



**Fall-Nr.:** B 2008/68  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 14.05.2009  
**Entscheiddatum:** 14.05.2009

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Mai 2009**

**Baurecht, Widerruf von Baubewilligungen, Art. 28 Abs. 1 VRP (sGS 951.1), Art. 16a Abs. 1 RPG (SR 700) in Verbindung mit Art. 34 RPV (SR 700.1), Art. 19 Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG (sGS 731.1). Voraussetzungen, die den Widerruf von Baubewilligungen rechtfertigen (Verwaltungsgericht, B 2008/68).**

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

---

In Sachen

K.S.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. P.S.,

gegen

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

Vorinstanz,



## St.Galler Gerichte

und

Politische Gemeinde B.,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Ökonomiegebäude für Rebbau,

Autounterstand, Zufahrt

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ K.S., ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 000, Gebiet F., Grundbuch B.. Es weist eine Fläche von 00'000 m<sup>2</sup> auf (Rebfläche: 0'000 m<sup>2</sup>, Wiese: 0'000 m<sup>2</sup>). Gemäss Zonenplan X. der Politischen Gemeinde B. liegt die Parzelle in der Landwirtschaftszone. Sie befindet sich östlich von L. im Landschaftsschutzgebiet H. und im BLN-Objekt Nr. 0000 (vgl. Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, SR 451.11).

Das Grundstück fällt gegen Süden und Osten stark ab. Mitten im terrassierten Rebhang befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus (Assek.-Nr. 000). Das Gebäude liegt rund 30 Höhenmeter oberhalb der Kantonsstrasse (B.-strasse).

a) K.S. hat die Liegenschaft nach eigenen Angaben im Jahr 1986 erworben. Heute ist das Wohnhaus in drei Wohnungen aufgeteilt. Südwestlich davon befand sich eine Scheune (Assek.-Nr. 000). Das Wohnhaus wird über die D.-strasse erschlossen, die nördlich der Wohnzone W2a vorbeiführt und in die B.-strasse mündet. Die D.-strasse ist unbefestigt, ungefähr 5 m breit und weist ein starkes Gefälle auf. Rund 30 m bevor die D.-strasse in die B.-strasse einmündet, in etwa 90 m Entfernung vom Wohnhaus,



## St.Galler Gerichte

weist sie an ihrer nördlichen Seite eine Einbuchtung auf. Diese dient als Abstellplatz für rund acht Motorfahrzeuge. Strasse und Einbuchtung sind der Landwirtschaftszone zugewiesen.

b) Die an das Grundstück Nr. 000 angrenzenden Parzellen Nr. 0000 (Rebfläche: 0'000 m<sup>2</sup>) und Nr. 0000 (Rebfläche: 000 m<sup>2</sup>) befinden sich ebenfalls im Eigentum von K.S.. Sodann ist er Eigentümer der auf Gemeindegebiet L. liegenden Parzelle R.-weg Nr. 000. Nach den Feststellungen eines Amtsberichts des Landwirtschaftsamtes vom 4. Juni 2007 (Amtsbericht LwA) weist dieses Grundstück eine Fläche von 00'000 m<sup>2</sup> auf, davon sind 0'000 m<sup>2</sup> Wald. Es ist mit einem Wohnhaus (Assek.-Nr. 000), einem Ökonomiegebäude (Assek.-Nr. 000) mit einem Schafstall von 30 m<sup>2</sup>, einem Heulager von 30 m<sup>2</sup> und einer Abstellfläche von 12 m<sup>2</sup>, sowie mit einem Holzschopf überbaut. Das Ökonomiegebäude stammt aus dem Jahr 1750 und befindet sich in schlechtem Zustand.

Die Fachstelle für Weinbau des Landwirtschaftlichen Zentrums St. Gallen, Salez, (Fachstelle für Weinbau) hat am 20. April 2006 im südlichen Teil des Grundstücks Nr. 000, R.-weg, L., die Neuanpflanzung einer Rebfläche von rund 9'000 m<sup>2</sup> bewilligt. Was den nördlichen Teil dieses Grundstücks (und gemäss Auskunft von Hardegger vom 23. Februar 2009 das Grundstück Nr. 000) anbetrifft, hat die Fachstelle für Weinbau am 3. Juni 2008 zusätzlich eine Neuanpflanzung 6'000 m<sup>2</sup> bewilligt, allerdings unter der Voraussetzung, dass diese Fläche aus der kommunalen Schutzverordnung entlassen und dafür die Parzelle Nr. 000 aufgenommen wird.

B./ Am 8. Februar 2002 erteilte der Gemeinderat B. K.S. eine Baubewilligung für den Abbruch der Scheune (Assek. Nr. 000), für den Bau eines dem Rebbau dienenden Ökonomiegebäudes (Ersatzbau) sowie für "den Ausbau der Zufahrt zum Baugrundstück von Osten her". Nach den dem Baugesuch beigelegten Plänen sind im Erdgeschoss des Ökonomiegebäudes ein Schafstall, ein Futtermittellager, eine Toilette und eine Werkstatt vorgesehen, im Obergeschoss ein Weinlager mit Verpackungsraum und Büro und im Dachgeschoss ein Labor für Vinifikationsversuche, ein Lagerraum, eine Toilette und ein Degustationsraum. Das Planungsamt (ARE, heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG) hatte die Zustimmung dazu am 25. Januar 2002 im Sinn der Erwägungen erteilt und die eingereichten Unterlagen als



## St.Galler Gerichte

verbindlich erklärt. Für die Beurteilung massgebend war unter anderem die Aussage von K.S. in einem Brief vom 11. Mai 2001 an das Baudepartement, wonach er mit seinem Bruder, Chr. S. eine Betriebsgemeinschaft (vgl. Art. 10 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung, SR 910.91, abgekürzt LBV) bilde und eine Rebfläche von 140 Aren bewirtschafte. Am 19. November 2002 bewilligte der Gemeinderat B. eine geringfügige Verschiebung des geplanten Ökonomiegebäudes nach Westen, nachdem das ARE am 11. November 2002 die Zustimmung dazu erteilt hatte.

Am 26. März 2003 verfügte der Gemeindepräsident von B., die Bauarbeiten seien unverzüglich einzustellen, nachdem festgestellt worden war, dass unterhalb des bewilligten Erdgeschosses ein weiteres Geschoss errichtet werden sollte (Kellerraum: 4.70 m x 12.30 m), ohne dass ein Gesuch um Projektänderung eingereicht worden wäre. Gegen diese Verfügung erhob K.S. Rekurs beim Baudepartement, den er am 12. August 2003 zurückzog.

C./ Am 1. März 2004 reichte K.S. ein weiteres Baugesuch für eine Projektänderung des Ökonomiegebäudes ein.

Am 25. Januar 2005 fasste der Gemeinderat B. folgenden Beschluss, der am 13. April 2005 eröffnet wurde:

3.1 Das Gesuch für die Projektergänzung vom 1. März 2004, bei der Gemeinderatskanzlei eingegangen am 28. April 2004, wird im Sinn der Erwägungen abgewiesen. Zur Begründung wird auf den Bericht des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Januar 2005 verwiesen.

3.2 Die Baubewilligung vom 8. Februar 2002 (für Ökonomiegebäude für Rebbau und Neubau Zufahrt) und die Bewilligung für die Projektergänzung bezüglich Situation des Ökonomiegebäudes vom 22. November 2002 werden widerrufen.

3.3 Der Grundeigentümer wird verpflichtet, die bereits vorgenommenen Bauarbeiten rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

3.4 Die Gebühr für diesen Entscheid beträgt Fr. 500.--. Die Gebühr für die Bauanzeigen beträgt je Fr. 25.--, insgesamt somit Fr. 225.--.



Am 27. April 2005 erhob K.S. gegen diesen Entscheid Einsprache beim Gemeinderat B., der diese zuständigkeitshalber dem Baudepartement überwies. K. S. beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei ihm die Baubewilligung zu erteilen. Zur Begründung machte er im Wesentlichen geltend, er habe nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, zur Erstellung eines Ökonomiegebäudes berechtigt zu sein. Der Gemeinderat B. nahm am 22. Juni 2005 Stellung und beantragte, der Rekurs sei abzuweisen. Das ARE liess sich am 27. Juli 2005 vernehmen und hielt dafür, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das ARE führte insbesondere aus, die Bewilligung eines Bewirtschaftungsgebäudes für Rebbau sei nur möglich, wenn das Gebäude im Sinn von Art. 16a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) und Art. 34 Abs. 1, 2 und 4 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV) für die Bewirtschaftung des Bodens und für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf der landwirtschaftlichen Produkte nötig sei. Vorliegend könne indessen nicht von einem Landwirtschaftsbetrieb gesprochen werden.

Am 27. April 2007 holte das Baudepartement den erwähnten Amtsbericht LwA ein. Dieses Amt kam am 4. Juni 2007 u.a. zum Ergebnis, das Eigentum von K.S. erfülle die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11) und die Anforderungen an einen Landwirtschaftsbetrieb im Sinn des RPG bzw. er betreibe keine Freizeitlandwirtschaft. Es bestehe indessen keine Betriebsgemeinschaft im Sinn von Art. 10 LBV, die im übrigen nach Art. 29a LBV vom LwA bewilligt werden müsste. Nach Absprache mit der Fachstelle für Weinbau sei eine Fläche von insgesamt 346 m<sup>2</sup> betriebsnotwendig. Dementsprechend sei die errechnete Bedarfsfläche von der nutzbaren Fläche des Ökonomiegebäudes in Abzug zu bringen. Aus landwirtschaftlicher Sicht nicht ausgewiesen seien zudem die Parkplätze für Mieter des Wohnhauses (Assek.-Nr. 000).

Am 21. Juni 2007 führte das Baudepartement einen Augenschein durch. In der Folge, am 3. Juli 2007, teilte K.S. dem Baudepartement mit, er ziehe die "Projektänderung Autounterstand" zurück. Wenn der Bedarf bezüglich "Projektänderung Unterkellerung" nicht als betriebsnotwendig beurteilt werde, verzichte er auch darauf. Sodann hielt er fest, es sei zusätzlich betriebsnotwendiger Bedarf zu berücksichtigen und seines Erachtens sei der Widerruf des bewilligten Projekts rechtswidrig. Am 4. Juli 2007 teilte



das Baudepartement K.S. mit, nach einer ersten Beurteilung der Angelegenheit sei davon auszugehen, dass der Rekurs keine Aussicht auf Erfolg habe. Im Hinblick darauf, dass er zwecks Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Projekts mit der Fachstelle für Weinbau Kontakt aufnehme, wurde das Rekursverfahren sistiert. Am 15. Januar 2008 wurde die Sistierung aufgehoben und am 4. März 2008 wies das Baudepartement den Rekurs ab. Das Baudepartement hielt fest, das Schreiben von K.S. vom 3. Juli 2007 könne nicht als (teilweiser) Rückzug des Rekurses entgegengenommen werden. Der Entscheid wird im Wesentlichen damit begründet, das Korrektorgesuch vom 1. März 2004 sei zu Recht abgewiesen worden und der Widerruf der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligungen vom 8. Februar und 19. November 2002 sei rechtmässig. Sodann sei es verhältnismässig zu verlangen, dass die nur wenige Meter tiefe Baugrube zugeschüttet werde.

D./ Am 2. April 2008 erhob K.S. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 4. März 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er stellte folgende Anträge:

1. Der Rekursentscheid vom 4. März 2008 sei aufzuheben.
2. In Gutheissung des Rekurses vom 27. April 2005 sei die Baubewilligung vom 8. Februar/22. November 2002, samt Projektänderung vom 1. März 2004 zu bestätigen bzw. zu erteilen. Entsprechend sei der Widerruf der Baubewilligung vom 8. Februar/22. November 2002 aufzuheben.
3. In Gutheissung des Rekurses vom 27. April 2005 sei die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes aufzuheben.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Das Baudepartement nahm am 3. Juni 2008 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Gemeinderat B. verzichtete am 12. Juni 2008 darauf, sich vernehmen zu lassen. K.S. machte am 18. August 2008 von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu äussern.

**Darüber wird in Erwägung gezogen:**



1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache befugt (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Sodann hat K.S. ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Weiter wurden die Beschwerde vom 2. April 2008 und ihre Ergänzung vom 9. Mai 2008 innert Frist eingereicht, und sie entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

3. 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. Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Diese Vorschrift wird in Art. 34 bis 38 RPV konkretisiert. Nach Art. 34 Abs. 2 RPV sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn: die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden (lit. a); die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Natur ist (lit. b); und der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt (lit. c). Die Bewilligung darf nach Art. 34 Abs. 4 RPV sodann 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). Als "nötig" gelten Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, wenn sie betriebswirtschaftlich notwendig und nicht überdimensioniert sind (Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 16a RPG N 21).



Unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinn von Art. 6 Abs. 1 LBV führt und dass ein Ökonomiegebäude im Sinn von Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 2 und 4 RPV zonenkonform sein kann. Die Vorinstanz vertritt indessen den Standpunkt, das geplante Gebäude weise eine den objektiv notwendigen und damit zonenkonformen Flächenbedarf bei weitem übersteigende Grösse auf.

4.

5. Der Beschwerdeführer stellt sich weiter auf den Standpunkt, der Widerruf der rechtskräftigen Baubewilligungen vom 8. Februar und 19. November 2002 betreffend Abbruch einer Scheune und Bau eines dem Rebbau dienenden Ökonomiegebäudes sei nicht rechtmässig.

Unbestritten ist, dass sich die Annahme, diese Bewilligungen würden auf falschen Angaben des Beschwerdeführers beruhen, wie dies im "Zwischenbericht" des ARE vom 6. Januar 2005, der integrierender Bestandteil des Entscheids der Beschwerdegegnerin vom 25. Januar 2005 ist, zum Ausdruck gebracht wird, als unzutreffend erwiesen hat.

5.1. Art. 28 Abs. 1 VRP bestimmt, unter welchen Voraussetzungen ein formell rechtskräftiger Verwaltungsakt geändert oder aufgehoben werden kann. Danach können Verfügungen durch die erlassende Behörde geändert oder aufgehoben werden, wenn der Widerruf die Betroffenen nicht belastet oder wenn er aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Widerruf, der eine Belastung zur Folge hat, nur rechtmässig verfügt werden, wenn er aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist. Mit dem Erfordernis des öffentlichen Interesses verlangt das Gesetz eine Wertabwägung. Abzuwägen ist das öffentliche Interesse am Widerruf einerseits gegen das schutzwürdige Interesse des Betroffenen an der Aufrechterhaltung der Verfügung andererseits. Dass das Gesetz nur wichtige öffentliche Interessen als ausreichend erachtet, um einen Widerruf zu rechtfertigen, macht deutlich, dass das öffentliche Interesse klar überwiegen muss. Bei der Beurteilung fällt vor allem ins Gewicht, dass ein belastender Widerruf stets eine Hintanstellung des Grundsatzes von Treu und



Glauben sowie des Erfordernisses der Rechtssicherheit mit sich bringt (GVP 2007 Nr. 68 E. 3.3.3. mit Hinweis auf VerwGE vom 30. April 1986 i.S. B.E.).

Der Widerruf kommt sowohl gegenüber ursprünglich fehlerhaften Verfügungen als auch gegenüber solchen, bei denen der Mangel erst später eintritt, in Betracht (GVP 2007 Nr. 68 E. 3.3.3. mit Hinweis auf Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, Rz. 422, A. Guckelberger, Der Widerruf von Verfügungen im schweizerischen Verwaltungsrecht, in: ZBI 2007, S. 296 und Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 821).

Grundsätzlich belastet der Widerruf einer formell rechtskräftigen Baubewilligung den Bewilligungsinhaber. Zwar begründet die Baubewilligung als Polizeierlaubnis nach vorherrschender Meinung beim Adressaten keine subjektiven Rechte (GVP 2007 Nr. 68 E. 3.3.4. mit Hinweis auf BGE 100 Ib 303, 91 I 96, 90 I 13 und Guckelberger, a.a.O., S. 300 f.), da sie einzig die Erklärung der zuständigen Baupolizeibehörde beinhaltet, dass einem Bauvorhaben keine im öffentlichen Interesse begründeten Hindernisse entgegenstehen (Art. 87 Abs. 1 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Die formell rechtskräftige Baubewilligung verschafft dem Bewilligungsinhaber indessen eine öffentlichrechtliche, faktisch in der Regel vermögenswerte Rechtsposition. Wird ihm diese durch Widerruf entzogen, erleidet er als Betroffener eine tatsächliche Belastung. Eine solche tatsächliche Belastung ist aber hinreichend, um den Widerruf nach Art. 28 Abs. 1 VRP nur dann zulässig erscheinen zu lassen, wenn wichtige öffentliche Interessen ihn verlangen. Dabei sind im Einzelfall die Interessen an der richtigen Durchsetzung der Rechtsordnung, der Schutz allfälliger Drittbetroffener und das Interesse des Bauherrn zu gewichten und gegeneinander abzuwägen (GVP 2007 Nr. 68 E. 3.3.4. mit Hinweis auf Mäder, a.a.O., Rz. 422).

5.2. Nach Ansicht der Vorinstanz leiden die Baubewilligungen vom 8. Februar und 19. November 2002 an einem ursprünglichen Mangel, zum einen, weil das Ökonomiegebäude überdimensioniert und damit zonenwidrig sei und zum andern, weil die Bewilligungen Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1, abgekürzt StrG) widersprechen würden.



5.2.1. Der Beschwerdeführer macht auch in diesem Zusammenhang geltend, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, die damals erteilten Bewilligungen würden an einem ursprünglichen Mangel leiden, weil die betriebsnotwendige Fläche, die damals bewilligt worden sei, über dem vom LwA am 4. Juni 2007 errechneten höchstens betriebsnotwendigen Bedarf liege. Diese Begründung sei nicht stichhaltig und beruhe auf einem unrichtig und unvollständig festgestellten Sachverhalt.

Im angefochtenen Entscheid wird in diesem Zusammenhang ausgeführt, am 8. Februar bzw. 19. November 2002 sei ein Ökonomiegebäude mit einer anrechenbaren Fläche von rund 473 m<sup>2</sup> bewilligt worden, obschon gemäss Amtsbericht LwA höchstens 346 m<sup>2</sup> betriebsnotwendig seien. Somit stehe fest, dass das bewilligte Projekt auch ohne das anschliessend projektierte Untergeschoss die betriebsnotwendige Fläche bei weitem übersteige. Demzufolge hätten die Bewilligungen nicht erteilt werden dürfen.

Wie ausgeführt, hat das LwA einen betriebsnotwendigen Flächenbedarf von 346 m<sup>2</sup> errechnet, während die Fachstelle für Weinbau davon ausgeht, es sei eine Fläche von 305 m<sup>2</sup> bis 366 m<sup>2</sup> erforderlich. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers durfte die Vorinstanz demzufolge annehmen, die Baubewilligungen vom 8. Februar 2002 bzw. 19. November 2002 seien bezüglich der betriebsnotwendigen Fläche ursprünglich fehlerhaft, zumal die Neubepflanzung einer Rebfläche von rund 9'000 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Nr. 000, R.-weg, L., damals noch nicht Grundlage des Entscheids sein konnte. Im Jahr 2002 ist ein überdimensioniertes und daher nicht betriebsnotwendiges Ökonomiegebäude bewilligt worden, was dem wichtigen Anliegen der Raumplanung, Baugebiet und Nichtbaugebiet zu trennen, widerspricht.

5.2.2. Der Beschwerdeführer stellt sich weiter auf den Standpunkt, es gehe nicht an, die Bewilligungen vom 8. Februar und 19. November 2002 mit der Begründung als ursprünglich fehlerhaft zu bezeichnen, sie seien ohne Klärung der Parkiermöglichkeiten erteilt worden bzw. es seien keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge bewilligt worden, was zur Folge habe, dass die Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse gefährdet werde.

5.2.2.1. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang vor, sie gehe zu Unrecht von der theoretischen Beurteilung des LwA und der Fachstelle für



Weinbau aus, wonach ein Verkaufsraum mit Degustationsmöglichkeit von 100 m<sup>2</sup> und mit einer Gästekapazität von 50 Personen als betriebsnotwendig bezeichnet werde. Er plane sowohl nach dem ursprünglichen Baugesuch als auch nach dem Korrekturgesuch vom 1. März 2004 einen Verkaufs- und Degustationsraum von rund 40 m<sup>2</sup>, was nach den Überlegungen der Vorinstanz einer Gästekapazität von höchstens 20 Personen entspreche.

Zutreffend ist, dass die Vorinstanz in diesem Zusammenhang ausführt, der im umstrittenen Ökonomiegebäude geplante Verkaufs- und Degustationsraum müsse nach der Beurteilung der Fachstelle für Weinbau 50 Personen Platz bieten. Auch haben sowohl das LwA als auch die Fachstelle für Weinbau einen Verkaufsraum mit Degustationsmöglichkeit mit einer Fläche von 80-100 m<sup>2</sup> als betriebsnotwendig qualifiziert und das Projekt des Beschwerdeführers sieht für diesen Zweck lediglich eine Fläche von 44,60 m<sup>2</sup> vor. Allein auf Grund der Tatsache, dass ein Verkaufs- und Degustationsraum eine wesentlich kleinere Fläche aufweist, als dies aus Sicht der Fachstellen als betriebsnotwendig beurteilt wird, kann indessen nicht geschlossen werden, an einer Besichtigung des Betriebs des Beschwerdeführers könnten höchstens 20 Personen teilnehmen, zumal anzunehmen ist, dass dort auch Vereins-, Firmen- und Familienanlässe mit unterschiedlich hoher Teilnehmerzahl stattfinden sollen. Demgegenüber ist aber auch nicht anzunehmen, im vom Beschwerdeführer geplanten Verkaufs- und Degustationsraum könnten sich ohne weiteres und regelmässig bis zu 50 Personen gleichzeitig aufhalten. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es nach der allgemeinen Lebenserfahrung nicht unüblich ist, dass die Besucher von Weindegustations- und Verkaufsanlässen dichtgedrängt beisammenstehen, ist es sachgerecht, davon auszugehen, dass der dafür vorgesehene Raum gleichzeitig mehr als 20 Besucher aufnehmen kann und dass sich dort im Einzelfall auch mehr als 20 Personen aufhalten können.

5.2.2.2. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichenden Zu- und Wegfahrten bestehen. Die Zufahrt ist hinreichend, wenn sie dem Zweck genügt. Dies bedeutet, dass sich die Zufahrt nach den zonenrechtlichen Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten hat, die sie erschliessen soll. Zufahrten dürfen den öffentlichen Verkehrsfluss nicht gefährden und müssen eine der konkreten Ausgestaltung der Baute



entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer gewährleisten. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist eine Zufahrt dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bautechnisch und verkehrsmässig der bestehenden oder geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten ungehindert genutzt werden kann (GVP 2002 Nr. 14 mit zahlreichen Hinweisen).

5.2.2.3. Nach Art. 71 BauG ist bei der Errichtung von Bauten und Anlagen mit grösserem Benutzerkreis den Erfordernissen einer sicheren und flüssigen Verkehrsabwicklung Rechnung zu tragen. Art. 100 StrG legt fest, dass der Bestand von Strassen und die Sicherheit ihrer Benutzer nicht beeinträchtigt werden dürfen. Nach Art. 100 Abs. 2 StrG, auf den sich die Vorinstanz beruft, sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Bauten und Anlagen, Pflanzen und Einfriedungen unzulässig.

5.2.2.4. Das Gebäude, das der Bewirtschaftung von Rebgelände, aber auch der Vermarktung des vor Ort produzierten Weins dienen soll und deshalb gleichzeitig mehr als 20 interessierte Besucher anziehen kann, ist an ausgesprochen steiler Lage rund 30 Höhenmeter oberhalb der Kantonsstrasse geplant. Die strassenmässige Erschliessung dieser Baute und des Wohnhauses (Assek. Nr. 000), das sich unmittelbar daneben befindet, erfolgt über die D.-strasse, eine unbefestigte Gemeindestrasse dritter Klasse, welche nördlich der Wohnzone W2a durchführt und direkt in die Kantonsstrasse (B.-strasse) mündet und welche gemäss Baubewilligung vom 8. Februar 2002 geringfügig ausgebaut werden soll. Es ist davon auszugehen, dass die Besucher des Betriebs des Beschwerdeführers mit Motorfahrzeugen anreisen und dass die gewerbliche Nutzung eines Gebäudes der geplanten Grösse auch anderen motorisierten Verkehr mit sich bringt. Auf Grund der prekären Platzverhältnisse fehlt es im Bereich des geplanten Ökonomiegebäudes und des Wohnhauses indessen an Abstellfläche für Personenwagen und eine geordnete Zu- und Wegfahrt mehrerer Motorfahrzeuge ist nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Gefahr besteht, dass die schmale, stark ansteigende D.-strasse überlastet ist, wenn eine Vielzahl von Personen mehr oder weniger gleichzeitig die Absicht hat, den Betrieb des Beschwerdeführers aufzusuchen. Auf Grund der konkreten örtlichen Verhältnisse kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Fall der Inbetriebnahme einer Ersatzbaute mit der geplanten



Infrastruktur auf der D.-strasse Rückstaus bilden, die sich bis auf die Kantonsstrasse ausdehnen können. Damit wäre eine dem öffentlichen Interesse zuwiderlaufende Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der B.-strasse nicht ausgeschlossen.

5.2.2.5. Es ergibt sich somit, dass die Zufahrt zum geplanten Gebäude, aber auch zu einer zonenkonformen Ersatzbaute mit einer Gästekapazität von teilweise über 20 Personen in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung den gesetzlichen Anforderungen kaum genügt und die sichere Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse im Bereich der Einmündung der D.-strasse gefährdet sein könnte. Weil die Baubewilligungen am 8. Februar und 19. November 2002 erteilt worden sind, ohne dass geklärt worden ist, wo Besucher, Mitarbeiter und Lieferanten ihre Motorfahrzeuge abstellen sollen, sind sie in dieser Hinsicht ursprünglich fehlerhaft und damit einem Widerruf zugänglich.

5.2.3. Der Beschwerdeführer bestreitet, dass die Vorinstanz in analoger Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. c und Abs. 3 des Baureglements der Beschwerdegegnerin (BauR) festlegen dürfe, für eine zonenkonforme Baute mit Verkaufs- und Degustationsraum seien 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erforderlich, wovon sieben in Einstellräumen. Er stellt in Abrede, dass diese Vorschriften im konkreten Fall analog anwendbar seien und führt zur Begründung aus, sie hätten nur für Bauzonen Geltung.

5.2.3.1. Nach Art. 72 Abs. 1 BauG kann der Bauherr u.a. bei Neuerstellung von Bauten und Anlagen verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benutzer oder Besucher zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Es handelt sich um eine Kann-Vorschrift. Wenn die politische Gemeinde keine Verpflichtung vorgesehen hat (in der Regel im Baureglement oder in einem separaten Parkplatzreglement) sind keine Parkplätze zu erstellen. Eine einzelfallweise Anordnung von Abstellplätzen direkt gestützt auf Art. 72 BauG ist nicht zulässig. Es liegt in der Kompetenz der politischen Gemeinde, entsprechende Vorschriften zu erlassen oder darauf zu verzichten (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 710). Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, beschafft der Pflichtige nach Art. 72ter BauG in angemessener Nähe entsprechende Abstellflächen oder leistet eine angemessene Ersatzabgabe. Die Ersatzbeschaffung oder Ersatzabgabe ist zwingend, wenn die politische Gemeinde die Verpflichtung zur Erstellung von Abstellflächen vorgesehen



hat. Im Fall des Realersatzes hat der Pflichtige die Plätze auf einem anderen Grundstück zu erstellen oder sich die dauernde Berechtigung zur Benützung eines einem Dritten gehörenden Platzes zu verschaffen (Heer, a.a.O., Rz. 717 und 718).

5.2.3.2. Wie dargelegt, setzt eine hinreichende Zu- und Wegfahrt zu einem zonenkonformen Ökonomiegebäude mit Verkaufs- und Degustationsmöglichkeit für 20 Besucher im vorliegenden Fall voraus, dass genügend Abstellfläche für Motorfahrzeuge von Gästen, Personal und Lieferanten zur Verfügung steht. Sodann kann ein Bauherr auf Grund des BauR der Beschwerdegegnerin verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu erstellen. Wenn dies der Fall ist, muss in Café- und Restaurant-Lokalitäten ein Abstellplatz pro vier Sitzplätze erstellt werden (Art. 30 Abs. 1 lit. c BauR) und im Gebiet F., das hier zur Diskussion steht, sind zur Erhaltung von ausreichenden Grünflächen mindestens 1/2 von der Gesamtzahl der Abstellplätze als Einstellräume unterirdisch und in Hauptbauten anzuordnen (Art. 30 Abs. 3 BauR).

Nach dem Wortlaut von Art. 30 BauR bestehen entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keine Anhaltspunkte, wonach einem Bauherr die Pflicht zur Bereitstellung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge nur dann auferlegt werden kann, wenn sich das Grundstück in einer Bauzone befindet. Somit ist diese Vorschrift analog auf Einrichtungen in der Landwirtschaftszone anwendbar, die einem gastgewerblichen Betrieb vergleichbar sind. Dies ist vorliegend der Fall. Der Beschwerdeführer beabsichtigt, den Besuchern seines Weinguts in einem neu zu erstellenden Gebäude Wein an Ort und Stelle zu Degustationszwecken anzubieten im Hinblick darauf, dass sie bei ihm Wein einkaufen. Geht man davon aus, dass entgegen der Annahme des Beschwerdeführers nicht höchstens 20, sondern im Einzelfall mehr als 20 Besucher gleichzeitig anwesend sein können, war es somit sachgerecht, davon auszugehen, der Beschwerdeführer hätte im Jahr 2002 verpflichtet werden müssen, Parkplätze bereitzustellen bzw. die Baubewilligungen vom 8. Februar 2002 und 19. November 2002 seien ursprünglich fehlerhaft. Die Zahl der Abstellflächen für Motorfahrzeuge ist indessen anhand des konkreten Projekts festzulegen, das einem neuerlichen Baugesuch zu Grunde liegt, und nicht anhand der von den Fachstellen für diesen Zweck als betriebsnotwendig bezeichneten Fläche von 100 m<sup>2</sup>. Sodann ist die auf Grund von Art. 30 BauR errechnete Zahl der Abstellplätze daraufhin zu überprüfen, ob sie unter dem Gesichtspunkt von Art. 16a RPG und Art. 34 RPV notwendig ist.



5.2.4. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Vorinstanz habe es unterlassen, zu prüfen, ob fünf Parkplätze nicht im Rahmen des Autounterstands für acht Personenwagen bereitgestellt werden könnten, den er gemäss Baugesuch vom 1. März 2004 für die Bewohner des Wohnhauses (Assek.-Nr. 000) habe bauen lassen wollen und der die für diesen Zweck nicht bewilligt worden seien.

Es ist unbestritten, dass das Baugesuch für einen Autounterstand für acht Motorfahrzeuge im Hinblick darauf eingereicht worden ist, dass dort Personenwagen von Mietern des Wohnhauses (Assek.-Nr. 000) und Lieferwagen des Beschwerdeführers abgestellt werden. Für die Vorinstanz bestand somit kein Anlass, zu prüfen, ob die gedeckten Parkflächen auch einem anderen Benützerkreis dienen könnten. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz den Beschwerdeführer am 4. Juli 2007 im Rahmen des Rekursverfahrens darauf hingewiesen hat, die für die Bewohner des Wohnhauses geplanten Parkplätze könnten allenfalls in Form von einfachen nicht überdachten Parkierungsflächen als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie für den Weinbaubetrieb erstellt würden. Der Vorwurf, die Vorinstanz hätte von Amtes wegen prüfen müssen, ob Besucherparkplätze im Bereich des Autounterstands bereit gestellt werden könnten, erweist sich deshalb als unbegründet.

5.2.5. Der Beschwerdeführer beruft sich weiter darauf, während der Dauer des Rekursverfahrens sei ein Strassenprojekt ausgearbeitet worden, das dazu diene, das Wasserreservoir F. zu erschliessen, das oberhalb des projektierten Autounterstands liege. Es sei deshalb möglich, dort weitere Autoabstellplätze zu verwirklichen. Sodann vertritt er den Standpunkt, auf der Parzelle Nr. 0000, die sich ebenfalls in seinem Eigentum befinde, könnten weitere 12 Motorfahrzeuge abgestellt werden. Sodann ist es aus seiner Sicht denkbar, zwischen dem Wohnhaus (Assek.-Nr. 000) und der zu erstellenden Ersatzbaute sechs Parkplätze zu bauen.

Unbestritten ist indessen, dass im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der geplanten Ersatzbaute mit Publikumsverkehr bisher kein Gesuch um Bewilligung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge eingereicht worden ist und dass demzufolge keine entsprechenden Baubewilligungen vorliegen.



5.3. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Beschwerde auch abzuweisen ist, soweit sie den Widerruf der Baubewilligungen vom 8. Februar 2002 und 19. November 2002 betrifft. Der Widerruf war auf Grund der wichtigen öffentlichen Interessen, der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie der Verkehrssicherheit, geboten. Die Vorinstanz hat diese ausgewiesenen öffentlichen Interessen den privaten Interessen des Beschwerdeführers gegenübergestellt. Durch den Widerruf der Baubewilligungen verliert er grundsätzlich das Recht, die seinem Weingut dienende Ersatzbaute zu verwirklichen, für die ihm am 8. Februar bzw. 19. November 2002 eine Baubewilligung erteilt worden ist.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Wie die Vorinstanz mit Recht ausführt, bedeutet dies indessen nicht, dass der Bau eines Ökonomiegebäudes ausgeschlossen ist. Der Beschwerdeführer hat grundsätzlich Anspruch darauf, eine zonenkonforme Baute zu erstellen und es steht ihm frei, ein neues Baugesuch einzureichen. Wie ausgeführt müsste in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Zahl der Abstellflächen festgelegt werden und es wäre zu klären, ob und wenn ja in welchem Umfang die Scheune am R.-weg in L. (Assek.-Nr. 000) weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke (Rebbau und/oder Schafhaltung) genutzt werden kann bzw. ob eine dort zur Verfügung stehende Fläche anzurechnen ist.

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

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

Demnach hat das Verwaltungsgericht

**zu Recht erkannt:**



1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

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

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V.      R.      W.

Der Präsident:            Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. P.S.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin
- das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern

am:

Rechtsmittelbelehrung:



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