



Fall-Nr.: B 2019/158
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 01.05.2020
Entscheiddatum: 20.03.2020



Entscheid Verwaltungsgericht, 20.03.2020

Bau- und Planungsrecht, Art. 16a Abs. 1 RPG (SR 700) und Art. 34 RPV (SR 700.1). Die Grundeigentümerin hat eine in der Landwirtschaftszone gelegene, ursprünglich als Sommerweidstall für Rinder erstellte Baute zuletzt als Geräteschuppen genutzt (als Nebenbaute zum nahegelegenen Ferienhaus). Sie nahm (ohne Bewilligung) eine umfassende Erneuerung vor. Dafür konnte ihr keine Ausnahmegewilligung erteilt werden, und die zuständige Gemeinde verfügte den Abbruch der Baute. Diese Entscheide sind rechtskräftig. Im Anschluss daran verpachtete die Grundeigentümerin den Stall mitsamt einigen Parzellen an einen Landwirt. Dieser beantragte die nachträgliche Bewilligung der vorgenommenen Arbeiten unter dem Titel eines (nunmehr) zonenkonformen landwirtschaftlichen Bauvorhabens. "Nötig" für die konkret in Frage stehende Bewirtschaftung (und damit grundsätzlich zonenkonform) sind landwirtschaftliche Bauvorhaben dann, wenn sie nach den objektiven Massstäben vernünftiger bäuerlicher Betriebsführung und örtlich herrschender Betriebsformen zur landwirtschaftlichen (d.h. bodenabhängigen) Produktion unmittelbar benötigt werden. Es widerspricht zunächst jeglicher Erfahrung und Logik, dass ein Grundeigentümer der Landwirtschaft notwendige Betriebsbauten entzieht und so die Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Grundstücke – auch durch einen Pächter – verunmöglicht. Dieser Widerspruch lässt sich mit der geltend gemachten Notwendigkeit der Baute für die kurzzeitige Beweidung der gepachteten Parzellen mit Schafen nicht ausräumen. Vollends widerlegt wird die behauptete Notwendigkeit durch den Umstand, dass der Pächter vor rund zehn Jahren eine unweit von der streitbetroffenen Weidscheune entfernte gleichartige Baute aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen liess und zu zwecks zonenfremder Nutzung veräusserte (Verwaltungsgericht, B 2019/158). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 12. Mai 2021 abgewiesen (Verfahren 1C_247/2020).

Entscheid vom 20. März 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Wehrle

Verfahrensbeteiligte



St.Galler Gerichte

A.__,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, relevanz.legal, Teufener Strasse 11,
Postfach 1733, 9001 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,

und

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

Beschwerdegegnerin,

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

diese vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Franciska Hildebrand,
Engelgasse 2 / Marktplatz, Postfach 42, 9004 St. Gallen,

sowie

Politische Gemeinde X.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baugesuch (Sanierung und Umnutzung Scheune zu Sommerschafstall)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Die B.__ AG, C.__, ist Eigentümerin diverser Grundstücke im Gebiet "D.__" am E.__ (Nrn. 0001, 0002, 0003, 0004, 0005 und 0006, Grundbuch X.__). Die Grundstücke liegen an einem mehrheitlich steil nach Osten abfallenden Wiesenbord und bilden eine zusammenhängende Fläche von knapp 1.5 ha. Sie liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde X.__ vom 6. März 1998 in der Landwirtschaftszone. Gemäss Richtplan des Kantons St. Gallen liegen die Grundstücke zudem im Perimeter des Landschaftsschutzgebiets "F.__ – G.__". Ferner sind sie gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) Teil des BLN-Gebiets 0010 (H.__) bzw. dessen Teilraums 1 (F.__ und I.__). Die Grundstücke sind sodann von der vor 20 Jahren provisorisch ausgeschiedenen Grundwasserschutzzone "J.__" erfasst.

Auf dem Grundstück Nr. 0006 befindet sich eine Weidscheune (Vers.-Nr. 0007) mit Baujahr 1919. Das Gebäude verfügt über Aussenmasse von ca. 8.8 x 7.7 m, und die Firsthöhe beträgt ca. 7 m. Die übrigen erwähnten Grundstücke der B.__ AG sind nicht bebaut. Unmittelbar westlich des Gebäudes verläuft entlang der Grundstücksgrenze der Fahrweg "D.__" (Gemeindestrasse 3. Klasse).

B.

Die Gemeinde X.__ stellte am 28. Juni 2016 umfangreiche Bautätigkeiten an der Weidscheune Vers.-Nr. 0007 und deren Umgebung fest und erliess tags darauf einen Baustopp. Gleichzeitig forderte sie die B.__ AG zur Einreichung eines Baugesuchs oder zur Beseitigung der nicht bewilligten Bauteile bzw. der ausgeführten Arbeiten auf.

Mit Baugesuch vom 31. August 2016 ersuchte die B.__ AG nachträglich um eine Bewilligung für den Umbau bzw. die Erweiterung der Scheune samt Terrainveränderungen. Gegenstand des Gesuchs waren: Ersatz bzw. Ergänzung der Bodenplatte (über das Gebäude hinaus im Sinne eines Vorplatzes), Erstellung eines Betonsockels west- bzw. bergseitig, Ersatz der inneren Tragekonstruktion sowie der Stützmauer auf der Nordseite, Ersatz und Verbreiterung des Tors und Erstellung eines Schlammsammlers im neuen Vorplatz. Das Gebäude sollte der B.__ AG weiterhin als Geräteschuppen für das nahe gelegene Ferienhaus dienen.

Gegen das Bauvorhaben gingen innert der Auflagefrist (16. bis 29. September 2016) keine Einsprachen ein. Gestützt auf die negative raumplanungsrechtliche Beurteilung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG; Teilverfügung vom



St.Galler Gerichte

11. Januar 2017) verweigerte die Gemeinde X.___ am 25. April 2017 die nachträgliche Baubewilligung und verpflichtete die B.___ AG zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert vier Monaten nach Rechtskraft des Beschlusses. Die B.___ AG zog den hiergegen erhobenen Rekurs zurück, nachdem das Baudepartement am 29. August 2017 einen Augenschein durchgeführt und das Rechtsmittel als aussichtslos beurteilt hatte. Damit erwachsen Bauabschlag und Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde X.___ vom 25. April 2017 in Rechtskraft.

Am Augenschein hatte das Baudepartement im Einzelnen festgestellt, dass die tragende Substanz im Gebäudeinnern (gestrickter, dreigeteilter Stalleinbau mit darüberliegendem Heuboden) vollständig entfernt, der ursprüngliche Beton- und Holzdielenboden durch einen 30 cm starken Kieskoffer und eine 15 cm mächtige Betonbodenplatte ersetzt, die aus Bruchsteinen bestehenden Fundamentmauern teilweise durch Beton ersetzt oder im Innern vorbetoniert, die Fundamente für die Stützen beidseits der Toröffnung betoniert, die Toröffnung erhöht und verbreitert, der Vorplatz nach Osten erweitert und betoniert, eine Bruchsteinmauer entfernt und neue Drainageleitungen erstellt worden waren. Die Arbeiten hatten zur Folge, dass das Dach der Scheune nunmehr auf provisorischen Holzstützen steht und die Konstruktion mittels Spanngurten zusammengehalten wird (zum Ganzen vgl. act. 9/9 mit Fotos).

C.

Mit Vertrag vom 18. September 2017 verpachtete die B.___ AG die genannten Grundstücke per 1. Januar 2018 für eine Dauer von vorerst 18 Jahren an den benachbarten Landwirt A.___. Vom Pachtverhältnis erfasst ist ebenfalls der Weidstall Vers.-Nr. 0007. Der Pächter ersuchte umgehend in eigenem Namen um Bewilligung der bereits von der B.___ AG ausgeführten bzw. noch beabsichtigten Bauarbeiten. Er gab an, das Gebäude im Sommer als Schafstall zu benötigen. Gegen das Bauvorhaben erhob die Stiftung WWF Schweiz Einsprache.

Mit Verfügung vom 26. September 2018 verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung. Es qualifizierte das Vorhaben angesichts der umfangreichen Erneuerungen als Neubau, der weder betriebsnotwendig noch angemessen dimensioniert sei und damit dem Zweck der Landwirtschaftszone nicht entspreche. Gestützt auf diese Verfügung verweigerte der Gemeinderat X.___ am 20. November 2018 die Baubewilligung und hiess die Einsprache der Stiftung WWF Schweiz im Sinn der Erwägungen gut.

D.

Gegen den Beschluss vom 20. November 2018 erhob A.___ Rekurs beim



St.Galler Gerichte

Baudepartement. Während des Verfahrens reichte der Rekurrent unter anderem ein Privatgutachten des Landwirtschaftlichen Zentrums (LZSG) zu den Akten, das sich namentlich mit der Betriebsnotwendigkeit des Bauvorhabens befasst. Das Baudepartement folgte der gegenteiligen Argumentation der Stiftung WWF Schweiz sowie des AREG und wies den Rekurs mit Entscheid vom 27. Juni 2019 ab.

E.

Gegen den Rekursentscheid erhob A.___ (Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 12. Juli 2019 und Ergänzung vom 1. Oktober 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei unter Kostenfolge aufzuheben (act. 1 und 6). Der Vorsteher des Baudepartements (Vorinstanz) beantragte mit Vernehmlassung vom 10. Oktober 2019, die Beschwerde sei abzuweisen (act. 8). Die Stiftung WWF Schweiz (Beschwerdegegnerin) beantragte in ihrer Stellungnahme vom 25. November 2019 (act. 15) ebenfalls Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Der Beschwerdeführer liess sich am 13. Dezember 2019 zu diesen Eingaben vernehmen (act. 18). Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. Januar 2020 eine weitere Stellungnahme ein (act. 20). Der Beschwerdeführer behielt das letzte Wort (vgl. act. 22).

Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge, den angefochtenen Entscheid und die Akten wird – soweit wesentlich und erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 12. Juli 2019 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 1. Oktober 2019 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist demnach einzutreten.

2.

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe unmittelbar vor Abschluss des Rekursverfahrens sein Replikrecht vereitelt und damit seinen verfassungsmässigen Gehörsanspruch verletzt. Die letzten Stellungnahmen der Rekursbeteiligten (act. 10/21 und 10/24) seien ihm von der Vorinstanz am Mittwoch, 12. Juni 2019 mit normaler Post



zugeschickt worden und bei ihm am Montag, 17. Juni 2019 eingetroffen. Daraufhin habe er am Donnerstag, 27. Juni 2019 um Ansetzung einer Frist für eine weitere Stellungnahme ersucht. Weil aber gleichentags bereits der Rekursentscheid gefällt und versandt worden sei, habe er die beabsichtigte Eingabe nicht mehr zu Gehör bringen können (act. 6 Ziff. 35). Die Vorinstanz hält entgegen, das Gesuch vom 27. Juni 2019 um Ansetzung einer Frist sei verspätet gewesen (vgl. act. 8). Der Beschwerdeführer hält in seiner Stellungnahme vom 13. Dezember 2019 an seinem Standpunkt fest. Insbesondere könne ihm nicht angelastet werden, dass die Zustellung der Stellungnahmen an ihn mit normaler Post fünf Tage beansprucht habe, wie dies regelmässig der Fall sei (act. 18 Ziff. I).

2.1.

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich auch im verwaltungsinternen Rekursverfahren aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101, BV) das Recht der Verfahrensbeteiligten, zu jeder Eingabe von Vorinstanz oder Gegenpartei Stellung zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob diese neue und erhebliche Gesichtspunkte enthält (sog. Replikrecht, vgl. VerwGE B 2013/37 vom 11. März 2014 E. 2 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 138 I 154 E. 2.5, siehe auch Art. 53 und Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 VRP).

Begnügt sich das Gericht oder die Behörde mit einer blossen Zustellung zur Kenntnisnahme, ohne dem Adressaten eine Frist zur Stellungnahme zu setzen, so wird damit zum Ausdruck gebracht, dass der Schriftenwechsel geschlossen ist und von den Parteien auch sonst keine zusätzlichen Eingaben mehr erwartet werden, die Sache mithin spruchreif erscheint. Dementsprechend wird erwartet, dass eine Partei, die eine Eingabe ohne Fristansetzung zur Kenntnisnahme zugestellt erhält und sich dazu äussern will, dies umgehend und spontan tut oder wenigstens um Ansetzung einer Frist nachsucht; andernfalls wird angenommen, sie habe auf eine weitere Eingabe verzichtet (BGer 5D_81/2015 vom 4. April 2016 E. 2.3.2 mit Hinweis BGE 138 I 484 E. 2.2). Das Gericht oder die Behörde ist also gehalten, nach der Zustellung zur Kenntnisnahme eine angemessene Zeitspanne mit dem Entscheid zuzuwarten. Zur Frage, von wann an die Behörde entscheiden darf, besteht eine ausführliche gerichtliche Praxis. Diese Rechtsprechung bejaht in der Regel eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, wenn das Gericht oder die Behörde weniger als zehn Tage nach Mitteilung der Eingabe entscheidet (BGer 2C_591/2018 vom 18. Februar 2019 E. 2.3 mit Hinweisen auf BGer 8C_229/2017 vom 25. Januar 2018 E. 4.1 und 2C_469/2014 vom 9. Dezember 2014 E. 2.2; je mit Hinweisen). Diese Wartefrist schliesst die Zeit, welche die Partei zur



Übermittlung ihrer (Replik-) Eingabe benötigt, bereits mit ein (BGer 5D_81/2015 vom 4. April 2016 E. 2.3.4 und 2.4): Soweit das Bundesgericht auf die Zahl von zehn Tagen zu sprechen kommt, handelt es nicht um eine Aufforderung an die Partei, eine allfällige Replik bis spätestens am letzten dieser zehn Tage beim Gericht oder der Behörde einzureichen oder zu Händen des Adressaten der Schweizerischen Post zu übergeben. Vielmehr ist es nach der zitierten Rechtsprechung die Behörde, die vor Ablauf einer Frist von zehn Tagen seit Zustellung der Eingabe nicht von einem Verzicht auf das Replikrecht ausgehen darf. Entsprechend obliegt es einer Partei, die eine Stellungnahme zu einer ihr zur Kenntnisnahme zugestellten Vernehmlassung für erforderlich hält, diese grundsätzlich unverzüglich einzureichen oder zu beantragen (BGE 133 I 100 E. 4.8).

2.2.

Zwischen dem Versand der Stellungnahmen (mit dem Vermerk "zur Kenntnis") und dem Datum des Entscheids lagen im konkreten Fall fünfzehn Tage. Die Briefsendung wurde dem Rechtsvertreter nach seinen eigenen Angaben am 17. Juni 2019 zugestellt. Die

Vorinstanz durfte somit frühestens am 27. Juni 2019 entscheiden, was sie auch getan hat. Der Rechtsvertreter reagierte seinerseits erst an diesem Tag (und damit am zehnten nach der Zustellung) auf das Schreiben vom 12. Juni 2019. Dies kann nicht mehr als "unverzüglich" bzw. "sans délai" (vgl. z.B. BGer 6B_629/2010 vom 25. November 2011 E. 3.3.2) gelten. Sein Schreiben hätte spätestens am 27. Juni 2019 bei der Vorinstanz eintreffen müssen. Weil er stattdessen so handelte, als ob ihm mit der Mitteilung zur Kenntnisnahme eine Frist von zehn Tagen angesetzt worden wäre, kann er sich nicht erfolgreich auf die zitierte Rechtsprechung berufen. Die Vorinstanz entschied zwar rasch, verletzte das rechtliche Gehör jedoch nicht.

3.

In der Sache ist streitig, ob das bereits weitgehend realisierte Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zonenkonform und – nunmehr als Sommerschafstall – nachträglich zu bewilligen ist.

3.1.

Die Grundeigentümerin hat die ursprünglich als Sommerweidstall für Rinder erstellte und landwirtschaftlich genutzte Baute zuletzt als Geräteschuppen genutzt (als Nebenbaute zum nahegelegenen Ferienhaus). Die B.__ AG liess sich die Umnutzung zu zonenfremden, nichtlandwirtschaftlichen Zwecken nicht formell bewilligen (vgl. Art. 24a des Raumplanungsgesetzes, SR 700, RPG). Weil die B.__ AG für die beabsichtigten und zum grossen Teil bereits realisierten baulichen Massnahmen (Entkernung, neue



Bodenplatte über das Gebäude hinaus, Toröffnung, Terrainveränderung, Zufahrt; vom AREG zutreffend als bewilligungspflichtige "Gesamterneuerung" bezeichnet) keine Ausnahmebewilligung nach den Art. 24 ff. RPG erhältlich machen konnte (vgl. act. 10/9/30 und 32), hat die Beschwerdebeteiligte Wiederherstellungsmassnahmen angeordnet, die auf Abbruch des Gebäudes hinauslaufen (vgl. Dispositiv-Ziff. 2 sowie Erwägung 2.5 in fine der Verfügung der Beschwerdebeteiligten vom 25. April 2017, act. 10/9/32). Streitig ist mithin – wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat – nicht die (erneute) Umnutzung bzw. Wiederaufführung des Weidstalles zu seinem ursprünglichen Zweck. Es geht vielmehr um die Frage, ob die im Wesentlichen bereits ausgeführte Gesamtanierung mit Blick auf die künftige Nutzung als Sommerschafstall als zonenkonform zu bewilligen ist, nachdem das Grundstück langfristig an den als Landwirt tätigen Beschwerdeführer verpachtet worden ist. Die Zonenkonformität muss für jedes einzelne Bauvorhaben, sei es Neubau, Umbau, Anbau oder Zweckänderung, nachgewiesen werden (Ruch/Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 16 a N 8 mit Hinweis auf BGE 125 II 278 E. 5a).

Soweit der Beschwerdeführer beanstandet, die Vorinstanz sei in Abweichung vom Gesuchsgegenstand (Gesamterneuerung) von einem kompletten Neubau eines Sommerschafstalles ausgegangen (act. 6 Ziff. 16 ff.), ist ihm Recht zu geben. Dies bleibt jedoch ohne Einfluss auf das Ergebnis (E. 3.3 hiernach).

3.2.

In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Diese Anforderungen präzisiert Art. 34 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1). Danach sind insbesondere Bauten zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen, namentlich der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (lit. a). Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist nach Art. 34 Abs. 4 RPV auf jeden Fall, dass 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 längerfristig bestehen kann (lit. c).

3.2.1.

Unbestritten ist, dass es sich beim Betrieb des Beschwerdeführers um ein längerfristig existenzfähiges landwirtschaftliches Gewerbe handelt. Zu den weiteren



Bewilligungsvoraussetzungen hielt die Vorinstanz im Wesentlichen fest, der Beschwerdeführer beabsichtige nur eine temporäre Nutzung des Gebäudes zwecks Witterungsschutz beim Weidegang seiner Schaf- und Ziegenherde. Auszugehen sei von einer Frühjahrsweide während fünf bis sechs Wochen und von einer Herbstweide von etwa sieben Wochen (Ende September bis Mitte November). Im Sommer würden die Wiesen gemäht oder einzelne Parzellen ebenfalls mit Schafen bestossen. Es resultiere eine effektive Nutzung des Stalles während (geschätzt) maximal 20 Wochen. Dass ein auf rationelle Bewirtschaftung ausgerichteter Landwirt für die temporäre Haltung von 29 Schafen und 18 Ziegen für CHF 90'000 (Neuwert gemäss Gebäudeversicherung) einen Sommerschafstall erstellen oder für CHF 25'000 sanieren würde, sei ausgeschlossen. Das Bauvorhaben sei damit überdimensioniert und objektiv nicht notwendig. Dies gelte umso mehr, als das Kleinvieh zum einen zuvor auch ohne den fraglichen Stall (d.h. mit der bestehenden Infrastruktur) tierschutzkonform habe gehalten werden können. Zum andern sei die Beweidung der Parzellen mit Schafen und Ziegen zwar aus betriebskonzeptioneller Sicht nachvollziehbar, wirtschaftlich aber wenig lohnend. Umso weniger seien die genannten Investitionen objektiv notwendig. Für die Schafhaltung üblich und genügend sei vielmehr ein einfacher, gedeckter, allenfalls auf einer Seite geschlossener Unterstand zwecks Schutz vor Witterungseinflüssen.

Damit bestätigte die Vorinstanz inhaltlich die Auffassung des AREG (vgl. act. 10/9/59). Die Beschwerdegegnerin schloss sich in ihrer Stellungnahme dieser Beurteilung an (act. 15).

3.2.2.

Der Beschwerdeführer rügt (wie gesagt zu Recht), Gesuchsgegenstand sei einzig die Sanierung der bestehenden Weidscheune für rund CHF 25'000. Die Notwendigkeit der Baute ergebe sich aus folgenden Gründen: Die rund 30 Schafe blieben während der Sömmerungszeit im Gebiet D.__. Beim Stall, der als Witterungsschutz diene, stehe ihnen Wasser zur Verfügung. Bei schlechtem Wetter könne im Stall zugefüttert werden. Die Auen brächten in diesem Gebiet ihre Lämmer zur Welt (ca. 18 bis 20 Stück). Die Weidewirtschaft mit Schafen erspare die arbeits- und zeitintensive Mähnutzung der steilen Grundstücke. Im Einzelnen werde der Stall als Witterungsschutz, zur effizienten Durchführung von Pflegearbeiten, zum Schutz vor Krankheiten oder Verletzungen bei längerem Weidegang sowie während der Nacht zum Schutz der kleinen Lämmer vor Füchsen und Raben benötigt.



Ferner sei die Baute trotz ihres Alters vor dem Umbau mit einem Zeitwert von CHF 50'000 versichert gewesen. Daraus ergebe sich ein grosses Interesse der Grundeigentümerin an der Sanierung und Umnutzung des langlebigen Weidstalles. Ihr primär finanzielles Interesse werde dadurch verstärkt, dass das Gebäude für die zonenkonforme Nutzung der umliegenden Grundstücke von knapp 15'000 m² unentbehrlich sei. Aufgrund der Hangneigungen von 18 bis 35 Prozent taue das Gelände ausschliesslich als Weide. Daher brauche es – "wie bisher und damit die Weiden nicht verganden" – einen Unterstand für die Weidetiere (aufgrund der Hangneigung kämen nur noch Schafe und Ziegen in Frage). Weil die Schaf- und Ziegenhaltung ohnehin wenig lohnend sei, werde ein Sommerschafstall benötigt, damit die Weidenutzung wenigstens effizient und effektiv ausgestaltet sei. Nur so könne an diesem dezentralen Ort durch eine langfristige Verpachtung die Nutzung und Erhaltung der beinahe 15 ha (sic!) grossen Weiden sichergestellt werden. Angesichts der Flächengrösse, des erheblichen Zeitwerts der bestehenden Scheune, deren betrieblicher Notwendigkeit für die Nutzung der Weiden, der Langfristigkeit der Umbaumaassnahmen und der fehlenden Alternativen sei die Investition nicht nur technisch notwendig, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll.

Die von der Vorinstanz ins Spiel gebrachte Alternative eines einfachen Unterstandes lasse sich auf diesem Gelände nicht ohne weiteres realisieren. Damit ein effektiver Witterungsschutz erreicht würde, müsste zuerst ausgeebnet werden, was mit erheblichen Eingriffen in den natürlichen Geländeverlauf und hohen Kosten verbunden sei. Dass einfache Unterstände "üblich" seien, treffe sodann nicht zu. Der Beschwerdeführer nutze für die Schaf- und Ziegenhaltung vielmehr vier weitere Weidscheunen (Vers.-Nrn. 0008, 0009, 0010 und 0011). Auch der streitbetroffene Weidstall werde seit jeher für die umliegenden Weiden genutzt, wobei allerdings die betriebliche Notwendigkeit für den Beschwerdeführer erst seit dem 1. Januar 2018 (d.h. mit Antritt der Pacht) bestehe. Es sei tatsachenwidrig, dass ihm die Schaf- und Ziegenhaltung in der Vergangenheit ohne diesen Stall möglich gewesen sei, weil er die umliegenden Grundstücke erst seit Kurzem mit seinem Vieh bestossen dürfe.

3.3.

Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs, ob die Baute für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 4 Ingress und lit. a RPV), hat das Bundesgericht eine differenzierte Rechtsprechung entwickelt. "Nötig" für die konkret in Frage stehende Bewirtschaftung (und damit grundsätzlich zonenkonform) sind Ökonomiebauten, wenn sie nach den objektiven Massstäben vernünftiger bäuerlicher Betriebsführung und örtlich herrschender Betriebsformen zur



landwirtschaftlichen (d.h. bodenabhängigen) Produktion unmittelbar benötigt werden, wobei eine gesamthafte Betrachtung verlangt ist (vgl. BGer 1A.130/2000 und 1P. 206/2000 vom 16. November 2000 E. 5b). Nötig sind sie also nur, wenn sie den objektiv erforderlichen Arbeitsvorgängen dienen (Ruch/Muggli, a.a.O., Art. 16a N 48 mit Hinweisen). Die Beurteilung hängt ab von der zu bewirtschaftenden Oberfläche, von der Art des Anbaus bzw. der Produktion sowie von der Struktur, Grösse und Erforderlichkeit der Bewirtschaftung (BGer 1C_567/2015 vom 29. August 2016 E. 4.1 mit Hinweis auf BGer 1C_565/2008 vom 19. Juni 2009 E. 2). Weil sie sich auf das objektiv Nötige beschränken müssen, dürfen Betriebsbauten (auch in ihrer Gesamtheit) nicht überdimensioniert sein (BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 11, in: ZBI 116/2015 S. 544 ff.; 1C_266/2013 vom 9. Oktober 2013 E. 3.1.1 f.).

An der betrieblichen Notwendigkeit eines Neubaus fehlt es von vornherein, wenn die vorgesehene Nutzung in einer bereits vorhandenen Baute realisiert werden kann (BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416 mit Hinweis). Wo immer möglich müssen bestehende landwirtschaftliche Bauten umgenutzt und notfalls erweitert werden, bevor Neubauten in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können (BGer 1C_58/2017 vom 1. Oktober 2018 E. 5.3; 1C_17/2015 vom 16. Dezember 2015 E. 3.2. in: URP 2016 S. 37; ZBI 117/2016 S. 548 ff.). Ist dies nicht möglich, so muss schon im Bewilligungsverfahren für den Neubau geprüft werden, ob die Beanspruchung der Landschaft durch die Beseitigung bestehender, nicht mehr benötigter Bauten und Anlagen verringert werden kann. Dabei ist unerheblich, ob der Bauherr Eigentümer oder nur Mieter oder Pächter ist (BGer 1C_457/2017, 1C_463/2017, 1C_471/2017 vom 25. März 2019 E. 5.4 f.; 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 9 mit Hinweis; 1C_567/2015 vom 29. August 2016 E. 4.1).

Die Beurteilung der Notwendigkeit steht ferner in engem Zusammenhang mit der erforderlichen raumplanerischen Abwägung gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV (vgl. BGer 1C_429/2015 vom 28. September 2016 E. 3 mit Hinweisen). Der Bauherr hat zwar grundsätzlich Anspruch auf Erstellung einer zonenkonformen Baute oder Anlage. Er muss jedoch aufzeigen, dass diese am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist, er also ein schutzwürdiges Interesse daran hat, die streitige Baute am vorgesehenen Ort zu errichten und dort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Einem ansonsten gesetzeskonformen – insbesondere objektiv notwendigen – Bauvorhaben kann im Ausnahmefall sogar die Bewilligung versagt werden, wenn sich auf dem eigenen Land kein Standort finden lässt, dem nicht überwiegende Interessen entgegenstehen (BGer 1C_144/2013 vom 29. September 2014 E. 4.2 mit Hinweis u.a. auf BGer 437/2009 vom 16. Juni 2010 E. 6.1, in: ZBI 112/2011 S. 209). Um



unerwünschte Zersiedelung zu vermeiden, sind landwirtschaftliche Ökonomiebauten in der Regel beim Betriebszentrum zu errichten, und zwar vor allem dann, wenn dieses in einem Siedlungsgebiet liegt (vgl. BGer 1C_550/2009 vom 9. September 2010 E. 6.4.1 und 6.4.2). Dieser Konzentrationsgrundsatz gilt allerdings nicht, wenn für die neue Nutzung bereits bestehende, nicht mehr benötigte Bauten weiter benutzt werden können (BGer 1C_144/2013 vom 29. September 2014 E. 4.3 f.). Er kann auch dann nicht gelten, wenn die fragliche Baute in einem unmittelbaren funktionellen Zusammenhang zum Grundstück (und nicht zum Betrieb an sich) steht, wie er vorliegend geltend gemacht wird.

3.3.1.

An den Nachweis der "Notwendigkeit" des Bauvorhabens sind im konkreten Fall besonders hohe Anforderungen zu stellen. Es ist zwar nicht genau bekannt, wie lange die Weidscheune vor der Gesamterneuerung bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden ist. Der schlechte bauliche Zustand, wie er von der Grundeigentümerin zur Begründung der baulichen Eingriffe geltend gemacht worden ist, spricht jedoch für sich. Die Grundeigentümerin hatte wohlgemerkt auch nicht die Absicht, die Weidscheune nach der Erneuerung wieder der Landwirtschaft zuzuführen. Sie sollte ihr vielmehr weiterhin als – klarerweise zonenfremder – Geräteschuppen dienen und so der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bleiben. Es widerspricht jeglicher Erfahrung und Logik, dass ein Grundeigentümer der Landwirtschaft notwendige Betriebsbauten entzieht und so die Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Grundstücke – auch durch einen Pächter – verunmöglicht. Bereits aufgrund dieser Gegebenheiten leidet die Argumentation, mit der der Beschwerdeführer die nunmehrige Betriebsnotwendigkeit der streitbetroffenen Baute begründet, an kaum auflösbaren Widersprüchen.

3.3.2.

Die Idee, die Weidscheune wieder zonenkonform zu nutzen, keimte sodann offensichtlich erst auf, als es galt, den verfügten Abriss des Gebäudes zu verhindern. Dieses Vorgehen – das "Nachschieben" landwirtschaftlicher Betriebsnotwendigkeit – scheint derzeit Schule zu machen. Im Verfahren B 2017/189 (Entscheid vom 28. Februar 2019) hatte es das Verwaltungsgericht ebenfalls mit einem Weidstall auf einer abgelegenen Parzelle zu tun, der vom Eigentümer mit erheblichem finanziellen Aufwand zu zonenfremden Aufenthaltszwecken vollständig erneuert worden war. Um den drohenden Abbruch abzuwenden, ersuchte er zunächst (erfolgreich) um eine Bewilligung zur weiteren Nutzung als – nach der Praxis des AREG zonenkonformes – Bienenhaus, nur um im Anschluss die ursprünglich geplanten, bekanntermassen



zonenfremden und illegalen Bautätigkeiten weiterzuführen. Das Verwaltungsgericht bestätigte den angeordneten Abbruch des Weidstalles. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 1C_204/2019). Teilweise ähnlich gelagert ist auch der Fall B 2016/127 (VerwGE vom 23. Mai 2018; in der gleichen Sache vgl. auch BGer 1C_325/2018 vom 14. März 2019 und 1C_187/2011 vom 15. März 2012), wobei dort mit Bezug auf den ohne Bewilligung zum Zweck hobbymässiger Tierhaltung umgebauten Stall noch unklar war, inwiefern dieser wieder landwirtschaftlich genutzt werden könnte, und aus Gründen der Verhältnismässigkeit vorerst darauf verzichtet wurde, den Rückbau anzuordnen (E. 7.2.3 mit Hinweis auf einen früheren Entscheid in dieser Sache). In jenem Fall steht der Stall allerdings auf einer weit grösseren landwirtschaftlichen Parzelle im Halte von über fünf Hektaren.

3.3.3.

Im Rekursverfahren (act. 10/3 Ziff. 14) begründete der Beschwerdeführer die betriebliche Notwendigkeit mit der vorübergehenden Einstellung von Auen und Lämmern zum Schutz vor Füchsen und Raben. Im Sommerschafstall könnten die Mutterschafe zusammen mit ihren neugeborenen Lämmern während derer ersten Lebensstage vor diesen Raubtieren geschützt untergebracht werden. Ansonsten müssten sie zum Betriebszentrum transportiert und dort ein entsprechender Raum geschaffen werden (vgl. aber sogleich!).

Dem privat eingeholten Gutachten "zur Notwendigkeit des Sommerschafstalles" des Landwirtschaftlichen Zentrums SG (Gutachten LZSG, act. 10/18) ist nunmehr zu entnehmen, dass die Schaf- und Ziegenherde des Beschwerdeführers über den Winter in der Weidescheune "K.____" (Vers.-Nr. 0012 auf GS Nr. 0008) unmittelbar beim Betriebszentrum gehalten wird und dass drei weitere alte Scheunen und Weidställe zwecks Witterungsschutz zur Verfügung stehen (Vers.-Nrn. 0013, 0014 und 0015). Die betreffenden drei Grundstücke (Nrn. 0009, 0010 und 0011) befinden sich allerdings nicht im Gebiet "D.____", sondern nördlich des Betriebszentrums. Die Schafe werden – nachdem im Frühjahr sämtliche Betriebsflächen mit dem gesamten Tierbestand beweidet werden – im Sommer gemäss Gutachten LZSG *unter anderem* im Gebiet D.____ gehalten (vgl. S. 6). Entgegen der Vorinstanz und dem Beschwerdeführer liegt jedoch auf der Hand, dass die rund 30 Tiere nicht den ganzen Sommer auf den nur knapp 1.5 ha grossen (und nicht 15 ha, wie der Beschwerdeführer irrtümlich berechnet) Parzellen der B.____ AG gehalten werden können. Gemäss Gutachten verbringen die Tiere ab Anfang Juni fünf bis sechs Wochen in diesem Gebiet, wobei der Beschwerdeführer hier auch über eigenes Grundeigentum verfügt (GS Nr. 0016) und



St.Galler Gerichte

nicht nur die neu gepachteten Flächen der B.__ AG gemeint sein können. Nach Ende der Sömmerungszeit (Ende September) bis Mitte November würden erneut sämtliche Parzellen abgeweidet (Herbstweide). Aus dem Gutachten ergibt sich weiter, dass die an sich unrentable Kleinviehhaltung Sinn mache, um die teils schwer zugänglichen Parzellen des Betriebes zu nutzen. Dabei sei den Tieren "wo betrieblich möglich immer sinnvoll und zweckmässig" Schutz vor extremer Witterung und vor etwaigen Angriffen von Tieren zu bieten (S. 7 f.). Das Gutachten räumt ein, dass die Investitionskosten der Grundeigentümerin von CHF 25'000 durch den (günstigen) Pachtzins von CHF 350/ Jahr nicht amortisiert werden können. Ohne Schafe und Ziegen ginge die Nutzung der abgelegenen und steilen Flächen jedoch mit unverhältnismässigem physischem Mehraufwand einher. Die Kleinviehhaltung rechtfertige sich nicht aufgrund strenger betriebswirtschaftlicher Überlegungen. Sie gehöre aber zur effizienten und effektiven Bewirtschaftung traditionellerweise und zwingend in das Betriebskonzept (S. 9).

3.3.4.

Soweit sich die Ausführungen des LZSG um die Frage drehen, ob die Haltung von Schafen und Ziegen aus betrieblicher Sicht nachvollziehbar ist, ist darauf nicht weiter einzugehen. Zu beantworten ist lediglich, ob der Beschwerdeführer zur Haltung dieser Tiere auf das ihm zuzurechnende Bauvorhaben – die Gesamterneuerung des Weidstalles durch die B.__ AG für den Betrag von ca. CHF 25'000 – objektiv unmittelbar angewiesen ist bzw. ob das Vorhaben vernünftiger bäuerlicher Betriebsführung entspricht.

Was der Beschwerdeführer zur Begründung der betrieblichen Notwendigkeit vorbringt, erscheint stark überhöht. Wie die Vorinstanz überzeugend festhielt, würde kein Landwirt CHF 25'000 investieren, um einen Stall sporadisch für die anerkanntermassen betriebswirtschaftlich nicht lohnende Kleinviehhaltung nutzen zu können. Wenn der Beschwerdeführer geltend macht, "wie bisher und damit die Weiden nicht verganden" brauche es einen Stall, übersieht er, dass es die Grundeigentümerin selbst war, die den offenbar längst nicht mehr landwirtschaftlich benötigten Stall dauerhaft zonenfremd nutzen wollte. Dass die umliegenden Weiden vergandet wären, weil die B.__ AG den Stall längst nicht mehr zur Verfügung gestellt hatte, wird nicht behauptet und ist auf dem Orthofoto auch nicht ersichtlich (www.geoportal.ch). Von Vornherein ist damit auszuschliessen, dass der Beschwerdeführer die rund 1.5 ha grossen Grundstücke ohne den gesamthaft erneuerten Sommerschafstall nicht mit Kleinvieh bestossen könnte. Dies geht auch aus dem Gutachten nicht hervor.



3.3.5.

Der Beschwerdeführer begründet die betriebliche Notwendigkeit insbesondere mit dem Schutz vor Witterungseinflüssen. In den für die Haustierhaltung geltenden Allgemeinen Bestimmungen (Art. 31 ff.) sieht Art. 36 der Tierschutzverordnung (SR 455.1, TSchV) in der Tat vor, dass Haustiere nicht über längere Zeit extremer Witterung schutzlos ausgesetzt sein dürfen. Werden die Tiere unter solchen Bedingungen nicht eingestallt, so muss ein geeigneter natürlicher oder künstlicher Schutz zur Verfügung stehen, der allen Tieren gleichzeitig Platz und Schutz vor Nässe und Wind sowie starker Sonneneinstrahlung bietet. Es muss ein ausreichend trockener Liegeplatz vorhanden sein (Abs. 1). Ist im Sömmerungsgebiet bei extremer Witterung kein geeigneter Schutz vorhanden, so ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass dem Ruhe- und Schutzbedarf der Tiere entsprochen wird (Abs. 2).

Das LZSG publiziert für die Schafhaltung folgende Praxis (<https://www.sg.ch/umwelt-natur/landwirtschaft/lzsg/Beratung/tierhaltung/ziegen-und-schafe.html>): Im *Winter* ist den Schafen bei extremer Witterung ein künstlicher Witterungsschutz anzubieten. Vom 1. Dezember bis 28. Februar ist ihnen jederzeit ein Unterstand anzubieten, ausgenommen an Tagen und Nächten mit trockener Witterung. Im *Sommer* müssen ab 25°C – verbunden mit Sonneneinstrahlung – auf tagsüber beweideten Flächen Schattenplätze vorhanden sein, die allen Tieren gleichzeitig Platz bieten. In seiner "Fachinformation Tierschutz" betreffend Witterungsschutz bei der dauernden Haltung von Schafen im Freien (herausgegeben im September 2008) unterstreicht das Bundesamt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (BLV) die Notwendigkeit von Schattenplätzen, die bei Hitze und starker Sonneneinstrahlung allen Tieren gleichzeitig zur Verfügung stehen müssen. Ein möglichst grosser Luftaustausch helfe den Tieren zudem, sich vor lästigen Insekten zu schützen. Unterstände ohne Wände, Schattennetze oder ausreichend grosse Baumgruppen seien hier von Vorteil. Wenn in eingezäunten Flächen nicht genügend natürliche Strukturen vorhanden seien, müsse ein künstlicher Witterungsschutz erstellt oder die Tiere bei extremer Witterung an einen Ort mit Witterungsschutz verbracht werden. Gleiches ergibt sich auch aus den vom BLV herausgegebenen Technischen Weisungen über den baulichen und qualitativen Tierschutz betreffend Schafe (Tierschutz-Kontrollhandbuch, S. 9).

Aus tierschutzrechtlicher Sicht gefordert sind im konkreten Fall (Beweidung zwischen Frühling und Herbst) also genügend Schattenplätze. Die Frage nach der Notwendigkeit eines künstlichen Witterungsschutzes im Sinne eines Unterstandes, wie er im Winter vorausgesetzt wird, stellt sich dagegen nicht. Sowohl an der Nordwestecke des



St.Galler Gerichte

Grundstücks Nr. 0006 als auch im südlichsten Bereich der Grundstücke Nrn. 0005 und 0003 sind auf den öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen Hecken bzw. Feldgehölze erkennbar (www.geoportal.ch). Damit stehen den Schafen – entsprechende Zäunung vorausgesetzt – kostengünstige natürliche Strukturen zum Schutz vor Hitze zur Verfügung. Sollten diese nicht genügen, könnte im Bereich der abzubrechenden Weidscheune, der über einen Fahrweg erschlossen ist, während des Weidgangs ohne weiteres ein mobiler Unterstand abgestellt werden. Die Kosten eines solchen liegen weit unter jenen des hier streitigen Bauvorhabens und entsprächen damit weit eher einer vernünftigen bäuerlichen Betriebsführung.

Auch die weiteren angeführten Argumente (act. 6 Ziff. 32) lassen die Gesamterneuerung des Weidstalles nicht als "notwendig" im Sinne der Rechtsprechung erscheinen. Es ist notorisch, dass Schafe – insbesondere während der Vegetationsperiode – heute überwiegend im Freien gehalten werden. Sollten Auen und Lämmer unmittelbar vor und nach der Geburt besonderen Schutz benötigen, stehen dem Beschwerdeführer andernorts, sei es im Winterstall beim Betriebszentrum oder in einem seiner anderen Weidställe, ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung zur Verfügung. Für Eingriffe an den Tieren können diese auch mit mobilen Systemen kurzzeitig von der Herde separiert und fixiert werden. Auch wenn ein Stall vor Ort diesbezüglich gewisse Erleichterungen bringen könnte, ist erneut darauf hinzuweisen, dass die neu gepachteten Parzellen relativ klein sind, sich die Tiere dort nur vorübergehend aufhalten und die Kosten von CHF 25'000 in keinem Verhältnis zum beschränkten Nutzen stehen.

Wohlgemerkt entspricht es durchaus den Grundsätzen vernünftiger Betriebsführung, ansonsten nicht mehr benötigte Weidställe den Schafen zum Schutz vor extremen Witterungseinflüssen zugänglich zu machen und die zu diesem Zweck nötigen minimalen Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Wenn der Beschwerdeführer drei weitere alte Scheunen und Weidställe zwecks Witterungsschutz nutzt und (minimal) unterhält (Vers.-Nrn. 0013, 0014 und 0015), ist dies mit dem vorliegenden Fall jedoch nicht vergleichbar. Eine Gesamterneuerung mit Kosten von ca. CHF 25'000 allein für diesen Zweck lässt sich mit einer vernünftigen Betriebsführung jedenfalls nicht in Einklang bringen. Das Bauvorhaben lässt sich nur angesichts der bereits getätigten Investitionen nachvollziehen. Für die in Frage stehende Bewirtschaftung ist es jedoch objektiv nicht nötig und in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.



3.3.6.

Vollends widerlegt wird die behauptete betriebliche Notwendigkeit schliesslich durch den Umstand, dass der Beschwerdeführer als Eigentümer des Grundstücks Nr. 0016 im Jahr 2010 offenbar den rund 140 m nördlich vom jetzt streitigen Gebäude entfernten Weidstall Nr. 0017 an die B.__ AG veräusserte (vgl. Ziff. 4 und 5 der Stellungnahme des AREG im Rekursverfahren, act. 10/9, und die Ausführungen des Beschwerdeführers in act. 10/13 Ziff. 8 f.). Dessen Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken stimmte das AREG mit Verfügung vom 22. Juni 2010 zu. Anschliessend wurde er aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen und ist heute Teil des Grundstücks Nr. 0018 der B.__ AG (www.geoportal.ch). Damals war der Bedarf für eine zonenkonforme Weiterverwendung verneint worden, nachdem der Stall bereits jahrelang nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden sei.

3.4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht nötig im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 4 und lit. a RPV ist. Die Vorinstanz hat den Bauabschlag damit zu Recht bestätigt. Zusätzlich hat sie festgehalten, die öffentlichen Interessen am Schutz unterirdischer Gewässer sowie an der Vermeidung weiterer Zersiedelung würden die privaten Interessen des Beschwerdeführers überwiegen (vgl. Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV und E. 4 des angefochtenen Entscheids). Weil die Beschwerde ohnehin abzuweisen ist, ist auf die vom Beschwerdeführer vorgetragene Kritik an dieser Interessenabwägung nicht weiter einzugehen. Es steht damit fest, dass es bei der rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung der Beschwerdebeteiligten sein Bewenden hat und das Gebäude Vers.-Nr. 0007 zu beseitigen ist.

4.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vom Beschwerdeführer zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 4'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

Der Beschwerdeführer hat die mit ihren Anträgen durchgedrungene Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP). Vor Verwaltungsgericht, Verwaltungsrekurskommission und Versicherungsgericht beträgt das Honorar pauschal zwischen CHF 1'500 bis 15'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung, sGS 963.75, HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar



nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falles und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren erscheint eine Entschädigung von CHF 3'000 (zuzüglich 4 Prozent Barauslagen; Art. 28^{bis} Abs. 1 HonO), insgesamt CHF 3'120, angemessen. Ein Mehrwertsteuerzuschlag entfällt (vgl. Art. 29 HonO und VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 E. 9).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 bezahlt der Beschwerdeführer. Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

3.

Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit CHF 3'120 (inkl. Barauslagen, ohne Mehrwertsteuer).