

SG_PUBLIKATIONEN 19-2307 vom 5. März 2019

SG Gerichte, 2019-03-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_19-2307

FR: SG_PUBLIKATIONEN 19-2307 du 5 mars 2019

IT: SG_PUBLIKATIONEN 19-2307 del 5 marzo 2019

Erwägungen

E. 1.1

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

E. 1.2

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

E. 2

Der Rekurrent macht zunächst geltend, das AREG habe zu Recht fest- gestellt, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege, welches nicht nur knapp, sondern deutlich über der nach Art. 7 BGGB vorgeschrie- benen Grenze liege. Mit dem vorgesehenen Abtausch von Grundstü- cken und der Zupachtung von Grundstücken in der näheren Umge- bung der zwischenzeitlich im Bau befindlichen neuen Scheune in der Gastermatt könne der Betrieb künftig noch weiter ausgebaut und um den dortigen Standort konzentriert werden, was mit der Befragung von Zeugen bestätigt werden könnte.

Es ist unbestritten, dass der Betrieb des Rekurrenten mit einer Nutz- fläche von rund 15 ha ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGGB darstellt. Dies ist eine Grundvoraussetzung für die Bewil- ligung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone. Ob der Rekurrent

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 65/2020), Seite 8/15

oder dessen Sohn zusätzliche Flächen pachten oder eigene Flächen mit den als Zeugen offerierten C.____ und D.____ tatsächlich abtau- schen und dadurch zu weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gebiet Y.____ kommen können, ist für dieses Verfahren nicht relevant. Vorliegend ist bei der Bewilligungsfähigkeit des Betriebsleiterwohn- hauses einzig auf den heutigen Bestand an eigenen und gepachteten Flächen abzustellen. Mithin erübrigt sich die Befragung der beiden of- ferierten Zeugen. Das Beweisangebot ist deshalb abzulehnen.

E. 3

Zwischen dem Rekurrenten und dem AREG herrscht Uneinigkeit dar- über, wie gross die tatsächliche Wegdistanz zwischen dem heutigen Betriebszentrum an der K.____gasse und der neuen Scheune in der Y.____ wäre. Der Rekurrent sieht sich durch Fahrverbote einge- schränkt, welche einen Umweg und eine Strecke von 1,6 km mit sich bringen würden und neuerdings (gemäss Ausführungen in der Ein- gabe vom 29. Januar 2020) bei einer direkten Wegstrecke und Miss- achtung der Fahrverbote mit einem Weg von 1,4 km verbunden wäre.

E. 3.1

Zum vornherein stösst der Vorwurf ins Leere, wonach die Wegstrecke am Augenschein nicht abgefahren wurde. Das AREG ist bei seiner Beurteilung von einer Wegstrecke von rund 1 km bzw. 1,1 km ausgegangen, wenn hierfür die direkte Verbindung über die L.___strasse und M.___strasse benutzt wird. Dies wurde vom Rekurrenten nie bestritten. Ein Abfahren der Strecke am Augenschein erübrigte sich deshalb, zumal für die Ermittlung der Distanz auch technische Hilfsmittel zur Verfügung stehen. Eine Suche mit Google Maps zeigt, dass mit der direkten Verbindung auf dem Fahrrad eine Strecke von 1 km und mit dem vom Rekurrenten angeführten Umweg mit dem Auto eine Strecke von 1,4 km bei einer Fahrt vom heutigen Betriebszentrum zur neuen Scheune einhergehen würde.

Auszug aus Google Maps

Auszug aus Google Maps Strecke zu Fuss / mit dem Fahrrad Strecke mit dem Auto

E. 3.2

Eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob der Rekurrent bei der aktuellen Beschilderung des Fahrverbots mit dem heutigen Zusatz "Zubringerdienst gestattet" die L.___strasse und die M.___strasse befahren dürfte, erübrigte sich, weil die von der Vorinstanz am Augenschein erwähnte Überarbeitung der diversen Fahrverbote bereits weit fortgeschritten ist. So hat die Vorinstanz bereits vor dem Zeitpunkt des Augenscheins diverse Verkehrsanordnungen getroffen. Unter anderem wurde für die L.___strasse und die M.___strasse für das Signal "Verbot für Motorwagen und Motorräder" neu der Zusatz "Zubringerdienst sowie landw. Verkehr gestattet" verfügt. Die öffentliche Auflage

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 65/2020), Seite 9/15

erfolgte am 10. Oktober 2019 mit einer Einsprachefrist bis 25. Oktober 2019 (<https://publikationen.sg.ch/amtliche-publikationen>). Der damalige Vertreter des Rekurrenten wurde nach dem Augenschein zusätzlich mit E-Mail vom 6. November 2019 über diese Publikation informiert. Gegen die Verkehrsanordnungen gingen auf dem Gemeindegebiet von Z.___ keine Einsprachen ein. Es ist damit bloss noch eine Frage der Zeit, bis das sich über die Gemeinden Z.___, W.___ und V.___ erstreckende Gesamtverkehrskonzept genehmigt wird und der Rekurrent für die L.___strasse und M.___bachstrasse von dieser Erleichterung profitieren kann. Damit werden die L.___- und die M.___strasse für Fahrten offenstehen, soweit diese im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Wieslands und der neuen Scheune in der Y.___ stehen. Solche Fahrten sind bei einem signalisierten Zusatz "landwirtschaftlicher Verkehr gestattet" nach Art. 87 der eidgenössischen Verkehrsregelnverordnung (SR 741.11) bei einem Fahrverbot grundsätzlich erlaubt.

E. 3.3

Eine Strecke von 1,1 km kann mit dem Fahrrad in vier Minuten bzw. zu Fuss in einer Viertelstunde zurückgelegt werden. Der Weg führt von der K.___gasse über die Kantonsstrasse Z.___ – V.___ und die asphaltierten L.___- und M.___strasse. Entgegen den Behauptungen des Rekurrenten ist auf dem Rückweg an die K.___gasse bloss ein Höhenunterschied von 30 m zu bewältigen. Eine gute strassenmässige Erschliessung zwischen dem heutigen Betriebsgebäude an der K.___gasse und dem bewilligten Stall in der Y.___ ist damit ohne weiteres vorhanden. Selbst im Winter kann der bewilligte Stall im Y.___ innert weniger Minuten erreicht werden, weil die Schneeräumung der L.___- und

der M.____strasse sichergestellt ist.

E. 3.4

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass mit der Bewirtschaftung der Scheune und der damit verbundenen Milchviehhaltung auf Grundstück Nr. 001 eine Strecke von 1,1 km verbunden wäre, wenn diese weiterhin vom heutigen Betriebszentrum an der K.____gasse erfolgen würde.

E. 4

Im Rekursverfahren ist umstritten, ob das geplante Betriebsleiterwohnhaus aus betrieblichen Gründen zwingend notwendig und damit an seinem vorgesehenen Standort in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist.

E. 4.1

Wohnbauten waren nach der bis 31. August 2000 geltenden Fassung von Art. 16 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zu einem Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb standen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erschienen. Die bundesgerichtli-

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 65/2020), Seite 10/15

che Rechtsprechung verlangte, dass der Wohnraum für ein ordnungsgemässes, zonenkonformes Bewirtschaften des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderte und dieser von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt lag. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, sollte damit einem relativ engen Personenkreis vorbehalten bleiben. Dazu zählten nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig waren und ihre Familienangehörigen (BGE 121 II 67 Erw. 3a; 115 Ib 295 Erw. 3a; 113 Ib 138 Erw. 4d).

Art. 16a RPG umschreibt die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone neu. Danach sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Die vorgenommene Erweiterung bezieht sich jedoch nur auf die als zonenkonform anerkannten landwirtschaftlichen Nutzungsformen, die sich jetzt nicht mehr allein auf die bodenabhängige Produktion beschränken. Dagegen sollte an den strengen Kriterien, welche die bundesgerichtliche Rechtsprechung für die Zonenkonformität von Wohnbauten aufgestellt hatte, festgehalten werden (vgl. Botschaft des Bundesrates zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III S. 533; R. MUGGLI, Kurzkomentar zum Entwurf für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, Raum & Umwelt 1998, Art. 16a Rz. 4; Urteil des Bundesgerichtes 1A.19/2001 vom 22. August 2001 Erw. 3b). Davon ging auch der Verordnungsgeber beim Erlass der neuen konkretisierenden Norm von Art. 34 Abs. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) aus. Danach sind Bauten für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind. Das setzt voraus, dass aus betrieblichen Gründen die ständige Anwesenheit der bewirtschaftenden Personen erforderlich und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist (BGE 125 III 175 Erw. 2b; 121 II 307 Erw. 3b, je mit Hinweisen). Art. 34 Abs. 3 RPV

kodifiziert die bisherige Rechtsprechung, die weiterhin wegleitend sein soll (Urteil des Bundesgerichts 1A.78/2006 vom 1. Dezember 2006, Erw. 2.3). Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist (Urteil des Bundesgerichtes A.179/1987 vom 4. August 1987 Erw. 3a).

Die Beurteilung der Zonenkonformität hängt somit insbesondere von Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone sowie von der Frage ab, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. Ist die Betriebsführung auch von einer Wohnzone aus möglich oder verlangen die betrieblichen Verhältnisse keine dauernde Anwesenheit, fehlt es am erforderlichen sachlichen Bezug des Bauvorhabens zur landwirtschaftlichen Produktion (B. WALDMANN/P. HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 14 zu Art. 16a). Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 65/2020), Seite 11/15

des Einzelnen kann es ebenso wenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit (BGE 121 II 67 Erw. 3a mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichtes 1A.78/2006 vom 1. Dezember 2006 Erw. 3.3 und 1C.67/2007 vom 20. September 2007 Erw. 3.1). Die Distanz zur nächstgelegenen Wohnzone bzw. die Zumutbarkeit eines Standorts in der Wohnzone stellt nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein eigenständiges Kriterium für die Beurteilung der Zonenkonformität bzw. der Standortgebundenheit in der Landwirtschaftszone dar (BGE 123 II 499 Erw. 3b/cc; Urteil des Bundesgerichtes 1C.67/2007 vom 20. September 2007 Erw. 3.3).

E. 4.2

Die zwischenzeitlich im Bau befindliche Scheune auf Grundstück Nr. 001 ist auf den gut ausgebauten und auch im Winter von Schnee geräumten Gemeindestrassen zwar problemlos erreichbar. Die Fahrdistanz zu den heutigen beiden Wohnhäusern des Rekurrenten und seines Sohns an der K.____gasse liegt mit 1,1 km und einer Distanz zur nächsten Wohnzone von rund 900 m aber deutlich über der vom Bundesgericht noch als zumutbar bezeichneten Entfernung von rund 500 m im Fall der Milchkuhhaltung (Urteil des Bundesgerichtes 1A.120/1998 vom 21. Juni 1999 Erw. 2d). In einem etwas anderen Entscheid hat das Bundesgericht die Zonenkonformität von neuem Wohnraum in der Landwirtschaftszone bei einem Betrieb bejaht, der bei einer Entfernung von rund einem Kilometer zum bisherigen Wohnhaus eine Nutzfläche von 24 ha mit 25 Grossvieheinheiten ausweisen konnte (Urteil des Bundesgerichtes 1A.130/2000 vom 16. November 2000). Insofern ist nicht ersichtlich, weshalb im vorliegenden Fall ein Anfahrtsweg von 1,1 km noch zumutbar sein sollte. Bei alledem steht die ablehnende Haltung des AREG auch im Widerspruch mit der im eigenen Vollzugshandbuch (Bauen ausserhalb Bauzonen in der Fassung vom August 2018) auf Seite 41 wiedergegebenen kantonalen Praxis, wonach es für die Haltung von Milchkühen in der Regel angemessen und betriebsnotwendig sei, dass der Betriebsleiter in unmittelbarer Nähe des Stalls wohne. Seine dauernde Anwesenheit auf dem Hof sei bei der Milchviehhaltung in der Regel unentbehrlich. Befinde sich das bestehende Betriebsleiterwohnhaus allerdings nicht wesentlich mehr als 200 m Gehdistanz vom Milchviehstall entfernt in der Bauzone oder liege die Bauzone nur in etwa dieser Distanz vom Stall, gelte die Entfernung zur Bauzone als derart gering, dass die betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben ohne weiteres von dort aus

wahrgenommen werden könnten.

E. 4.3

Die vom AREG gegen die betriebliche Notwendigkeit des Wohnhauses beim neuen Stall vorgetragene Einwendungen vermögen deshalb nicht zu überzeugen, weil sich das heutige Betriebszentrum bzw. die beiden Wohnhäuser des Rekurrenten und von B. ___ an der K. ___gasse deutlich ausserhalb der bei einer Milchviehhaltung noch zumutbaren Distanz befinden. Weiter kann dem Rekurrenten nicht entgegengehalten werden, er zeige mit der im Betriebskonzept vorgesehene, zeitlich vorgezogene Erstellung der Scheune auf Grundstück Nr. 001 und der erst auf einen späteren Zeitpunkt hin vorgesehenen Erstellung des Betriebsleiterwohnhauses auf Grundstück Nr. 001

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 65/2020), Seite 12/15

selbst auf, dass die Bewirtschaftung vom 1,1 km entfernten Betriebszentrum zumindest vorläufig zumutbar sei. Im Betriebskonzept wurde nämlich ebenfalls dargelegt, nur durch die Mithilfe des Rekurrenten nach Erreichung des AHV-Alters sei es möglich, nach der Erstellung der Scheune das für das neue Betriebsleiterwohnhaus notwendige Eigenkapital zu erwirtschaften. Eine Anerkennung der Zumutbarkeit einer langfristigen Bewirtschaftung der neuen Scheune vom heutigen Betriebszentrum an der K. ___gasse aus kann dem Rekurrenten unter diesen Umständen nicht entgegengehalten werden. Vielmehr scheint er diesen Zeit- und Fahraufwand bloss vorübergehend in Kauf nehmen zu wollen.

E. 4.4

Zusammenfassend ergibt sich, dass eine betriebliche Notwendigkeit für die Erstellung eines Betriebsleiterwohnhauses in unmittelbarer Nähe der nun im Bau befindlichen Scheune auf Grundstück Nr. 001 grundsätzlich gegeben wäre.

E. 5

Im vorinstanzlichen Verfahren wurde indessen offengelassen, ob der Landwirtschaftsbetrieb langfristig existenzfähig bzw. die Erstellung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses überhaupt tragbar ist.

E. 5.1

Für die Erstellung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone setzt die Zonenkonformität voraus, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Die betriebliche Existenz muss längerfristig gesichert sein, um zu vermeiden, dass unnötige Bauten bewilligt werden, die nach kurzer Zeit wieder leer stehen. Daher ist es notwendig, dass der Gesuchsteller ein Betriebskonzept vorlegt (Urteil des Bundesgerichtes 1A.177/2003 vom 22. Oktober 2003). Daraus erhellt, dass in der Landwirtschaftszone die Erteilung einer Baubewilligung nicht nur projekt-, sondern auch personenbezogen ist, weil das erwähnte Kriterium der Notwendigkeit nur im Zusammenhang mit dem künftigen Nutzer respektive dessen Betrieb beurteilt werden kann.

E. 5.2

Nach dem Betriebskonzept soll die Arbeit im Betrieb noch für geraume (und ungewisse Zeit) zur Hauptsache durch den Rekurrenten erbracht werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass der heute bereits im AHV-Alter stehende Rekurrent diese Arbeitsleistung nur noch einige Jahre erbringen können. Alsdann soll sein Sohn B. ___ den Betrieb übernehmen und die hierfür notwendige Arbeitsleistung erbringen. Mithin gilt es in Bezug

auf B.____ als künftigen Nutzer des Betriebsleiterwohnhauses zu beurteilen, ob er mit seiner künftigen landwirtschaftlichen Tätigkeit über ein existenzsicherndes Einkommen verfügen wird, um die Investitionen in die bereits errichtete Scheune auf Grundstück Nr. 001 und das geplante Betriebsleiterwohnhaus aus dem landwirtschaftlichen Einkommen tilgen zu können. Nach Angaben des Rekurrenten vom 12. Oktober 2016 sollen die Gesamtanlagekosten von ca. Fr. 1'520'000.– mit Baulandverkauf (Fr. 500'000.–), einem Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 65/2020), Seite 13/15

Baukredit (Fr. 550'000.–), Eigenleistungen (Fr. 150'000.–), Eigenmitteln (Fr. 200'000.–) und einer Restfinanzierung aus dem Betriebskonto (Fr. 120'000.–) finanziert werden.

E. 5.3

In den Vorakten befindet sich nur ein Revisionsbericht der X.____ vom 2. August 2017 mit einer Gegenüberstellung der Bilanz und Erfolgsrechnung der beiden Betriebsjahre 2015 und 2016 sowie ein Betriebsvorschlag des Landwirtschaftlichen Zentrums SG, Kaltbrunn, vom 28. August 2017, für das Betriebsjahr 2018. Zahlenangaben zur Ertragssituation und zur Rentabilität der neuen Scheune in Kombination mit dem geplanten Betriebsleiterwohnhaus auf Grundstück Nr. 001 sind darin jedoch nicht enthalten. Ob und inwieweit der in der Vergangenheit erwirtschaftete Betriebserfolg auch noch für das heute umstrittene Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund Fr. 1'520'000.– relevant ist, ergibt sich aus den Akten indessen nicht. Weder in den Vorakten noch in der raumplanungsrechtlichen Teilverfüugung finden sich Anhaltspunkte, dass die Wirtschaftlichkeit vom AREG im Detail untersucht worden wäre. Hierfür wären auch die mit der bewilligten Scheune und der damit einhergehenden Milchviehhaltung zu erwartenden Einnahmen zu berücksichtigen. Stattdessen wurde lediglich festgehalten, dass ein Betriebsleiterwohnhaus aus rein landwirtschaftlicher Sicht kaum tragbar sei.

E. 5.4

Somit ergibt sich, dass die Bewilligung des Betriebsleiterwohnhauses ohne vorherige Prüfung der Wirtschaftlichkeit und nur wegen der fehlenden betrieblichen Notwendigkeit bzw. der angeblich zu geringen Distanz zu den heutigen Wohnhäusern an der K.____gasse verweigert wurde.

E. 6

Nachdem der rechtserhebliche Sachverhalt nicht vollständig ermittelt wurde, kann die Vorinstanz nicht zur Erteilung der Baubewilligung angehalten werden. Es ist deshalb zu prüfen, ob die vollständige Sachverhaltsabklärung nun von der Rekursinstanz nachzuholen ist.

E. 6.1

Die Rekursinstanz kann die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen (Art. 56 Abs. 2 VRP). Eine Rückweisung ist dann geboten, wenn der angefochtene Verwaltungsakt mit formalen Mängeln behaftet ist und diese im Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden können. Ferner ist die neue Verfügung auch dann der Vorinstanz zu überlassen, wenn ausgesprochene Ermessensfragen zu entscheiden sind. Schliesslich drängt sich die Rückweisung auf, wenn die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt nur ungenügend ermittelt hat oder im Verfahren umfangreiche Nova vorgebracht worden sind, so dass weitere Abklärungen und Beweiserhebungen nötig werden, die vorzunehmen die Vorinstanz aus personellen, fachlichen oder anderen Gründen allenfalls besser in der Lage

ist (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 1029 ff.; BDE Nr. 62/2013 vom 9. Oktober 2013 Erw. 3.2).

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 65/2020), Seite 14/15

E. 6.2

Im vorliegenden Fall wird der Rekurrent bei der Sachverhaltsabklärung mitzuwirken und namentlich sein Betriebskonzept massgeblich zu präzisieren und zu ergänzen haben. Eine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und eine Rückweisung zur Abklärung des rechtserheblichen Sachverhaltes drängt sich deshalb auf. Der Rekurs ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen und die Angelegenheit wegen mangelhafter Sachverhaltsabklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dementsprechend sind der angefochtene Beschluss der Vorinstanz vom 25. Februar 2019 und die Teilverfügung des AREG vom 16. Januar 2019 aufzuheben.

E. 7.1

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'600.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5).

E. 7.2

Wird in einem Rechtsmittelverfahren gegen die Verweigerung einer Bewilligung nicht nur die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern auch die Erteilung der Bewilligung bzw. die Rückweisung zur Erteilung der Bewilligung beantragt, so obsiegt der Rechtsmittelkläger nur teilweise, wenn der Entscheid wegen mangelnder Sachverhaltsabklärung aufgehoben und an die Vorinstanz zurückgewiesen wird (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 98). Weil der Rekurrent neben der Aufhebung der Verfügung vom 25. Februar 2019 auch die Erteilung der Bewilligung für das geplante Betriebsleiterwohnhaus beantragt hat, diese Bewilligung mit dem Rekursentscheid aber nicht ausgesprochen wird, rechtfertigt sich eine Überbindung der amtlichen Kosten im Umfang von Fr. 1'800.– auf den Rekurrenten. Der Restbetrag von Fr. 1'800.– ist der Vorinstanz aufzuerlegen. Auf die Erhebung des Kostenanteils der Vorinstanz wird in Anwendung von Art. 95 Abs. 3 VRP verzichtet.

E. 7.3

Der von B.____ und E.____ am 28. März 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zu verrechnen.

E. 8

Der Rekurrent stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

E. 8.1

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 Untertliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 65/2020), Seite 15/15

E. 8.2

Weil der Rekurrent mit seinen Anträgen teilweise obsiegt und das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die anteilmässige ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 1'600.– festzulegen. Sie ist von der Vorinstanz zu bezahlen (siehe hierzu VerwGE B 171/1996 vom 12. Juni 1997). Entscheid 1.

a) Der Rekurs von A.____ wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen und die Angelegenheit wegen mangelhafter Sachverhaltsabklärung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

b) Der Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 25. Februar 2019 und die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 16. Januar 2019 werden aufgehoben.

2.

a) A.____ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 1'800.–.

b) Der am 28. März 2019 von B.____ und E.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird verrechnet.

c) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 1'800.– bei der Politischen Gemeinde Z.____ wird verzichtet.

3.

Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird teilweise gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ hat A.____ mit Fr. 1'600.– ausseramtlich zu entschädigen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

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