



**Fall-Nr.:** B 2019/62  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 08.11.2019  
**Entscheiddatum:** 26.09.2019

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 26.09.2019**

**Raumplanungsrecht, Hobbymässige Tierhaltung in der Landwirtschaftszone (Art. 24e RPG (SR 700) in Verbindung mit Art. 42b Abs. 1 RPV (SR 700.1), Art. 24c RPG und Art. 42 RPV. Zu beurteilen war ein Gesuch betreffend die hobbymässige Haltung von Alpakas in einer bestehenden Remise ausserhalb der Bauzone. Die hobbymässige Tierhaltung gilt nach den entsprechenden Festlegungen des Bundesrates als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute. Eine massvolle Erweiterung ist zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung – verglichen mit dem Zustand im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugelände – in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Im konkreten Fall ist das Mass an zulässigen Veränderungen durch den Abbruch und wesentlich veränderten Wiederaufbau des Wohnhauses sowie durch diverse gestalterische Eingriffe in die Umgebung bereits mehr als ausgeschöpft worden. Es besteht keine "Identität" mehr. Zur nachträglichen Bewilligung einer weiteren raumwirksamen Tätigkeit (in Form hobbymässiger Alpakahaltung) besteht kein Raum mehr. Der bereits erstellte befestigte Auslauf ist zurückzubauen. Dies gilt umso mehr, weil er sich im (übergangsrechtlichen) Gewässerraum befindet (Verwaltungsgericht, B 2019/62).**

**Entscheid vom 26. September 2019**

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;  
Gerichtsschreiber Wehrle

Verfahrensbeteiligte

**A.**\_\_\_\_,



**St.Galler Gerichte**

**B.\_\_\_\_,**

**Beschwerdeführer,**

gegen

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

**Vorinstanz,**

und

**Politische Gemeinde X.\_\_\_\_,**

**Beschwerdebeteiligte,**

Gegenstand

**Baugesuch (Umnutzung Remise in Stall und Heu-/Materiallager sowie  
Platzbefestigung) / Wiederherstellung**

## **Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.** Am 4. Dezember 2014 ersuchte C.\_\_\_\_ um Bewilligung zum Abbruch und Wiederaufbau seines seit Jahrzehnten unbewohnten Wohn- und Ökonomiegebäudes Vers.-Nrn. (...) und (...) auf dem der Landwirtschaftszone zugeteilten Grundstück Nr. (...), Grundbuch X.\_\_\_\_. Gleichzeitig sollte der betreffende Teil des Grundstücks abparzelliert und zusammen mit der Remise Vers.-Nr. (...) aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 13. August 2015 stimmte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) dem Bauvorhaben im Sinne der Erwägungen und in Anwendung von Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, RPG) zu (act. 7/24/49). Am 19. August 2015 entsprach das Landwirtschaftsamt dem Gesuch



## St.Galler Gerichte

um Realteilung und Zerstückelung (act. 2/3). Gleichentags erteilte die Gemeinde X.\_\_\_\_ die Baubewilligung (act. 2/7). Am 1. Oktober 2015 stimmte das AREG sodann der Umnutzung der Remise Vers.-Nr. (...) als Abstellraum (im Sinne einer zonenfremden Wohnnebenbenutzung) zu (act. 2/9).

In der Folge wurde das Eigentum am Grundstück an A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ übertragen. Diese führten die von ihnen geplanten Bauvorhaben aus. Das Grundstück ist heute mit dem (wiederaufgebauten) Wohnhaus mit angebaute Garage und der vorbestehenden Remise überbaut. Es wird im Westen von der O.\_\_\_\_-Strasse begrenzt. Westlich der Gebäude verläuft in nord-südlicher Richtung der in diesem Bereich eingedolte Q.\_\_\_\_-Bach.

**B.** Bereits am 29. Februar 2016 ersuchten die Grundeigentümer um nachträgliche Bewilligung zur Umnutzung der Remise für die hobbymässige Haltung von Alpakas (Stall im Erd- sowie Heu- und Materiallager im Obergeschoss). Gegenstand des Gesuchs war auch ein betonierter Vorplatz, den die Grundeigentümer südlich der Remise neu erstellt hatten; dieser befindet sich in einem Abstand von rund 2 m östlich des eingedolten Q.\_\_\_\_-Bachs. Ein weiteres nachträgliches Baugesuch betreffend Umgebungsgestaltung reichten die Grundeigentümer am 21. März 2016 ein.

Das AREG beurteilte beide Gesuche am 19. Juli 2017. Dem Gesuch betreffend Umgebungsgestaltung stimmte es zu; die Gemeinde X.\_\_\_\_ eröffnete die nachträgliche Baubewilligung am 28. Juli 2017 (act. 2/14).

Die nachträgliche Zustimmung zum Baugesuch betreffend Umnutzung Remise und Platzbefestigung verweigerte das AREG hingegen und forderte die Gemeinde X.\_\_\_\_ auf, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen. Es erwog, die Umnutzung der Remise für die Hobbytierhaltung liege grundsätzlich im zulässigen Rahmen. Allerdings befinde sich der betonierter Vorplatz innerhalb des übergangsrechtlich geltenden Gewässerraumes. Eine Ausnahmegewilligung könne nicht erteilt werden.

Gestützt auf die abschlägige Verfügung des AREG verweigerte die Gemeinde X.\_\_\_\_ mit Verfügung vom 14. August 2017 die nachträgliche Baubewilligung für die Umnutzung



## St.Galler Gerichte

der Remise und die Platzbefestigung. Sie verpflichtete die Grundeigentümer unter Androhung der Ersatzvornahme, den Platz innert zwei Monaten nach Rechtskraft der Verfügung abzurechnen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (act. 2/23).

**C.** Gegen die Verfügung der Gemeinde Eichberg erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ am 11. September 2017 Rekurs beim Baudepartement. Sie beantragten im Wesentlichen, das Baugesuch sei zu bewilligen, jedenfalls sei aber von den Wiederherstellungsmassnahmen abzusehen. Sie machten geltend, die beantragte Umnutzung der Remise sei rechtmässig und die Befestigung des Vorplatzes für die artgerechte Haltung ihrer Alpakas notwendig. Der Platz sei sodann für den Unterhalt des Baches vorteilhaft. Der verlangte Rückbau sei unverhältnismässig. Das Baudepartement führte am 23. November 2017 einen Augenschein durch. Nach einer zwischenzeitlichen Sistierung des Verfahrens wies der Vorsteher des Baudepartements den Rekurs mit Entscheid vom 25. Februar 2019 ab.

**D.** Gegen den Rekursentscheid des Baudepartements erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 11. März 2019 (act. 1) Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss des Gemeinderates X.\_\_\_\_ vom 14. August 2017 sei aufzuheben.
2. Ebenso sei der Rekursentscheid des Baudepartements des Kantons St. Gallen vom 25. Februar 2019 aufzuheben.
3. Das Baugesuch zur Umnutzung der Remise in Stall (UG) und Heu-/Materiallager (EG) sei zu bewilligen.
4. Ebenso sei die Platzbefestigung vor dem Stall – allenfalls unter Verfügung von Auflagen – zu bewilligen.
5. Die Kosten für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren seien den Vorinstanzen zu überbinden.

Der Vorsteher des Baudepartements (Vorinstanz) beantragte mit Vernehmlassung vom 17. Mai 2019 die Abweisung der Beschwerde (act. 6). Die Gemeinde X.\_\_\_\_ (Beschwerdebeteiligte) teilte am 28. Mai 2019 mit, dass sie die raumplanungsrechtliche



Teilverfügung des AREG unterstütze (act. 9). Die Beschwerdeführer nahmen am 13. März (recte: 13. Juni) 2019 zu diesen Eingaben Stellung und reichten weitere Akten ein (act. 11 und 12). Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte verzichteten stillschweigend auf eine weitere Stellungnahme.

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.**

**1.1.** Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben und entspricht formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

**1.2.** Da der angefochtene Rekursentscheid an die Stelle der ihm zugrunde liegenden Verfügung des Gemeinderates Eichberg vom 14. August 2017 getreten ist ("Devolutiveffekt"), kann auf die Beschwerde, soweit damit auch die Aufhebung der erstinstanzlichen Verfügung beantragt wird, nicht eingetreten werden. Inhaltlich gilt die Verfügung des Gemeinderates jedoch als mitangefochten ([BGE 136 II 539 E. 1.2;](#) [134 II 142 E. 1.4 S. 144;](#) je mit Hinweis).

**2.** Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten datiert vom 14. August 2017 und damit vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das vorliegend strittige Bauvorhaben bleibt somit das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, Neudruck September 2004, nGS 39-91, in der Fassung vom 1. Januar 2015) anwendbar, soweit das neue Recht für den Baugesuchsteller nicht günstiger ist (Art. 173 PBG).



**3.** Die Beschwerdeführer rügen zunächst, mit Schreiben vom 9. November 2017 sei ein Augenschein auf den 23. November 2017 angesetzt worden, obwohl die Rekursinstanz gewusst habe, dass sie von Mitte Oktober bis Mitte Dezember 2017 ausser Landes seien (vgl. dazu die Rekurseingabe vom 11. September 2017 in act. 7/1). Dadurch sei ihre Teilnahme vereitelt worden. Die Rekursinstanz habe nämlich trotz telefonischer Intervention an diesem Termin festgehalten. Der schliesslich teilnehmende Sohn habe weder in der Sache Bescheid gewusst noch über irgendeine Bevollmächtigung verfügt. Indem der Lokaltermin genau so angesetzt worden sei, dass sie nicht hätten teilnehmen und ihre Argumente vortragen können, sei ihnen in einem entscheidenden Moment des Rekursverfahrens das rechtliche Gehör verweigert worden (act. 1 Ziff. 1.4.17 und 3.3).

**3.1.** Die Vorinstanz wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Augenschein angesichts der längeren Abwesenheit der Beschwerdeführer und des Umstandes, dass es sich um ein Wiederherstellungsverfahren handle, auf Ende November 2017 gelegt worden und mit den damaligen Rekurrenten die Vertretung durch den Sohn vereinbart worden sei. Bis zur Beschwerdeerhebung hätten sie sich nicht dagegen gewehrt. Überdies hätten sie in der Folge hinreichend zum Augenscheinprotokoll und zu sämtlichen weiteren Vorbringen Stellung nehmen können (act. 6 Ziff. 4). Die Beschwerdeführer hielten in ihrer Stellungnahme (act. 11) an ihrer Darstellung fest. Die Teilnahme des Sohnes am Augenschein sei eine Notlösung gewesen und dieser sei – weil mit der Materie nicht vertraut – lediglich Zuschauer gewesen. In der Folge hätten sie diesen Verfahrensfehler jedoch nicht weiter gerügt, weil sie sich zusammen mit der Vorinstanz und der Beschwerdebeteiligten um die definitive Ausscheidung des Gewässerraums des Q.\_\_-Bachs bemüht hätten. Dass ihnen das rechtliche Gehör absichtlich verweigert worden sei, zeige sich in Anbetracht der langen Verfahrensdauer vom 26. August 2016 bis heute übrigens bereits daran, dass der Augenschein exakt auf die Zeit ihrer Abwesenheit im November 2017 gelegt worden sei.

**3.2.** Das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV; Art. 15 VRP) dient der Sachaufklärung und stellt ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht eines Einzelnen beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in seine Rechtsstellung eingreift. Betroffene haben insbesondere Anspruch auf Äusserung zur Sache vor Fällung des Entscheids, auf



Abnahme ihrer erheblichen, rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweise und auf Mitwirkung an der Erhebung von Beweisen oder zumindest auf Stellungnahme zum Beweisergebnis (BGE 140 I 99 E. 3.4; 135 II 286 E. 5.1; 134 I 140 E. 5.3; 127 I 54 E. 2b).

**3.3.** Eine Vereitelung dieses Mitwirkungsrechts ist konkret nicht ersichtlich. Zwar erscheint es mit Blick auf den Grundsatz des "fairen Verfahrens" (Art. 29 Abs. 1 BV) nicht unproblematisch, wenn eine Behörde in Kenntnis der Landesabwesenheit der Betroffenen vor Ort Beweise erhebt. Vorliegend gilt es jedoch zu bedenken, dass die Abwesenheit längerfristig war und den Beschwerdeführern nach der Ankündigung des Augenscheins ausreichend Zeit blieb, hierfür eine Vertretung zu organisieren – gegebenenfalls auch durch einen Rechtskundigen. Dass der Lokaltermin aus unlauteren Motiven genau auf die Landesabwesenheit festgesetzt worden wäre, ist im Übrigen nicht ersichtlich. Denn entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer dauerte das Rekursverfahren nicht von August 2016 bis Februar 2019. Die Rekurschrift datiert vielmehr vom 11. September 2017, und der Augenschein fand zeitnah statt. Anschliessend blieb das Verfahren auf Verlangen der Beschwerdeführer über längere Zeit sisitiert. Sodann ist unbestritten, dass sich die Beschwerdeführer zum Beweisergebnis – dem Augenscheinprotokoll – einlässlich äussern konnten. Sachverhaltsrügen könnten im Übrigen auch noch vor Verwaltungsgericht vorgebracht werden (vgl. Art. 61 Abs. 2 VRP), blieben jedoch aus.

Vor allem aber scheitert die Berufung auf den (angeblichen) Verfahrensfehler deshalb, weil dieser (wie die Beschwerdeführer in act. 11 einräumen) nicht sofort gerügt worden ist. Es ist treuwidrig, sich erst nach dem missliebigen Ausgang des Verfahrens auf einen formellen Fehler zu berufen und somit einen potenziellen Anfechtungs- oder gar Nichtigkeitsgrund in der "Hinterhand" zu behalten (vgl. Art. 5 Abs. 3 BV; BGE 138 I 97 E. 4.1.5). In solchen Fällen bleibt der betreffende Fehler deshalb unbeachtlich.

**4.** Streitgegenstand ist ein nachträgliches Baugesuch betreffend die Umnutzung der bestehenden Remise für die hobbymässige Haltung von Alpakas und die Neuerstellung eines betonierten Vorplatzes.

**4.1.** Die Vorinstanz hat – anders als das AREG – auch die beantragte Umnutzung der Remise als nicht bewilligungsfähig beurteilt. Für die hobbymässige Tierhaltung bestehe



das vorausgesetzte Erweiterungspotenzial nicht (mehr), weil es – im Rahmen des freiwilligen Abbruchs und Wiederaufbaus der Wohnbaute – bereits vollständig ausgeschöpft worden sei. Selbst ohne die umstrittene Betonplatte könne das Umnutzungsgesuch deshalb nicht nachträglich bewilligt werden.

**4.1.1.** Gemäss Art. 24e Abs. 1 RPG werden bauliche Massnahmen bewilligt in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten. Er legt namentlich fest, in welchem Verhältnis die Änderungsmöglichkeiten nach diesem Artikel zu denjenigen nach Artikel 24c und nach Artikel 24d Absatz 1 stehen (Art. 24e Abs. 6 RPG). Die hobbymässige Tierhaltung gilt nach den entsprechenden Festlegungen des Bundesrates als *Erweiterung der Wohnnutzung* der nahe gelegenen Wohnbaute (Art. 42b Abs. 1 der Raumplanungsverordnung, SR 700.1, RPV; BGer 1C\_325/2018 vom 15. März 2019 E. 7.2). Ställe, Futter- und Einstreulager gelten dabei als Nebenflächen. Die Flächen der Aussenanlagen brauchen als offene Bauteile nicht fix angerechnet zu werden, die an sich zulässige Erweiterung soll jedoch angemessen reduziert werden, falls Aussenanlagen erstellt werden. Sind die Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnbaute nach Art. 24c RPG vollständig ausgeschöpft, kann ein späteres Baugesuch für die hobbymässige Tierhaltung nicht mehr bewilligt werden (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Wegleitung Pferd und Raumplanung, Version 2015, S. 18, [www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch); R. Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 24e RPG N 13).

**4.1.2.** Inwiefern bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform und in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind, "*massvoll erweitert*" (vgl. Art. 24c RPG) werden dürfen, ist in Art. 42 RPV näher bestimmt. "Massvoll" ist eine Erweiterung, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 Satz 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugesuch befand (Abs. 2). Ob die Identität im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist



unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gilt, dass Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild (und damit insbesondere eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens) nur unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 zulässig sind. Sie müssen demnach für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Trifft eines dieser Kriterien zu, darf die gesamte Erweiterung sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten, weil die Beschwerdeführer das Wohnhaus freiwillig abgebrochen und wieder aufgebaut haben (vgl. Art. 42 Abs. 3 Ingress und lit. b sowie Abs. 4 RPV). Auf die Bewilligung dieser Erweiterungsmasse besteht ein Anspruch, sofern dem Bauvorhaben die Identität nicht aus anderen Gründen abzusprechen ist. Trotz der genannten zahlenmässigen Grenzen verbietet sich demnach eine rein schematische Betrachtung. So kann beispielsweise die Art und Weise der Ausführung zu einem Ergebnis führen, das nicht mehr als im Wesentlichen identisch mit dem Ausgangsbestand bezeichnet werden kann (vgl. Muggli, a.a.O., Art. 24c N 35 mit Hinweisen auf BGer 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005 E. 6.4, in: ZBI 2006 S. 451 ff. und 1A.78/2004 vom 16. Juli 2004 E. 3.5).

**4.1.3.** Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. z.B. BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 E. 3 und 1C\_486/2015 vom 24. Mai 2016 E. 3.2.2) ist die Identität mit dem Bestand dann gegeben, wenn die Änderungen bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur sind. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a und b; BGer 1C\_281/2015 vom 28. Juni 2016 E. 4.1 und 6.1). Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich – wie Art. 42 Abs. 1 RPV verdeutlicht – auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken (vgl. BGer 1C\_488/2010 vom 8. September 2011 E. 2.3, in: ZBI 113/2012 S. 271 ff.).



In diese Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt (BGer 1C\_488/2010 vom 8. September 2011 E. 2.3, a.a.O.). Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht (BGer 1C\_268/2010 vom 25. November 2010 E. 5.4). Die Identität einer Baute wird sodann in massgeblicher Weise durch die Umgebung bzw. deren Gestaltung mitgeprägt (vgl. P. Karlen, Planungspflicht und Grenzen der Planung, in: ZBJV 130/1994, S. 136 f.).

**4.1.4.** Das AREG hielt in seiner raumplanungsrechtlichen Verfügung betreffend Abbruch und Wiederaufbau Wohnhaus vom 13. August 2015 (act. 7/24/50) fest, dass der Ersatzbau unter Berücksichtigung der massvollen Erweiterung den durch die Identität und die zulässigen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild abgesteckten Rahmen nicht überschreite (E. 9). In einer weiteren Verfügung vom 19. Juli 2017 stellte das AREG fest, dass die tatsächlich vorgenommene Umgebungsgestaltung vom bewilligten Projekt abweiche. Insbesondere sei nördlich des Carports ein befestigter Platz für die Mistzwischenlagerung angelegt, der Vorplatz aus Verbundsteinen erweitert, südöstlich der Remise und nordöstlich des Wohnhauses Stellriemen versetzt, westlich des Carports ein Kiesplatz angelegt sowie südlich des Wohnhauses ein Sitzplatz (Kiesplatz mit Sitzsteinen) erstellt worden. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung stehe fest, dass die Identität der Umgebung trotz umfangreicher Umgebungsgestaltung noch gewahrt sei und die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild den abgesteckten Rahmen nicht überschritten hätten. Allerdings – so das AREG weiter – dürfte mit dieser Umgebungsgestaltung das höchstzulässige Erweiterungsmass erreicht sein (act. 2/14).

**4.1.5.** Zunächst ist festzuhalten, dass die ursprüngliche Baute nach den Angaben der heutigen Beschwerdeführer und den in den Akten vorhandenen Fotografien wohl gar nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar war. In einem Schreiben vom 4. Dezember 2014 führten die Beschwerdeführer aus, aufgrund der schlechten Bausubstanz könne das Gebäude nicht erhalten werden (act. 7/24/52). Dafür spricht auch, dass unter anderem das Dach des seit Jahrzehnten unbewohnten Wohnhauses offensichtlich



## St.Galler Gerichte

nicht mehr intakt war (vgl. act. 7/4). Die Baubewilligung für den Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses hätte – soweit ersichtlich – schon aus diesem Grund verweigert werden müssen.

Entscheidend ist aber, dass das "höchstzulässige Erweiterungsmass" entgegen den Ausführungen des AREG nicht nur erreicht, sondern längst überschritten ist. Zwar trifft zu, dass das flächenmässige Erweiterungspotenzial nicht ausgeschöpft worden ist (vgl. die Zustimmungsverfügung vom 13. August 2015 in act. 7/24/49). Die anrechenbare Brutto-Geschossfläche (Wohnflächen, bspw. Zimmer, Küche, Entrée) wurde von 200.33 m<sup>2</sup> auf 254.49 m<sup>2</sup> bzw. um 27.1 Prozent vergrössert. Demgegenüber wurden die Brutto-Nebenflächen (Wohnnebenflächen, bspw. Garage, Estrich, Hobbytierhaltung) von 209.17 m<sup>2</sup> auf 178.57 m<sup>2</sup> reduziert, was einer Erweiterung der Gesamtfläche um 23.66 m<sup>2</sup> bzw. 5.8 Prozent bewirkte.

Bereits das bewilligte Wohnhaus hat aber – wie die zahlreichen Fotografien in den Akten belegen (vgl. act. 7/6/1; 7/9 und 7/24/4) – mit Ausnahme der Gebäudeform keinerlei Ähnlichkeiten mit dem abgebrochenen Wohn- und Ökonomiegebäude. Dach und Fassaden sind aus anderem Material und in anderer Farbe ausgefertigt, die bestehenden bauernhaustypischen Dachvorsprünge wurden weggelassen, an der Hauptwohnseite wurde die Fassade gestalterisch auffällig eingeschnitten und die grossen Fenster – eines sogar über die Gebäudeecke vorkragend – haben mit der Befensterung des ursprünglichen, im Bestand geschützten Gebäude nichts gemein. Die grundlegenden stilistischen Änderungen am äusseren Erscheinungsbild widerspiegeln wohl die individuellen Gestaltungsvorstellungen der Beschwerdeführer, sind aber in ihrer Radikalität weder mit den Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnnutzung noch aus einem anderen Grund zu rechtfertigen (vgl. die vorstehenden Ausführungen zu Art. 24c Abs. 4 RPG). Auch die heutige Umgebungsgestaltung findet im geschützten Bestand keine Stütze. Wo das Wiesland bis zum Abbruch an sämtlichen Fassaden bis unmittelbar an das Gebäude heranreichte (vgl. auch das Orthofoto auf [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)), finden sich heute – entgegen der Visualisierung und den Beteuerungen aus dem Bewilligungsverfahren betreffend Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses, wonach der Grasteppich erneut ohne jegliche Einzäunung bis an das Gebäude heranreiche, vgl. act. 7/24/4 und 7/24/52) – ein bekiester Sitzplatz auf der Hauptwohnseite, Stein- oder Kiesbeete (in Abweichung zum



nachträglich bewilligten Plan vom 29. März 2016, wo diese Bereiche mehrheitlich als "Naturwiese bis ans Haus reichend" deklariert worden sind, vgl. act. 2/14) entlang fast aller Fassaden, ein massiver Autounterstand aus Sichtbeton für zwei Personenwagen mitsamt Stützmauer, Mistplatte und grossem teils gepflastertem, teils bekiestem Vorplatz. Ohne Bewilligung erstellt wurden sodann der (auch) streitige Tierauslauf südlich der Remise sowie – rund um das Grundstück und sogar noch darüber hinaus – ein Koppelsystem aus hohen Maschendrahtzäunen. Die Änderungen sind bei einer Gesamtbetrachtung längst nicht mehr nur von untergeordneter Natur, und von Wahrung der Identität kann keine Rede sein. Wohnhaus und Umgebungsgestaltung haben mit dem ursprünglichen Bauernhaus mit angebautem Ökonomiegebäude nichts mehr gemein. Die ursprünglich klar ersichtliche Unterscheidung zwischen dem Nichtbaugelände und der angrenzenden Bauzone ist durch die zahlreichen Änderungen und Erweiterungen zur Unkenntlichkeit verwischt worden.

**4.1.6.** Das Verwaltungsgericht verkennt nicht, dass dieser Zustand zu einem grossen Teil formell rechtskräftig bewilligt ist. Es muss jedoch bei einem Gesuch um eine zusätzliche Erweiterung prüfen, inwieweit die Voraussetzungen von Art. 24c RPG (noch) erfüllt sind. Unter dem Gesichtspunkt der "Wesensgleichheit" besteht für eine zusätzliche Intensivierung der zonenfremden Nutzung durch eine hobby-mässige Tierhaltung im konkreten Fall kein Raum mehr. Am für die Beschwerdeführer negativen Ergebnis ändert deshalb nichts, dass – wie sie monieren – die für die Erweiterung notwendigen Flächenreserven wohl noch vorhanden wären.

**4.2.** Die neu erstellte Betonplatte verläuft zudem in einem Abstand von rund 2 m vom eingedolten Q. \_\_\_-Bachs und erstreckt sich von dort mit einer Länge von rund 8.6 m ostwärts. Die Vorinstanz erwog, sie liege damit grösstenteils im Übergangsrechtlichen Gewässerabstand und sei auch aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig (E. 3 des angefochtenen Entscheids).

**4.2.1.** Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG, SR 814.20) in Kraft. Art. 36a GSchG verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Abs. 1). Der Bundesrat



regelt die Einzelheiten (Abs. 2). Von dieser Kompetenz hat der Bundesrat mit der Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.21) vom 4. Mai 2011 Gebrauch gemacht und die minimale Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer (Art. 41a GSchV) und für stehende Gewässer (Art. 41b GSchV) bestimmt. Im konkreten Fall – es handelt sich soweit ersichtlich um ein Fliessgewässer in einem "übrigen Gebiet" mit einer Gerinnesohle von weniger als 2m natürlicher Breite – beträgt die Breite des (definitiven) Gewässerraums mindestens 11 m (Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV).

**4.2.2.** Die Kantone hätten den Gewässerraum bis am 31. Dezember 2018 festlegen müssen (Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011, nachstehend: Übergangsbestimmungen), was vorliegend unbestrittenermassen noch nicht erfolgt ist. Solange der Gewässerraum nicht definitiv festgelegt ist, gelten – im Sinne einer Planungszone (vgl. BGE 140 II 437 E. 6.2) – weiterhin die Übergangsbestimmungen. Auch Beschwerdeverfahren, die bei Inkrafttreten der revidierten GSchV am 1. Juni 2011 hängig waren, sind nach den Übergangsbestimmungen zu entscheiden (vgl. BGer 1C\_505/2011 vom 1. Februar 2012 E. 3.1.3). Laut Abs. 2 der Übergangsbestimmungen gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV auf einem beidseitigen Uferstreifen mit einer Breite von je 8 m zuzüglich der Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite (lit. a), von je 20 m bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite (lit. b) sowie von 20 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha (lit. c). Neue Anlagen dürfen innerhalb des übergangsrechtlichen Uferstreifens resp. Gewässerabstandsbereichs grundsätzlich nur erstellt werden, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Abs. 2 der Übergangsbestimmungen in Verbindung mit Art. 41c Abs. 1 GSchV). Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im übergangsrechtlichen Gewässerabstandsbereich sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 26 und 9 BV sowie Art. 41c Abs. 2 GSchV). Für den Stichtag zur Bestimmung der "altrechtlichen" Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV ist auf das Inkrafttreten der revidierten GSchV und damit auf den 1. Juni 2011 abzustellen. über den blossen Bestand der Anlage hinaus sind die zu ihrer Erhaltung notwendigen



Massnahmen erlaubt. Darunter fallen nicht nur Unterhaltsarbeiten, sondern auch einfache Erneuerungsarbeiten, sofern sie der Werterhaltung dienen. Der Bestandesschutz von Bauten und Anlagen im Gewässerraum richtet sich innerhalb der Bauzone primär nach kantonalem Recht, wobei den Kantonen ein erheblicher Spielraum zukommt (BGer 1C\_473/2015 vom 22. März 2016, E. 4; vgl. auch Amt für Raumentwicklung und Geoinformation [AREG], Arbeitshilfe Gewässerraum im Kanton St. Gallen, Stand August 2018, Ziff. 5.4). Ausserhalb der Bauzone kommt 41c Abs. 2 GSchV keine eigenständige Bedeutung zu; der Schutz des Gewässerraumes ist vielmehr als öffentliches Interesse zu sehen, das als wichtiges Anliegen in die Interessenabwägung nach Art. 24c Abs. 5 RPG mit einzubeziehen ist (vgl. BGer 1C\_345/2014 vom 17. Juni 2015, E. 4.1.3; a.M. Ch. Fritzsche, in: Hettich/Jansen/Norer, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich 2016, Art. 36a N 137 f.). Weil insbesondere die erweiterte Besitzstandsgarantie (einschliesslich der Erweiterungs- und Wiederaufbaugarantie) von Art. 24c RPG für allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten nicht gilt (vgl. Art. 41 Abs. 2 RPV), ist diese Unterscheidung im vorliegenden Fall ohne Bedeutung. Die Remise ist demnach grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt; ein Anspruch, diese zu erweitern, besteht aber nicht.

**4.2.3.** Entgegen den Beschwerdeführern gilt bis zur definitiven Festlegung der (übergangsrechtliche) Gewässerabstand von beidseits 8.6 m (Durchmesser der Eindolung plus 8 m). Die Frage, ob die Betonplatte als Allwetterauslauf aus Gründen des Tierschutzes zwingend erforderlich ist (act. 1 Ziff. 3.2.8), kann aus gewässerschutzrechtlicher Sicht nicht zu einer anderen Beurteilung führen. Es handelt sich dabei offensichtlich weder um eine standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage noch um eine (mit Blick auf die Besitzstandsgarantie und E. 4.2.2 in fine hiervoor) zulässige Erweiterung einer bestehenden Baute oder Anlage. Dass die Betonplatte zum Unterhalt der Eindolung notwendig wäre, ist entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer (act. 1 Ziff. 3.2.7) nicht ersichtlich, zumal Baumaschinen bekanntlich geländegängig sind. Die Vorinstanz hat somit den Entscheid betreffend die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung des AREG und der Beschwerdebeteiligten zu Recht geschützt.



**5.** Nachdem feststeht, dass der Rekursentscheid in Bezug auf die verweigerte Baubewilligung nicht zu beanstanden ist, bleibt über die ebenfalls angeordnete Wiederherstellungsmassnahme (Abbruch des betonierten Remisenvorplatzes) zu befinden.

**5.1.** In diesem Zusammenhang machen die Beschwerdeführer geltend, die Platzbefestigung sei Teil der mit Verfügung vom 28. Juli 2017 (nachträglich) bewilligten Umgebungsgestaltung (act. 2/14). Die Abbruchverfügung komme einem unzulässigen teilweisen Widerruf jener Bewilligung gleich (act. 1 Ziff. 3.4.2).

Dieses Vorbringen ist aktenwidrig. Auf dem von den Beschwerdeführern gezeichneten Situationsplan betreffend Umgebungsgestaltung – datiert vom 21. März 2016 und tags darauf als Teil des Baugesuchs bei der Beschwerdebeteiligten eingegangen – sind die Gesuchsgegenstände in roter Farbe dargestellt. Der bereits erstellte Remisenvorplatz ist in schwarzer Farbe eingezeichnet und war damit nicht Teil des Gesuchs. In der Zustimmungsverfügung des AREG vom 19. Juli 2017 wird dieser denn auch nicht erwähnt (vgl. act. 2/14). Auch die zeitliche Abfolge der Gesuche unterstreicht diesen Befund. Ein (erstes) Baugesuch betreffend Erstellung eines überdachten Platzes an der bestehenden Remise war nämlich bereits am 14. Januar 2016 bei der Beschwerdebeteiligten eingegangen (act. 7/6/4). Dieses zogen die Beschwerdeführer am 18. Februar 2016 wieder zurück und stellten in Aussicht, betreffend den bereits erstellten Vorplatz ein neues Gesuch einzureichen (act. 7/6/12). Das nun streitgegenständliche Gesuch (betreffend Umnutzung Remise und Platzbefestigung) ging am 29. Februar 2016 bei der Gemeinde ein (vgl. act. 7/6/14). Dies also nota bene einen Monat vor dem Gesuch betreffend Umgebungsgestaltung, von dem die Beschwerdeführer nun behaupten, die Platzbefestigung sei Teil davon gewesen und mit diesem bewilligt worden. Es kann also keine Rede von einem Bewilligungswiderruf sein.

**5.2.** Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder eines Abbruchs stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV) ist verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).



**5.2.1.** Die gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff findet sich in Art. 130 Abs. 2 BauG: Die zuständige Gemeindebehörde kann die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wurde. Art. 159 PBG ist für den Beschwerdeführer nicht günstiger und gelangt damit nicht zur Anwendung (vgl. Art. 173 PGB und die einleitenden Bemerkungen in E. 2 hiervoor).

**5.2.2.** Aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit ergibt sich, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung die einzig geeignete ist, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beseitigen. Sie hat zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, in keiner Weise zu rechtfertigen vermögen. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1211; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 358 ff. mit Hinweisen; BGE 123 II 255 E. 4a, 111 Ib 224 E. 6b; GVP 1982 Nr. 17; BGer 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 8.3 ff.).

**5.2.3.** Der angefochtene Entscheid entspricht diesen Grundsätzen. Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten und Anlagen nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (vgl. zum Ganzen z.B. [BGE 136 II 359 E. 6](#);



VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 E. 7, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch) – bestätigt in BGer 1C\_325/2018 vom 15. März 2019 E. 8.2 – sowie VerwGE B 2017/189 vom 28. Februar 2019 E. 6.3, a.a.O.). Der Rückbau der Platzbefestigung und die Renaturierung liegen demnach im öffentlichen Interesse. Zugleich sind es die einzigen Massnahmen, die sich dazu eignen, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Wiederherstellung erscheint auch zumutbar: Was die Vorinstanz über den bösen Glauben der Beschwerdeführer angeführt hat, ist richtig. Die Beschwerdeführer sind mit den restriktiven Anforderungen an das Bauen ausserhalb der Bauzone bestens vertraut. Dennoch haben sie ohne Bewilligung umfassende Umgebungsgestaltungen und Umnutzungen vorgenommen und die Bewilligungsbehörden so vor vollendete Tatsachen gestellt. Unbeachtlich sind sodann die von den Beschwerdeführern angeführten "privaten" Interessen bezüglich ihrer Alpakas, weil sich deren hobbymässige Haltung insgesamt als nicht bewilligungsfähig erwiesen hat und damit auch aus tierschutzrechtlicher Sicht von vornherein keine Notwendigkeit für einen betonierten Auslauf gegeben ist.

**5.2.4.** Die Beschwerdebeteiligte wird demnach nicht nur die konkret streitige Wiederherstellungsverfügung gegebenenfalls zu vollziehen haben, sondern das Wiederherstellungsverfahren auch auf die – wie sich gezeigt hat – nicht bewilligungsfähige Alpakahaltung ausdehnen müssen. Ebenfalls noch baurechtlich zu beurteilen ist die am vorinstanzlichen Augenschein festgestellte nicht bewilligte Zaunanlage. Angesichts der in den Akten liegenden Fotos drängt sich ferner eine vertiefte Prüfung auf, inwiefern die Umgebungsgestaltung den bewilligten Plänen entspricht (insbesondere im Bereich der südwestlichen Ecke des Wohnhauses).

## 6. (Kosten)

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

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 bezahlen die Beschwerdeführer. Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

# Publikationsplattform

St.Galler Gerichte



Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Zürn

Wehrle