

SG_PUBLIKATIONEN 16-5936 / 16-5954 vom 27. September 2019

SG Gerichte, 2019-09-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_16-5936___16-5954

FR: SG_PUBLIKATIONEN 16-5936 / 16-5954 du 27 septembre 2019

IT: SG_PUBLIKATIONEN 16-5936 / 16-5954 del 27 settembre 2019

Erwägungen

E. 1.1

Die Rekursverfahren Nrn. 16-5936 und 16-5954 betreffen den gleichen Streitgegenstand, wobei sie die gleichen Tatbestands- und

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 12/30

zum Teil die gleichen Rechtsfragen aufwerfen. Es rechtfertigt sich daher, die zwei Rekurse in einem einzigen Entscheid zu behandeln und verfahrensrechtlich zu vereinigen (GVP 1972 Nr. 30).

E. 1.2

Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

E. 1.3

Als Adressaten der Verfügung sind die Rekurrenten berechtigt, Rekurs zu erheben (Art. 45 Abs. 1 VRP).

E. 1.4

Die Rekurse erfolgten frist- und formgerecht (Art. 47 und 48 VRP). Die nachträgliche Behauptung des Rekurrenten 1, der Rekurrentin 2 hätte für die Rekursergänzung keine Nachfrist geben werden dürfen, ist nicht stichhaltig. Der von seinem Rechtsvertreter ange-rufene BGE 134 I 162 Erw. 5.2 bezieht sich auf das Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (SR 830.1, abgekürzt ATSG), das grundsätzlich nicht erstreckbare 30-tägige Fristen kennt (Art. 52 Abs. 1 und Art. 60 Abs. 1 ATSG). Eine Nachfristsetzung soll im ATSG daher insbesondere nur für rechtsunkundige Verfahrensbeteiligte möglich sein, die erst kurz vor Ablauf der Anfechtungsfrist in Unkenntnis der formellen Anforderungen eine namentlich ungenügend begründete Beschwerdeschrift einreichen (Art. 61 Bst. b Satz 2 ATSG). Vorliegend handelt es sich aber um eine kantonal ge-regelte 14-tägige Frist. Dabei genügt es, den Rekurs innert dieser Frist vorerst nur zu erklären und für den Antrag, die Sachverhaltsdarstellung und die Begründung eine Nachfrist gemäss Art. 48 Abs. 2 VRP zu verlangen. Mit Blick auf die kurze Frist für die Rekuserklärung entspricht dies einer langjährigen Praxis (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungs- gerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 910).

E. 1.5

Somit liegen sämtliche Sachurteilvoraussetzungen vor, weshalb auf die Rekurse einzutreten ist.

E. 2

Der Rekurrent 1 verlangt "zur Klärung der Angelegenheit" eine zweite Ortsbegehung.

E. 2.1

Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Die Entscheidung, ob eine Besichtigung vor Ort durchzuführen ist, liegt allein im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 966).

E. 2.2

Anlässlich des am 24. Mai 2017 durchgeführten Rekursaugenscheins wurde der rechtserhebliche Sachverhalt vollständig festge-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 13/30

stellt, die wesentlichen Ausführungen der Verfahrensbeteiligten wurden im Protokoll vom 26. Mai 2017 festgehalten und die relevanten Gegebenheiten fotografiert. Die Beteiligten hatten sodann Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Allein der Umstand, dass der Rekurrent 1 erst anschliessend einen Rechtsvertreter beigezogen hat, der die tatsächlichen Verhältnisse rechtlich anders würdigt als der Rekursachbearbeiter in seiner vorläufigen Beurteilung vom 4. April 2019, womit er den Verfahrensbeteiligten die Möglichkeit einer reformatio in peius zur Kenntnis brachte, macht keine weitere Ortsbegehung nötig, weshalb darauf verzichtet werden kann.

E. 3

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Gemäss Art. 173 PBG werden aber die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hatte (Art. 173 PBG). Mithin sind vorliegend weiterhin die materiell rechtlichen Bestimmungen des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 anwendbar.

E. 4

Das Baugrundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone. Hauptstreitpunkt ist, ob der Rekurrent 1 in dieser Zone als Nichtlandwirt sieben Pferde halten und dafür eine bestehende Scheune umnutzen, sanieren und umbauen sowie einen 800 m² grossen Reit- und Allwetterplatz nachträglich legalisieren und betreiben darf.

E. 4.1

Nach Art. 22 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) und Art. 78 Abs. 1 BauG bedürfen das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen einer Bewilligung. Bewilligungspflichtig sind insbesondere Neu-, Um-, Auf- und Nebenbauten jeder Art (Art. 78 Abs. 2 Bst. a BauG) sowie Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen (Art. 78 Abs. 2 Bst. q BauG). Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG). Die Zustimmung erteilt das AREG (Art. 87bis BauG).

E. 4.2

Die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung setzt zunächst voraus, dass der geplante Bau dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entspricht (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG), d.h. die geplante Baute muss zonenkonform sein. Die Landwirtschaftszone dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich; sie soll ihren verschiedenen Funktionen entsprechend von Überbauungen weitgehend freigehalten werden (Art. 16 Abs. 1 RPG). Auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; abgekürzt BGG) sind auch Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 14/30

Haltung von Pferden nötig sind, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt (Art. 16abis RPG).

E. 4.3

ff., zusammengefasst in: BAUDEPARTEMENT SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6). Dass ihr gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltschaftlich vertretenen Personen spricht das Baudepartement praxismässig eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– zu (vgl. auch hierzu VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 5, insbesondere Erw. 5.1 mit Hinweisen). Vorliegend war die unrechtmässige Nutzung des Grundstücks Nr. 001 bis in das Jahr 1984 zurück zu beurteilen. Zudem machte der nachträgliche Beizug des Rechtsvertreters erst nach dem Rekursaugenschein weitere Ein-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 29/30

gaben nötig. Unter diesen Umständen rechtfertigt sich, dass der Rekurrent 1 die Rekurrentin 2 für ihre Umtriebe ausgangsgemäss mit Fr. 300.– ausseramtlich entschädigt.

Entscheid

1.

Die Rekursverfahren Nrn. 16-5936 und 16-5954 werden vereinigt.

2.

a) Der Rekurs von A.____, Z.____, im Verfahren Nr. 16-5936 wird abgewiesen.

b) Der Rekurs von B.____, im Verfahren Nr. 16-5954 wird gutgeheissen.

3.

Die Baubewilligung Nr. 14-001 des Gemeinderates Z.____ vom 23. September 2016 wird aufgehoben.

- a) Ziffer 1 des angefochtenen Beschlusses des Gemeinderates Z.____ vom 17. August 2016 betreffend Ablehnung der Einsprache von B.____ wird aufgehoben.
- b) Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses des Gemeinderates Z.____ vom 17. August 2016 betreffend Bewilligung der Renovation der Scheune Vers.-Nr. 004 mit Einbau von sieben Pferdeboxen sowie des Allwetterplatzes mit einer Grösse von 800 m² sowie Ziff. 1b und 4 der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 29. Juni 2016 werden aufgehoben.
- c) Der Bauabschlag des Gemeinderates Z.____ vom 17. August 2016 die beiden Obergeschosse betreffend gemäss Ziff. 2 wird bestä- tigt.
- d) Ziffer 4 des angefochtenen Beschlusses des Gemeinderates Z.____ vom 17. August 2016 den Rückbau der beiden Oberge- schosse betreffend wird bestätigt. Für den Rückbau wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids festgesetzt.
- e) A.____ bzw. der Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 wird ver- pflichtet, die eigenmächtig eingebauten Balken- und Primärstruktur zu- rückzubauen und die Scheune Vers.-Nr. 544 in den Zustand vor den illegalen Bauarbeiten im Jahr 2015 zurückzusetzen oder vollstän- dig abzubauen. Für den Rückbau wird eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids festgesetzt.

4.

- a) A.____ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 4'500.–.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 30/30

- b) Der von A.____ am 25. Oktober 2016 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird angerechnet.
- c) Der am 28. Oktober 2016 von B.____ im Verfahren Nr. 16-5954 bezahlte Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird zurückerstattet.

5.

- a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kos- ten wird abgewiesen.
- b) Das Begehren der Stiftung WWF Schweiz um Ersatz der aus- seramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigt B.____ für seine Umtriebe mit Fr. 300.–.

Der Vorsteher

Marc Mächler Regierungsrat

E. 5

In Artikel 24 RPG findet sich der Grundtatbestand für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen nicht zonenkonformer Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Er gelangt jedoch nur subsidiär zu den Tat- beständen über die erleichterte Ausnahmbewilligung zur Anwen- dung. Bevor auf den Grundtatbestand von Art. 24 RPG zurückgegrif- fen wird, ist vorgängig zu prüfen, ob eine erleichterte Ausnahmbewil- ligung nach den Bestimmungen von Art. 24a RPG bis Art. 24e RPG und Art. 37a RPG erteilt werden kann. Bereits an dieser Stelle kann aber gesagt werden, dass Art. 24 RPG vorliegend nicht greift, weil die hobbymässige Pferdehaltung keinen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 24 Bst. a RPG).

E. 5.1

Die Grundnorm für eine erleichterte Ausnahmegewilligung findet sich in Art. 24c RPG. Sie konkretisiert die Besitzstandsgarantie für alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar, Raumplanungsge- setz, Bern 2006, N 14 zu den Vorbemerkungen zu Art. 24 RPG). Art. 24c RPG gestattet, zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu erneuern, massvoll zu ändern oder wiederaufzu- bauen, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung bleibt vorbehalten. Diese Bestimmung enthält eine Besitzstandsgarantie zu Gunsten bestehender, zonenwidrig gewordener Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Diese erstreckt sich nach konstanter Recht- sprechung (BGE 129 II 396) und herrschender Lehre aber nur auf Bau- ten und Anlagen, die vor dem 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert und auf Grund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind. Als Rechtsänderung gelten neben Gesetzesänderungen hauptsächlich Änderungen der raumplanerischen Nutzungsordnung. Diese Bestimmung gelangt nicht zur Anwendung, wenn die Zonenwidrigkeit der Bauten allein durch tat- sächliche Änderungen, namentlich wegen der Aufgabe des Landwirt- schaftsbetriebs, entstanden ist. Aus den Akten geht hervor, dass der vorliegende Landwirtschaftsbetrieb im August 1985, mithin nach dem massgeblichen Stichtag aufgegeben wurde. Art. 24c RPG scheidet so- mit ebenfalls aus. Dazu kommt, dass Art. 24c RPG von vornherein nicht auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen anwendbar ist (Art. 41 Abs. 2 RPV).

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 15/30

E. 5.2

Art. 24a RPG erweitert die Besitzstandsgarantie für Zweckkände- rungen ohne bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten und An- lagen. Dass für die zwischenzeitlich eigenmächtig vollstän- dig erneu- erte Scheune Vers.-Nr. 004 und den ebenfalls ohne Baubewilligung erstellten Allwetterplatz nachträglich keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG erteilt werden kann, versteht sich von selbst.

E. 5.3

Der Vollständigkeit halber sei auch noch erwähnt, dass der Re- kurrent 1 weder einen landwirtschaftlichen noch einen gewerblichen Betrieb führt, weshalb eine Bewilligung nach Art. 24b RPG oder Art. 37a RPG ebenfalls ausgeschlossen ist. Art. 24d RPG hat die Um- wandlung landwirtschaftlicher Wohnbauten für nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzungen zum Inhalt. Eine vorbestehende Wohnnutzung liegt hier nicht vor. Eine erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24d RPG findet auf das vormalige Ökonomiegebäude folglich ebenfalls keine Anwendung.

E. 5.4

Als mögliche Bestimmung bleibt Art. 24e RPG, welche die hob- bymässige Tierhaltung ausserhalb der Bauzonen seit 1. Mai 2014 neu regelt. Dieser Ausnahmetatbestand reiht sich in jene Gruppe ein, die der Bewältigung der Folgen des landwirtschaftlichen Strukturwandels dient. Funktionslos gewordene landwirtschaftliche Ökonomiebauten sollen in engem Rahmen für die hobbymässige Tierhaltung umgebaut und umgenutzt werden dürfen (R. MUGGLI IN: AEMISSEGGGER/MOOR/ RUCH/TSCHANNEN [HRSG.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, N 5 zu Art. 24e RPG).

E. 5.4.1

Voraussetzung für eine Bewilligung von baulichen Massnahmen in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen nach Art. 24e RPG ist, dass diese den Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hob- bymässigen Tierhaltung dienen, eine tierfreundliche Haltung gewährleisten und dass sie in ihrer Substanz noch erhalten sind. Neue Aus- senanlagen werden bewilligt, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Im Interesse einer tierfreundlichen Haltung können solche Anlagen grösser als die gesetzlichen Mindestmasse dimensioniert werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel erstellt wird. Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sind, die Baute oder Anlage also für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist, die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben, höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwältigt werden, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 16/30

E. 5.4.2

Art. 42b Abs. 3 RPV präzisiert, dass nur so viele Tiere gehalten werden dürfen, wie die Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute selber betreuen können. Massgebend ist dabei nicht nur, dass die Tierhalter genügend Erfahrung haben, sie müssen auch körperlich und zeitlich in der Lage sind, die Tiere selber zu betreuen. Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass die hobbymässige Tierhaltung als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute gilt (Art. 42b Abs. 1 RPV). Dies hat zur Folge, dass sie an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Art. 42 Abs. 3 RPV anzurechnen ist (Art. 42b Abs. 2 RPV; VerwGE B 2016/193 vom 23. Mai 2018 Erw. 3.2.). Eine Freizeittierhaltung bei einer nahegelegenen altrechtlichen zonenfremden Wohnbaute ist mit anderen Worten nur möglich, wenn die gesamte Erweiterung bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

E. 5.5

Vorliegend ist die Baubewilligung von sieben Pferdeboxen, einer Sattelkammer und einem Abladeraum sowie der Bauabschlag bezüglich des Einbaus von zwei weiteren Geschossen für Lagerzwecke zu überprüfen. Daran ändert nichts, dass der Rekurrent zwischenzeitlich (vorübergehend) nur zwei Pferde hält.

E. 5.5.1

Die Rekurrentin 2 ist mit Verweis auf den Bundesgerichtsentscheid 1C_587/2014 vom 23. Juli 2015 Erw. 5 der Meinung, dass in der Landwirtschaftszone als Freizeitbeschäftigung maximal fünf Pferde gehalten werden dürften. Eine konkrete Obergrenze hat das Bundesgericht für hobbymässig gehaltene Pferde aber nicht festgelegt. Im angerufenen Entscheid hat das Gericht aber immerhin ausgeführt, dass fünf Pferde, die bei der örtlichen

Inspektion angetroffen worden seien, eine Zahl sei, die an der Grenze dessen liege, was durch die Haltung von Freizeitpferden bewältigt werden könne. Im Entscheid 1C_347/2017 vom 23. März 2018 Erw. 4.4.1. hält das Bundesgericht wiederum fest, dass sich aus Art. 42b Abs. 3 RPV und aus der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (Aktualisierte Version 2015; nachfolgend Wegleitung) zwar keine fixe Obergrenze für die Haltung von Pferden ergebe. Konkret erachtete es aber die von den Vorinstanzen angenommene Beschränkung der hobbymässigen Haltung auf vier Tiere in Abgrenzung zu der auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichteten gewerblichen Pferdehaltung als durchaus sachgerecht und innerhalb des Ermessensspielraums der kommunalen und kantonalen Behörden liegend.

E. 5.5.2

Die vorliegend umstrittene Bewilligung basiert darauf, dass die Lebenspartnerin des Rekurrenten 1 die sieben Pferde auf dem Hof als blosser Freizeitbeschäftigung betreut. Der Rekurrent 1 hilft ihr dabei am Wochenende bzw. während seiner Freizeit. Daran ändert nichts, dass er seinen Wohnsitz zwischenzeitlich von Y.____ nach Z.____ verlegt hat,

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 17/30

zumal er nicht geltend macht, er sei nebst seiner vollzeitigen Erwerbstätigkeit als Immobilienbewirtschafter/Schreiner in Y.____ neu in der Lage, mehr zur Betreuung der Pferde beizutragen als er dies bis anhin getan hat. Am Rekursaugenschein führte er aus, dass seine Partnerin zwei Pferde alters- bzw. unfallbedingt auf dem Laufband bewege, ein Jungtier reite sie derzeit ein. Für das kürzlich verstorbene Fohlen wollten sie ein neues kaufen. Mit den restlichen drei Pferden reite sie täglich aus, mache Gymnastik, longiere oder übe Springreiten. Ihr Arbeitstag bei den Pferden beginne jeweils um 6.30 Uhr mit Misten, Einstreuen, Füttern und Putzen und ende um etwa 19 Uhr. Für die ferienbedingten Abwesenheiten werde eine Drittperson beschäftigt.

E. 5.5.3

Nach den eigenen Ausführungen des Rekurrenten 1 arbeitete D.____ somit mehr als 12 Stunden pro Tag mit den Pferden bzw. im Stall. Tatsächlich ist fürs Putzen, Satteln und die Grobpflege eines Pferdes rund eine halbe Stunde nötig. Zudem muss es während einer halben Stunde bewegt werden. Die Arbeit mit sieben gesunden Pferden nimmt somit insgesamt rund sieben Stunden in Anspruch. Dazu kommen weitere anfallende Arbeiten wie Misten, Sattelzeug Putzen usw. Dass ein derart zeitintensives Hobby ohne fremde Hilfe praktisch von lediglich einer Person auf Dauer ausgeübt werden kann, ist nicht vorstellbar, selbst wenn im konkreten Fall die Betroffene eine Ausbildung im Pferdesport besitzt. Bei einer Bewilligung nach Art. 24e RPG dürfen Dritte für die Betreuung der Tiere nicht beigezogen werden (Art. 42b Abs. 3 RPV; MUGGLI, a.a.O., N 11 zu Art. 24e RPG). Daran ändern auch die Behauptungen des Rekurrenten 1 nichts, dass die Betreuung eines Pferdes gemäss der eidgenössischen landwirtschaftlichen Befruchtungsverordnung (SR 910.91) bloss zehn Minuten pro Tag betrage und dass er eine Tierpflegerin kenne, die über eine längere Zeit sogar 21 Pferde betreut habe. Nebst dem, dass seine Lebenspartnerin eigenen Ausführungen zufolge für ein Pferd ebenfalls über eine Stunde pro Tag aufwendet, lässt sich der Verordnung diesbezüglich nichts entnehmen. Und dass eine Person auf Dauer ohne Hilfe 21 Pferde artgerecht betreuen und beschäftigen können soll, ist nach dem Gesagten ebenfalls unvorstellbar.

E. 5.5.4

Das AREG hat die Zustimmung gleichwohl mit der Begründung erteilt, dass die Bewilligung für die hobbymässige Pferdehaltung ohnehin von Gesetzes weg falle, wenn die Voraussetzungen von Art. 24e RPG nicht mehr erfüllt seien (Art. 42d Abs. 7 RPV). Die Baubehörde ihrerseits begründet die Bewilligung damit, dass der Rekurrent 1 und seine Lebenspartnerin über genügend Erfahrung betreffend Pferdehaltung hätten. Dabei lassen die Vorinstanz und das AREG aber ausser Acht, dass es vorliegend um eine Ausnahmebewilligung für zonenfremde bauliche Massnahmen geht und dass der Rückbau illegal gewordener Bauten und Anlagen nicht ohne weiteres angeordnet werden kann. Demnach muss bei der Prüfung der konkreten Verhältnisse auch geprüft werden, ob die Freizeitbeschäftigung, die den baulichen Massnahmen zu Grunde liegt, von den Bewohnern einer nahen Wohnbaute auf Dauer hobbymässig ausgeübt werden kann. Mit anderen Worten reicht es nicht, dass Gesuchsteller die Tiere bloss für eine

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 18/30

kurze Zeit hobbymässig halten wollen, wenn dafür bauliche Massnahmen nötig werden, deren Entfernung aus Gründen der Verhältnismässigkeit nicht mehr verlangt werden kann.

E. 5.5.5

Vorliegend ist die Rekursinstanz überzeugt, dass die körperlich anstrengende Betreuung von sieben Pferden, die so viel Zeit beansprucht wie eine bezahlte vollzeitige Erwerbstätigkeit, auf Dauer nicht von einer Person allein ohne fremde Hilfe hobbymässig ausgeübt werden kann. Daran ändert nichts, dass der Rekurrent 1 neben seiner vollzeitigen ausserhäuslichen Erwerbstätigkeit ebenfalls reitet und im Stall hilft.

E. 5.5.6

Sodann musste im Verlauf des Rekursverfahrens in Erfahrung gebracht werden, dass D.____ – wie gesagt basiert das vorliegende Gesuch auf ihr – zwischenzeitlich nicht mehr auf dem Hof lebt. Da der Rekurrent 1 nicht geltend macht, er selbst oder andere Bewohner einer nahe gelegenen Wohnbaute würden die sieben Pferde in ihrer Freizeit betreuen, ist der angefochtenen Baubewilligung die Grundlage von vornherein entzogen, weshalb sie, soweit sie erteilt wurde, schon deshalb aufgehoben werden muss. Da der Rekurrent 1 aber weiterhin an seinem Gesuch für die hobbymässige Pferdehaltung in der Scheune Vers.-Nr. 004 festhält und möglicherweise später ein Gesuch für die hobbymässige Haltung von weniger als sieben Pferden stellt, sind auch die übrigen Voraussetzungen zu prüfen.

E. 5.6

Mit Art. 24e Abs. 1 RPG soll verhindert werden, dass Ruinen für die hobbymässige Tierhaltung umgenutzt werden. Mit anderen Worten muss das Umnutzungsobjekt in seiner Substanz noch erhalten sein. Dem steht insbesondere ein freiwilliger Abbruch oder die Zerstörung durch ein Elementarereignis entgegen; auch in diesen Fällen ist die Baute nicht mehr in der Substanz erhalten und darf deshalb für die hobbymässige Tierhaltung nicht wiederaufgebaut werden (MUGGLI, a.a.O., N 9 zu Art. 24e RPG). Die Voraussetzungen von Art. 24e RPG sind nur dann erfüllt, wenn das Umnutzungsobjekt noch gemäss seiner ursprünglichen Zweckbestimmung nutzbar ist und die tragenden Konstruktionsteile mehrheitlich intakt sind. Abbruchreife Bauten fallen ausser Betracht (Wegleitung, a.a.O., S. 15).

E. 5.6.1

Der Vorgänger des Rekurrenten 1 hat die Scheune Vers.- Nr. 544 im Jahr 2006 ohne Baubewilligung ausgehöhlt (vgl. Fotos in den Akten des AREG, act. 2). Die dadurch instabil gewordene Gebäu- dehülle hat er – insbesondere nach Auffassung des Rekurrenten 1 – unfachmännisch mit Drahtseilen verspannt und drei mobile Pferdebo- xen reingestellt. Um die Scheune wieder zu stabilisieren, baute der Rekurrent 1 im Jahr 2015, ebenfalls ohne Baubewilligung, ein komplett neues Geschoss bzw. einen Holzboden ein. Der noch vorhandene Bo- den im 2. Obergeschoss ersetzte er, weil dieser völlig morsch war und durchzubrechen drohte. Vor Ort konnte denn auch festgestellt werden, dass die Scheune im Innern praktisch vollständig erneuert worden ist. Neu sind nicht bloss die beiden Geschossböden, sondern auch zahl- reiche tragende Längs- und Querbalken der Scheune. Zudem hat der

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 19/30

Rekurrent 1 eine Treppe und einen Warenlift eingebaut. Mit dem teil- weisen Abbruch durch den Vorgänger und dem eigenmächtigen Wie- deraufbau durch den Rekurrenten 1 sowie den restlichen umfassen- den Sanierungsarbeiten ist die Scheune aber nicht mehr in ihrer be- willigten Ursprungssubstanz erhalten, womit eine weitere Grundvo- raussetzung von Art. 24e Abs. 1 RPG fehlt. Daran ändert nichts, dass die Scheune früher ebenfalls über zwei intakte Zwischenböden verfügt hatte. Entscheidend ist, dass diese zwischenzeitlich vollständig ent- fernt bzw. verrottet sind. Davon abgesehen, dass der Rekurrent 1 auf entsprechende Nachfrage am Rekursaugenschein erklärt hatte, auf die Nutzung der beiden Obergeschosse nicht verzichten zu wollen, stellt sich die Frage, ob das erste Obergeschoss als blosser Decke des Erdgeschosses für eine tiergerechte Haltung der Pferde nötig sei, so- mit nicht mehr.

E. 5.6.2

In diesem Zusammenhang lässt der Rekurrent 1 vortragen, die zwischenzeitlich vorgenommenen Instandstellungs- und Sanierungs- arbeiten seien mit Beschluss der Baubehörde vom 14. März 2011 bzw. mit Zustimmungsverfügung des AREG vom 24. November 2010 längst bewilligt. Dem ist nicht so; das AREG verlangte damals, dass die zu jener Zeit vorhandenen zehn Pferdeboxen auf sieben reduziert wür- den, wobei diese von der Scheune Vers.-Nr. 003 in die Scheune Vers.- Nr. 004 verlegt werden durften. Dafür sollten in der ausgehöhlten Scheune Vers.-Nr. 004 die Binder mit Verschraubungen und Bauplat- ten verstärkt und am Bauwerk einzelne Ausbesserungen vorgenom- men werden. Mit Ausnahme der Pferdeboxen sollten sonst an der Scheune jedoch keinerlei Veränderungen vorgenommen werden, so dass eine Zweckänderung der Scheune zur hobby-mässigen Tierhal- tung im Sinn einer Wohnnebennutzung gemäss Art. 24a RPG, das heisst als Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen, bewilligt wer- den konnte. Von dieser Bewilligung hatte der damalige Gesuchsteller ausdrücklich innerhalb eines Jahres Gebrauch zu machen, ansonsten sie verwirkte. Die Frist für die ebenfalls verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands setzte die Baubehörde auf den 15. August 2011 fest. Der Rückbau beinhaltete den Abbruch des Unterstands, der damals als Schutzbaute für das Pferdelaufband gedient hatte, den Rückbau auf maximal sieben Pferdeboxen für den ganzen Betrieb und den Rückbau des Sandplatzes auf 300 m². Der Rechtsvorgänger des Rekurrenten nahm von dieser Bewilligung innert Frist jedoch keinen Gebrauch und reduzierte weder die Boxen, noch baute er den Allwet- terplatz zurück. Dementsprechend waren die Pferde noch während des Rekursaugenscheins in der Scheune Vers.-Nr. 003 eingestallt. Davon abgesehen, dass die Baubewilligung vom 14. März 2011

lediglich eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen zum Inhalt hatte, kann der Rekurrent 1 somit auch deshalb nichts zu Gunsten seiner mit Fr. 50'000.– veranschlagten Umbaupläne ableiten, weil die Baubewilligung vom 15. August 2011 – wie gesagt – längst verwirkt ist (Art. 88 Abs. 1 BauG).

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 20/30

E. 5.7

Weiter hat das AREG an Hand seiner sorgfältigen und sehr detaillierten und vom Rekurrenten 1 ausdrücklich anerkannten Flächenberechnung vom 29. Juni 2016 – wie bereits mit Teilverfügung vom 24. November 2010 rechtskräftig festgestellt – nachgewiesen, dass die maximal zulässige Flächenerweiterung für die zulässige Wohnnutzung von 100 m² mit den sieben Pferdeboxen und der Sattelkammer im Erdgeschoss der Scheune Vers.-Nr. 004 mit 98,5 m² praktisch vollständig ausgeschöpft ist (Art. 24e RPG in Verbindung mit Art. 42b RPV und Art. 42 Abs. 3 RPV). Dies würde selbst dann gelten, wenn sich die Wohnbaute und das Umnutzungsobjekt auf verschiedenen Parzellen befinden würden (Wegleitung, a.a.O., S. 18; Urteil des Bundesgerichtes 1C_325/2018 vom 15. März 2019 Erw. 7.2). Mit der Nutzung der eigenmächtig eingezogenen bzw. umfassend sanierten Böden wird die zulässige Geschossfläche um 260 m² überschritten. Am Rekursaugenschein hat sich gezeigt, dass die beiden Geschosse bereits heute landwirtschaftsfremd genutzt werden. Im ersten Obergeschoss, das über eine neue Treppe erschlossen wird, war bei der Begehung ein Holzlager und eine Holzbearbeitungsstätte eingerichtet. Das zweite Obergeschoss ist nebst einer Treppe zusätzlich mit einem grossen Warenlift verbunden. Der Rekurrent 1 will in diesen beiden Obergeschossen Stroh und Futter sowie antike Möbel einlagern. Nebstdem vorliegend keine Bewohner naher gelegenen Wohnbauten sieben Pferde hobbymässig betreuen und die Scheune Vers.-Nr. 004 nicht mehr in ihrer ursprünglichen Substanz erhalten ist, wird mit der Erneuerung der beiden Geschosse auch das Mass der zulässigen Wohnnutzungserweiterung weit überschritten (Art. 42b Abs. 1 und 2 RPV).

E. 5.8

Weiter umstritten ist der vor langem illegal erstellte 875 m² grosse Reitplatz, dessen Rückbau bzw. Verkleinerung bereits zweimal rechtskräftig verfügt, aber nie vollzogen worden ist. Während die Rekurrentin 2 die erneute Verweigerung der nachträglichen Bewilligung und den vollständigen Rückbau verlangt, ist der Rekurrent 1 lediglich bereit, den 875 m² grossen Reitplatz auf 800 m² zu verkleinern, indem er drei Ecken abtragen will.

E. 5.8.1

Für die hobbymässige Tierhaltung dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden. Eine Ausnahme gilt für Aussenanlagen. Als Aussenanlagen gelten Anlagen, die für eine tiergerechte Haltung notwendig und weder überdacht noch umwandet sind, namentlich Allwetterausläufe, Mistlager oder Zäune. Nicht darunter fallen Bauten und Anlagen, die ausschliesslich der hobbymässigen Beschäftigung mit den Tieren dienen, wie Reit- oder Übungsplätze oder Weideunterstände. Für die tiergerechte Haltung ist lediglich eine Auslaufläche nötig, das heisst eine Weide oder ein für den täglichen Auslauf allwettertauglich eingerichtetes, d.h. mit einem trittfesten Boden versehenes Gehege (Wegleitung, a.a.O., S. 8). Ein solcher Allwetterauslauf darf nur aus zwingenden Gründen abgesetzt vom Stall errichtet werden, was etwa bei einer starken Hangneigung der Fall wäre. Es ist grund-

sätzlich zulässig, einen Allwetterauslauf kombiniert zu verwenden, d.h. sowohl für den Auslauf als auch für die Nutzung der Pferde, soweit damit keine baulichen Änderungen verbunden sind und keine neuen

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 21/30

Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (Art. 24e Abs. 4 RPG; Wegleitung, a.a.O., S. 16 f.).

E. 5.8.2

Für die zulässige Grösse des Allwetterplatzes gilt Art. 34b Abs. 3 Bst. b RPV. Demnach beträgt die Fläche 150 m² pro Pferd, bei Gruppenausläufen ab dem sechsten Pferd 75 m² und bei einem allenfalls vom Stall abgesetzten Allwetterauslauf maximal 800 m². Auch für Ausanlagen gilt, dass sie keinen überwiegenden Interessen entgegenstehen dürfen (Art. 24e Abs. 5 in Verbindung mit Art. 24d Abs. 3 RPG).

E. 5.8.3

Das AREG hat seine Zustimmung für den um die drei Ecken verkleinerten Platz gegeben. Ein direkter Anschluss an die Scheune erachtete es als nicht sinnvoll bzw. möglich. Abgesehen davon, dass der Rekurrent 1 auf seinem Landwirtschaftsgrundstück Nr. 001 grundsätzlich nicht sieben Pferde halten darf, würden weder die geltend gemachte Zugänglichkeit noch die Mistmulden gegen eine direkte Anbindung des Allwetterplatzes an die Scheune sprechen. Unmittelbar bei der Scheune befindet sich schon jetzt ein Schotterplatz, der früher ebenfalls als Auslauffläche für die Pferde genutzt und wo zudem eine Kreisführungsanlage betrieben wurde. Dazu kommt, dass der nachträglich zu legalisierende Reitplatz mit der direkten Anbindung an die Scheune weitgehend aus der Fruchtfolgefläche herausgenommen werden könnte, zumal Fruchtfolgeflächen nach den Planungsgrundsätzen des Raumplanungsrechts möglichst zu erhalten sind (Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG). Sollen sie für eine anderweitige Verwendung beansprucht werden, ist eine qualifizierte Interessenabwägung nötig (vgl. Richtplan des Kantons St.Gallen vom 24. April 2001, Natur und Landschaft, V 11, S. 3). In diesem Zusammenhang spielt es keine Rolle, dass die für den Reitplatz beanspruchte Fläche derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt wird, wie das AREG geltend macht. Beim vorliegenden Sandplatz wurde vorgängig der Boden abhumusiert, der Platz drainiert und ein Filz verlegt, worauf eine rund 30 cm dicke Kiesschicht und eine 15 cm starke Sandschicht verlegt worden sind. Diese Bodennutzung führt zu einer Bodenzerstörung und ist noch weniger nachhaltig als eine Fläche, die zur Rasengewinnung genutzt wird. Hierbei wird periodisch eine Grasschicht abgetragen, so dass der Boden nach kurzer Zeit den Qualitätskriterien an die Fruchtfolgefläche nicht mehr genügt und folglich nicht mehr als Fruchtfolgefläche angerechnet werden darf (BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG, Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF, Vollzugshilfe 2006, Ziff. 5, S. 11). Die vorzunehmende Interessenabwägung ergibt somit, dass gewichtige öffentliche Interessen gegen den illegal erstellten Reitplatz in der Fruchtfolgefläche sprechen und ein für die Hobbytierhaltung nötiger Allwetterplatz weitgehend ausserhalb der Fruchtfolgefläche direkt an der Scheune erstellt werden könnte (vgl. Art. 24e Abs. 2 Satz 2 RPG).

E. 6

Die Vorinstanz hat die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geprüft und verfügt, dass die beiden illegal eingebauten Geschosse zurückgebaut werden müssen. Einen

Rückbau der ebenfalls er- neuerten Balken bzw. der eigenmächtig eingebauten Primärstruktur

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 22/30

der Scheune Vers.-Nr. 004 erachtet sie dagegen als unverhältnismäs- sig. Zum einen eigne sich die Scheune hervorragend zur Pferdehal- tung und es würden hier auch schon seit über 35 Jahre Pferde gehal- ten. Zwar möge der heutige Eigentümer auf Grund seiner privaten Le- benssituation die erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllen. Eine zukünftige bestimmungsgemässe Nutzbarkeit wäre aber gleichwohl möglich. Sogar eine landwirtschaftliche Nutzung der Scheune sei wie- der denkbar. Sodann würde der Abbruch das Landschaftsbild beein- trächtigen. Der Rekurrent 1 seinerseits beruft sich auf den Vertrauens- schutz, während die Rekurrentin 2 die vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt.

E. 6.1

Nach Art. 130 Abs. 2 BauG kann die zuständige Gemeindebe- hörde die Entfernung oder Abänderung rechtswidrig erstellter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands ver- fügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen widerspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zu- stand geschaffen wird. Ist die materielle und formelle Rechtswidrigkeit gegeben, besteht grundsätzlich ausreichender Anlass zur Wiederher- stellung des rechtmässigen Zustands. Das ergibt sich aus dem Lega- litätsprinzip (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 1018, N 1205).

E. 6.2

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 der Bundesverfassung; SR 101; ab- gekürzt BV). Ein gewichtiges öffentliches Interesse stellt die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet dar (BGE 132 II 21 Erw. 6.4 S. 40). Werden widerrechtlich errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird dieser Grundsatz unterminiert und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen deshalb grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen). Vor dem Grundsatz der Verhältnismässig- keit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des an- gestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht (BGE 128 I 1 Erw. 3e/cc S. 15 mit Hinweisen). Ein Wiederherstellungs- befehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abwei- chung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interes- sen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstände, nicht zu rechtfertigen vermögen (Urteil des Bundesgerich- tes 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 Erw. 3.4, in: URP 2008 S. 590).

E. 6.3

Die Berufung auf den guten Glauben kommt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt.

E. 6.3.1

Gemäss Bundesgericht darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 23/30

ist. Dies gilt erst recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone. Grundsätzlich kann sich auch die Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Sie muss indessen in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_347/2017 vom 23. März 2018 Erw. 6.3.; BGE 132 II 21 Erw. 6.4 S. 40; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichtes 1C_179/2013 vom 15. August 2013 Erw. 5.3).

E. 6.3.2

Soweit der Rekurrent 1 einwendet, das eingezogene Obergeschoss sei ja bloss ein Ersatz für den vormaligen tieferen Boden gewesen, muss ihm entgegengehalten werden, dass sein Rechtsvorgänger die Decke des vormaligen etwa 2,3 m hohen Kuhstalls bereits im Jahr 2006 herausgebrochen hatte. Das Gesuch für den 3,6 m hohen Boden bzw. dessen eigenmächtiger Einbau erfolgte erst im Jahr 2015. Zwischen Abbruch bzw. Zerstörung und dem Wiederaufbau darf aber nicht allzu viel Zeit verstreichen, ansonsten es am geforderten andauernden Interesse an der Weiternutzung fehlt (Art. 42 Abs. 4 RPV). Der Wiederaufbau muss deshalb nach den erforderlichen Abklärungen ohne Verzug an die Hand genommen werden (MUGGLI, a.a.O., N 40 zu Art. 24c RPG).

E. 6.3.3

Sodann entfalten kommunale Baubewilligungen für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen, die ohne die erforderliche Zustimmung, das heisst ohne Genehmigung durch die kantonale Behörde erteilt worden sind, grundsätzlich keine Rechtswirkungen bzw. sind unter bestimmten Voraussetzungen sogar nichtig (HEER, a.a.O., N 1018). Für den Fall, dass Klarheit darüber besteht, dass die kantonale Zustimmung auch nachträglich nicht erteilt werden kann, hat das Bundesgericht mehrfach entschieden, dass eine Ausnahmbewilligung, die ohne Mitwirkung einer kantonalen Behörde von der Gemeinde erteilt worden ist, rechtswidrig und somit als nichtig zu betrachten ist (BGE 132 II 21 Erw. 3.2.1, 128 I 254, Erw. 3.1, BGE 111 Ib 220 f.; VerwGE 2007/112 vom 12. Februar 2008, Erw. 3.5.2.2., www.gerichte.sg.ch). Die kommunale Baubehörde ist somit nicht allein zuständig, über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen oder deren Bewilligungspflicht zu entscheiden. Dies musste dem Rekurrenten klar sein. So stellte er nach einer mündlichen Vorbesprechung am 6. Dezember 2013 am 7. Januar 2014 bei der Baubehörde ein entsprechendes Bauermittlungsgesuch. Dieses wurde am 16. Januar 2014 zur Vorprüfung an das zuständige AREG weitergeleitet, das bereits am 20. Februar 2014 kritisch zum geplanten Bauvorhaben Stellung nahm. Konkret führte es aus, dass die mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. November 2010 erlassenen Einschränkungen betreffend baulicher Veränderungen der Scheune Vers.-Nr. 004 nach wie vor gelten würden und der rechtskräftig verfügte Rückbau des illegal errichteten Allwetterplatzes

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 24/30

zu vollziehen sei. Bezüglich der geplanten baulichen Veränderungen seien auch mit der voraussichtlichen Lockerung des RPG keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Die zulässige Flächenerweiterung sei bereits ausgeschöpft, weshalb dem Einbau von weiteren Böden in der Scheune Vers.-Nr. 004 nicht zugestimmt werden könne.

E. 6.3.4

Der Rekurrent 1 reichte sein Baugesuch am 25. März bzw. 3. April 2014 somit im Wissen um die kritische Haltung des zustimmungsbedürftigen AREG ein. Folglich kann der Rekurrent daraus, dass ihm Mitarbeiter des Bauamts fälschlicherweise zur Auskunft gegeben hatten, dass er zumindest diejenigen Balken einbauen dürfe, die für die Statik unerlässlich seien, nichts zu seinen Gunsten ableiten. Abgesehen davon, dass solche baulichen Veränderungen das übliche Mass einer blossen baubewilligungsfreien Renovation offensichtlich sprengen, musste dem Rekurrenten 1 auch klar sein, dass Mitarbeiter des Bauamtes selbst auf kommunaler Stufe keine Entscheidungskompetenz haben. Somit würde es auch keine Rolle spielen, wenn die Scheune ansonsten grundsätzlich noch in einem guten Zustand gewesen wäre (Urteil des Bundesgerichtes 1C_131/2018 vom 27. August 2018 Erw. 6.2.). Ebenfalls unbehelflich in diesem Zusammenhang wäre, wenn der Rechtsvorgänger ihm zugesichert hätte, dass er die Scheune für die hobbymässige Haltung von sieben Pferden (weiter) nutzen und sanieren dürfe. Eine solche Zusicherung würde keinen Vertrauensschutz auslösen, sondern allenfalls privatrechtliche Gewährleistungsansprüche.

E. 6.3.5

Am fehlenden Vertrauensschutz ändert auch nichts, dass auf Grundstück Nr. 001 seit mehr als 30 Jahren Pferde gehalten werden und der Reitplatz auch schon vor langer Zeit ohne Baubewilligung erstellt worden ist. Auf einen entsprechenden Vertrauensschutz könnte sich der Rekurrent 1 nur berufen, wenn er bzw. sein Rechtsvorgänger, dessen Verhalten sich der Rekurrent 1 anrechnen lassen muss, in gutem Glauben angenommen hätten bzw. unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt hätten annehmen dürfen, die Pferdehaltung in der Scheune Vers.-Nr. 004 und der Reitplatz seien rechtmässig bzw. stünden mit der Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 359 Erw. 7 ff. S. 365; Urteil des Bundesgerichtes 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016 Erw. 3.1). Dies ist vorliegend nicht der Fall, haben die zuständigen Behörden die nachträgliche Umwandlung der Scheunen in Pferdestallungen wiederholt verweigert und verfügt, dass der eigenmächtig erstellte Reitplatz zurückgebaut werden müsse.

E. 6.3.6

Nach dem Gesagten kann sich der Rekurrent 1 nicht auf seinen guten Glauben berufen.

E. 6.4

Die widerrechtliche Haltung von sieben Pferden zur Freizeitnutzung in der für Landwirte vorbehaltenen Zone mit den entsprechenden baulichen Massnahmen sowie die Realisierung von mehreren hundert Quadratmetern Auslauffläche stellen keine bloss geringfügige Abweichung vom Erlaubten dar; die hobbymässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone ist vorliegend weder zonenkonform noch kann

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 25/30

dafür eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, nämlich die rechtsgleiche Anwendung und

Durchsetzung des Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet, ist somit stark zu gewichten. Das erhebliche öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht aus präjudiziellen Gründen; Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und Bewilligungen hinwegsetzen, sollen nicht bessergestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlagen und sich an die entsprechenden Vorschriften halten. Dies gilt insbesondere im vorliegenden Fall, wo das AREG die Baubehörde über Jahre hinweg immer wieder dazu anhalten musste, die rechtskräftigen Rückbauverfügungen durchzusetzen. Die Einhaltung der Rechtsordnung und die Durchsetzung der Baubewilligungen wären nicht mehr gewährleistet, wenn Abweichungen, selbst wenn sie die nachbarlichen Interessen nicht untragbar beeinträchtigen, unter den vorliegenden Umständen toleriert würden. Würde im Streitfall auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet, so wäre fortan bei ähnlich gelagerten Verstössen eine Durchsetzung der Bauordnung nicht mehr sichergestellt. Dies gilt im vorliegenden Fall besonders, wo die Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 seit Jahrzehnten wider besseren Wissens illegal Pferde halten. Es geht damit um die Glaubwürdigkeit der Raumplanung und des Rechtsstaats. Zudem handelt es sich bezüglich des Reitplatzes um eine Fruchtfolgefläche, womit gewichtige landwirtschaftliche Interessen tangiert sind. Dem steht das private Interesse des Rekurrenten an der Beibehaltung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung und -nutzung gegenüber, die er selber nicht nutzen darf. Zwar führt eine Wiederherstellung für ihn zu einer erheblichen Vermögenseinbusse. Dieses private Interesse vermag indes das sehr gewichtige öffentliche Interesse an der Wiederherstellung nicht aufzuwiegen, zumal er nicht gutgläubig gehandelt hat bzw. sich den fehlenden guten Glauben seines Rechtsvorgängers anrechnen lassen muss. Sodann spielt es auch keine Rolle, dass die Nutzung legal wäre, wenn jemand anders, etwa ein Landwirt, die Scheune nutzen und entsprechend umbauen würde, wie die Vorinstanz vorbringt.

E. 6.5

Die Vorinstanz hat lediglich den Rückbau der beiden eingefügten Geschosse verlangt, die restlichen Einbauten zur Stabilisierung an der Scheune sollen ihrer Meinung nach stehen bleiben dürfen.

E. 6.5.1

Nachdem klar ist, dass der Rekurrent 1 auf dem Grundstück Nr. 001 weder gewerblich noch hobbymässig sieben Pferde halten darf und somit eine Zweckänderung der Scheune Vers.-Nr. 004 lediglich ohne bauliche Massnahmen in Frage kommt, müsste zumindest ein Nutzungsverbot der eigenmächtig sanierten Scheune geprüft werden. Ein blosses Benützungsverbot genügt aber regelmässig nicht, um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands definitiv zu erreichen, da ein solches in der Regel ungeeignet ist. So wäre deren Einhaltung ohne einen unverhältnismässigen Aufwand gar nicht kontrollierbar und würde die Kapazität der Vollzugsbehörde bei weitem

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 26/30

sprengen, selbst wenn diese ernsthaft darum bemüht wäre, die rechtskonforme Nutzung auch tatsächlich durchzusetzen, was vorliegend bis anhin nicht der Fall war. Somit müssen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gewöhnlich auch bauliche Massnahmen verfügt werden (ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, 4. Auflage, Bern 2013, N 10 zu Art. 46 BauG). Insbesondere im vorliegenden Fall würde die angeordnete bloss

Nutzungsbeschränkung ihr Ziel verfehlen, fehlen im Wesentlichen bloss noch die Pferdeboxen, die an sich ohne weitere bauliche Massnahmen in die bereits vollständig sanierte Scheune gestellt werden können.

E. 6.5.2

Nachdem feststeht, dass vorliegend auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aus rechtsstaatlichen Überlegungen nicht verzichtet werden kann bzw. die angefochtene Wiederherstellungsmassnahme sich als ungenügend erweist, ist zu prüfen, ob die angeordneten Massnahmen aufsichtsrechtlich ergänzt werden müssen. Die Zuständigkeit des Baudepartementes hinsichtlich des aufsichtsrechtlichen Einschreitens ergibt sich aus Art. 156 Bst. b des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) in Verbindung mit Art. 25 Bst. b des Geschäftsreglementes der Regierung und der Staatskanzlei (sGS 141.3).

Aufsichtsrechtliches Einschreiten ist jedoch nur zulässig, wenn klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet worden sind (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 1999/III/Nr. 36 und 2004/I/Nr. 9; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St.Gallen 2016, N 1206), was nach dem oben Gesagten klar der Fall ist.

E. 6.5.3

Auch im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren gilt zum Teil das Dispositionsprinzip. Dieser Grundsatz wird aber durch das Offizialprinzip eingeschränkt: Die Rechtsmittelinstanz ist nicht oder nur beschränkt an die Parteibegehren gebunden (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N 1813). Bezüglich der Umsetzung von Art. 130 Abs. 2 BauG steht der politischen Gemeinde – anders als im Bereich der Ortsplanung, wo ihr nötiger Ermessensspielraum gewahrt bleibt, kein Autonomiebereich zu, weshalb die Wiederherstellungsverfügung im Rekursverfahren durch das Baudepartement geändert werden darf (VerwGE B 2016/228 vom 27. Dezember 2018 Erw. 8.1.). Eine Änderung zu Ungunsten des Rekurrenten darf aber nur erfolgen, sofern dem Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde (Art. 15 Abs. 2 VRP). Die Rekursinstanz hat den Rekurrenten 1 ausdrücklich auf diese Möglichkeit hingewiesen und ihm Gelegenheit gegeben, sich dazu vernehmen zu lassen.

E. 6.5.4

Der Rekurrent 1 hat vorgängig keine Baubewilligung eingeholt. Folglich kann er sich auf keinen Investitionsschutz berufen, der aus der Baubewilligung fliessen würde. Es muss deshalb unberücksichtigt bleiben, dass durch den angeordneten Abbruch ein kostspieliges Bauvorhaben verloren geht. Wer ohne Baubewilligung baut, tut dies auf eigenes Risiko, auch auf die Gefahr hin, die Baute nachträglich beseitigen zu müssen. Die Scheune Vers.-Nr. 004 selbst war eigenen An-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 27/30

gaben zufolge bautechnisch nicht mehr stabil, weshalb der Rekurrent 1 für die unfachmännisch ausgehöhlte und mit Seilen verspannte Scheune auch keinen grossen Kaufpreis bezahlt haben dürfte. Der blosser Umstand, dass er die rechtswidrige Baute seit mehreren Jahren nutzt, spricht ebenfalls nicht gegen die Verhältnismässigkeit des Abbruchs. Wer lange von einer rechtswidrigen Begünstigung profitiert hat, soll im Gegenteil nicht zusätzlich dadurch privilegiert werden, dass die Rechtswidrigkeit auf unabsehbare Zeit hin weiter geduldet wird. Der Rekurrent 1 konnte die baurechtswidrigen

Bauten seit dem Jahr 2015 im Gegenteil schon teilweise amortisieren. In Abwägung der oben erwähnten öffentlichen Interessen und dem privaten Interesse des Rekurrenten 1, die illegale Baute weiterhin nutzen zu können, kommt das Baudepartement zum Schluss, dass auf den vollständigen Rückbau der Scheune nicht verzichtet werden kann, sofern der Rekurrent 1 den vorherigen Zustand nicht wiederherstellen kann. Eine mildere Massnahme ist nicht ersichtlich. Sollte der Rekurrent 1 der Meinung sein, er könne den unveränderten Teil der Remise weaternutzen, hätte er dafür ein Baugesuch einzureichen, damit die Behörden prüfen können, ob die Sicherheitsanforderungen gemäss Art. 101 PBG auch nach dem Rückbau eingehalten werden und dieser Art. 24a RPG entspricht.

E. 6.5.5

Nach dem Gesagten kann auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht verzichtet werden. Die privaten Interessen der Rekurrenten am Bestand der illegalen Baute bzw. am Verzicht auf die Wiederherstellung sind nicht höher zu gewichten als das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Raumplanung und der Bauvorschriften sowie der Rechtsgleichheit. Dazu kommt, dass der Rekurrent 1 die Remise nicht gutgläubig saniert hat. Eine mildere Massnahme gibt es nicht. Die vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. der komplette Rückbau der illegalen Sanierung der Scheune Vers.-Nr. 004 und der gänzliche Rückbau des Allwetterplatzes erweisen sich daher als nötig und verhältnismässig, sofern der bauliche Zustand der Remise vor dem Jahr 2015 nicht wiederhergestellt werden kann.

E. 7

Zusammengefasst sind für die nachgesuchte hobbymässige Haltung von sieben Pferden weder die Voraussetzungen für eine ordentliche Bewilligung nach Art. 22 RPG noch jene für eine ausserordentliche nach Art. 24 ff. RPG erfüllt. Dementsprechend ist die angefochtene Bewilligung für die Sanierung und Nutzung der Scheune Vers.-Nr. 004 und den Allwetterplatz aufzuheben. Die angefochtene Rückbauverfügung betreffend die beiden Obergeschosse ist zu bestätigen. Darüber hinaus ist der Rückbau der eigenmächtig eingebauten Balken- und Pirmärstruktur anzuordnen. Der Rekurs des Rekurrenten 1 ist in diesem Sinn abzuweisen bzw. der Rekurs der Rekurrentin 2 gutzuheissen und der Einspracheentscheid entsprechend aufzuheben.

E. 8

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 53/2019), Seite 28/30

E. 8.1

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat der Rekurrent 1 die amtlichen Kosten zu bezahlen. Die Entscheidgebür für die beiden Verfahren beträgt Fr. 4'500.– (Nr. 10.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5).

E. 8.2

Der vom Rekurrenten 1 am 25. Oktober 2016 im Verfahren Nr. 16-5936 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– ist anzurechnen. Der von der Rekurrentin 2 am 28. Oktober 2016 im Verfahren Nr. 16-5954 geleistete Vorschuss von Fr. 1'000.– ist zurückzuerstat-

E. 9

Der Rekurrent 1 und die Rekurrentin 2 stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

E. 9.1

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

E. 9.2

Der erst nachträglich anwaltlich vertretene Rekurrent 1 unterliegt, weshalb er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung hat (Art. 98 Abs. 2 VRP). Sein Begehren ist folglich abzuweisen.

E. 9.3

Die Rekurrentin 2 hatte mangels anwaltlicher Vertretung an sich keinen besonderen Aufwand und somit keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO; VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.