



Fall-Nr.: B 2006/192
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 27.02.2007
Entscheiddatum: 27.02.2007

Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2007

Bau- und Planungsrecht, Art. 22 Abs. 1 und Art. 16a Abs. 1 RPG (SR 700), Art. 34 Abs. 3 und 4 RPV (SR 700.1), Art. 130 Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Die in eine Scheune eingebaute Wohnung in einer Landwirtschaftszone ist nicht zonenkonform, wenn sie weder betriebsnotwendig ist noch als Wohnraum für die abtretende Generation bewilligt werden kann. Künftige Vorschriften des RPG stehen dem angeordneten Rückbau nicht entgegen (Verwaltungsgericht, B 2006/192).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

S.H.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

Politische Gemeinde R.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung und Rückbau

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ S.H. ist Eigentümer eines Landwirtschaftsbetriebs in R., der eine landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 13 ha umfasst. Existenzgrundlage des Betriebs sind Obst- und Spezialkulturen. Zum Betrieb gehören ein Wohnhaus auf Parzelle Nr. 0000 (Vers. Nr. 1098) und eine Scheune (Vers. Nr. 466) auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 1333. Das Wohnhaus war bis zum 30. September 2006 an Dritte vermietet. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde R. vom 30. August 1995 liegen beide Gebäude in der Landwirtschaftszone.

Am 14. Juni 2004 reichte S.H. ein Baugesuch für den Umbau des Ober- und Dachgeschosses im Westteil der Scheune in eine 2-1/2-Zimmer-Wohnung ein. Am 23. Juli 2004 stellte die Bauverwaltung R. fest, dass mit den Umbauarbeiten bereits begonnen worden war, worauf S.H. am 23. August 2004 aufgefordert wurde, sämtliche nicht bewilligten Bauarbeiten unverzüglich einzustellen.

B./ Am 8. September 2004 wurde einem Baugesuch S.H.s für den Ausbau der Scheune mit Räumlichkeiten zur Erdbeerverarbeitung sowie für Degustations- und Verkaufszwecke entsprochen. Des weiteren erteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) am 4. Mai 2005 die Zustimmung für den Bau einer Remise mit



St.Galler Gerichte

Wasserspeicherbecken und stimmte der Bwilligung von 50 Aren bodenunabhängiger Erdbeerulturen mit Folientunnels zu. Die Baubewilligung für dieses Vorhaben wurde am 24. Mai 2006 erteilt, in der Folge jedoch von einem benachbarten Grundeigentümer mit Rekurs angefochten. Der Rekursentscheid steht noch aus.

C./ Am 9. Dezember 2005 stellte die Bauverwaltung R. fest, dass die Wohnung trotz Baustopp in die Scheune eingebaut worden war und von S.H. bewohnt wurde.

D./ Am 20. Januar 2006 verweigerte das ARE die Zustimmung zur Baubewilligung für die neu erstellte Wohnung und wies die zuständige Gemeindebehörde an, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen. Die Verfügung wird damit begründet, der zusätzliche Wohnraum bzw. der Einbau einer 2-½-Zimmer-Wohnung mit einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 133 m² sei nicht betriebsnotwendig.

Am 10. Februar 2006 verweigerte die Baukommission R. die Baubewilligung für den Scheunenumbau und ordnete an, der rechtmässige Zustand sei wiederherzustellen, indem sämtliche dem Wohnen dienenden Einrichtungen wie Küche, Bad, Dusche, Fenster, Installationen (Heizung, Strom, Wasser) im Obergeschoss der Scheune bis spätestens vier Monate nach Rechtskraft des Entscheids zu entfernen seien. Gleichzeitig eröffnete sie die Verfügung des ARE vom 20. Januar 2006 und erklärte sie zum integrierenden Bestandteil ihres Entscheids.

E./ Am 23. Februar 2006 erhob S.H. gegen die Verfügung des ARE vom 20. Januar 2006 und gegen den Entscheid der Baukommission R. vom 10. Februar 2006 Rekurs beim Baudepartement. Er beantragte, die Entscheide seien aufzuheben und die Angelegenheit sei zur Neubeurteilung und zur Erteilung der Baubewilligung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

Nachdem ein Augenschein durchgeführt worden war, wies das Baudepartement den Rekurs S.H.s am 22. September 2006 ab.

F./ Am 10. Oktober 2006 erhob S.H. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 22. September 2006 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er stellte die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben (Ziff. 1) und die



Angelegenheit sei zur Neubeurteilung und zur Erteilung der Baubewilligung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 2).

Am 23. Oktober 2006 nahm das Baudepartement Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Baukommission R. beantragte am 26. Oktober 2006 ebenfalls, der Beschwerde sei keine Folge zu geben und verzichtete darauf, sich vernehmen zu lassen.

Nachdem S.H. am 2. November 2006 die Möglichkeit eingeräumt worden war, sich zu neu vorgebrachten tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu äussern, stellte er am 4. Dezember 2006 den Antrag, für den Fall, dass die Beschwerde aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht geschützt werden könne, sei das Verfahren zu sistieren.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). S.H. ist zur Beschwerde legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 10. Oktober 2006 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP).

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer stellt das Rechtsbegehren, falls die Beschwerde aufgrund der heutigen Rechtslage wider Erwarten nicht geschützt werden könne, sei das Verfahren zu sistieren, bis über sein Gesuch vom 7. Juli 2006, das Gebiet B., insbesondere die Parzellen Nrn. 1333 und 2232, seien in eine Weilerzone umzuzonen, entschieden worden sei. Er begründet dies damit, falls dem Gesuch entsprochen

werde, sei die Einliegerwohnung in der Scheune in jedem Fall zonenkonform.

2.1. Als Sistierung wird die vorübergehende Einstellung bzw. das "Ruhenlassen" eines hängigen Verfahrens bezeichnet (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl., St. Gallen 2003, Rz. 1092 mit Hinweis auf Kölz/Bosshart/



Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, §§ 4-31 N 27). Die Sistierung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Fortführung und Erledigung des Verfahrens und bedarf deshalb einer Rechtfertigung. Eine Sistierung ist anzuordnen, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist. Zulässig ist die Verfahrenssistierung ausserdem, wenn sie aus wichtigen Gründen geboten erscheint und ihr keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1093). Steht eine Rechtsänderung bevor, die für den Verfahrensausgang wesentlich ist, ist eine Sistierung lediglich angebracht, wenn die neuen Vorschriften bereits beschlossen oder zumindest aufgelegt sind. Vage Aussichten auf eine Rechtsänderung oder eine beschlossene Rechtsänderung mit unbestimmtem Inhalt genügen nicht (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, a.a.O., §§ 4-31 N 29 mit Hinweis auf Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band I, Basel und Frankfurt am Main 1986, Nr. 17 B I und Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, Art. 38 N. 6).

2.2. Nach Art. 16bis des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) dienen Weilerzonen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Sie sind zulässig, wenn sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind (vgl. auch Art. 8 und Art. 18 des Raumplanungsgesetzes, SR 700, abgekürzt RPG, und Art. 33 der Raumplanungsverordnung, SR 700.1, abgekürzt RPV). Die politische Gemeinde legt nach Art. 16bis Abs. 2 BauG die zulässigen Nutzungen im Baureglement entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen fest. Bezüglich der in Weilerzonen zugelassenen Nutzungen steht den politischen Gemeinden ein weiter Ermessensspielraum offen (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 131).

2.3. Für B. ist im kantonalen Richtplan eine

Weilerzone vorgesehen, und der Beschwerdeführer hat am 7. Juli 2006, während der Dauer des Rekursverfahrens, beim Gemeinderat R. ein Gesuch um Umzonung der Kleinsiedlung in eine Weilerzone eingereicht. Fest steht weiter, dass er im Anschluss daran, am 10. August 2006, erfolglos den Antrag gestellt hat, das Rekursverfahren sei bis zum Entscheid über dieses Gesuch zu sistieren. Auch zum jetzigen Zeitpunkt sind



keine Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, das hängige Verfahren auszusetzen. Es ist nach wie vor ungewiss, ob das Umzonungsgesuch Aussichten auf Erfolg hat, zumal der Beschwerdeführer nicht behauptet, die von ihm gewünschte Änderung des Zonenplans sei mit dem Auflageverfahren eingeleitet worden (vgl. Art. 29 ff. BauG). Hinzu kommt, dass der Vertreter der Beschwerdebeteiligten anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins am 29. Juni 2006 zum Ausdruck gebracht hat, trotz bevorstehender Revision der Ortplanung werde nicht beabsichtigt, das Gebiet einer Weilerzone zuzuordnen. Auch ist die Einschätzung der Vorinstanz vom 17. August 2006 unbestritten geblieben, wonach mit einer rechtskräftigen Umzonung im Sinn des Beschwerdeführers bestenfalls im Jahr 2008 gerechnet werden könnte. Schliesslich kann entgegen der Annahme des Beschwerdeführers nicht davon ausgegangen werden, die in die Scheune eingebaute Wohnung wäre in einer Weilerzone in jedem Fall rechtskonform. Demzufolge besteht kein begründeter Anlass, dem Sistierungsgesuch zu entsprechen, und es erübrigt sich, dem Antrag des Beschwerdeführers stattzugeben, es seien die Gesuchsakten beizuziehen, es sei ein Amtsbericht des Gemeinderats R. einzuholen und es sei ein Augenschein durchzuführen.

3. Der Beschwerdeführer beantragt, es sei ein Augenschein durchzuführen, nicht zuletzt auch um festzustellen, dass der Einbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss des Wohnhauses weder unzweckmässig noch wirtschaftlich unvernünftig sei. Sodann sei ein Gutachten einer Fachstelle für Gemüse- und Beerenbau bezüglich der Frage einzuholen, ob Wohnraum auf dem Landwirtschaftsbetrieb sowohl für den Betriebsleiter und seinen Stellvertreter als auch für die Mutter des Betriebsleiters, Praktikanten und Lehrlinge zwingend erforderlich sei. Weiter sei durch ein Gutachten zu klären, ob es unter ökonomischen und ästhetischen Gesichtspunkten sinnvoller sei, Erntehelfer im bestehenden Wohnhaus unterzubringen als in zwischenzeitlich aufgestellten Wohncontainern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gebietet, dass rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweismittel abzunehmen sind, es sei denn, diese betreffen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen (vgl. BGE 124 I 242E. 2; 117 Ia 268 E. 4b).

Im vorliegenden Fall ergeben sich die rechtserheblichen Tatsachen aus den Akten, weshalb auf die Abnahme der Beweise verzichtet werden kann.



4. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung für eine Bewilligung ist nach Art. 22 Abs. 2 RPG, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und dass das Land erschlossen ist (lit. b). In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind nach Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind (vgl. auch Art. 20 Abs. 2 BauG). Nach Art. 34 Abs. 4 RPV darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute

oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a); der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich länger bestehen kann (lit. c).

4.1. Mit Art. 16a RPG sollte an den strengen Kriterien, welche die bundesgerichtliche Rechtsprechung für die Zonenkonformität aufgestellt hatte, festgehalten werden (vgl. ZBI 2002/585 mit Hinweis u.a. auf Botschaft des

Bundesrats zu einer Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996, BBI 1996 III 533). Davon ging auch der Verordnungsgeber beim Erlass der konkretisierenden Norm von Art. 34 Abs. 3 RPV aus. Danach sind Bauten für den Wohnbedarf zonenkonform, wenn der Wohnbedarf für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 405 mit Hinweis auf ZBI 2002/585 und Pra 2001 Nr. 143, S. 858).

Die Unentbehrlichkeit richtet sich weder nach den subjektiven Vorstellungen und Wünschen des Gesuchstellers noch nach der persönlichen Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Vielmehr ist in jedem einzelnen Fall anhand objektiver Kriterien zu prüfen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Dabei ist zu unterscheiden, in welchem Umfang eine ständige Anwesenheit des Bewirtschafters und der betrieblich benötigten Arbeitskräfte notwendig ist. Diese Beurteilung hängt 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 der Wohnzone aus möglich oder verlangen die betrieblichen Verhältnisse keine



dauernde Anwesenheit, fehlt es am erforderlichen sachlichen Bezug des Bauvorhabens zur landwirtschaftlichen Produktion (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 16a N 14). In der Landwirtschaftszone sind somit nur solche Wohngebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Der landwirtschaftliche Zweck darf nicht bloss Vorwand sein, um ein Bauvorhaben zu verwirklichen, das für die Bewirtschaftung des Bodens nicht erforderlich ist. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt daher einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskraft unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, ihre Familienangehörigen sowie die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 405 mit Hinweis auf BGE 121 II 310 Erw. 3b; ZBI 1995/378 f. Erw. 3a und BGE 121 II 68 f. Erw. 3a mit Hinweisen; vgl. auch P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 175 mit Hinweisen).

Allein aus dem Bestand des Gebäudes lässt sich kein Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung ableiten (vgl. ZBI 1995/378 mit Hinweis auf BGE 112 Ib 277 Erw. 6b). Was das Personal anbetrifft, ist ferner zu berücksichtigen, wie weit das zu bewirtschaftende Land von der nächsten Bauzone entfernt liegt. Soweit betrieblich eine ständige Anwesenheit des Personals nicht erforderlich ist, gilt dessen Wohnraum nur dann als zonenkonform, wenn die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist. Letzteres ist nicht anzunehmen, wenn ein Fussmarsch von 20-30 Minuten erforderlich ist, um an den Betriebsort zu gelangen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 405 mit Hinweis auf BGE 116 Ib 230 Erw. 3a, 113 Ib 142 Erw. 5a, 121 II 69 Erw. 3a und 117 Ib 268 Erw. 2b; vgl. auch ZBI 1995/378 mit Hinweisen).

4.2. Unbestritten geblieben ist die Feststellung der Vorinstanz, wonach zum Betrieb des Beschwerdeführers ein Wohnhaus mit sechs Zimmern und mit einer Wohnfläche von schätzungsweise 180 m² gehört. Nicht in Frage gestellt wird weiter, dass sich im Untergeschoss dieses Hauses, welches allerdings nur als Kellergeschoss bewilligt worden ist, drei weitere Zimmer befinden, dass es mit einer neuen

Küchenkombination sowie mit Dusche/WC ausgestattet ist und dass es über einen eigenen Hauseingang verfügt.



4.3. Beschwerdeführer und Vorinstanz gehen davon aus, dass sich der Landwirtschaftsbetrieb im Aufbau befindet und dass ein Betriebsleiter erforderlich ist, der dort Wohnsitz nimmt. Nicht in Frage gestellt wird weiter, dass die Bewirtschaftung der Obstkulturen inkl. der bodenunabhängigen Erdbeerkulturen mit Folientunnels 19'157 Stunden Arbeitskraft beansprucht und dass für die Betriebsleitung zusätzlich mit rund 5'000 Stunden Arbeitskraft zu rechnen ist. Auch nach Auffassung der Vorinstanz ist für die Bewirtschaftung des Betriebs nach Abschluss der Aufbauphase deshalb eine zweite Arbeitskraft mit Fachausbildung erforderlich, wobei diese nicht auf dem Hof leben muss.

4.3.1. Der Beschwerdeführer vertritt den Standpunkt, die gegenseitige Stellvertretung bei der Überwachung der Düngungsanlagen, der Folientunnels und anderer Einrichtungen bedinge, dass nicht nur der Betriebsleiter auf dem Hof lebe, sondern auch der künftige Betriebsleiter-Stellvertreter. Er verzichtet indessen darauf, näher zu begründen, warum Kontrollarbeiten die dauernde Anwesenheit einer zweiten Person unabdingbar machen. Hinzu kommt, dass der Betrieb des Beschwerdeführers nur rund 1,3 km von der nächstgelegenen Wohnzone entfernt liegt und dass er deshalb selbst zu Fuss innert nützlicher Frist ohne weiteres erreichbar ist. Somit besteht kein Grund zur Annahme, der künftige Angestellte des Beschwerdeführers müsse dereinst aus betrieblichen Gründen am Arbeitsort leben. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde dessen Unterbringung überdies keinen zusätzlichen Wohnraum erfordern, weil im Wohnhaus des Beschwerdeführers, der keine Familie hat, unbestrittenermassen genügend Raum vorhanden ist. Dieser beabsichtigt selber, das Wohnhaus zusammen mit seinem künftigen Angestellten und Praktikanten zu bewohnen.

4.3.2. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanz erfordere sein Betrieb mehr als zwei qualifizierte Arbeitskräfte, insbesondere auch, weil die Erzeugnisse vermarktet werden müssten. Seine Mutter übernehme bereits heute bei Bedarf (Arbeitsspitzen, Abwesenheiten, personelle Engpässe) verschiedene Führungsaufgaben und unterstütze ihn mit Rat und Tat. Sodann sei sie für das leibliche Wohl der Personen besorgt, die auf dem Betrieb arbeiteten. Sie müsse deshalb dauernd anwesend sein und für ihre Unterbringung sei zusätzlicher Wohnraum unabdingbar. Es sei beabsichtigt, dass seine Mutter in der 2-1/2-Zimmer-Wohnung in der Scheune Wohnsitz nehme. Zum Beweis legt er die Mitteilung der Kündigung der



Mietwohnung seiner Mutter in R. ins Recht, sowie einen Mietvertrag, wonach er ihr ab 1. Oktober 2006 ein "Stöckli über Degustationsraum" vermietet.

Es ist nicht ersichtlich, warum es für die

ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Betriebs des Beschwerdeführers unabdingbar sein soll, dass seine Mutter, die bei Bedarf mithilft, dort Wohnsitz nimmt. Hinzu kommt, dass die Feststellung der Vorinstanz unbestritten geblieben ist, dass sie im Umfang eines Arbeitspensums von 80 Prozent als Kindergärtnerin tätig ist. Ihre gelegentliche Mitarbeit auf dem Betrieb rechtfertigt es deshalb nicht, zusätzlichen Wohnraum zu bewilligen.

4.3.3. Auch für den Fall, dass der Beschwerdeführer jeweils einen Lehrling ausbilden oder zwei Praktikanten beschäftigen sollte, besteht kein Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum auf dem Betrieb. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass er mangels Qualifikation zum heutigen Zeitpunkt keine Lehrlinge ausbilden darf und dass auf dem Betrieb keine Praktikanten arbeiten. Auch wenn er zu einem späteren Zeitpunkt auszubildende Personen beschäftigen sollte, wäre ihre dauernde Anwesenheit aus betrieblichen Gründen nicht erforderlich. Zudem könnten sie im Wohnhaus des Beschwerdeführers untergebracht werden, zumal Lehrlinge und Praktikanten lediglich je ein Einzelzimmer benötigen und Praktikanten gemäss seinen eigenen Angaben zudem nicht das ganze Jahr über, sondern nur saisonal auf dem Betrieb beschäftigt würden. Dementsprechend führt der Beschwerdeführer selber aus, er beabsichtige, zusammen mit den Praktikanten im Wohnhaus zu wohnen. Auch Erntehelfer werden wie Praktikanten jeweils nur für eine zeitlich begrenzte Dauer und zudem für die Verrichtung bestimmter Arbeiten eingesetzt, weshalb sie ebenfalls nicht dauernd auf dem Betrieb anwesend sein müssen. Diese Hilfskräfte können ebenfalls in der nahe gelegenen Wohnzone untergebracht werden oder aber in Wohncontainern, die gemäss Angaben der Vorinstanz während der Erntezeit jeweils aufgestellt werden dürfen. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass es der Beschwerdeführer aus ökonomischen und ästhetischen Gründen vorziehen würde, die Erntehelfer jeweils im Wohnhaus zu beherbergen.



4.4. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Vorwurf des Beschwerdeführers, der angefochtene Entscheid sei willkürlich, weil die Vorinstanz weiteren Wohnraum unter dem Gesichtspunkt des Raumplanungsrechts als nicht betriebs-notwendig erachte, unbegründet ist. Deshalb ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

5. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, weil der Scheunenumbau zu Wohnzwecken als Altenteil für seine Mutter hätte bewilligt werden müssen.

5.1. Wohnraum für die abtretende Generation gilt nach Art. 34 Abs. 3 RPV nur als zonenkonform, wenn es sich um Personen handelt, die den betreffenden Betrieb geführt haben und ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig waren (vgl. Heer, a.a.O. Rz. 406 mit Hinweis auf ein Urteil des Bundesgerichts vom 22. August 2001, 1A. 19/2001, publiziert in ZBI 2002/586 f.). Die Voraussetzung, dass die abtretende Generation vor dem Rückzug aus dem Berufsleben den Hof selber bewirtschaftet und dort gelebt haben muss, folgt aus dem Zweck des Altenteilsrechts. Dieses soll dem Bewirtschafter sein Vorrecht, ausserhalb der Bauzonen zu wohnen, auch im Ruhestand sichern. Es wäre aus sozialen Gründen unbillig, den Bauern, der ein Leben lang den Hof geführt hat, nach der Übergabe des Betriebs zum Verlassen seiner vertrauten Umgebung zu zwingen. Sein Verbleiben auf dem Hof erleichtert zudem die landwirtschaftliche Generationenfolge. Der bisherige Betriebsinhaber kann den Nachfolger mit Rat und Tat unterstützen und bei Bedarf gelegentlich einspringen. Das Altenteilsrecht trägt auch dazu bei, dass die Leitung von Landwirtschaftsbetrieben rechtzeitig in jüngere Hände gelegt wird. Diese Zielsetzungen schliessen es aus, das Altenteilsrecht auch auf ehemalige Landwirte auszudehnen, die den Betrieb bisher nicht geführt und nicht auf ihm gelebt haben. Ihnen fehlt die soziale und betriebliche Verwurzelung, welche die Aufrechterhaltung des Vorrechts, in der Landwirtschaftszone wohnen zu dürfen, rechtfertigen würde. Das Altenteilsrecht ist daher aufgrund seines Zwecks dem Landwirt vorbehalten, der bisher den Betrieb geführt und auf dem Hof gelebt hat (vgl. ZBI 2002/586 f.). Ausserdem muss der Bedarf aktuell sein. Daran fehlt es, wenn eine Hofübergabe an die nächste Generation ungewiss ist. Im übrigen muss der für die abtretende Generation benötigte Wohnraum vorab innerhalb bestehender Gebäudevolumen befriedigt werden (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 16a RPG N 14 mit Hinweisen).



5.2. Unbestritten geblieben sind die Feststellungen der Vorinstanz, wonach die Mutter des Beschwerdeführers den Betrieb im Jahr 1996 aus familiären Gründen (Trennung vom Ehemann) verlassen hat, nachdem sie ihn bis dahin zusammen mit ihrem damaligen Ehemann bewirtschaftet hatte. Der Vater des Beschwerdeführers blieb zwecks Einarbeitung des Sohnes weiterhin dort wohnen. Im Jahr 2000 erfolgte die Hofübergabe, und der Vater zog weg. Der Generationenwechsel hat somit bereits vor rund sechs Jahren stattgefunden, und die Mutter des Beschwerdeführers hat während rund 10 Jahren nicht auf dem Betrieb gelebt, bis sie sich im Herbst 2006 entschloss, wieder dorthin zurückzukehren. Aktenkundig ist, dass sie bis zum 30. September 2006 Mieterin einer Wohnung im nahen R. war. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer nicht behauptet, seine Mutter wolle sich aus dem Berufsleben zurückziehen und nicht mehr als Kindergärtnerin tätig sein. Bei dieser Sachlage ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, die Voraussetzungen für die Einräumung eines Altenteilsrechts seien nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer wendet zwar ein, es wäre seiner Mutter zufolge der familiären Probleme, die zur Scheidung geführt hätten, nicht zumutbar gewesen, zwecks Erhaltung ihres Altenteilsrechts weiterhin auf dem Hof zu verbleiben. Sie sei dort indessen nach wie vor sozial und betrieblich verwurzelt. Auch wenn die Mutter des Beschwerdeführers ihr früheres Zuhause im Jahr 1996 nicht freiwillig verlassen haben sollte, steht fest, dass ihr geschiedener Ehemann im Jahr 2000, nach der Hofübergabe an den Sohn, von dort weggezogen ist. Dennoch hat die Mutter des Beschwerdeführers mit der Rückkehr auf den Betrieb ihres Sohnes bis zum Herbst 2006 zugewartet. Die Behauptung, sie sei mit ihrem früheren Zuhause nach wie vor derart verwurzelt, dass ihr eine Wohnung zugebilligt werden müsse, erscheint deshalb nicht glaubwürdig. Hätte sie eine vertiefte soziale und betriebliche Bindung zum Betrieb ihres Sohnes bewahrt, hätte sie eine Rückkehr wesentlich früher angestrebt, zumal das Wohnhaus des Beschwerdeführers genügend Raum bietet, um zwei Personen dauerhaft zu beherbergen.

5.3. Es ergibt sich somit, dass die in der Scheune erstellte Wohnung auch als Altenteil für die Mutter des Beschwerdeführers nicht bewilligt werden kann und dass der Beschwerde deshalb auch in dieser Hinsicht keine Folge zu geben ist.

6. Soweit der Beschwerdeführer geltend machen will, nach künftigen Rechtsgrundlagen im RPG sei die 2-1/2-Zimmer-Wohnung zulässig, ist ihm



entgegenzuhalten, dass die "positive" Vorwirkung von Erlassen, d.h. die Anwendung von noch nicht in Vollzug stehendem Recht verfassungswidrig und damit unzulässig ist (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2006, Rz. 347 f.). Demgegenüber sind künftige Rechtsgrundlagen im Zusammenhang mit der Frage, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verhältnismässig ist, zu prüfen (vgl. M. Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 165 mit Hinweis; im folgenden Ziff. 7).

7. Zu prüfen ist weiter, ob sich die Anordnung, wonach der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist, indem sämtliche dem Wohnen dienende Einrichtungen im Obergeschoss der Scheune zu entfernen sind, als verhältnismässig erweist. Der Beschwerdeführer beruft sich in diesem Zusammenhang auf sein Gesuch um Umzonung der Kleinsiedlung B. in eine Weilerzone und darauf, es stehe eine Revision des RPG an, die es ermöglichen werde, bestehende Gebäude ausserhalb der Bauzone besser zu nutzen.

7.1. Nach Art. 130 Abs. 2 BauG kann der Gemeinderat die Entfernung oder die Abänderung der rechtswidrig ausgeführten Baute sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen. Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden, folgt daraus somit noch nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen. Vielmehr sind in jedem Fall die allgemeinen verfassungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts, insbesondere die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens, zu berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 35 mit Hinweis; Heer, a.a.O., Rz. 1210 mit Hinweis auf Hänni, a.a.O., S. 327 ff.; Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, Rz. 660 ff. und VerwGE vom 24. April 2003 i.S. T. und A. B.).

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit besagt, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung als die einzig geeignete erscheint, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beheben. Sie hat zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, nicht zu rechtfertigen vermag (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1211 mit Hinweis auf



Hänni, a.a.O., S. 328 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; GVP 1982 Nr. 17 mit weiteren Hinweisen). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 40 und VerwGE vom 14. September 2006 i.S. O.N. und S. AG mit Hinweis auf BGE 123 II 255, 111 Ib 224 und GVP 1982 Nr. 17; vgl. auch VerwGE vom 24. April 2003 i.S. T. und S.H. mit Hinweis auf Heer, a.a.O., Rz. 1212).

7.2. Der Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet gehört zu den wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes (vgl. BGE 132 II 40 mit Hinweis). Die vom Beschwerdeführer vorgenommene Nutzungsänderung, die darin besteht, dass er in eine bestehende Scheune eine 2-1/2-Zimmer-Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 133 m² eingebaut und diesen Teil der Scheune der Wohnnutzung zugeführt hat, stellt eine schwere Verletzung dieses Grundsatzes dar. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer bösgläubig war. Er beruft sich zu Recht nicht darauf, er habe in guten Treuen davon ausgehen dürfen, er könne mit den Umbauarbeiten in der Scheune beginnen, ohne über die entsprechende Baubewilligung zu verfügen, und es sei ihm gestattet, die Wohnung ungeachtet des angeordneten Baustopps fertig zu erstellen und dort einzuziehen. Es ist deshalb verhältnismässig, zu verlangen, dass der Beschwerdeführer alle dem Wohnen dienenden Einrichtungen wie Küche, Bad, Dusche, Fenster und Installationen (Heizung, Strom, Wasser) entfernt, damit die Räumlichkeiten nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden können, zumal er nicht geltend macht, der materielle Schaden, der ihm dadurch erwachse, falle entscheidend ins Gewicht. Eine mildere Massnahme ist nicht ersichtlich. Überdies ist der Vorinstanz beizupflichten, dass am Rückbau baulicher Vorkehren insbesondere aus präjudiziellen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.

7.3. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass der Beschwerdeführer vorbringt, künftige Vorschriften des RPG und das pendente Gesuch um Umzonung des fraglichen Gebiets



in eine Weilerzone würden die Wohnung demnächst bewilligungsfähig machen, wenn sie es heute nicht bereits sei.

Gemäss Botschaft des Bundesrates vom 2. Dezember 2005 (BBl 2005, S. 7097 ff.) soll Art. 24b RPG revidiert werden. Danach soll die Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes oder eines Nebenbetriebes mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe erlaubt sein. Gegenstand von Art. 24b nRPG sind Nebenbetriebe, das heisst nichtlandwirtschaftliche Zusatzaktivitäten bzw. entsprechende bauliche Massnahmen, nicht aber der Wohnraum, für solche Nebenbetriebe. Die Praxis spricht bei den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben von der "kleingewerblichen Aufstockung". Gemäss Art. 24b Abs. 2 2. Satz nRPG darf Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, nur für Nebenbetriebe gemäss Art. 1bis (Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe) angestellt werden. Mit dieser Revision geht es somit lediglich um die Erweiterung dieser Anstellungsmöglichkeiten für Personal, nicht aber um den Wohnraum für diese Angestellten. Die Vorlage des Bundesrates zu Art. 24b nRPG wurde vom Nationalrat und vom Ständerat angenommen. Der Nationalrat fügte einen Absatz 1quater ein mit folgendem Wortlaut: "Um Wettbewerbsverzerrung zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen." Auch diese vom Ständerat ebenfalls beschlossene Ergänzung zeigt, dass es bei der neuen Bestimmung um die Errichtung von Gewerbebetrieben geht und nicht um Wohnraum.

Die Teilrevision des RPG wird somit nicht dazu führen, dass der streitige Wohnraum in der Scheune bewilligungsfähig würde. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit steht somit der Wiederherstellungsverfügung nicht entgegen.

7.4. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden kann, sie habe eine Rechtsverletzung begangen, weil sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durch Entfernen sämtlicher dem

Wohnen dienenden Einrichtungen als verhältnismässig erachtet hat. Demzufolge ist die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen.



8. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Das Gesuch um Sistierung des Verfahrens wird abgewiesen.

2./Die Beschwerde wird abgewiesen.

3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

4./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. C.D.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte



am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.