

# **SG\_PUBLIKATIONEN 21-11560 vom 27. September 2023**

SG Gerichte, 2023-09-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publikationen\\_21-11560](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_21-11560)

FR: SG\_PUBLIKATIONEN 21-11560 du 27 septembre 2023

IT: SG\_PUBLIKATIONEN 21-11560 del 27 settembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes 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**

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). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 17. November 2021. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung. Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 7/16

### **E. 3**

Die Rekurrenten machen in verschiedener Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Einerseits habe die Vorinstanz ihnen Dokumente vorenthalten und andererseits seien nicht alle Eingaben dem AREG zugestellt worden. Entsprechend habe das AREG für seinen Entscheid nicht sämtliche Unterlagen berücksichtigt und sich auch nicht mit sämtlichen Einwänden der Rekurrenten auseinandergesetzt.

#### **E. 3.1**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Beteiligten dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf begründeten Entscheid (WIEDERKEHR/PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, Bern 2020, N 269 ff.).

Gemäss Art. 15 Abs. 2 VRP sind erheblich belastende Verfügungen nur zulässig, wenn die Betroffenen den wesentlichen Sachverhalt kennen und Gelegenheit zur Stellungnahme hatten. Das Recht auf Stellungnahme und die entsprechende Anhörungspflicht der Behörde

führen jedoch nicht dazu, dass diese einem Gesuchsteller im Rahmen des rechtlichen Gehörs (vorab) bekannt zu geben hat, wie sie zu entscheiden gedenkt. Dies wäre nur der Fall, wenn der Entscheid sich auf eine Begründung stützen würde, die von keiner der Parteien angeführt wurde und mit welcher diese auch nicht rechnen mussten. Andernfalls hat der Gesuchsteller immer damit zu rechnen, dass sein Gesuch abgewiesen werden kann (RIZVI/RISI, in: Rizvi/Schindler/ Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Praxiskommentar, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 15-17 N 29 und 34; VerwGE B 2014/216 vom 28. April 2015 Erw. 2 und B 2016/229 vom 26. April 2018 Erw. 2.1; BDE Nr. 86/2020 vom 25. September 2020 Erw. 2.1, BDE Nr. 25/2020 vom 28. April 2020 Erw. 3.2; WIEDERKEHR/PLÜSS, a.a.O., N 327 f., 338).

### **E. 3.2**

Die Rekurrenten bemängeln unter anderem, dass ihnen die vorläufige Beurteilung des AREG vom 17. Juni 2019 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 4. Dezember 2020 nicht vorgängig zugestellt worden sind. Gestützt auf die obigen Erläuterungen besteht ausdrücklich keine Pflicht des AREG, seine Teilverfügungen bzw. Entwürfe dem Gesuchsteller vorab zur Kenntnis zu bringen. Ein entsprechender Anspruch kann demnach auch nicht von allfälligen Einsprechern geltend gemacht werden. Auch sie haben damit zu rechnen, dass ihre Einsprache nicht geschützt wird. Die Rekurrentin macht sodann auch nicht geltend, dass sich der Entscheid auf eine völlig unerwartete Begründung stützt. Zu den der Akteneinsicht unterliegenden Dokumenten gehören insbesondere die Baugesuchsunterlagen sowie allfällige weitere Unterlagen zur Sachverhaltsermittlung und allfällige Stellungnahmen von weiteren Verfahrensbeteiligten.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 8/16

Die Teilverfügungen der kantonalen Stellen sind demgegenüber erst zusammen mit dem Gesamtentscheid zu eröffnen. Entsprechend liegt diesbezüglich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrenten vor. Das Gleiche gilt für den internen Beschluss der Baukommission vom 17. September 2020, welcher einzig der internen Willensbildung diente und das weitere Vorgehen regelte und dem entsprechend kein Beweischarakter zukommt (RIZVI/RISI, a.a.O., Art. 15-17 N 51; BDE Nr. 35/2007 vom 2. November 2007 Erw. 2.3).

### **E. 3.3**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt sodann, dass eine Verfügung begründet ist. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten, was nur möglich ist, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 136 I 184 Erw. 2.2.1; BGE 133 I 270 Erw. 3.1; VerwGE B 2021/170 vom 14. Februar 2022 Erw. 3).

### **E. 3.4**

Diesbezüglich machen die Rekurrenten geltend, namentlich ihre Stellungnahme vom 28. Mai 2021 sei zu Unrecht nicht dem AREG zugestellt worden. Zudem habe das AREG die darin vorgebrachten Argumente gar nicht berücksichtigen können, weil die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 4. Dezember 2020 damals bereits vor- gelegen habe.

### **E. 3.5**

Gemäss Art. 133 Abs. 1 Bst. e PBG hat die politische Gemeinde die Einsprache sowie die Stellungnahme der Gesuchstellerin dazu an die federführende kantonale Stelle weiterzuleiten. Mit der Weiterleitung der Einsprachen und der Stellungnahme äussert sich die Gemeinde zum Projekt und stellt den möglichen Bewilligungsausgang mit Hinweisen auf mögliche Auflagen und Bedingungen in Aussicht. Die definitive Beurteilung durch die zuständige kantonale Stelle kann erst in Kenntnis der Einsprache und Stellungnahme der Gesuchstellerin erfolgen (S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 133 N 16). Es bestand daher vorliegend kein Anlass, weitere Stellungnahmen der damaligen Einsprecher an das AREG abzuwarten bzw. weiterzuleiten. Aufgrund der Baugesuchsunterlagen sowie der ausführlich begründeten Einsprache war das AREG als zuständige kantonale Stelle sodann ausreichend über das Bauvor- haben und die Argumente der Einsprecher orientiert und konnte gestützt auf seine Zuständigkeit die entsprechende Teilverfügung erlassen (vgl. Art. 132 Abs. 1 PBG). Im Übrigen muss sich die Entscheidbehörde nicht mit sämtlichen Einwänden auseinander-

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 9/16

setzen, sondern es ist insbesondere zu begründen, gestützt auf welche Gründe das verfahrensgegenständliche Gesuch beurteilt wird. Dass die Teilverfügung des AREG insgesamt zu wenig begründet sei, machen selbst die Rekurrenten nicht geltend. Aus der nach Ansicht der Rekurrenten falschen rechtlichen Würdigung des vorliegenden Sachverhalts können die Rekurrenten ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten. Insgesamt liegt auch diesbezüglich keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

### **E. 3.6**

Soweit die Rekurrenten im Beschluss der Baukommission vom 17. September 2020 eine unzulässige Vorbefassung der Bau- kommission und/oder der Bauverwaltung erblicken, kann ihnen nicht gefolgt werden. Zum einen hat die Baukommission lediglich eine vorläufige Prüfung vorgenommen und eine Bewilligung unter Vorbehalt der Verfügung des AREG (an dessen raumplanungs- rechtliche Beurteilung die kommunale Entscheidbehörde gebunden ist; Art. 25 Abs. 2 RPG) in Aussicht gestellt. Zum anderen war ohnehin nicht die Baukommission – und erst recht nicht die Bauverwaltung – sondern der Gemeinderat für die Bewilligungserteilung zuständig, weshalb in dieser Hinsicht auch keine (unzulässige) Vorbefassung vorliegen konnte (vgl. Art. 3 des Baureglements der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 21. Mai 2012 / 24. November 2016). Schliesslich liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass einzelne Mitglieder der Behörden ein persönliches Interesse an der zu beurteilende Angelegenheit haben sollten.

### **E. 4**

Weiter rügen die Rekurrenten, die durch die geplante Abparzellierung erfolgende vollständige Zweckänderung (Umnutzung von zonenkon- formem in zonenfremdes Wohnen) sei nicht bewilligungsfähig.

#### **E. 4.1**

Landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden, können aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden, wenn sie aufgrund einer zukunftsgerichteten Beurteilung als für eine rentable und existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich erscheinen. Die Bewilligungsbehörden haben sich in erster Linie an den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes zu orientieren. Das bodenrechtliche ist mit dem raumplanungsrechtlichen Verfahren zu koordinieren. Voraussetzung einer Abparzellierung von landwirtschaftlichen Gebäuden mit Umschwung ist eine Umnutzungsbewilligung nach Art. 24a oder Art. 24d RPG, beziehungsweise eine Feststellungsverfügung nach Art. 24c RPG (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2009/I/8).

#### **E. 4.2**

Vorab ist zwischen den Beteiligten umstritten, ob auf den vorstehenden Sachverhalt Art. 24a RPG oder Art. 24c RPG anwendbar ist. Art. 24a RPG stellt die rechtliche Grundlage dar, wenn bestehender landwirtschaftlicher Wohnraum ohne bauliche Massnahmen und ohne neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt von Nichtlandwirten genutzt werden soll. In nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten ist unter bestimmten Voraussetzungen

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 10/16

nichtlandwirtschaftliches Wohnen zugelassen. Dabei wird unterschieden, ob es sich um altrechtliche Bauten und Anlagen (Art. 24c Abs. 3 RPG, Art. 42 RPV) oder um neurechtliche Bauten handelt (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG, Art. 42a RPV). Werden Bauten, die bei der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet bereits bestanden, noch landwirtschaftlich genutzt, fallen sie nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen nach Art. 24c RPG und eine Zweckänderung in nichtlandwirtschaftliches Wohnen ist unter diesem Titel nicht möglich (Espace Suisse, Raum & Umwelt 3/2020, S. 72 f. mit Hinweisen). In den Anwendungsbereich von Art. 24a RPG fällt somit namentlich die Umnutzung von bisher landwirtschaftlich genutzten Wohnräumen in Wohnräume für Nichtlandwirte (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_135/2016 vom 1. September 2016 Erw. 2.3 mit Hinweisen auf BGE 127 II 215 Erw. 4b und WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24a N 4; vgl. auch Urteil des Bundesgerichtes 1C\_85/2019 vom 23. Juli 2019 [Hägenschwil]). Zu restriktiv ist diesbezüglich die Ansicht von R. MUGGLI, wonach eine vollständige Zweckänderung eines ehemaligen Bauernhauses in ein nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus jeweils zu unter Art. 24a RPG nicht bewilligungsfähigen Auswirkungen auf den Raum führe, weil dadurch eine nichtlandwirtschaftliche Nutzungsinsel bedeutenden Ausmasses mit entsprechend langfristigen Folgen entstehe, welche dem Trennungs- und Konzentrationsgrundsatz zuwiderlaufe (vgl. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24a N 12). Nach dieser Auslegung wäre eine entsprechende Zweckänderung nach Art. 24a RPG in keinem Fall bewilligungsfähig und könnte einzig nach Art. 24c oder 24d RPG bewilligt werden. Somit könnte eine entsprechende Zweckänderung nur nach Art. 24c oder 24d RPG bewilligt werden. Dies widerspricht jedoch der oben ausgeführten Lehre und Rechtsprechung, welche in bestimmten Fällen eine vollständige Zweckänderung nach Art. 24a RPG zulässt.

#### **E. 4.3**

Vorliegend befindet sich auf Grundstück Nr. 001 ein Wohnhaus (Vers.-Nr. 467), welches zurzeit von C.\_\_\_\_ bewohnt wird. Die angebaute Scheune (Vers.-Nr. 468) sowie ein Grossteil des Wieslands (10,78 ha) sind an A.\_\_\_\_ (Nachkomme) verpachtet. Weiter befinden sich auf Grundstück Nr. 001 insbesondere eine Remise (Vers.-Nr. 469; Abbruch bewilligt), ein Unterstand (Vers.-Nr. 811) sowie eine intakte Jauchegrube. Die restliche Fläche von Grundstück Nr. 001 (1,31 ha) ist an Dritte (D.\_\_\_\_) verpachtet. In die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen ist sodann das sich ebenfalls im Eigentum von C.\_\_\_\_ befindliche Grundstück Nr. 464, welches zurzeit an D.\_\_\_\_ (4,29 ha) verpachtet ist. Insgesamt ist somit am Standort L.\_\_\_\_ von einem (ehemaligen) Betriebszentrum mit Wohnhaus und angebauter Scheune mit rund 15 ha Wiesland auszugehen. Das Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) wird zurzeit von der ursprünglichen Betriebsleiterin, C.\_\_\_\_, als zonenkonformes Stöckli bewohnt. Die angebaute Scheune (Vers.-Nr. 003) sowie das gesamte Wiesland sind momentan verpachtet.

Entscheid des Bau- und Umweltsdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 11/16

#### **E. 4.4**

Aufgrund des vorstehend Gesagten ist vorliegend von einer noch zonenkonformen Nutzung auszugehen. Insbesondere ist das umliegende Wiesland lediglich verpachtet und der landwirtschaftliche Betrieb könnte grundsätzlich jederzeit wiederaufgenommen werden. Auch eine konservative Berechnung mit dem Tool des Bundesamtes für Landwirtschaft BLW ([www.blw.admin.ch/blw/de/home/instrumente/grundlagen-und-querschnittsthemen/sak.html](http://www.blw.admin.ch/blw/de/home/instrumente/grundlagen-und-querschnittsthemen/sak.html); zuletzt besucht am:

#### **E. 4.5**

Vorliegend handelt es sich somit um bestehenden landwirtschaftlichen Wohnraum, welcher ohne bauliche Massnahmen zu zonenfremdem Wohnraum umgenutzt werden soll. Auf altrechtliche Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, bei der die vorhandene Betriebsleiterwohnung oder das vorhandene Altenteil als solche genutzt werden, ist Art. 24c RPG gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht anwendbar (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_145/2019 vom 20. Mai 2020 Erw. 3.8 f.). Entgegen der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 4. Dezember 2020 beurteilt sich die vorliegend beantragte vollständige Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen somit klarerweise nach Art. 24a RPG.

#### **E. 4.6**

Nach Art. 24a RPG darf eine Zweckänderung einer Baute oder Anlage ausserhalb Bauzonen bewilligt werden, sofern sie keine baulichen Massnahmen im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG erfordert, nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist und auch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt nach sich zieht.

#### **E. 4.7**

Gemäss Art. 43a RPV dürfen entsprechende Bewilligungen sodann nur erteilt werden, wenn die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt (Bst. a), die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (Bst. b), höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen,

auf die Eigentü- merin oder den Eigentümer überwältzt werden (Bst. c), die landwirt- schaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht ge- fährdet ist (Bst. d) und keine überwiegenden Interessen entgegenste- hen (Bst. e).

#### **E. 4.8**

Das derzeitige Betriebszentrum des Hofes des Rekurrenten 1 be- findet sich rund neun Kilometer Luftlinie entfernt in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ und besteht aus einem Wohnhaus (eine Wohneinheit) mit ange- bauer Scheune sowie einer freistehenden Ökonomiebaute. An die- sem Standort werden sodann rund 11 ha Land bewirtschaftet und rund 16 GVE gehalten. Dazu kommt der von Rekurrent 1 gepachtete Boden (rund 10 ha) sowie die Scheune in X.\_\_\_\_. Damit beträgt die Be- triebsgrösse rund 1 SAK. Bereits das oben erwähnte Beispiel (vgl. Erw. 4.4) zeigt, dass allein am Standort X.\_\_\_\_ bei einer konservativen Betrachtung ein landwirtschaftliches Gewerbe betrieben werden könnte. Unter Berücksichtigung des Standorts Z.\_\_\_\_ wäre dies erst recht möglich. Bei objektiver Betrachtungsweise ist es zudem nicht ausgeschlossen, einen Betrieb mit zwei Betriebsstandorten zu führen, zumal die beiden Standorte nicht unüblich und übermässig weit ausei- nanderliegen. In einem solchen Fall wäre zudem ohne Weiteres denk- bar, dass für das Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) in X.\_\_\_\_ dereinst tatsäch- lich ein Bedarf für eine Stöckli-Nutzung (u.a. mit Überwachungsfunk- tion) entstehen könnte. Unter diesen Umständen kann vorliegend so- mit nicht gesagt werden, dass die Baute nicht mehr für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck benötigt wird

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 13/16

(Art. 43a Bst. a RPV). An dieser Stelle ist überdies darauf hinzuweisen, dass das AREG namentlich bei Umnutzungsgesuchen aufgrund einer geplanten Abparzellierung in der Regel jeweils eine Verzichtserklä- rung des Pächters bezüglich der betroffenen Gebäude verlangt. Wes- halb vorliegend trotz der Bedarfsanmeldung des Pächters letztlich doch eine Bewilligung erteilt wurde, erstaunt, ergibt sich aus den Akten jedoch nicht. Die Frage kann vorliegend offengelassen werden, zumal einer Umnutzungsbewilligung weitere zwingende Gründe entgegen- stehen. Würde man nämlich das Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) in X.\_\_\_\_ abparzellieren, hätte ein Betrieb in X.\_\_\_\_ aufgrund seiner möglichen Grösse ohne Weiteres Anspruch auf einen Neubau (sowohl für eine Ökonomiebaute als allenfalls auch für zusätzlichen Wohnraum) an die- sem Standort. Ein solches Vorgehen würde insbesondere der raum- planungsrechtlichen Zielsetzung ausserhalb der Bauzone diametral zuwiderlaufen und widerspricht namentlich auch dem zentralen Tren- nungsgrundsatz (vgl. Art. 43a Bst. b RPV).

Im Weiteren ist nicht von der Hand zu weisen, dass vorliegend die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke durch die geplante Abparzellierung gefährdet würde. Allein die unmit- telbare Nähe zwischen (zonenfremdem) Wohnen und der landwirt- schaftlichen Nutzung der zusammengebauten und teilweise nur durch eine einfache Bretterwand getrennten Scheune mit den verwinkelten Strukturen führt insbesondere in Bezug auf die zu erwartenden Immis- sionen (vor allem bezüglich Geruch und Lärm) zu absehbaren Proble- men sowohl für die Bewohner des Wohnhauses als auch den Land- wirtschaftsbetrieb. Sodann gestaltet sich die Erschliessung mit der Zu- fahrt zur Garage über den Hofbereich sowie der geplanten Abtrennung des Zugangs bei der Scheune (ehemaliger Pferdestall) als problembe- haftet. Hinzu kommt, dass auch die geplante Grenzziehung im Osten über den Zufahrtsweg hinaus in die landwirtschaftliche

Ackerfläche nicht praktikabel ist und die Bewirtschaftung der anliegenden Flächen stark behindert. Eine sinnvolle Entflechtung der landwirtschaftlichen von den nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen ist mithin nicht möglich (vgl. Plan im Sachverhalt, vi act. 13). Im Übrigen kann auch die bloss einige Meter vom Vorgarten des Hauses entfernte Jauchegrube ins- besondere bezüglich Geruch die geplante zonenfremde Wohnnutzung beeinträchtigen. Insgesamt ist das geplante Vorhaben somit auch nach Art. 43a Bst. d RPV nicht bewilligungsfähig.

Schliesslich wären vorliegend wohl auch die Mindestabstände der eid- genössischen Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1; abgekürzt LRV) bezüglich Geruchsimmissionen – zumindest hinsichtlich der direkt angebauten Scheune (Vers.-Nr. 003) – nicht eingehalten. Aufgrund der Akten unklar ist, ob allenfalls auch der ebenfalls im «Weiler» L.\_\_\_\_ gelegene Hof auf Grundstück Nr. 005 (O.\_\_\_\_) in Bezug auf die Mindestabstände problematisch ist, da sich die entsprechenden Stallungen nur rund 35 m (Vers.-Nr. 006) bzw. 75 m (Vers.-Nr. 007) entfernt befinden (vgl. zum Ganzen FAT Bericht 476 sowie die weiteren Grundlagen, [www.sg.ch/umwelt-natur/landwirtschaft/lzsg/Beratung/Landtechnik/bestimmung-von-abstaenden-bei-tierhaltungsanlagen](http://www.sg.ch/umwelt-natur/landwirtschaft/lzsg/Beratung/Landtechnik/bestimmung-von-abstaenden-bei-tierhaltungsanlagen)).

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 14/16

html; zuletzt besucht: 13. September 2023). Es stehen der geplanten Umnutzung folglich auch überwiegende Interessen entgegen (Art. 43a Bst. e RPV).

#### **E. 4.9**

Nach dem Gesagten sind vorliegend klarerweise neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt im Sinn von Art. 24a Abs. 1 Bst. a RPG zu erwarten. Zudem steht einer Bewilligung Art. 43a RPV – welcher im Übrigen auch bei einer Bewilligung nach Art. 24c RPG zu beachten wäre – entgegen. Durch die geplante Umnutzung und damit verbundene Abparzellierung des Wohnhauses (Vers.- Nr. 002) würde vorliegend mithin der klassische Fall einer nichtland- wirtschaftlichen Nutzungsinsel im landwirtschaftlich geprägten «Wei- ler» L.\_\_\_\_ entstehen, was gesetzeswidrig ist.

#### **E. 5**

Zusammenfassend ergibt sich, dass eine Umnutzungsbewilligung nach Art. 24a RPG i.V.m. Art. 43a RPV nicht erteilt werden kann. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 17. November 2021 sowie die zugehörige raumpla- nungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 4. Dezember 2020 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

#### **E. 6.1**

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. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

#### **E. 6.2**

Der vom Rekurrenten 1 am 17. Januar 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

## **E. 7**

Rekurrenten und Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

### **E. 7.1**

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

### **E. 7.2**

Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da 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

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 15/16

VRP). Die Rekurrenten reichten eine Kostennote über Fr. 6'055.80 inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer ein. Üblicherweise spricht das Bau- und Umweltdepartement bei einem durchschnittlich aufwändigen Verfahren eine pauschale ausseramtliche Entschädigung von Fr. 3'250.– zu, was dem Mittel des in Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) vorgegebenen Rahmens entspricht. Die Rekurrenten machen vorliegend nicht geltend, dass es sich um eine äusserst aufwändige und komplexe Streitigkeit gehandelt hätte. Weil es sich vorliegend um ein eher durchschnittlich schwieriges Verfahren handelt, besteht kein Anlass, von der üblicherweise gesprochenen Pauschale der amtlichen Entschädigung abzuweichen. Demzufolge ist die ausseramtliche Entschädigung auf Fr. 3'280.– (Fr. 3'250.– + Fr. 30.– Barauslagen) festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

### **E. 7.3**

Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen. Entscheid 1.

a) Der Rekurs von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Baubewilligung und Einspracheentscheid des Gemeinderates X.\_\_\_\_ vom 17. November 2021 sowie die Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 4. Dezember 2020 werden aufgehoben.

2.

a) C.\_\_\_\_ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 17. Januar 2022 von A.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.\_\_\_\_ entschädigt A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ ausseramtlich insgesamt mit Fr. 3'280.-.

b) Das Begehren von C.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 92/2023), Seite 16/16

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

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