

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/228 vom 1. September 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-09-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_228

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/228 du 1 septembre 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/228 del 1 settembre 2025

Regeste

Baurecht, Zonenkonformität, Abstandspflicht für Wohnbauten gegenüber der Landwirtschaftszone, Art. 22 Abs. 1 Ingress und Bst. a RPG. Der projektierte Neubau eines Wohnhauses mit überragenden Vordächern genau auf der Grenze zwischen der Weiler- und der Landwirtschaftszone trägt dem Schutz des benachbarten Agrarlandes nicht angemessen Rechnung (E. 7).

Volltext

Kanton St. Gallen Gerichte Verwaltungsgericht Abteilung I Entscheid vom 1. September 2025 Besetzung Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Bischofberger Geschäftsnr. B 2024/228 Verfahrens- A.___, beteiligte vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Walter Locher, Locher Kobler Stadelmann, Museumstrasse 35, Postfach 41, 9004 St. Gallen, Beschwerdeführer, gegen Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, Politische Gemeinde Z.___, Beschwerdegegnerin, Gegenstand Bauen ausserhalb der Bauzonen (Weilerzone)

Das Verwaltungsgericht stellt fest: A. A.___ ist Eigentümer der Parzellen Nrn. 0000_ und 0001_, Grundbuch Z.___, in der Klein- siedlung Y.___. Diese ist im kantonalen Richtplan (KRP) als Weiler Nr. 89.4 festgesetzt (vgl. Koordinationsblatt S51, von der Regierung erlassen am 26. März 2019, vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK genehmigt am 17. September 2019). Laut dem gültigen Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.___ (vom Baudepartement [BD] genehmigt am 9. März 1994; Teilzonenplan Weilerzonen genehmigt am 18. August 2000) ist das mit einem nicht bewilligten Holzunterstand überbaute Grundstück Nr. 0001_ der Weilerzone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 0000_ liegt auf einer Fläche im Halte von 27'095 m² in der Landwirtschaftszone, soweit sie nicht als Wald ausgeschieden ist; entlang der Grenze zum Grundstück Nr. 0001_ bzw. der Y.___erstrasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse, Parzelle Nr. 0002_) liegt sie zudem in der Weilerzone (1'535 m²). Innerhalb der Weilerzone auf Parzelle Nr. 0000_ befinden sich die Gebäude Assek.- Nrn. 0003_ (Wohnhausteil), 0004_ (Scheune) sowie 0005_ (Bienenhaus), in der Landwirtschaftszone die Gebäude Assek.-Nrn. 0006_ (Wohnhaus) sowie 0007_ und 0008_ (Ökonomiebauten). Das Ortsbild des Weilers Y.___ ist gemäss der Schutzverordnung der Politischen Gemeinde Z.___ (vom BD genehmigt am 9. März 1994, Änderung genehmigt am 27. Juni 2018, SchutzV) geschützt und im KRP (Koordinationsblatt S31, von der Regierung erlassen am 17. Januar 2017, vom Bundesrat genehmigt am 1. November 2017) in der Liste der schützenswerten Ortsbilder von kantonaler Bedeutung aufgeführt. Laut dem Inventarblatt "Z.___-Y.___" liegen die Parzellen Nrn. 0000_ und 0001_, soweit sie der Weilerzone zugewiesen sind, im

Gebiet Nr. 1 "Alte bäuerliche Siedlung an kreuzförmiger Strassenführung" mit dem Erhaltungsziel A (act. 8.1/16, <https://www.geoportal.ch>, <https://sg.ch> ■ Kultur ■ Denkmalpflege ■ Ortsbildschutz ■ ISOS, beide Stand: 1. September 2025). B. Vom 29. August 2019 bis 27. September 2019 legte der Gemeinderat Z.__ unter anderem eine Revision des Zonenplans und des Baureglements öffentlich auf. Danach ist vorgesehen, die Parzelle Nr. 0001_ sowie den daran (nord- bzw. süd-)östlich angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 0000_ bis zur Grenze zum Grundstück Nr. 0009_ von der Weiler- in die Landwirtschaftszone umzuzonen und im neuen Art. 12 des Baureglements mit der Überschrift Weilerzone auf die Verwendung des Begriffs "Neubauten" zu verzichten (<https://publikationen.sg.ch>, Publ.-Nrn. 00.005.232 und 00.005.248; https://www.Z.__.ch ■ News ■ Raumplanung, beide Stand: 1. September 2025). Das fakultative Referendum gegen dieses Planungsvorhaben wurde nicht ergriffen (Publ.-Nrn. 00.039.922, 00.046.460). Auch erfuhr die im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 14. Februar 2022 bis 15. März 2022 B 2024/228 2/12

bekanntgemachten Korrekturen keine Änderungen (Publ.-Nrn. 00.063.812, 00.071.584). Am 3. Oktober 2023 hat das Bau- und Umweltsdepartement (BUD) bzw. das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) die Zonenplan- und Baureglementsrevision genehmigt (Publ.-Nrn. 00.084.464, 00.124.629). Nach Angaben des BUD und A.__ sind diesbezüglich zwei Rekurse des Beschwerdeführers (Verfahren 23-8203 und 23-8204) beim BUD hängig (act. 2, S. 12 E. 4.6 in fine, act. 5, S. 6 Rz. 16). C. Mit Gesamtentscheid vom 8. Juni 2020 verweigerte die Geschäftsleitung Z.__ A.__ und B.__ die Bewilligung für das von diesen am 8. November/13. Dezember 2019 eingereichte und am 15./17. Januar 2020 ergänzte Gesuch für den Abbruch des 0005_ und des Holzunterstands sowie den Neubau eines Generationenhauses mit drei Einheiten innerhalb der Weilerzone auf den Grundstücken Nrn. 0000_ und 0001_ unter gleichzeitiger Eröffnung der kommunalen und kantonalen Stellungnahmen, der Zustimmung der Denkmalpflege (DP) vom 11. Mai 2020 mit Auflagen sowie der abschlägigen Teilverfügungen des AREG vom 26. Mai 2020 (act. 8.2/5/1a-18). Den dagegen von A.__ am 23. Juni 2020 erhobenen Rekurs (Verfahren 20-4840) schrieb das BUD am 22. August 2023 als gegenstandslos geworden ab, nachdem es am 13. Januar 2021 einen Augenschein durchgeführt und die Geschäftsleitung Z.__ den Gesamtentscheid vom 8. Juni 2020 am 30. Juni 2023 widerrufen hatte (act. 8.1/1, 15 f., 30, act. 8.2/5/45). D. Mit Gesamtentscheid vom 21. November 2023 verweigerte die Geschäftsleitung Z.__ A.__ und B.__ erneut die Bewilligung für das von diesen am 8. November/13. Dezember 2019 eingereichte Baugesuch unter gleichzeitiger Eröffnung der abschlägigen Teilverfügung des AREG vom 30. Oktober 2023 und der kantonalen Stellungnahmen, insbesondere derjenigen der DP vom 18. September 2023 (act. 8.2/5/45-50). Den dagegen von A.__ am 6. Dezember 2023 erhobenen Rekurs (Verfahren 23-8733) wies das BUD mit Entscheid vom 2. Dezember 2024 gestützt insbesondere auf einen Amtsbericht der DP vom 3. Mai 2024 ab (act. 8.2/1, 10, act. 2). E. Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) vom 2. Dezember 2024 erhob A.__ (Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 und Ergänzung vom 30. Januar 2025 beim Verwaltungsgericht Beschwerde mit dem Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei vollumfänglich aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung in der Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer). B 2024/228 3/12

Am 10. Februar 2025 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Am 6. März 2025 nahm die Politische Gemeinde Z.__(Beschwerdegegnerin) Stellung. Am 2. April 2025 liess sich der Beschwerdeführer abschliessend vernehmen (act. 1, 5, 7, 11, 13). Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 rechtzeitig erhoben (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 VRP) und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 30. Januar 2025 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Darauf ist einzutreten. 2. Da der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdegegnerin am 21. November 2023 nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049) ergangen ist, sind auf das strittige Bauvorhaben übergangsrechtlich grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar (vgl. Art. 173 Abs. 1 PBG). Nach der vom Verwaltungsgericht bestätigten Praxis der Vorinstanz setzt die Anwendung "neuen Rechts" im Sinne von Art. 173 Abs. 2 PBG indessen voraus, dass die ans PBG angepassten kommunalen Rahmennutzungspläne in Kraft sind (vgl. dazu VerwGE B 2022/120 vom 12. Mai 2023 E. 3.1, mit Hinweisen; BGer 1C_597/2021 vom 18. April 2023 E. 3.2.1; 1C_614/2021 vom 23. Februar 2023 E. 3.1 und 4.3). Das Baureglement der Beschwerdegegnerin (vom BD genehmigt am 9. März 1994, [altrechtliche] Änderungen genehmigt am 18. August 2000, 14. April 2005 und 3. April 2012, BauR) mit dazugehörigem Zonenplan wurde noch nicht an das PBG angepasst. Von den PBG-Regelungen kann gemäss der Praxis der Vorinstanz vorerst nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt anwendbar sind. Ist dies nicht der Fall, ist das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen. Mangels rechtskräftiger Umsetzung von Art. 20 PBG (Weilerzone) im kommunalen Recht ist vorliegend nach dem Gesagten auf Art. 16bis BauG in Verbindung mit Art. 7bis und Art. 10 BauR abzustellen. Dieses Vorgehen wird von keiner Seite in Frage gestellt (vgl. dazu E. 2 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 7; act. 5, S. 6 Rz. 16-19, act. 7, act. 11). B 2024/228 4/12

3. Der Beschwerdeführer stellt die Beweisanträge (act. 5, S. 3, 5, 9, 11 Rz. 7, 11, 30, 34), es sei ein Augenschein durchzuführen und es seien die Baugesuchsunterlagen einschliesslich der Baubewilligung und Teilverfügung des AREG betreffend Parzelle Nr. 0010_ zu edieren. Die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid erweisen sich als ausreichend zur Beurteilung des vorliegenden Falls, zumal in erster Linie Rechtsfragen zu entscheiden sind. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern die Durchführung eines Augenscheins im Sinne von Art. 12 Abs. 1 VRP zu anderen oder neuen, rechtserheblichen Erkenntnissen führen würde (vgl. dazu VerwGE B 2023/194 vom 11. März 2024 E. 4.3, mit Hinweis; act. 7 Ziff. II/3). Die mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten entscheiderelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich aus den Verfahrensakten und dem Geoportal, welchem ein offizieller Anstrich anhaftet und dessen Beizug im vorliegenden Zusammenhang nahelag, weshalb die daraus stammenden Tatsachenangaben als notorisch betrachtet werden können (vgl. zu den nicht beweisbedürftigen notorischen Tatsachen BGE 149 I 91 E. 3.4; BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3, je mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2, in:

Pra 2018 Nr. 61). Es besteht kein Anlass, den Beweisanträgen des Beschwerdeführers zu entsprechen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung BGE 144 V 361 E. 6.5; 144 II 427 E. 3.1.3, je mit Hinweis[en], kritisch dazu M. BICKEL, Antizipierte Beweiswürdigung, 2021, Rz. 530 ff.). 4. Anhaltspunkte dafür, dass das strittige Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone einer ordentlichen Baubewilligung gestützt auf (Art. 21 Abs. 1 PBG und) Art. 22 Abs. 2 Ingress und Bst. a in Verbindung mit Art. 16a f. RPG und Art. 34 ff. der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV) oder einer (ordentlichen) Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG (in Verbindung mit Art. 39 RPV) zugänglich wäre oder ausnahmsweise gestützt auf Art. 24a ff. RPG und Art. 40 ff. RPV bewilligt werden könnte, bestehen nicht (vgl. dazu E. 6.4 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 17, wonach die geplante Wohnbaute in der Landwirtschaftszone unbestrittenermassen nicht bewilligungsfähig wäre). Der Beschwerdeführer behauptet dies auch nicht. 5. Die in Y.____ausgeschiedene Weilerzone im Sinne der hier noch anwendbaren Art. 16bis BauG in Verbindung mit Art. 7bis BauR ist als Nichtbauzone zu qualifizieren (vgl. dazu Art. 18 Abs. 1 RPG; Art. 33 RPV; BGer 1C_35/2022 vom 23. November 2022 E. 4.1.1; VerwGE B 2020/165 vom 14. Juli 2021 E. 6.1 f.; B 2020/237 vom 14. Juli 2021 E. 3.1 f., je mit Hinweisen). Dies wird vom Beschwerdeführer zu Recht nicht in Abrede gestellt. B 2024/228 5/12

Dementsprechend bedurfte das strittige, in der Weilerzone geplante Bauprojekt in verfahrensrechtlicher Hinsicht der Zustimmung des AREG im Sinne von Art. 25 Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 112 PBG und Art. 9 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, PBV). 6. Die Vorinstanz hat den von der Beschwerdegegnerin gestützt auf die abschlägige Teilverfügungen des AREG vom 26. Mai 2020 am 21. November 2023 angeordneten Bauabschlag im angefochtenen Entscheid erstens mit der Begründung bestätigt, das strittige Generationenhaus diene, unabhängig davon, ob von einer Ersatzneubaute oder einer Baulücke gesprochen werden könne, nicht mehr der Erhaltung der bestehenden Kleinsiedlung im Sinne von Art. 33 RPV und widerspreche dem Charakter des historisch gewachsenen Weilers. Zweitens erachtete sie das Bauvorhaben gestützt auf die Einschätzungen der DP vom 3. Mai 2024 und 18. September 2023 in massgeblichen Punkten als nicht vereinbar mit den Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften gemäss SchutzV und BauR (vgl. E. 4.4, 4.6, 4.7 und 7 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 9-12, 17). Drittens kam sie in Erwägung 4.7, 6 und 7 des angefochtenen Entscheids (S. 12 f., 15-17) zum Schluss, das geplante Bauvorhaben halte den nötigen Abstand zur Landwirtschaftszone nicht ein. Viertens erachtete sie das Bauvorhaben in Erwägung 4.7, 5 und 7 des angefochtenen Entscheids (S. 12-15, 17) strassenmässig als nicht hinreichend erschlossen. Jeder der vorerwähnten Begründungsstränge vermöchte bei entsprechender Bestätigung den angefochtenen Entscheid selbständig zu tragen. 7. 7.1. Im Unterschied zu Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabständen sind weder im BauG oder im PBG noch im BauR Abstandsvorschriften zum Kulturland bzw. zur Landwirtschaftszone verankert worden (vgl. dazu E. 6.1 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 15 f.). Die Kantone sind auch bundesrechtlich, namentlich im RPG, nicht ausdrücklich zum Erlass solcher Vorschriften verpflichtet (vgl. dazu BGE 145 I 156 E. 5.2; siehe dazu auch Kommentar von A. MARTI zum BGer 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018, in: ZBl 2019, S. 162 ff., S. 164, wonach den Kantonen aber zu empfehlen sei, in ihren Baugesetzen Abstandsvorschriften für die Errichtung von Bauten und Anlagen an der Grenze zur Landwirtschaftszone zu erlassen). Zur Begründung ihrer Auffassung, das Bauvorhaben halte den gebotenen Abstand zur Landwirtschaftszone nicht ein, hat die Vorinstanz statt-

dessen das Leiturteil des Bundesgerichts BGE 145 I 156 (Wollerau) herangezogen (vgl. E. 6.2-6.4 des angefochtenen Entscheids; act. 2, S. 16 f.), der sich zu dieser Frage erstmals äussert (vgl. dazu dessen E. 5.3-5.5). B 2024/228 6/12

7.2. Gemäss dem besagten Leiturteil BGE 145 I 156 (zusammengefasst in VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 E. 5.2.2, mit Hinweis auf VerwGE B 2009/34 vom 3. Dezember 2009 E. 2, in Bezug auf das Verhältnis Bauzone zu [landwirtschaftlich genutzter] Grünzone) kommt es für die Zulässigkeit eines Bauprojekts vorab auf dessen Zonenkonformität an (vgl. Art. 22 Abs. 1 Ingress und Bst. a RPG). Eine Baute, die sich über mehrere Zonen erstreckt, müsse den Bestimmungen aller betroffenen Zonen entsprechen. Dabei sei nicht bloss der Standort der Baute massgebend, sondern es seien auch die Auswirkungen auf die Nachbarzonen zu berücksichtigen. Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, SR 814.01, USG) halte dies für die Lärmimmissionen ausdrücklich fest, indem insofern die Planungswerte "in der Umgebung" nicht überschritten werden dürften. Gleiches gelte aber auch in raumplanerischer Hinsicht. So bestehe namentlich eine Baubewilligungspflicht, wenn die Benützung von Boden in einer organisierten und auf Dauer ausgerichteten Weise erfolge und deshalb erhebliche Auswirkungen auf die raumplanerische Nutzungsordnung und allenfalls die vorhandene Infrastruktur ausübe. Es sei mithin nicht nur auf die Dimensionen der rein baulichen Vorkehrungen abzustellen, sondern auch von einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise auszugehen, die den Bestand sowie Betrieb der fertiggestellten Baute oder Anlage und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung einbeziehe. Gleiches gelte auch, wenn die Zonenkonformität eines Bauvorhabens zu beurteilen sei. Es seien auch hier nicht allein die baulichen Massnahmen, sondern auch die Wirkungen auf die Umgebung zu berücksichtigen, die das Vorhaben nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit sich bringe (E. 6.2, mit Hinweisen). Bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollten, erfordere die Prüfung der Zonenkonformität somit stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Seien nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genüge es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspreche, in die es zu liegen komme. Seien dagegen von einer Baute auf oder ganz nahe an der Grenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich, habe die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen. Denn in diesem Fall beschränke sich das Bauvorhaben nach der gebotenen wirkungsbezogenen Betrachtung nicht auf die Zone, in der das Gebäude selber stehe, sondern es liege ein grenzüberschreitendes Vorhaben vor, das sich ebenfalls auf die Nachbarzone erstreckt. Eine Wohnbaute, die wegen ihrer Platzierung an der Zonengrenze Auswirkungen auf eine benachbarte Landwirtschaftszone habe, müsse demnach sowohl die Vorschriften der Bauzone, in der das Gebäude errichtet werde, als auch jene der Landwirtschaftszone einhalten. Da nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten in der Letzteren nicht zonenkonform seien und deshalb – unter dem Vorbehalt der Erteilung einer Ausnahmegewilligung (Art. 24 ff. RPG; vgl. hierzu E. 4 hiervor) – nicht bewilligt werden könnten, müssten solche Wohnbauten so weit von der Grenze zurückversetzt realisiert werden, dass ihre

B 2024/228
7/12

Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr habe. Die Einschränkung der Überbaubarkeit des in der Bauzone gelegenen Landes ergebe sich in diesem Fall aus der gleichzeitigen Mitbeanspruchung eines angrenzenden Teils der Land-

wirtschaftszone und finde ihre gesetzliche Grundlage in Art. 16a RPG, der die Anforderungen an die Nutzung dieser Zone normiere (E. 6.3, siehe zum interzonalen Nutzungstransfer überdies VerwGE B 2024/12 vom 4. November 2024 E. 7.2.4 in Verbindung mit E. 7.1.2). Es lasse sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen, ob und in welchem Umfang eine Überbauung von in der Bauzone gelegenem Land zugleich angrenzendes Landwirtschaftsland mitbeanspruche. Ohne weiteres zu bejahen sei dies bei Bauteilen, die wie Vordächer oder Balkone über die Zonengrenze hinausragten. Dasselbe gelte jedoch auch für Zirkulations- und Erholungsflächen oder für zur Wohnbaute gehörende Vorgärten. Mitzuberücksichtigen sei sodann, in welchem Ausmass die Auswirkungen einer Überbauung in der Bauzone die Nutzung des landwirtschaftlichen Kulturlands beeinträchtigten. Dabei seien insbesondere die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse in Betracht zu ziehen. In ähnlicher Weise verlange Art. 43a Ingress und Bst. d RPV bei der Erstellung von Bauten ausserhalb der Bauzonen gestützt auf eine Ausnahmegewilligung eine Rücksichtnahme auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die einzelfallweise Beurteilung ermögliche es, zwischen den entgegengesetzten Interessen an der Erhaltung geeigneten Kulturlands für die Landwirtschaft (Art. 3 Abs. 2 Ingress und Bst. a RPG) und der durch die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) geschützten baulichen Nutzungsmöglichkeiten einen angemessenen Ausgleich zu finden (E. 6.4, siehe zur bundesrechtlichen Grundlage für Grenzabstände innerhalb der Landwirtschaftszone auch BGER 1C_4/2015 vom 13. Juni 2018 E. 5.1 f. [Faido], mit Hinweisen, sowie den diesbezüglichen Kommentar von MARTI, in: ZBl 2019, S. 166 ff.). Die Errichtung grösserer Bauten wie von Wohnhäusern direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone dürfte meistens zu einer Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlands führen. Solche aufgrund ihrer Wirkungen in die Landwirtschaftszone ragenden Überbauungen seien mangels Zonenkonformität nicht zulässig, soweit sie nicht einem landwirtschaftlichen Zweck dienen oder dafür keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden könne. Anders verhalten möge es sich bei kleineren Bauten wie einfachen Nebenbauten, Zäunen und Gattern, die keine nennenswerten Auswirkungen auf das angrenzende Landwirtschaftsland hätten (E. 6.5). 7.3. Das Bundesgerichtsurteil BGE 145 I 156 bezog sich auf einen Neubau von drei Einfamilienhäusern genau an der Zonengrenze zwischen der Bau- und Landwirtschaftszone sowie an Grundstücksgrenzen, wobei diese Grenzen teilweise überragt werden sollten (vgl. dazu Regeste und E. 3.3.1 f.). Obgleich das hier umstrittene Wohnhaus im Unterschied dazu innerhalb der Weiler- und damit keiner Bauzone (vgl. E. 5 hiervor) erstellt werden soll, ist das B 2024/228 8/12

Leiturtel BGE 145 I 156 auch im vorliegenden Fall einschlägig: Der Grundsatzentscheid zur Abstandspflicht für Wohnbauten gegenüber der Landwirtschaftszone zielt darauf ab, die Möglichkeit der Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen sicherzustellen (vgl. dazu MARTI, in: ZBl 2019, S. 164) und hierzu im Rahmen der Beurteilung der Zonenkonformität des Bauvorhabens unter Einbezug der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung (vgl. dazu BGE 145 I 156 E. 6.2 f.) Mindestabstände gegenüber dem Kulturland bzw. der Landwirtschaftszone vorzusehen. Dies muss auch für den in der Landwirtschaftszone nicht bewilligungsfähigen (vgl. dazu E. 4 hiervor) Neubau eines Generationenhauses mit drei Einheiten in der Weilerzone an der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten. 7.4. Die Vorinstanz stellte in Erwägung 6.4 des angefochtenen Entscheids in tatsächlicher Hinsicht zunächst zutreffend fest, dass das projektierte Generationenhaus direkt an der Zonengrenze errichtet werden solle (vgl. Situation mit Umgebung vom 13. Januar 2020, act. 8.2/5/1e, anders: E. 6.1 letzter Satz des angefochtenen

Entscheid, act. 2, S. 16, wo- nach die Grundstücks- mit der Zonengrenze zusammenfalle) und dessen Vordächer die Zonengrenze überragen sollen (vgl. dazu Grundrisse und Schnitt A-A; Fassaden, je vom 17. Januar 2020, act. 8.2/5/1c und 1d). Dies ist vom Beschwerdeführer mit keinem Wort in Zweifel gezogen worden. Wie die Vorinstanz in Erwägung 6.4 des angefochtenen Ent- scheids (act. 2, S. 17) weiter nachvollziehbar ausgeführt hat, wird der Neubau des Genera- tionenhauses mit überragenden Vordächern genau auf der Grenze zur Landwirtschaftszone selbst dann mit erheblichen Auswirkungen auf das Agrarland verbunden sein, wenn gegen Nordosten keine Ausgänge oder Sitzplätze oder dergleichen geplant (vgl. dazu Situation mit Umgebung vom 13. Januar 2020, act. 8.2/5/1e) und keine Fruchtfolgefleichen betroffen sind. Trotz der fehlenden Ausgänge erscheint nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge nicht plausibel, dass sich eine unerwünschte Vorgartennutzung – etwa mittels entsprechender Auflagen in der Baubewilligung – erfolgversprechend verhindern liesse. Damit kann nicht sichergestellt werden, dass den Anforderungen des Schutzes des benachbarten Agrarlan- des angemessen Rechnung getragen wird. Bereits aus diesem Grund erweist sich die Be- schwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen. 7.5. Bei diesem Ergebnis muss nicht geklärt werden: - ob Art. 7bis BauR, soweit er in Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 3 Neubauten zulässt, im vorliegenden nachgelagerten Verfahren vorab einer akzessorischen Prüfung zu unter- ziehen gewesen wäre (vgl. dazu BGer 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 6.1 f., mit Hinweisen; 1C_128/2024 vom 18. März 2025 E. 5.3, mit Hinweis auf BGE 148 II 417 E. 3.3; VerwGE B 2024/7 vom 13. Dezember 2024 E. 3.4 f.; B 2020/165 vom B 2024/228 9/12

14. Juli 2021 E. 7.1 f., je mit Hinweisen; act. 5, S. 7 Rz. 24, act. 13, Rz. 1; zu dem für den Ablauf der für die Planbeständigkeit grundsätzlich einschlägigen massgebenden Zeitpunkt (15 Jahre): E. III/2 des Baubewilligungsentscheids der Beschwerdegegnerin, Beilage zu act. 8.2/1, S. 3; E. 3d der Teilverfügung des ARGE vom 30. Oktober 2023, Beilage zu act. 8.2/1, S. 5, und BGer 1C_75/2023 vom 15. August 2024 E. 6.5.1, mit Hinweisen). - ob die Zulässigkeit von Neubauten gemäss Art. 7bis Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 BauR im konkreten Fall einer gerichtlichen Überprüfung auf seine Übereinstim- mung mit übergeordnetem (Bundes-)Recht standhalten würde (vgl. dazu Art. 49 Abs. 1 BV; Art. 81 der Verfassung des Kantons St. Gallen, sGS 111.1, KV; VerwGE B 2021/213 vom 15. März 2022 E. 3.1; B 2020/112 vom 12. Juni 2020 E. 1.1, B 2013/49 vom 8. Juli 2014 E. 4.2; B 2004/17 vom 6. Juli 2004 E. 2d, bestätigt mit BGer 2A.471/2004 vom 26. Oktober 2005; je mit Hinweis[en]; Prüfbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom 27. August 2019 zur Genehmigung des Eidgenössi- schen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK vom 4. September 2019, S. 3 f., <https://www.are.admin.ch> ■ Raumentwicklung & Raumpla- nung ■ Strategie und Planung ■ Kantonale Richtpläne ■ St. Gallen, Stand: 1. Septem- ber 2025, siehe dazu auch act. 7 Ziff. II/1, act. 5, S. 7 Rz. 22 f.); - wie es sich hinsichtlich der vom Kanton St. Gallen am 7. Oktober 2022 eingereichten Standesinitiative (vgl. Art. 160 Abs. 1 BV) Nr. 22.0000_ "Massvolle Entwicklungen in Weilerzone" verhalten würde, mittels welcher Art. 20 Abs. 3 PBG (in Kraft getreten am 1. Oktober 2022, nGS 2022-045) in Einklang mit Art. 18 RPG (in Verbindung mit Art. 33 RPV) gebracht werden soll, und welcher vom Ständerat am 18. Dezember 2023 und von der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates am 9. April 2024 Folge gegeben worden ist (<https://www.parlament.ch>, Stand: 1. Septem- ber 2025); - ob das strittige Bauvorhaben in der Weilerzone gemäss der Umschreibung der zuläs- sigen Nutzungen in Art. 7bis Abs. 1 Satz 1 BauR, abstrakt betrachtet, zonenkonform wäre (vgl. dazu Art. 22 Abs. 2 Ingress und Bst. a RPG; VerwGE

B 2020/241 vom 1. Oktober 2021 E. 4.1 f., mit Hinweisen; siehe dazu auch act. 11 Ziff. III/2; Beilage zu act. 8.2/1, S. 3 E. 2; Beilage zu act. 8.2/1, S. 6; act. 8.2/7 Ziff. II/6; E. 4.6 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 11), wobei diesbezüglich aufgrund des planerischen Stufenbaus nicht die Festsetzung im behördenverbindlichen (Art. 9 Abs. 1 RPG) KRP (Koordinationsblatt S51, S. 4), sondern der geltende Rahmennutzungsplan der Beschwerdeführerin massgeblich wäre (vgl. dazu BGer 1C_397/2015 vom 9. August 2016 E. 3.4, mit Hinweisen); B 2024/228 10/12

- ob es sich beim strittigen Neubau um eine Ersatzbaute handelte oder eine Baulücke vorläge (siehe dazu act. 2, S. 9-11, E. 4.4-4.6; act. 5, Rz. 27-35, act. 13 Rz. 2 f.) und der Baugrund gemäss dem Beschwerdeführer einstmals mit einer Wohnbaute überbaut gewesen war (act. 5, S. 8 f. Rz. 28-30, act. 13 Rz. 2); - ob der Baugrund gemäss der Vorinstanz (act. 2, S. 13-15, 17 E. 5, 7) strassenmässig nicht hinreichend erschlossen wäre (Art. 22 Abs. 2 Ingress und Bst. b in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 RPG; Art. 66 Ingress und Bst. a sowie Art. 67 Ingress und Bst. a PBG), obschon das Grundstück Nr. 0000_ an die Y._erstrasse grenzt und die bestehende Zufahrt zumindest teilweise über die Grundstücke Nrn. 0000_ und 0001_ führt; - ob das strittige Bauvorhaben das Ortsbild von Y._, welches gemäss der Wahrnehmung der Vorinstanz anlässlich des Rekursaugenscheins vom 13. Januar 2021 im Verfahren 20-4840 (act. 8.1/15, Bst. A/3) eine heterogene Bebauungsstruktur aufweist, im Sinne von Art. 99 Abs. 1 PBG beeinträchtigte (vgl. VerwGE B 2021/219 vom 11. August 2022 E. 2.1, mit Hinweisen), und es die Anforderungen des Denkmalschutzes gemäss Art. 5 Abs. 1 und 2 SchutzV sowie der positiven Ästhetikklausel von Art. 7bis Abs. 2 und 3 BauR erfüllte sowie allfällige Mängel nach den Vorgaben der DP, gemäss welcher ein Neubau mit den Schutzziele des Kantonsinventars aus denkmalpflegerischer Sicht vereinbar wäre (vgl. dazu Amtsbericht der DP vom 3. Mai 2024, act. 8.2/10; Stellungnahme der DP vom 18. September 2023, Beilage zu act. 8.2/1), mittels Nebenbestimmungen in der Baubewilligung "geheilt" werden könnten; - ob der Abbruch des Bienenhauses Assek.-Nr. 0005_ auf Parzelle Nr. 0000_ gemäss Art. 7bis Abs. 4 BauR bewilligungsfähig wäre, wonach der Abbruch von Bauten bewilligt wird, wenn ein Erhaltungsnutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung einer Ersatzbaute sichergestellt ist. 8. Amtliche Kosten von CHF 2'500 erscheinen in der vorliegend zu beurteilenden Angelegenheit angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12, GKV). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind sie vollumfänglich dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP) und mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu begleichen. Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). B 2024/228 11/12

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500; diese sind mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. 3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt. B 2024/228 12/12

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