



Fall-Nr.:	22-3095
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	20.03.2023
Entscheiddatum:	02.03.2023

BUDE 2023 Nr. 030

Baurecht, Art. 88 Abs. 1 VRP, Art. 22 Abs. 1, 24c Abs. 2 RPG, Art. 41c GSchV. Der ursprünglich bewilligte Kaninchenauslauf ist als solcher nicht mehr vorhanden, sondern wurde zu einem geschlossenen Raum ausgebaut. Ein geschlossener Raum ist jedoch nicht bewilligt, weshalb ein unrechtmässiger Zustand zu bejahen ist (Erw. 3). Weitere bauliche Massnahmen lassen den Hühnerstall in einen höheren Rang aufrücken. Eine bewilligungsfreie Sanierung oder Erneuerung ist daher zu verneinen. Dies muss erst recht gelten, wenn beachtet wird, dass sich der Hühnerstall im übergangsrechtlichen Gewässerraum befindet, welcher zumindest auf längere Sicht von Bauten und Anlagen freizuhalten ist (Erw. 4.5). Der Beschwerdegegner wird deshalb angewiesen, ein nachträgliches Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren durchzuführen (Erw. 5). Gutheissung der Rechtsverweigerungsbeschwerde.

BUDE 2023 Nr. 30 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-3095

Entscheid Nr. 30/2023 vom 2. März 2023

Beschwerdeführer

A.____
vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt,
Unterer Graben 1, 9001 St.Gallen

gegen

Beschwerdegegner

Gemeinderat Z.____

Beschwerdebeteiligte

B.____ **und C.**____
vertreten durch lic.iur.HSG Christina Nossung, Rechtsanwältin,
Teufenerstrasse 3, 9001 St.Gallen

Betreff

Rechtsverweigerungsbeschwerde



Sachverhalt

A.

a) B.____ und C.____, Z.____, sind Eigentümer der Grundstücke Nrn. 001 und 002 an der D.____strasse in Z.____, wo sie eine Eierproduktion betreiben. Sie haben die Grundstücke im Jahr 2019 vom damaligen Besitzer E.____, welcher ebenfalls eine Eierproduktion betrieb, erworben. Das Grundstück Nr. 001 liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 3. Februar 1995 im übrigen Gemeindegebiet (üG) und somit ausserhalb der Bauzone. Der nördliche Bereich des Grundstücks Nr. 002 ist dem üG, der südliche Bereich der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der nördliche Bereich des Grundstücks Nr. 002 bildet zusammen mit dem Grundstück Nr. 001 den Hofbereich. Das Grundstück Nr. 001 ist mit Wohnbauten (Vers.-Nrn. 003 und 004) überbaut, welche von den Eigentümern bewohnt werden. Das Grundstück Nr. 002 ist mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 005, 006, 007, 008 und 009 überbaut. Direkt an der D.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) liegen die Gebäude Vers.-Nrn. 005 und 006. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Wohnhaus (Vers.-Nr. 005) mit angebauter Scheune (Vers.-Nr. 006). Das ehemalige Wohnhaus (Vers.-Nr. 005) wird für die Lagerung, Sortierung und Verpackung der Eier verwendet. Der grösste Teil der Legehennen befindet sich im aus rotem Backstein erbauten Legehennenstall (Vers.-Nr. 008). Der Legehennenstall verfügt über zwei getrennte Kammern. In jeder Kammer befinden sich gemäss Aussage von C.____ rund 600 Hennen. Östlich an den Legehennenstall angebaut befindet sich eine betonierte Freifläche, welche nördlich und südlich durch einen Bretterverschlag mit Türe abgetrennt ist. Östlich der betonierten Freifläche befindet sich ein rund 23 m langer Raum. Östlich des leerstehenden Raums befindet sich der ehemalige, rund 24 m lange, Kaninchenstall (Vers.-Nr. 007). Knapp 100 m entfernt vom Hofbereich, in einer Senke, befindet sich ein weiterer Hühnerstall (Vers.-Nr. 009). In unmittelbarer Nähe des Stalls fliesst das F.____bächli, welches das Grundstück Nr. 002 von Südwest nach Nordost durchschneidet. Im zweigeschossigen Hühnerstall halten die Eigentümer rund 100 Hühner.

b) Von besonderem Interesse für den vorliegenden Fall ist der Kaninchenstall (Vers.-Nr. 007) sowie der Hühnerstall (Vers.-Nr. 009). Der altrechtliche Hühnerstall ist im Jahr 1959 ohne Baubewilligung erstellt worden. Gemäss der ersten nichtlandwirtschaftlichen Schätzung vom 8. September 1966 hatte der Hühnerstall damals einen Minderwert von 18 %. Gemäss den nachfolgenden Grundstücksschätzungen nahm der Minderwert des Gebäudes immer mehr zu. Im Jahr 2020 betrug der Minderwert 95 %.

Der Kaninchenstall wurde im Jahr 1972 durch die Gemeinde Z.____ sowie das damalige Amt für Gewässerschutz bewilligt. Bei der Baute handelt es sich um zwei, auf der kurzen Seite zusammengebaute Container. Im Jahr 1983 wurde westlich vom Kaninchenstall (Vers.-Nr. 007) mit einem Abstand von rund 7 m der Legehennenstall (Vers.-Nr. 008) bewilligt. Im Jahr 1989 wurde sodann auf der Westseite des Kaninchenstalls (Vers.-Nr. 007) ein überdachter Kaninchenauslauf mit teilweiser Verbindung zum Legehennenstall bewilligt.

B.

a) A.____ ist Eigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke Nrn. 010 und 011. Er gelangte im Jahr 2020 an die Politische Gemeinde Z.____ und beantragte die Überprüfung der Rechtmässigkeit der Bauten und Anlagen auf Grundstück Nr. 002. Er machte geltend, dass der Kaninchenstall rechtswidrig als Werkstatt und Fahrzeugunterstand genutzt werde.

b) Daraufhin gelangte die Bauverwaltung an das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und bat um eine Überprüfung des massgeblichen Zustands. Mit raumplanungsrechtlicher Zusammenstellung vom 20. April 2020 stellte das AREG den massgeblichen Sachverhalt für die Bauten und Anlagen auf Grundstück Nr. 002 fest. Gestützt auf den Sachverhalt hielt das AREG unter anderem fest, dass aufgrund der teils hohen Minderwerte der Gebäude eine bestimmungsgemässe Nutzung fraglich sei.



c) Mit Schreiben vom 6. Oktober 2020 gelangte A.____, vertreten durch lic.iur. Werner Rechsteiner, Rechtsanwalt, St.Gallen, an die Bauverwaltung Z.____ und teilte mit, dass die im Jahr 1989 bewilligte Überdachung des Kaninchenstalls zwischenzeitlich als Werkstatt und Fahrzeugabstellplatz unrechtmässig genutzt werde. Weiter befänden sich seit kurzem im Hühnerstall beim F.____bächli auch wieder Hühner, was unter dem Gesichtspunkt der Raumplanung, des Gewässerschutzes sowie des Tierschutzes fraglich sei. Entsprechend werde die Gemeinde Z.____ gebeten, den rechtmässigen Zustand auf Grundstück Nr. 002 wiederherzustellen.

C.

a) Mit Baugesuch vom 18. Dezember 2020 beantragten B.____ und C.____ bei der Politischen Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für die Umnutzung des überdachten Auslaufs in eine Werkstatt und einen Fahrzeugunterstand. Darüber hinaus beantragten sie die Baubewilligung für die Erstellung eines Luftwäschers auf der Südseite des Legehennenstalls (Vers.-Nr. 007). Nachdem A.____ gegen das Vorhaben Einsprache erhoben hatte, zogen B.____ und C.____, zwischenzeitlich vertreten durch lic.iur. HSG Christina Nossung, Rechtsanwältin, St.Gallen, mit Schreiben vom 12. Februar 2021 das Baugesuch zurück.

b) Mit Schreiben vom 18. März 2022 teilte der Rechtsvertreter von A.____ der Bauverwaltung Z.____ mit, dass der Hühnerstall eingerüstet sei und Bauarbeiten vorgenommen würden. Da das Gebäude im Gewässerabstand stünde, seien die Arbeiten baubewilligungspflichtig. Entsprechend sei der Erlass eines Baustopps angezeigt.

c) Mit E-Mail vom 21. März 2022 teilte der Leiter der Bauverwaltung dem Rechtsvertreter von A.____ mit, dass auf seine Anzeige hin ein Augenschein durchgeführt worden sei. Dabei sei festgestellt worden, dass es sich bloss um bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten handle.

d) Mit E-Mail vom 22. März 2022 an den Leiter der Bauverwaltung führte der Rechtsvertreter von A.____ aus, dass dem Hühnerstall keine Bestandesgarantie zukomme und daher bereits die Hühnerhaltung an sich bewilligungspflichtig sei. Zumal sich das Gebäude im Gewässerraum befinde, müsse die Bewilligungsfähigkeit verneint werden. Das gleiche gelte für die nun erfolgten baulichen Massnahmen. Entsprechend werde die Gemeinde erneut gebeten einen Baustopp zu erlassen.

e) Mit E-Mail vom 4. April 2022 teilte der Leiter der Bauverwaltung dem Rechtsvertreter von A.____ mit, dass sich an der Einschätzung nichts geändert hätte. Bei den strittigen Arbeiten handle es sich um bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten.

D.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2022 erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter beim Bau- und Umweltdepartement Rechtsverweigerungsbeschwerde. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, B.____ und C.____, D.____strasse 30, Z.____, für die Umnutzung des Schopfs Vers.-Nr. 009 in einen Hühnerstall und die durchgeführten Bauarbeiten sofort zur Einreichung eines Baugesuchs aufzufordern und ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sowie ein Nutzungsverbot als Hühnerstall zu verfügen.
2. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, B.____ und C.____, D.____strasse 30, Z.____, für die Umnutzung des Kaninchenstalls und die Überdachung aufzufordern, ein Baugesuch einzureichen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerin.



Zur Begründung wird geltend gemacht, dass das Grundstück Nr. 002 mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Grundstücks Nr. 010 belastet sei. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 6. September 1983 seien die Eigentümer von Grundstück Nr. 002 verpflichtet die benutzten Bauten und Anlagen voll funktionstüchtig zu unterhalten. Da die Beschwerdebeteiligten ihrer Unterhaltungspflicht gemäss Dienstbarkeitsvertrag nicht nachkommen würden, habe der Beschwerdeführer beim Kreisgericht G.____ ein Zivilverfahren wegen Verletzung der Dienstbarkeit eingeleitet. Am 17. Mai 2022 sollen die Gebäude auf Grundstück Nr. 002 im Rahmen eines gerichtlichen Augenscheins besichtigt werden. Hinsichtlich der Rechtsverweigerungsbeschwerde macht der Beschwerdeführer geltend, dass der Kaninchenstall und die Überdachung in eine Werkstatt sowie einen Fahrzeugunterstand umgenutzt worden seien. Hierbei handle es sich um eine bewilligungspflichtige Umnutzung. Die Haltung von Hühnern im Hühnerstall stelle ebenfalls eine bewilligungspflichtige Umnutzung dar. Denn die Nutzung als Hühnerstall sei vor Jahrzehnten aufgegeben worden, weshalb die Wiederaufnahme der Nutzung bewilligungspflichtig sei. Verstärkend hinzu komme, dass durch die Nutzung das nahegelegene F.____bächli verschmutzt bzw. gefährdet werde. Weiter hätten die Beschwerdebeteiligten den Hühnerstall in einer Art und Weise ausgebaut, welcher den Rahmen von bewilligungsfreien Unterhaltsarbeiten sprengt. So sei mindestens ein Fundament erneuert und das Vordach vergrössert worden. Trotz all dieser Hinweise auf einen unrechtmässigen Zustand auf Grundstück Nr. 002 sei der Beschwerdegegner untätig geblieben.

E.

a) Mit Vernehmlassung vom 27. Mai 2022 beantragen die Beschwerdebeteiligten durch ihre Rechtsvertreterin die Rechtsverweigerungsbeschwerde unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Hinsichtlich der Nutzung des Hühnerstalls halten die Beschwerdebeteiligten fest, dass dieser seit jeher als Hühnerstall deklariert sei. Die Nutzung sei daher auch nie aufgegeben worden. Im erwähnten Zivilverfahren sei am 17. Mai 2022 ein Augenschein vor Ort durchgeführt worden. Der vom Kreisgericht beigezogene Fachmann habe dabei – wie das Verhandlungsprotokoll zeige – bestätigt, dass die Bauten vorbildlich unterhalten seien. Die Behauptungen des Beschwerdeführers hinsichtlich der Nutzung des Kaninchenstalls und der Überdachung würden bestritten. Die Beschwerdebeteiligten hätten die Liegenschaft im Jahr 2019 erworben und dabei dem Vorbesitzer erlaubt einige Sache zwischenzulagern und diese erst nach und nach zu räumen. Dies sei zwischenzeitlich erfolgt. Richtig sei, dass der Hühnerstall weiterhin zur Hühnerhaltung genutzt werde. Es bestehe daher keine Notwendigkeit für eine Umnutzungsbewilligung. Die knapp 100 Hühner im Hühnerstall würden das F.____bächli nicht gefährden. Eine Kontrolle durch einen Mitarbeiter des Amtes für Umwelt (AFU) am 19. April 2021 habe ergeben, dass die Haltung von knapp 100 Hühnern im Bagatellbereich liege und dass der Hühnerstall sämtliche gesetzlichen Anforderungen erfülle. Im Frühling 2022 hätten die Beschwerdebeteiligten beim Hühnerstall seit langer Zeit geplante Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Dabei seien lediglich das Dach repariert und zwei Aussenwände erneuert worden. In tragende Teile sei nicht eingegriffen worden.

b) Mit Vernehmlassung vom 9. Juni 2022 beantragt der Beschwerdegegner, die Rechtsverweigerungsbeschwerde unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass der Kaninchenstall im Herbst 2020 vorübergehend für einen anderen Zweck – namentlich Werkstatt und Fahrzeugunterstand – genutzt worden sei. Entsprechend seien die Beschwerdebeteiligten zur Einreichung eines Baugesuchs aufgefordert worden. Dem seien die Beschwerdebeteiligten nachgekommen, hätten das Gesuch aber am 12. Februar 2021 wieder zurückgezogen. Bei einem am 24. Mai 2021 durchgeführten Augenschein habe der Bauverwalter der Gemeinde keine abweichende Nutzung mehr feststellen können; Kaninchenstall und Überdachung seien leergeräumt gewesen. Handlungsbedarf seitens des Beschwerdegegners habe daher nicht bestanden. Soweit sich die Rechtsverweigerungsbeschwerde gegen die Unterhaltsarbeiten beim Hühnerstall richte, sei festzuhalten, dass es sich lediglich um bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten handle. Eine bewilligungspflichtige Umnutzung liege ebenfalls nicht vor, da der Stall seit jeher als



solcher genutzt worden sei. Somit bestehe auch hinsichtlich des Hühnerstalls kein Handlungsbedarf.

c) Mit Amtsbericht vom 1. Juli 2022 führt das AREG aus, dass sich der Hühnerstall im Übergangsrechtlichen Gewässerraum befinde, weshalb auch grundsätzlich keine weitreichenden Erneuerungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bestünden. Inwiefern die vorgenommenen baulichen Massnahmen als baubewilligungspflichtig einzustufen seien, könne aufgrund der Akten nicht beurteilt werden. Gemäss der aktuellen Schätzung vom 1. Oktober 2020 weise der Hühnerstall jedoch einen Minderwert von 95 % auf, weshalb kaum noch von einer intakten Bausubstanz gesprochen werden könne.

F.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 22. August 2022 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch, wobei die zuständige Sachbearbeiterin des AREG krankheitsbedingt jedoch nicht teilnehmen konnte. Dabei wurde festgestellt, dass der Kaninchenstall nicht mehr genutzt wird. Die Räumlichkeiten waren bis auf wenige eingelagerte Gegenstände leer. Der überdachte Kaninchenauslauf präsentierte sich komplett eingewandet als geschlossener Raum. Eine Nutzung als Werkstatt bzw. Fahrzeugunterstand konnte nicht festgestellt werden. Das Gleiche gilt für die betonierte Freifläche zwischen der Überdachung und dem Legehennenstall. Beim Hühnerstall zeigte sich deutlich, dass vor kurzem die Nord- und Südfassade sowie das Dach renoviert worden sind.

b) Mit Eingabe vom 5. September 2022 lässt sich der Beschwerdeführer zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

c) Mit Eingabe vom 7. September 2022 nimmt das AREG zum Augenscheinprotokoll Stellung. Es hält fest, dass das Augenscheinprotokoll sowie die beiliegende Fotodokumentation keine eindeutigen Schlüsse zulassen, ob weitreichend in die tragende Substanz eingegriffen worden sei und ob es sich bei den Sanierungsarbeiten an Dach und Fassade um baubewilligungspflichtige Massnahmen handle. Aus den Schätzungsprotokollen ergebe sich aber, dass die Hühnerhaltung im Hühnerstall wahrscheinlich im Jahr 2005 aufgegeben worden sei. Diese Annahme würden auch die Zahlen aus dem Formular Tiererhebung stützen.

d) Mit Eingabe vom 16. September 2022 lassen sich die Beschwerdebeteiligten zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

e) Mit Eingabe vom 10. Oktober 2022 bestreitet der Beschwerdeführer die Äusserungen der Beschwerdebeteiligten.

G.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes zur Behandlung der Rechtsverweigerungsbeschwerde ergibt sich aus Art. 89 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Art. 25 Abs. 1 Bst. b des Geschäftsreglementes der Regierung und der Staatskanzlei (sGS 141.3).



1.2 Die Frist- und Formerfordernisse nach Art. 90 VRP und Art. 92 in Verbindung mit Art. 48 VRP sind erfüllt. Auf die Rechtsverweigerungsbeschwerde ist somit einzutreten.

2.

Der Beschwerdeführer macht eine Rechtsverweigerung geltend, weil sich der Beschwerdegegner trotz Hinweisen auf einen unrechtmässigen Zustand auf Grundstück Nr. 002 weigere ein nachträgliches Baugesuch einzufordern bzw. den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

2.1 Rechtsverweigerungsbeschwerde kann erhoben werden, soweit kein ordentliches Rechtsmittel gegeben ist oder offenstand (Art. 88 Abs. 1 VRP). Die Rechtsverweigerungsbeschwerde ist somit ein ausserordentliches und absolut subsidiäres Rechtsmittel. Vor ihrer Ergreifung müssen sämtliche ordentlichen Rechtsmittel ausgeschöpft werden. Wird namentlich die Einsprache- und Rekursmöglichkeit versäumt, bleibt die Rechtsverweigerungsbeschwerde ausgeschlossen. Eine Besonderheit der Rechtsverweigerungsbeschwerde liegt darin, dass es diesem Rechtsmittel oftmals an einem Anfechtungsobjekt fehlt oder gegen das Anfechtungsobjekt kein ordentliches Rechtsmittel offensteht (BDE Nr. 20/2020 vom 20. März 2020 Erw. 1.2 mit Hinweisen). Bei den Gründen für eine Rechtsverweigerungsbeschwerde wird unterschieden zwischen formeller und materieller Rechtsverweigerung. Art. 88 Abs. 2 Bst. a VRP nennt die formellen Gründe. Es sind dies die Weigerung, eine vorgeschriebene Amtshandlung vorzunehmen (formelle Rechtsverweigerung im engen Sinn) sowie die ungerechtfertigte Verzögerung einer Amtshandlung bzw. die Verschleppung des Verfahrens (Rechtsverzögerung). Bei der formellen Rechtsverweigerung im engen Sinn fällt die an sich zuständige Behörde zu Unrecht keine Entscheidung bzw. nur eine Teilentscheidung oder unterlässt es zu Unrecht, die für die Beurteilung notwendigen Abklärungen zu treffen. Erforderlich ist dabei zunächst, dass der Betroffene einen Anspruch auf die Vornahme der entsprechenden Handlung respektive den Erlass einer Verfügung hat. Ist eine solche nicht vorgeschrieben, fehlt es an einem Anspruch auf die geforderte Amtshandlung und entsprechend an der Voraussetzung für die Rechtsverweigerungsbeschwerde im engen Sinn. Die Weigerung, die vorgeschriebene Amtshandlung vorzunehmen, kann ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen. Dabei muss aus den Umständen eindeutig hervorgehen, dass die Behörde in der Sache nicht tätig zu werden gedenkt (BDE Nr. 20/2020 vom 20. März 2020 Erw. 1.3 mit Hinweisen).

2.2 Der zweite formelle Grund für eine Rechtsverweigerungsbeschwerde besteht in einer ungerechtfertigten Verzögerung des Verfahrens. Es lassen sich insbesondere die schlichte Untätigkeit der Behörde und ein tatsächliches Tun in Form von als ungerechtfertigt erachteten Instruktionsmassnahmen (z.B. Sistierungen, Fristerstreckungen) unterscheiden. Eine ungerechtfertigte Verzögerung ist gegeben, wenn die Behandlung der Angelegenheit nicht innert angemessener Frist erfolgt. Was unter einer angemessenen Behandlungsfrist zu verstehen ist, bestimmt sich nach der Natur und den Umständen der betreffenden Angelegenheit, namentlich der Bedeutung der Sache für die am Verfahren Beteiligten, deren Verhalten sowie der Natur und Komplexität des zugrundeliegenden Sachverhalts. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Frist umso kürzer ist, je höher die Interessen der Betroffenen an einem raschen Entscheid sind. Den Behörden ist beispielsweise Rechtsverzögerung vorzuhalten, wenn sie ohne ersichtlichen Grund während längerer Perioden keine konkreten Vorkehren treffen, ungerechtfertigte Instruktionsmassnahmen vornehmen oder generell überlange Vernehmlassungsfristen ansetzen (BDE Nr. 26/2021 vom 25. März 2021 Erw. 2.1 mit Hinweisen).

2.3 Im vorliegend zu beurteilenden Fall hat der Beschwerdegegner klar zum Ausdruck gebracht, dass seiner Ansicht nach auf Grundstück Nr. 002 kein unrechtmässiger Zustand vorliege und daher auch keine Massnahmen angezeigt seien. Somit ist zunächst zu prüfen, ob bezüglich dem gerügten Kaninchenstall (Vers.-Nr. 007) und der Überdachung sowie dem Hühnerstall Hinweise auf einen unrechtmässigen bzw. abklärungsbedürftigen Zustand bestehen.

3.



Der Beschwerdeführer macht geltend, der Kaninchenstall und die Überdachung des Auslaufs würden in unrechtmässiger Weise als Werkstatt und Fahrzeugunterstand verwendet.

3.1 Wie die Zusammenstellung des AREG zeigt, wurde der Kaninchenstall im Jahr 1972 bewilligt. Bei der Baute handelt es sich – wie am Augenschein gut zu sehen war – um zwei, auf der kurzen Seite zusammengebaute Container. Die Baubewilligung der Politischen Gemeinde Z.____ vom 18. August 1972 sowie die Zustimmung vom 17. Juli 1972 des damals zuständigen Amtes für Gewässerschutz liegen vor. Im Jahr 1989 wurde eine Überdachung des Kaninchenauslaufs sowie eine Verbindung zum Legehennenstall bewilligt. Die Baubewilligung der Politischen Gemeinde Z.____ vom 13. Dezember 1989 sowie die Zustimmung vom 28. November 1989 des damals zuständigen AFU für die Überdachung liegen ebenfalls vor.

3.2 Damit sind Kaninchenstall, die Überdachung des Kaninchenauslaufs sowie die Verbindung zum Legehennenstall grundsätzlich bewilligt. Eine Nutzung als Werkstatt oder Fahrzeugunterstand konnte am Augenschein nicht festgestellt werden. Die zusätzliche Überdachung, welche das AREG in seiner raumplanungsrechtlichen Zusammenstellung vom 20. April 2020 festgestellt hat (Bst. nn), war nicht mehr vorhanden. Es zeigte sich jedoch deutlich, dass der überdachte Kaninchenauslauf abweichend von den Bauplänen erstellt bzw. umgebaut worden ist. Gemäss den Baugesuchsunterlagen aus dem Jahr 1989 sollte der Kaninchenauslauf gegen Westen hin mit einer Mauer von 1 m Höhe und darüber mit Maschengitter abgetrennt sein. Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass der Kaninchenauslauf mit Schirmbrettern komplett eingewandert worden ist. So erinnert der Raum eher an eine Werkstatt oder ein Lager. Als solches haben es die Beschwerdebeteiligten in der Vergangenheit – zumindest zeitweise, wie sie selbst eingestehen – auch genutzt. Davon zeugen auch die an Wänden verlegten Stromleisten. Der Kaninchenauslauf ist für seinen ursprünglich bewilligten Zweck – nämlich dem Aufenthalt von Kaninchen an der frischen Luft – nicht mehr nutzbar. Auch der befestigte Boden erscheint für einen Auslauf wenig geeignet. Hinzu kommt, dass die Beschwerdebeteiligten selbst am Augenschein ausgeführt haben, den Kaninchenstall (Vers.-Nr. 007) nicht mehr zu benötigen und daher ein Abbruchgesuch gestellt zu haben. Fehlt es an einem Kaninchenstall, so besteht von vornherein kein Bedarf für einen überdachten Kaninchenauslauf. Auch ist fraglich, ob die Überdachung statisch überhaupt einem Abbruch des Kaninchenstalls standhalten könnte. Insgesamt ist somit festzuhalten, dass der bewilligte Kaninchenauslauf als solcher nicht mehr vorhanden ist, sondern zu einem geschlossenen Raum ausgebaut worden ist. Ein geschlossener Raum ist jedoch nicht bewilligt, weshalb ein unrechtmässiger Zustand zu bejahen ist.

3.3 Zumal ein unrechtmässiger Zustand bejaht werden muss und der Beschwerdegegner klar zum Ausdruck gebracht hat, diesbezüglich nichts zu unternehmen, erweist sich die Rechtsverweigerungsbeschwerde als begründet. Der Beschwerdegegner ist deshalb anzuweisen, hinsichtlich des heutigen Raums innert zwei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids ein nachträgliches Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren durchzuführen.

4.

Weiter rügt der Beschwerdeführer einen unrechtmässigen Zustand in Zusammenhang mit dem Hühnerstall. Er stellt sich auf den Standpunkt, die baulichen Massnahmen wie auch die Wiederaufnahme der Hühnerhaltung seien baubewilligungspflichtig. Beschwerdegegner und Beschwerdebeteiligte sind dagegen der Ansicht, es handle sich um bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten. Hinsichtlich der Nutzung gäbe es sodann keine bewilligungspflichtige Umnutzung.

4.1 Nach Art. 22 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf die räumlichen Folgen vor der Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür ist



die Frage, ob mit der Realisierung des Vorhabens im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 139 II 134 Erw. 5.2). Wesentlich für die Frage der Bewilligungspflicht ist aber nicht nur das Vorhaben selbst, sondern auch die Art und die Empfindlichkeit der Umgebung, in der dieses realisiert werden soll (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 22 N 12).

4.2 Bevor auf die strittigen baulichen Massnahmen sowie die Nutzung eingegangen werden kann, ist unter dem Gesichtspunkt des soeben Gesagten die Empfindlichkeit der Umgebung näher zu prüfen.

4.2.1 Der Hühnerstall wurde im Jahr 1959 erstellt. Der Unterhalt, Erneuerung und Wiederaufbau solcher altrechtlichen Bauten richtet sich – selbst wenn es sich um eine zonenfremde gewerbliche Baute ausserhalb der Bauzone im Sinn von Art. 37a RPG handeln sollte – nach Art. 24c RPG. Demnach sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2).

4.2.2 Neben der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG sind im vorliegenden Fall auch die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Der Hühnerstall befindet sich in unmittelbarer Nähe des F. ___bächli, für welchen die Politische Gemeinde Z. ___ den Gewässerraum – zumindest im vorliegend massgebenden Bereich – nicht festgelegt hat. Es gelten daher die Übergangsrechtlichen Abstandsvorschriften. Die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) sehen in Abs. 2 vor, dass – solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist – die Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV für Bauten und Anlagen entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle (bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite) zur Anwendung gelangen. Der Hühnerstall befindet sich mit einem Abstand von rund 3 m klar im Übergangsrechtlichen Gewässerraum, weshalb die Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV zur Anwendung gelangen. Im Gewässerraum dürfen gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Weiter sieht Abs. 2 vor, dass bestehende Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind. In Literatur und Rechtsprechung ist streitig, ob Art. 41c Abs. 2 GSchV bei zonenwidrigen Bauten ausserhalb der Bauzone eigenständige Bedeutung zukommt, oder ob sich der Besitzstandsschutz für diese Kategorie von Bauten nach Art. 24c RPG richtet. Das Bundesgericht hat sich in BGE 146 II 304 ausführlich mit dem gewässerschutzrechtlichen Bestandesschutz bei zonenwidrigen Bauten ausserhalb der Bauzone auseinandergesetzt. Gemäss dieser Rechtsprechung kommt Art. 41c Abs. 2 GSchV gegenüber dem Besitzstandsschutz nach Art. 24c Abs. 2 RPG bei zonenwidrigen Bauten ausserhalb der Bauzone eine eigenständige Bedeutung zu. Der erweiterte Besitzstandsschutz nach Art. 24c Abs. 2 RPG findet im Gewässerraum keine Anwendung, weswegen mangels gesetzlicher Regelung nur (aber immerhin) der aus der Eigentumsgarantie und dem Vertrauensschutz abgeleitete verfassungsrechtliche Besitzstandsschutz gilt. Dieser umfasst den Bestand, die Weiternutzung und den Unterhalt von Bauten. Zulässig dürften – unter Berücksichtigung des Normzwecks und des Verhältnismässigkeitsprinzips – auch Umbauten sein, welche die Funktionen des Gewässerraums nicht berühren. Dagegen dürfen zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone im Gewässerraum weder erweitert noch wiederaufgebaut werden, weil dadurch der gewässerrechtswidrige Zustand verstärkt und über die Lebensdauer der ursprünglich bewilligten Baute hinaus perpetuiert würde. Dies würde das Ziel von Art. 36a des Bundesgesetzes über den



Schutz der Gewässer (SR 814.20; abgekürzt GSchG), die Gewässerräume zumindest auf längere Sicht von Bauten und Anlagen freizuhalten, vereiteln (vgl. BGE 146 II 304 Erw. 9.2).

4.2.3 Schliesslich unterschreitet der Hühnerstall auch noch den Waldabstand von 15 m gemäss Art. 91 Abs. 1 Bst. c des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG). Der Hühnerstall ist somit auch unter diesem Gesichtspunkt aller Wahrscheinlichkeit nach rechtswidrig. Aber auch hier greift grundsätzlich die Bestandesgarantie (Art. 109 Abs. 1 PBG).

4.3 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass sich der Hühnerstall aufgrund seiner Lage in der Landwirtschaftszone sowie aufgrund seiner Nähe zum Bach und Wald in einer empfindlichen Umgebung befindet.

4.4 Weiter ist zu prüfen, ob es sich bei den vorgenommenen Sanierungsarbeiten angesichts der empfindlichen Umgebung tatsächlich um bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten handelt.

Der kantonale Gesetzgeber sieht in Art. 136 Abs. 1 PBG als Grundsatz vor, dass Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen der Bewilligung bedürfen. Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone unter anderem der Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie geringfügige Änderungen im Innern von bestehenden Gebäuden keiner Baubewilligung (Art. 136 Abs. 2 Bst. g PBG). Bewilligungsfrei können beispielsweise Arbeiten sein, die den Zustand der Baute erhalten (M. MÖHR, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 136 N 20), weil Massnahmen zur Bestanderhaltung einer bestehenden, formell rechtmässigen Baute oder Anlage durch die Baubewilligung abgedeckt bleiben und durch die Besitzstandsgarantie geschützt sind. Der Eigentümer oder die Eigentümerin bestehender Bauten und Anlagen kann sich für diese Arbeiten auf die Eigentumsгарantie (Art. 26 der Bundesverfassung [SR 101; abgekürzt BV]), den Vertrauensgrundsatz (Art. 9 BV) und – gegenüber neuen, einschränkenden Vorschriften – die Besitzstandsgarantie berufen (B. WALDMANN, Bauen ohne Baubewilligung?, Schweizerische Baurechtstagung 2017, S. 48). Vor diesem Hintergrund fallen Unterhaltsarbeiten, kleinere Reparaturen sowie Erneuerungen, die das übliche Mass einer Renovation nicht überschreiten, grundsätzlich nicht unter die Baubewilligungspflicht im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG. Als "Unterhalt" gelten Vorkehrungen, die auf die Erhaltung einer Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestalt, Form und Zweckbestimmung abzielen. Sie umfassen Arbeiten der Pflege und Instandhaltung. Teilweise werden auch kleinere Reparaturen als Massnahmen der Instandstellung unter den Begriff der Unterhaltsarbeiten subsumiert. Als "Reparatur" wird ein baulicher Vorgang mit oder ohne Materialeinsatz verstanden, der den Ursprungszustand wiederherstellt. Es wird nichts Neues hinzugefügt. Die Reparatur beschränkt sich stets auf einzelne Stellen. Die Grenze zur bewilligungspflichtigen Neu- und Ersatzbaute ist allerdings dann erreicht, wenn an bestehenden Anlagen Teile, die weder reparaturbedürftig noch mit Blick auf den neuen Stand der Technik anpassungsfähig sind, abgebrochen und durch neue Teile (Ersatzinstallationen) ersetzt werden. Damit wird nämlich die Betriebstüchtigkeit der Anlage über ihre normale Lebensdauer hinaus verlängert (WALDMANN, a.a.O., S. 48 mit Hinweisen). Bewilligungsfrei möglich sind daher sämtliche Arbeiten zur Erhaltung (Instandhaltung), Schadensbehebung (Instandsetzung) und Erneuerung/Modernisierung (Renovation) der Baute oder Anlage. Solche Arbeiten verhindern den vorzeitigen Verfall bzw. die Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer der Baute oder Anlage, wobei der "bauliche status quo" beibehalten wird und sich der Umfang der Arbeiten auf den Erhalt der Baute zu beschränken hat. Der Erhaltung des "baulichen status quo" dienen etwa der Ersatz und die Instandstellung mangelhafter Teile. In diesem Sinn bewilligungsfrei sind etwa das Streichen einer Fassade in gleicher Farbe, der Ersatz von Dachziegeln oder von Fenstern. Auch Reparaturen fallen darunter, solange es sich um den Ersatz schadhafte gewordener Bauteile von untergeordneter Bedeutung handelt (B. WALDMANN, a.a.O., S. 48 mit Hinweisen). Das Ausmass einer bewilligungsfreien Erneuerung wird allerdings überschritten, wenn die Arbeiten die Baute oder Anlage in einen höheren Rang aufrücken lassen und somit zu einer



Wertvermehrung führen. Bewilligungsfrei sind Unterhalts-, Reparatur- und Revisionsarbeiten ferner nur soweit, als sie dem normalen Unterhalt dienen und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbaren Veränderungen mit sich bringen sowie die Sicherheit von Mensch und Sachen nicht verschlechtern. Bewilligungspflichtig werden sie dann, wenn sie geeignet sind, mehr als geringfügige Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt nach sich zu ziehen, sodass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Dies ist etwa der Fall, wenn mit den Arbeiten bedeutende Terrainveränderungen verbunden sind oder wenn die Arbeiten in der Umgebung zu Lärm-, Geruchs- oder anderen Immissionen führen. Blosser Hilfsinstallationen zur Arbeitsausführung, die für Unterhaltsarbeiten üblich sind, sind grundsätzlich bewilligungsfrei (B. WALDMANN, a.a.O., S. 49 mit Hinweisen). In der Gerichtspraxis wurden – in Abgrenzung zu bewilligungsfreien Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten – beispielsweise der vollständige Ersatz des Dachs und seiner Isolation als bewilligungspflichtig angesehen, weil diese Arbeiten den gewöhnlichen Unterhalt, der sich in der Regel auf das Auswechseln von einzelnen Ziegeln beschränkt, übersteigen (VerwGE Graubünden Urteil vom 17. August 2000, in: PVG 2000, S. 222 ff. Erw. 3). Auch die Erneuerung und Isolation des Dachstuhls und das Herausbrechen von Mauerwerk zwischen der Riegelkonstruktion stellen aufwändige, weitreichende Massnahmen dar, mit denen wesentliche Teile ersetzt oder grundlegend geändert werden. Durch solche Bauarbeiten rückt ein Gebäude in einen höheren Rang. Die durch die Bauarbeiten herbeigeführte bessere Qualität des Gebäudes hat zur Folge, dass es sich bei den beschriebenen Arbeiten nicht mehr um eine bewilligungsfreie Sanierung oder Erneuerung handelt, sondern um einen baubewilligungspflichtigen Umbau. An solchen Arbeiten besteht ein öffentliches Interesse der vorgängigen Kontrolle durch die Baubewilligungsbehörde (VerwGE Luzern, Entscheid vom 27. Juli 1993, in: LGVE 1993 II Nr. 4 Erw. 3c).

4.5 Es ist unbestritten und hat sich am Augenschein auch bestätigt, dass die Nord- und Westfassade des Hühnerstalls sowie das Dach saniert worden sind. Hinsichtlich der Fassadensanierung gab der Beschwerdebeteiligte C.____ an, lediglich die Schirnbretter ersetzt zu haben. Es ist fraglich, ob der Ersatz aller Schirnbretter – und nicht bloss einzelner beschädigter Elemente – noch bewilligungsfrei erfolgen kann. Denn der bewilligungsfreie Unterhalt beschränkt sich grundsätzlich auf den Ersatz und die Instandstellung einzelner mangelhafter Teile. Die grossflächigen Sanierungsarbeiten – insbesondere wenn es wie vorliegend die besonders dem Wetter ausgesetzte Westseite betrifft –, verlängern die Betriebstüchtigkeit der Baute über ihre normale Lebensdauer hinaus. Von einem blossen Erhalt des "baulichen status quo" kann daher nur schwerlich gesprochen werden. Wenn zusätzlich noch die Sanierung des Dachs betrachtet wird, ist das Ausmass einer bewilligungsfreien Erneuerung sicherlich überschritten. Der Beschwerdebeteiligte C.____ gab am Augenschein an, die Dachhaut ersetzt zu haben. Vorher sei Eternit verbaut gewesen, dieses habe er durch Blech ersetzt. Wie oben bereits ausgeführt, wird der vollständige Ersatz eines Dachs als bewilligungspflichtig angesehen. Durch den Ersatz des Dachs wurde die Betriebstüchtigkeit und damit auch die Lebensdauer massgeblich verlängert. Die Verlängerung der Lebensdauer zeigt sich auch darin, dass der Hühnerstall gemäss Grundstückschätzung aus dem Jahr 2020 – und somit vor der Sanierung – einen Minderwert von 95 % aufwies. Der hohe Minderwert – und damit der baldige Ablauf der normalen Lebensdauer des im Jahr 1959 erstellten Hühnerstalls – zeigte sich auch am Augenschein. Der Hühnerstall steht auf unebenem Grund, so dass das Gebäude durch mehrere Stützen getragen wird und die Gebäudeunterseite von der Nordseite einsehbar ist. Die Unterseite präsentierte sich am Augenschein baulich in einem schlechten Zustand. An einer Stelle ist das Holz so geschwächt, dass die Bodenplatten durchhängen. Etwa in der Mitte der Gebäudeunterseite verläuft ein Querbalken aus Holz, welcher durch sechs Stützen getragen wird. Der Querbalken scheint – wie die Gebäudeunterseite insgesamt – älteren Datums zu sein. Eine der sechs Stützen ist ebenfalls aus Holz, die restlichen Stützen unterschiedlicher Höhe sind dagegen aus Kalkstein-Mauerziegeln gefertigt. Es scheint, dass die gemauerten Stützen deutlich neueren Datums sind, als die Holzstütze samt Querbalken. Das genaue Erstellungsdatum der Kalksteinstützen konnte nicht eruiert werden, so dass weder bejaht



noch verneint werden kann, dass die Stützen im Zuge der vorliegend strittigen Sanierung angebracht worden sind. Aber unabhängig davon zeigt der Blick auf den Unterboden des Hühnerstalls deutlich, dass die im Jahr 1959 erstellte Baute ihre normale Lebensdauer eigentlich schon längst erreicht hätte. Die komplette Sanierung des Dachs und der Fassaden verlängern daher die zu Ende neigende Lebensdauer massgeblich. Die Grundstücksschätzung aus dem Jahr 2020 zeigt sodann, dass der Hühnerstall einen Zeitwert von Fr. 3'000.– aufweist. Gemäss der von den Beschwerdebeteiligten eingereichten Offerte vom 17. Februar 2022 betragen die Sanierungskosten rund Fr. 25'000.–. Damit liegen die Sanierungskosten mehr als achtmal so hoch wie der geschätzte Zeitwert. Dies ist wiederum einerseits Indiz dafür, dass die Sanierungsarbeiten weit über einen blossen Unterhalt hinausgehen. Andererseits kann daraus abgeleitet werden, dass die Arbeiten den Hühnerstall in einen höheren Rang aufrücken lassen, zu einer besseren Qualität und zu einer Wertvermehrung führen. Aufgrund des Gesagten zeigt sich deutlich, dass es sich bei den Arbeiten nicht mehr um eine bewilligungsfreie Sanierung oder Erneuerung handelt, sondern um einen baubewilligungspflichtigen Um- oder Erneuerungsbau. Dies muss erst recht gelten, wenn beachtet wird, dass sich der Hühnerstall im übergangsrechtlichen Gewässerraum befindet, welcher zumindest auf längere Sicht von Bauten und Anlagen freizuhalten ist.

4.6 Bereits aufgrund der baubewilligungspflichtigen Sanierungsarbeiten erweist sich die Rechtsverweigerungsbeschwerde als begründet. Dennoch ist – wenn auch nur summarisch – auf die Rüge der bewilligungspflichtigen Nutzung einzugehen. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, der Hühnerstall sei seit Jahren nicht mehr als solcher genutzt und die Nutzung daher aufgegeben worden. Die Beschwerdebeteiligten hätten daher keine Besitzstandsgarantie auf jene Nutzung, so dass die Wiederaufnahme der Nutzung – sprich die nun vorliegende Hühnerhaltung – bewilligungspflichtig sei.

4.6.1 Die Besitzstandsgarantie umfasst grundsätzlich auch die bestehende Nutzung. Nicht mehr als bestehend im besitzstandsrechtlichen Sinn gelten dagegen Nutzungen, welche vollständig aufgegeben worden sind. Bei einer Wiederaufnahme der früheren Nutzung am alten Ort kann sich der Eigentümer folglich nicht mehr auf die Besitzstandsgarantie berufen; vielmehr hat er die geltenden Vorschriften zu beachten (W. KONRAD, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, ZStÖR 2003, S. 21). Die Wiederaufnahme einer vorbestehenden Nutzung ist vergleichbar mit dem Wiederaufbau eines vorbestehenden Gebäudes, wie es Art. 24c Abs. 2 RPG grundsätzlich erlaubt. Gemäss Art. 42 Abs. 4 Satz 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1) darf eine Baute jedoch nur dann wiederaufgebaut werden, wenn über den Untergang der alten Baute hinaus ein ununterbrochenes Interesse an einer weiteren Nutzung besteht. Nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten dürfen selbstredend nicht wiederaufgebaut werden. Zwischen dem Abbruch bzw. Zerstörung und dem Wiederaufbau darf zudem nicht allzu viel Zeit verstreichen, denn sonst fehlt es am geforderten ununterbrochenen Interesse an der Weiternutzung (R. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24c N 40). Das Bundesgericht hat mit Urteil 1C_371/2021 vom 15. September 2022 etwa die Zeitspanne von sieben Jahren zwischen dem Abbruch und der eigenmächtigen Neuerstellung als zu lang beurteilt (Erw. 2.6).

4.6.2 In der Grundstücksschätzung aus dem Jahr 1995 wurde das Gebäude Vers.-Nr. 009 noch als Hühnerstall bezeichnet. In den Schätzungsprotokollen aus den Jahren 2005 und 2015 wird das Gebäude dagegen als Schopf bezeichnet. Im aktuellsten Schätzungsprotokoll aus dem Jahr 2020 – also ein Jahr nachdem die Beschwerdebeteiligten das Grundstück erworben haben – ist dagegen wiederum von einem Hühnerstall die Rede. Es liegt somit nahe, dass zumindest in den Jahren 2005 bis 2015 im Gebäude Vers.-Nr. 009 keine Hühner gehalten wurden und diese Nutzung aufgegeben worden war. Aus dem Formular Tiererhebungen zeigt sich sodann, dass der Vorbesitzer bis ins Jahr 2006 neben Legehennen separat auch Küken ausgewiesen hatte. Es ist mit dem AREG davon auszugehen, dass die Küken bzw. Jungtiere vermutlich im Gebäude Vers.-



Nr. 009 gehalten wurden, um sie dort aufzuziehen. Damit bestehen deutliche Indizien, dass die Hühnerhaltung im Gebäude Vers.-Nr. 009 ab etwa dem Jahr 2006 aufgegeben worden ist. Ein Vergleich zwischen den historischen und den aktuellen Luftbildern lässt sodann den Schluss zu, dass die Beschwerdebeteiligten – anders als der Vorbesitzer – auf der Südseite des Gebäudes einen mit mobilen Zäunen abgesteckten Auslauf unterhalten. Dieser Schluss liegt nahe, nutzte doch der Vorbesitzer das Gebäude lediglich zur Aufzucht von Jungtieren. Zumal einige Indizien bestehen, dass die Nutzung zeitweise aufgegeben worden ist und die Beschwerdebeteiligten aller Wahrscheinlichkeit nach eine etwas andere Hühnerhaltung als ihr Vorbesitzer führen, bestehen Gründe eine Baubewilligungspflicht zu bejahen. Denn die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, die Nutzung in Bezug auf die räumlichen Folgen vor der Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Dies ist erst recht angezeigt, wenn die strittige Nutzung in einem empfindlichen Bereich wie dem vorliegenden stattfinden soll. Daran ändert nichts, dass ein Mitarbeiter des AFU – wie die Beschwerdebeteiligten vorbringen – die Hühnerhaltung im Jahr 2021 kontrolliert und für gut befunden hat. Eine solche Beurteilung ist vielmehr im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens unter Wahrung der entsprechenden Verfahrensrechte durchzuführen. Die Rechtsverweigerungsbeschwerde erweist sich somit auch unter diesem Gesichtspunkt als begründet.

4.7 Es ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall die baulichen Sanierungsarbeiten am Hühnerstall wie auch die Wiederaufnahme der Hühnerhaltung baubewilligungspflichtig sind. Indem der Beschwerdegegner im Vorverfahren wie auch im Beschwerdeverfahren klar zum Ausdruck gebracht hat, kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, hat er eine Rechtsverweigerung begangen. Der Beschwerdegegner ist daher anzuweisen, hinsichtlich den vorgenommenen Arbeiten wie auch der Nutzung beim Hühnerstall innert zwei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids ein nachträgliches Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Dabei wird der Beschwerdegegner auch über das beantragte Nutzungsverbot in Zusammenhang mit der Hühnerhaltung im Gebäude Vers.-Nr. 009 zu befinden haben.

5.

Die Rechtsverweigerungsbeschwerde beschränkt sich auf die Frage, ob eine Rechtsverweigerung begangen wurde oder nicht. Im Falle einer Gutheissung wird die Sache mit verbindlichen Weisungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Zusammenfassend ergibt sich, dass mit dem geschlossenen Raum beim Kaninchenstall (Vers.-Nr. 007) sowie dem Umbau und der Nutzung beim Hühnerstall (Vers.-Nr. 009) ein nicht bewilligter baulicher Zustand besteht. Die Rechtsverweigerungsbeschwerde ist somit begründet und gutzuheissen. Der Beschwerdegegner wird deshalb angewiesen, diesbezüglich innerhalb von zwei Monaten ein nachträgliches Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens hätten die Beschwerdebeteiligten ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Dabei hat der Beschwerdegegner auch das beantragte Nutzungsverbot in Zusammenhang mit der Hühnerhaltung im Gebäude Vers.-Nr. 009 zu prüfen und gegebenenfalls zu verfügen.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wären die amtlichen Kosten der Politischen Gemeinde Z.____ aufzuerlegen. Auf die Erhebung der Kosten ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

6.2 Der von Werner Rechsteiner am 10. Mai 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.



7.

Beschwerdeführer, Beschwerdegegner sowie die Beschwerdebeteiligten stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

7.1 Im Beschwerdeverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

7.2 Der Beschwerdeführer obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 3'250.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen.

7.3 Da der Beschwerdegegner wie auch die Beschwerdebeteiligten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Die Begehren sind deshalb abzuweisen.



Entscheid

1.

- a) Die Rechtsverweigerungsbeschwerde von A.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
- b) Der Gemeinderat Z.____ wird angewiesen, innert zwei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids hinsichtlich dem geschlossenen Raum (ehemaliger Kaninchenauslauf) beim Kaninchenstall (Vers.-Nr. 007) sowie den Sanierungsarbeiten und der Nutzung beim Hühnerstall (Vers.-Nr. 009) ein nachträgliches Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Dabei hat der Gemeinderat Z.____ auch das beantragte Nutzungsverbot in Zusammenhang mit der Hühnerhaltung im Hühnerstall (Vers.-Nr. 009) zu prüfen und gegebenenfalls zu verfügen.

2.

- a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'500.– bei der Politischen Gemeinde Z.____ wird verzichtet.
- b) Der am 10. Mai 2022 von Werner Rechsteiner geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

- a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer.
- b) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- c) Das Begehren von B.____ und C.____, Z.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin