigungsfähig an. Insofern bestehe weiterhin sachlich begründete Aussicht darauf, dass die Beschwerde gegenstandslos werden könnte. Es sei zu vermeiden, dass widersprüchliche oder gar abbruchbezogene Entscheide ergehen würden, bevor über den rechtmässigen Fortbestand von bereits existierender Gebäudesubstanz auf der bestmöglichen materiellen Grundlage entschieden werden könne (act. G 18).

### 2.3.

Vorliegend ist nicht erkennbar, inwiefern das von der Pächterin eingereichte Baugesuch sich auf die Beurteilung des hier streitigen Baugesuchs des Beschwerdeführers vom 4. April 2019 auswirken könnte. Auch eine allfällige Bewilligung des Baugesuchs der Pächterin hätte mit Blick auf die unterschiedlichen Inhalte der Baugesuche (Weidestall zum einen, Rindermaststall zum anderen) nicht die Gegenstandslosigkeit des im vorliegenden Verfahren streitigen Baugesuchs zur Folge. Zwar trifft es zu, dass beide Gesuche die zonenkonforme (landwirtschaftliche) Nutzung der bestehenden Scheune auf Grundstück Nr. 0000\_ zum Ziel haben. Die Unterschiedlichkeit der Gesuche zeigt



sich jedoch in der baulichen Ausgestaltung und in den abweichenden Anforderungen entsprechend der jeweiligen Nutzung (Weidehaltung, Rindermast; vgl. act. G 19 Beilage 6 E. 3, 8b, 9a und 10a). So ist denn auch im Betriebskonzept der Pächterin die ganzjährige Unterbringung der Mastrinder in der Scheune auf Grundstück Nr. 0000\_ vorgesehen (vgl. act. G 9 Beilage 2 S. 6 und 8 f.; act. G 14 S. 2), während sich die Tiere gemäss dem vorliegend streitigen Baugesuch im Winter im Betriebszentrum befinden. Der Beschwerdeführer hält überdies auch explizit an der Bewilligungsfähigkeit des hier streitigen Projekts (Weidstall mit Jauchegrube) fest (act. G 8 S. 9) und begründet dies einlässlich (act. G 8 S. 9 ff.). Ein Anlass, das Ergebnis des Gesuchs um Bewilligung eines Rindermaststalls abzuwarten, ist bei diesen Gegebenheiten nicht ersichtlich. Das Sistierungsgesuch ist dementsprechend abzuweisen.

### 3.

Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins (act. G 8 S. 6 und 25). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (vgl. B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St. Gallen 2020, N 50 zu Art. 12-13 VRP). Die *tatsächlichen* (örtlichen) Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den Verfahrensakten und dem Geoportal; sie sind im Wesentlichen auch nicht umstritten. Für die Klärung der streitigen Gegebenheiten (Bewilligung des Weidstalls mit Jauchegrube bzw. Beantwortung der Frage der betrieblichen Notwendigkeit des projektierten Weidstalls für die in Frage stehende Bewirtschaftung) vermöchte ein Augenschein nicht zu weiteren relevanten Erkenntnissen zu führen. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins ist daher abzuweisen.

### 4.

#### 4.1.

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entsprechen. In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind nach Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (vgl. auch Art. 21 Abs. 1 PBG; sGS 731.1). Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die nach den Massstäben vernünftiger bäuerlicher Betriebsführung und örtlich herrschender Betriebsformen zur landwirtschaftlichen (bodenabhängigen) Produktion (auch für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf) in der gewählten Sparte unmittelbar benötigt werden. Die Praxis verlangt dabei eine



"gesamthafte Betrachtung" (vgl. P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl. 2022, S. 192 mit Hinweis auf BGE 117 Ib 279; Waldmann/Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 11 zu Art. 16a RPG).

Ökonomiegebäude sind nach Art. 34 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV) zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen. Für die Beurteilung der Zonenkonformität ist nach dieser Vorschrift nicht das "Produktmodell", sondern das "Produktionsmodell" massgebend (vgl. dazu Ruch/Muggli in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, N 22 zu Art. 16 RPG und N 5 und N 17 zu Art. 16a RPG). Nach Art. 34 Abs. 4 RPV darf eine Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich länger bestehen kann (lit. c). Lenkender Massstab der in Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV verankerten Interessenabwägung bilden namentlich die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG. Mit der Vorgabe, dass der Betrieb voraussichtlich länger bestehen kann, soll sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone keine unnötigen neuen Bauten und Anlagen bewilligt werden, die bereits nach kurzer Zeit wieder leer stehen (Hänni, a.a.O., S. 192 f. mit Hinweis; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 27 zu Art. 16a RPG; vgl. auch Ruch/Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 45 zu Art. 16a RPG). Die Landwirtschaftszone soll von Überbauungen aller Art möglichst freigehalten werden. In erster Linie ist deshalb zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach einem Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich ist. Im Weiteren gilt der Konzentrationsgrundsatz: Die landwirtschaftlichen Bauten sind soweit möglich zu gruppieren, unter Berücksichtigung des Standorts des Wohnhauses bzw. des landwirtschaftlichen Betriebszentrums (vgl. BGer 1C\_514/2019 vom 2. April 2019 E. 3.3 f. m.H.; 1C\_429/2015 vom 28. September 2016 E. 5.1 m.H.).

#### 4.2.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid unter anderem aus, in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung habe das AREG ausführlich dargelegt, weshalb es die vorgesehene Lagerfläche für Futter, Geräte und Maschinen als überdimensioniert und damit nicht betriebsnotwendig erachte. Im Weiteren habe es aufgezeigt, weshalb die Finanzierung einer Scheune in dieser Grösse für die beabsichtigte Nutzung unter ökonomischen Aspekten unverhältnismässig erscheine. Die wesentlichen Überlegungen, weshalb von der Einschätzung des LZSG abgewichen werde, seien vom AREG aufgeführt worden. Eine Verletzung der Begründungspflicht, wie sie der Beschwerdeführer behauptete, liege nicht vor (act. G 2 S. 15). Die Scheune sei vor 18 Jahren fast vollständig abgebrochen und in der Folge wiederaufgebaut



worden, ohne dass die betreffenden baulichen Massnahmen bis anhin bewilligt worden wären. In diversen Verfahren sei (vonseiten des Beschwerdeführers) versucht worden, die formell und materiell rechtswidrige Scheune zu legalisieren. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei rechtskräftig verfügt. Da kein rechtmässiger Bestand gegeben sei, sei die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Scheune mit den baulichen Anpassungen als Gesamtheit zu beurteilen. Aus dem mit dem Baugesuch eingereichten Betriebskonzept ergebe sich, dass die Grundstücke Nrn. 0000\_ und 0001\_ während der Vegetationszeit der Schnitt- und Weidenutzung dienen und ein grosser Teil der Jungtiere der Pächterin auf dieser Fläche weiden würden. Im Betriebskonzept werde weiter darauf hingewiesen, dass mit einem Weidstall die Jungtiere witterungsunabhängig gehalten werden könnten und ein Hin- und Rücktransport zum Betriebszentrum vermieden werden könne. Umstritten sei, ob die projektierte Scheune samt Laufhof und neuer Jauchegrube für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sei (Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV). Die Scheune stelle nicht einen blossen Unterstand für den Schutz der Tiere vor Witterungseinflüssen dar, sondern diene zu grossen Teilen als Lagerfläche für Futter, Maschinen und Geräte. Dies sei gemäss Teilverfügung des AREG der Hauptgrund dafür, dass das Bauvorhaben als überdimensioniert und damit nicht betriebsnotwendig beurteilt werde. Der Beschwerdeführer verweise diesbezüglich lediglich auf den Bericht des LZSG und darauf, dass der vorgesehene Raum für die übrigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten notwendig sei; er nehme nicht fundiert Stellung zur Frage, weshalb unter Berücksichtigung der strengen Auslegung der Zonenkonformität nach Art. 16a RPG so viel Lagerfläche als betriebsnotwendig zu betrachten sei. Der Standpunkt des AREG, dass keine grosse Fläche für die Futterlagerung erforderlich sei, erscheine schlüssig, wenn die Jungtiere während der Vegetationsperiode auf der Wiese weiden würden und während der Wintermonate im Betriebszentrum der Pächterin untergebracht seien. Weshalb trotzdem eine Fläche von 138.46 m<sup>2</sup> für die Futterlagerung betriebsnotwendig sein solle, sei nicht ersichtlich. Ferner bestehe für den für Maschinen und Geräte vorgesehenen Lagerraum (44.53 m<sup>2</sup>) ebenfalls keine Notwendigkeit, da das Betriebszentrum des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs in wenigen Fahrminuten erreichbar und die für den Betrieb erforderlichen Maschinen und Geräte dort vorhanden seien. Bei dieser Sachlage würden für die Weide- und Schnittnutzung bereits aus betriebswirtschaftlichen Gründen keine kostspieligen Geräte und Maschinen angeschafft, um diese in der Scheune zu lagern. Für das kurzzeitige Abstellen der für die Güllenaustragung erforderlichen Geräte sei keine Scheune in dieser Grösse erforderlich. Wofür ein Technikraum und ein Abstellraum benötigt werde, sei ebenfalls nicht dargetan. Der Beschwerdeführer wie auch das LZSG liessen im Weiteren den Grundsatz der häuslicher Bodennutzung gänzlich ausser Acht. Der Beschwerdeführer weise nicht nach, weshalb in Abweichung des Konzentrationsgrundsatzes die nur wenige Fahrminuten vom Betriebszentrum entfernte



Scheune in dieser Grösse objektiv notwendig sein solle. Es sei ausgeschlossen, dass eine auf rationelle Bewirtschaftung bedachte Landwirtin für die Haltung von 20 Jungtieren während der Vegetationsperiode eine derart grosse Scheune erstellen würde. Würde vom Nichtbestand der rechtswidrigen Scheune ausgegangen, würde unter betriebswirtschaftlichen Aspekten keine Scheune in dieser Grösse projektiert. Das Bauvorhaben sei vielmehr ein weiterer Versuch, die Scheune in einen rechtmässigen Zustand zu überführen. Das Bauvorhaben erweise sich als überdimensioniert und sei dementsprechend nicht betriebsnotwendig. Die Betriebsnotwendigkeit sei bereits deshalb zweifelhaft, weil gemäss Pächterin und Beschwerdeführer die Fläche bereits seit Jahren als Weidefläche genutzt werde (act. G 2 S. 17-20).

### 4.3.

Der Beschwerdeführer legt unter anderem dar, der historisch gewachsene, seit Jahrzehnten bestehende Standort der Scheune an der Wegkreuzung sei ideal und durch die Erschliessung und Nutzung auch topographisch geboten. Die Frage, ob die Veränderung einer Ökonomiebaute "nötig" sei im Sinn von Art. 16a RPG und Art. 34 RPV, beurteile sich nach objektiven Kriterien. Ausgewiesene künftige Bedürfnisse dürften berücksichtigt werden. Zulässig sei insbesondere eine gewisse Betriebsreserve. Der angefochtene Entscheid habe den Amtsbericht des LZSG unvollständig wiedergegeben und teilweise völlig ausser Acht gelassen. Das Tierwohl werde von der Vorinstanz inhaltlich weder thematisiert noch der Amtsbericht des LZSG dazu gewürdigt. Damit werde im angefochtenen Entscheid die gebotene umfassende Interessenabwägung unterlassen und es würden wesentliche Beurteilungsaspekte unterdrückt, wodurch Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV sowie der Untersuchungsgrundsatz verletzt worden seien.

Die Feststellung, dass das Bauvorhaben überdimensioniert sei, sei in Bezug auf die Lagerflächen für Maschinen und Geräte aktenwidrig. Die Fläche im Stall mit angrenzendem Strohlager und Geräteraum erscheine (auch laut AREG) noch als angemessen. Der Maschinenraum sei ausreichend, genüge aber gemäss Amtsbericht des LZSG für die Bewirtschaftung von 9.09 ha nicht ansatzweise. Der Technikraum sei für eine zeitgemässe Stallbaute ebenfalls sinnvoll, zumal dieser z.B. auch die Realisierung eines Photovoltaik-Anlagenbaus auf dem Dach erlauben würde, wie ihn die Pächterin auch im Betriebszentrum realisiert habe. Im Weiteren habe das AREG nicht erkannt und begründet, weshalb das Futterlager in der Weidescheune "überdimensioniert" sein solle. Indem sich die Vorinstanz dem AREG in diesem Punkt einfach anschliesse, ohne die angemessene Fläche eines Futterlagers konkret darzulegen, ver falle sie in Willkür und verletze die Begründungspflicht und den Untersuchungsgrundsatz. Würde der gesamte Futterertrag der Nutzfläche von 9.09 ha



## St.Galler Gerichte

(81 t Trockensubstanz) in der Scheune eingelagert, stünde zu wenig Lagerplatz zur Verfügung. Es gebe keine "triftigen Gründe" für ein Abweichen vom sorgfältig begründeten Amtsbericht des LZSG.

Die Unterstellung der Vorinstanz, es würden keine neuen/zusätzlichen Maschinen angeschafft für die Nutzfläche von 9.09 ha, sei frei aus der Luft gegriffen. Es stehe im Rahmen der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) im Belieben der Pächterin, für die Bewirtschaftung der Fläche zusätzliche Maschinen anzuschaffen oder bisherige weiter zu behalten und zu verwenden. Sie trage das Risiko und nicht der Staat; es gehe nicht um eine Kolchose. Auch wenn es sodann Synergie-Möglichkeiten gebe, sei es sachgerecht, die 9 ha Weideland auch mit dort (in der Weidescheune) eingelagerten Geräten zu bewirtschaften, zumal die Geräte für die übrige Fläche von 30 ha oft gleichzeitig benötigt würden. Beim Betriebszentrum der Pächterin, das für die vormaligen 32 ha des Betriebs ausgelegt sei, gebe es keine weitere ausbaubare Raumreserve und auch keine Bodenfläche für neue Bauten zur Bewirtschaftung der 9.09 ha zusätzliches Pachtland. Der Gebäudebedarf sei sowohl in Bezug auf Futtermenge, Strohlager und Fahrzeugremise wie auch in Bezug auf die Bewirtschaftung ausgewiesen. Es sei sinnvoller, den bestehenden Stall zu nutzen, als einen neuen Stall (ebenfalls ausserhalb der Bauzone) zu bauen; dies nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umgangs mit Boden ausserhalb der Bauzone.

Dem Beschwerdeführer vorzuwerfen, dass er eine rechtmässige Gebäudenutzung und einen rechtmässigen Zustand anstrebe, sei qualifiziert sachfremd. Es gehe ihm und der Pächterin seit 2019 nur noch darum, eine landwirtschaftliche Ökonomiebaute wieder zonenkonform zu nutzen. Das Gesetz gebe nicht vor, landwirtschaftliche Bausubstanz in der Landwirtschaftszone um jeden Preis "verschwinden" zu lassen. Nach Art. 16b Abs. 1 RPG sei vielmehr bloss ein Nutzungsverbot nicht mehr zonenkonform verwendeter Bauten vorgesehen, und dieses entfalle wieder, sobald die Bauten wieder zonenkonform genutzt werden könnten. Der Umbau bestehender Ökonomiebauten habe mithin Vorrang vor Neubauten, auch soweit sie sich auf Pachtland befänden. Die Pächterin habe die Möglichkeit, das Pachtland vom Beschwerdeführer zu kaufen und auch noch weiteres Land zu bewirtschaften. Dies zeige auch, wie wichtig die Bedeutung einer Betriebsreserve für die Fallbeurteilung sei. Es bestehe das Bestreben, die Ökonomiebaute in den bestehenden Betrieb optimal und rein landwirtschaftlich zu integrieren. Mit dem aktuellen Betriebskonzept (act. G 8 S. 38-43) und ihren bisherigen betrieblichen Leistungen zeige die Pächterin und künftige Eigentümerin, dass alles darangesetzt werde, eine bestmögliche zonenkonforme Nutzung umzusetzen (act. G 8 S. 9-37).



5.

5.1.

Gemäss dem vom Beschwerdeführer angerufenen Art. 16b Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinn der Art. 24–24e RPG nicht zulässig ist, nicht mehr benutzt werden; dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können. Art. 16b Abs. 1 RPG bezieht sich auf rechtmässig bestehende Bauten, wohingegen die bestehende Scheune auf Grundstück Nr. 0000\_ formell und materiell rechtswidrig ist und als Folge der freiwilligen Beseitigung der Bausubstanz im Jahr 2005 von der Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG nicht erfasst ist (vgl. VerwGE B 2015/99 vom 20. Januar 2017 E. 2.3–2.6). Es geht mithin vorliegend nicht um den Wegfall eines Benützungsverbots im Sinn von Art. 16b Abs. 1 RPG bei erneuter zonenkonformer Nutzung einer bestehenden Baute, da ein rechtmässiger Baubestand nicht vorliegt.

5.2.

Zu klären ist damit im Rahmen der Prüfung der Zonenkonformität im Sinn von Art. 16a Abs. 1 RPG die betriebliche Notwendigkeit des projektierten Weidestalls für die in Frage stehende Bewirtschaftung durch die Pächterin (Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV). Gemäss Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Dieser Grundsatz gilt (mit Einschränkungen hinsichtlich Behauptungs- und Beweisführungslast) auch im Rechtsmittelverfahren. In beweisrechtlicher Hinsicht ist mit Bezug auf den Amtsbericht des LZSG (act. G 12/9/29, 12/9/36) zu beachten, dass in der Praxis amtlichen Stellungnahmen von Fachstellen, die vom Gesetzgeber als sachkundige Beurteilungsinstanzen eingesetzt wurden, ein erhöhter Beweiswert zugemessen wird, sofern diese den Charakter eines Gutachtens (amtliche Expertise) aufweisen (vgl. B. Waldmann, in: Waldmann/Krauskopf [Hrsg.], Praxiskommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], 3. Aufl. 2023, N 22 zu Art. 19 VwVG m.H.). Weitere verwaltungsexterne Abklärungen sind nur bei Zweifeln an der Richtigkeit der Feststellungen in der amtlichen Beurteilung vorzunehmen (VerwGE B 2017/184 vom 13. Dezember 2018 E. 4.1). Von der zuständigen Behörde eingeholte Berichte/Gutachten – wie vorliegend der Amtsbericht des LZSG – unterliegen der freien richterlichen Beweiswürdigung. In Fachfragen, welche die Behörde mangels eigener Fachkenntnis nicht beantworten kann, darf nicht ohne triftige Gründe von Sachverständigengutachten abgewichen werden (vgl. BGE 145 II 70 E. 5.5, BGer 1C\_75/2018 vom 1. Oktober 2018 E. 7.3 m.H.).



### 5.3.

In Beantwortung einer entsprechenden Frage des AREG wurde im Amtsbericht des LZSG ausgeführt, dass das Weidstall-Projekt eine wesentliche Verbesserung des Tierwohls biete. Namentlich erlaube es ein naturnahes Wachsen der Jungtiere mit freiem Weidezugang sowie die freie Bewegung der Jungtiere mit der Möglichkeit, sich bei schlechter Witterung in den Schutz der Scheune zurückziehen zu können. Mit dem Projekt könne einem hohen Ungezieferdruck während der Sommermonate entgegengewirkt werden. Es resultierten weniger Tiertransporte. Den Jungtieren stünde permanent Futter und Wasser zur Verfügung. Die Stallung im Innern ermögliche eine ausreichende Bewegungsfreiheit (act. G 12/9/29 S. 6 f.). In der Teilverfügung vom 24. Februar 2021 anerkannte das AREG, dass der geplante Stall für die Unterbringung der Jungtiere während der Vegetationsperiode dienen könne (act. G 12/9/49 S. 7). Die vom LZSG angeführte Verbesserung des Tierwohls durch die Erstellung eines Witterungsschutzes für die Jungtiere blieb zu Recht (vgl. Art. 36 der Tierschutzverordnung, SR 455.1, TSchV; Bundesamt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen [BLV], Fachinformation Tierschutz, Witterungsschutz bei der dauernden Haltung von Rindern im Freien) sowohl von Seiten des AREG als auch der Vorinstanz unbestritten. Anerkannt ist insbesondere, dass die Erstellung des Weidstalls (bedarfsbezogen) für sich genommen als ausgewiesen gilt (act. G 2 S. 19 oben). Insofern erübrigten sich im vorinstanzlichen Entscheid weitere Ausführungen zur Frage des Tierwohls. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, im angefochtenen Entscheid sei eine umfassende Interessenabwägung unterlassen worden bzw. es seien wesentliche Beurteilungsaspekte unterdrückt worden, erweist sich daher als unbegründet.

### 5.4.

Betriebsgebäude sind in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn sie für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG; Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV); dies schliesst die Vorgabe mit ein, dass sie in Ausdehnung und Umfang auf das Notwendige zu beschränken sind. Bei der Beurteilung, ob eine geplante Baute den Bedürfnissen des Betriebs entspricht, ist primär auf die bestehenden Verhältnisse abzustellen. Gemäss bundesgerichtlicher Praxis dürfen auch künftige Bedürfnisse berücksichtigt werden, soweit sie mit einiger Sicherheit feststehen und durch ein Betriebskonzept oder eine vergleichbare Grundlage ausgewiesen sind; blosser Absichtsbekundungen reichen allerdings nicht (BGE 113 Ib 138 E. 4c S. 140). Zulässig ist sodann eine gewisse Betriebsreserve, die allerdings nicht schematisch beziffert werden kann (BGer 1C\_457/2017 vom 25. März 2017 E. 6 m.H. auf BGer 1C\_567/2015 vom 29. August 2016 E. 4.1 und 4.6).

Gemäss den Baugesuchsplänen soll die Scheune im Erdgeschoss zum einen als Stall für bis zu 20 Tiere mit Futtertenn (35.49 m<sup>2</sup>) und zum anderen als Lager für Maschinen



## St.Galler Gerichte

(30.76 m<sup>2</sup>), Geräte (13.77 m<sup>2</sup>) und Stroh (30.8 m<sup>2</sup>) sowie als Technikraum (18.41 m<sup>2</sup>) verwendet werden. Im Obergeschoss sind ein Abstellraum (11.09 m<sup>2</sup>), ein Speicherraum (5.66 m<sup>2</sup>) und im Dachboden ein Futterlager (138.46 m<sup>2</sup>) geplant (act. G 12/9/1). Eine Einlagerung des gesamten Futterertrages der Nutzfläche von 9.09 ha in der Weidescheune (vgl. Ausführungen des Beschwerdeführers in act. G 8 S. 27 f. m.H. auf den Amtsbericht des LZSG) steht dabei mit Blick auf das vorgesehene Weide-/Schnittregime mit Unterbringung der Tiere im Betriebszentrum in den Wintermonaten und Beweidung in den Sommermonaten zum Vornherein nicht zur Diskussion. Das AREG erachtete deshalb in der Teilverfügung den Raum für die Futterlagerung in der geplanten Grösse als nicht erforderlich und begründete dies einlässlich (act. G 12/9/49 S. 7 f.). Die Vorinstanz übernahm im Rekursentscheid diese Einschätzung des AREG, indem sie mit Blick darauf, dass die Jungtiere während der Vegetationsperiode auf der Wiese weideten und während der Wintermonate in dem rund 1.8 km (Luftlinie; vgl. act. G 8 S. 43) vom Weidestall entfernten Betriebszentrum der Pächterin untergebracht seien, die Betriebsnotwendigkeit der Fläche von 138.46 m<sup>2</sup> für die Futterlagerung verneinte. Inwiefern diese begründete Feststellung unzutreffend oder gar willkürlich sein sollte (act. G 8 S. 26), ist nicht erkennbar, zumal gemäss Feststellung des AREG das für die Wintermonate notwendige Futter im Betriebszentrum der Pächterin untergebracht werden kann bzw. dort für die Futterlagerung genügend Ökonomiefläche vorhanden ist (vgl. act. G 12/9/49 S. 7 unten). Mithin befinden sich Tiere und Futterbestand in den Wintermonaten am selben Ort, so dass die Notwendigkeit eines zusätzlichen Futterlagers in der Weidscheune nicht ausgewiesen erscheint und auch unter dem Titel einer "Betriebsreserve" nicht bejaht werden kann. Dies umso weniger, als die Pächterin nicht geltend macht, sie sei auf zusätzlichen Raum für die Futterlagerung angewiesen bzw. den diesbezüglichen Bedarf nicht genau bezeichnet. Wenn sie festhält, dass aufgrund der verfügbaren Flächen (im Betriebszentrum) derzeit keine Möglichkeit offenstehe, noch mehr Tiere vor Ort (d.h. beim Betriebszentrum) weiden zu lassen (act. G 14 S. 1), so ist festzuhalten, dass ein Weidenlassen der Jungtiere *beim Betriebszentrum* vorliegend nicht zur Diskussion steht bzw. von Seiten des AREG und der Vorinstanz nicht vorausgesetzt bzw. unterstellt wird; AREG und Vorinstanz gehen vielmehr vom Weidenlassen der Tiere auf den gepachteten Grundstücken Nr. 0001\_ und 0000\_ aus. Der weitere Hinweis der Pächterin, dass im Weidestall künftig ganzjährig Rindermast betrieben werden soll (act. G 14 S. 2), tangiert nicht den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, d.h. das Bewilligungsgesuch betreffend den Weidestall mit Jauchegrube, sondern das 2024 eingereichte Baugesuch der Pächterin.

### 5.5.

Im Weiteren erachtete die Vorinstanz gestützt auf die Feststellungen des AREG (act. G 12/9/49 S. 7 f.) den Lagerraum für Maschinen und Geräte (44.53 m<sup>2</sup>) als nicht



betriebsnotwendig, da das Betriebszentrum in wenigen Fahrminuten erreichbar sei, die für den Betrieb erforderlichen Maschinen und Geräte dort bereits vorhanden seien und für das kurzzeitige Abstellen der für die Güllenaustragung erforderlichen Geräte keine Weidescheune in der geplanten Grösse erforderlich sei (act. G 2 S. 19). Das AREG hatte diesbezüglich festgehalten, dass die Pächterin beim Betriebszentrum grundsätzlich über genügend Ökonomieflächen für die Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten verfüge und das kurzfristige Abstellen von Maschinen und Geräten (für die Grasbewirtschaftung der umliegenden Wiesen) *beim Weidstall* erfolgen könne (act. G 12/9/49 S. 7f). Im Amtsbericht des LZSG wird zwar angemerkt, der Maschinenraum sei mit 30.76 m<sup>2</sup> ausreichend, er genüge aber für die Bewirtschaftung der 9.09 ha "nicht ansatzweise" (act. G 12/9/29 S. 6). Indes nehmen weder der Amtsbericht des LZSG noch der Betriebsbeschrieb der Pächterin (act. G 8 S. 38-43) Bezug auf die vom AREG angeführte Möglichkeit der Unterbringung der für die Bewirtschaftung der 9.09 ha Weideland notwendigen Maschinen – einschliesslich allenfalls zusätzlich anzuschaffender Maschinen – im Betriebszentrum und stellen sie auch nicht in Abrede. Ein allfälliger zusätzlicher Maschinen- und Raumbedarf ist mithin weder behauptet noch substantiiert. Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss in pauschaler Weise die *Verfügbarkeit* der Maschinen für die Bewirtschaftung der 9.09 im Betriebszentrum der Pächterin in Abrede stellt (vgl. act. G 8 S. 32), widerlegt dies nicht die *Unterbringungsmöglichkeit* der für die Weidebewirtschaftung nötigen Maschinen im Betriebszentrum. Zu Recht verweist die Vorinstanz diesbezüglich auf den Konzentrationsgrundsatz (vgl. vorstehende E. 3.1), dessen Anwendung die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) der Pächterin nicht in Frage stellt bzw. keine Kolchosewirtschaft einführt (vgl. act. G 8 S. 31 unten), sondern landwirtschaftliche Bauten (ausserhalb der Bauzone) möglichst im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebszentrums gruppieren möchte. Die weitere Feststellung des AREG, dass die Fläche im Stall mit angrenzendem Geräteraum (13.77 m<sup>2</sup>) und Strohlager (30.8 m<sup>2</sup>) noch als angemessen erscheine (act. G 12/9/49 S. 8 erster Absatz), wird im angefochtenen Entscheid entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 8 S. 24) nicht in Abrede gestellt.

Die Pächterin gibt sodann zu bedenken, dass die Weidescheune nicht nur als Schutzraum für das Vieh, sondern auch als betriebsstrategischer Punkt für die Futterverteilung und zentraler Ort für die tierärztliche Versorgung dienen sollte. Ebenso ermögliche der Weidstall ein Futtermanagement, das viel weniger Fahrten mit Traktor und Ladewagen zwischen Weidstall und Betriebszentrum erforderlich mache. Das Verschieben der Tiere von den Weiden zurück ins Betriebszentrum bedeute Stress, der sich mit einem Weidstall vermeiden lasse. Im Betriebszentrum lasse sich ein Bau mit gleicher Funktion (wie der Weidstall) nicht umsetzen. Mithin sei der Erhalt des Weidstalls ökologisch vorteilhaft, da zusätzliche Fahrten und ein Neubau (eines Stalls)



vermieden werden könnten. Sie (die Pächterin) sei auch bereit, für einen angemessenen ökologischen Ausgleich auf den Pachtgrundstücken zu sorgen, sollte der Weidstall erhalten werden können (act. G 14 S. 2-4). Vorliegend ist eine *betriebliche Notwendigkeit* der Scheune als strategischer Punkt für die Futterverteilung und zentraler Ort für die tierärztliche Versorgung aufgrund der Darlegungen der Pächterin nicht erkennbar. Selbst wenn letztere zu bejahen wäre, vermöchte dies – zusammen mit der Reduktion der Fahrten mit Traktor und Ladewagen und dem Wegfall der Notwendigkeit des Verschiebens der Tiere – die Notwendigkeit eines zusätzlichen Betriebsgebäudes für sich allein nicht zu rechtfertigen. Unbestritten blieb sodann die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Betriebsnotwendigkeit bereits deshalb zweifelhaft sei, weil gemäss Pächterin und Beschwerdeführer die Fläche bereits seit Jahren als Weidefläche genutzt werde (act. G 2 S. 20). Die Frage, inwiefern ein blosser Tierunterstand auf den Pachtgrundstücken Nrn. 0001\_ und 0000\_ (vgl. act. G 2 S. 19 zweiter Absatz) zu bewilligen wäre, bildet nicht Gegenstand des streitigen Baugesuchs und wäre gegebenenfalls im Rahmen eines separaten Gesuchs zu prüfen.

### 5.6.

Mit Blick auf die geschilderten Gegebenheiten lagen triftige Gründe für eine Abweichung von den Feststellungen/Schlussfolgerungen im Amtsbericht des LZSG vor. Auch eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes und der Begründungspflicht (vgl. act. G 8 S. 24, 26 und 28) ist nicht erkennbar, zumal die Vorinstanz bei der Entscheidbegründung nicht auf jeden einzelnen Aspekt eingehen musste und sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken durfte (BGE 148 III 35 E. 4.1; 146 II 341 E. 5.1). Der vorinstanzliche Schluss auf die fehlende objektive Notwendigkeit des Standorts des Weidstalls erweist sich mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Vermeidung einer Zersiedelung als begründet. Die Ausführungen der Vorinstanz stehen auch mit der Rechtsprechung im Einklang, wonach landwirtschaftliche Bauten unter Berücksichtigung des Standorts des Wohnhauses soweit möglich zu gruppieren sind, um die Zersiedelung der Landschaft zu minimieren (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.5; BGer 1C\_58/2017 vom 18. Oktober 2018 E. 5.4.1 mit Hinweisen). Zutreffend ist zwar, dass gemäss Rechtsprechung in erster Linie zu prüfen ist, ob die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach einem Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich ist oder ob Neubauten als Ersatzbauten an Stelle der bisherigen, nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können (BGE 129 II 413 E. 3.2; Urteil 1C\_457/2017 vom 25. März 2019 E. 5; je mit Hinweisen). Vorliegend stellt sich die Situation aber aufgrund der seit 2008 rechtskräftigen Rückbauverfügung des Stalls anders dar. Es ist, wie erwähnt, nicht von einer bestehenden Baute auszugehen, welcher der Vorzug vor der Errichtung einer neuen zu geben wäre, sondern davon, dass die Parzelle Nr. 0001\_ als unbebaut zu gelten hat (vgl. BGer 1C\_514/2019 vom 2. April 2020 E. 3.4).



6.

6.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten des Beschwerdeführers (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss ist anzurechnen.

6.2.

Zufolge seines Unterliegens sind dem Beschwerdeführer keine ausseramtlichen Kosten zu entschädigen (Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte 1 haben vom Grundsatz her keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Linder in: Rizvi/Schindler/Cavelti, a.a.O., N 19 f. zu Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Die Beschwerdebeteiligte 2 stellte keinen Entschädigungsantrag und der Beschwerdegegner nahm im Verfahren keine Stellung, weshalb auch bei ihnen ein Entschädigungsanspruch nicht gegeben ist.

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

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000, unter Anrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.