



<b>Fall-Nr.:</b>	18-1078
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	20.10.2020
<b>Entscheiddatum:</b>	25.09.2020

## **BDE 2020 Nr. 86**

**Art. 16a, 22, 24c RPG; Art. 41, 42 RPV; Art. 8 Abs. 1, 9, 29 Abs. 2 BV; Art. 15 Abs. 2 VRP. Es besteht keine grundsätzliche Pflicht des AREG, seine Teilverfügungen den Betroffenen vorab jeweils im Entwurf zur Stellungnahme vorzulegen (Erw. 2.2). Wurde ein rechtmässig erstelltes altrechtliches Wohnhaus ausserhalb der Bauzone bereits durch einen bewilligten Neubau ersetzt, so sind weitere Flächen- bzw. Volumenvergrösserungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens auch dann nur unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG zulässig, wenn die Erweiterungsgrenzen nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV noch nicht ganz ausgeschöpft sind. Für die Beurteilung der Identität ist vom Zustand am 1. Juli 1972 auszugehen und der damalige Zustand (also das ursprüngliche Wohnhaus) ins Verhältnis zum Zustand bzw. zur Fläche zu setzen, die mit der bisher realisierten und der neu geplanten Erweiterung und Nutzungsänderung insgesamt erreicht werden soll (Erw. 3.3.5 f.). Die im Rahmen der Prüfung des Bauvorhabens erfolgte Mitberücksichtigung der auf dem Nachbargrundstück realisierten baulichen Massnahmen erweist sich als richtig, da für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit ausserhalb der Bauzone der Zustand am 1. Juli 1972 massgebend ist und zu diesem Zeitpunkt beide Grundstücke einem danzumal noch ungeteilten Drittgrundstück angehörten (Erw. 4.3 f.).**

BDE 2020 Nr. 86 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



18-1078

## Entscheid Nr. 86/2020 vom 25. September 2020

---

Rekurrent

**A.**\_\_\_\_  
vertreten durch lic.iur. Richard Schmidt, Rechtsanwalt, Bahnhof,  
8750 Glarus

gegen

---

Vorinstanz

**Gemeinderat Z.**\_\_\_\_ (Entscheid vom 6. Februar 2018)

---

Betreff

Baugesuch (Abbruch Nebengebäude und Anbau an Wohnhaus)

---



## Sachverhalt

### A.

a) B.\_\_\_\_ ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_, in M.\_\_\_\_. Das rund 1'799 m<sup>2</sup> grosse Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 22. April 1997 / 30. Januar 2013 in der Landwirtschaftszone sowie gemäss Richtplan des Kantons St.Gallen in einem Landschaftsschutzgebiet. Im Weiteren wird es vom Gebiet Nr.\_\_\_\_ gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (abgekürzt BLN) erfasst. In der Schutzverordnung der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 22. April 1997 / 31. August 2009 ist das Gebiet teilweise als Naturschutzgebiet ausgeschieden und insgesamt als Lebensraum Schongebiet aufgeführt.

b) Das Grundstück Nr. 001 ist mit einem im Jahr 1995 als Ersatzbau erstellten Wohnhaus (Vers.-Nr. 005) sowie einem freistehenden Schopf (Vers.-Nr. 006) überbaut. Das Wohnhaus wird von A.\_\_\_\_, Vater von B.\_\_\_\_, bewohnt. Im Nordosten grenzt das Grundstück Nr. 001 an das im Eigentum von C.\_\_\_\_, Bruder von A.\_\_\_\_, stehende rund 1'800 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Nr. 002, auf welchem eine Scheune (Vers.-Nr. 007) mit angebautem Wohnteil Vers.-Nr. 008 steht.

c) Die beiden Grundstücke Nrn. 001 und 002 waren ursprünglich Bestandteil des umliegenden und heute noch rund 16,68 ha grossen Grundstücks Nr. 003, welches ebenfalls C.\_\_\_\_ gehört und Landwirtschaftszone, Wald und eine Grünzone Schutz umfasst. Die Aufteilung des bis dahin im Eigentum der Mutter D.\_\_\_\_ stehenden Grundstücks und die Übertragung von Grundstück Nr. 001 auf A.\_\_\_\_ und der Grundstücke Nrn. 002 und 003 auf C.\_\_\_\_ erfolgte am 28. Dezember 1993. B.\_\_\_\_ wiederum hatte das Grundstück Nr. 001 am 6. März 2012 von seinem Vater zu Eigentum überschrieben erhalten, wobei A.\_\_\_\_ die Nutzniessung eingeräumt wurde. Die Eltern von A.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ hatten noch bis etwa Mitte des Jahres 1970 einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb unterhalten.

d) Auf dem noch ungeteilten Grundstück Nr. 003 waren im Hofbereich ursprünglich das Wohnhaus Vers.-Nr. 005, der Schopf Vers.-Nr. 006 und der Stall Vers.-Nr. 007 vorhanden. Dem Baugesuch von A.\_\_\_\_ für den Abbruch des ursprünglichen Wohnhauses Vers.-Nr. 005 und den heutigen Ersatzbau stimmte das (damals zuständige) Amt für Umweltschutz (heute Amt für Umwelt [AFU]) mit Teilverfügung vom 5. Dezember 1994 zu; die zugehörige Baubewilligung des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ liegt nicht vor, datiert jedoch gemäss entsprechendem Grundbuch-Beleg vom 7. Dezember 1994. Für den in den Jahren 1978/79 ursprünglich offenbar als Ferienwohnung geplanten Wohnteil Vers.-Nr. 008 auf dem heutigen Grundstück Nr. 002



stellte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ am 3. Januar 1980 eine nachträgliche Bewilligung aus, wobei auf die Einholung einer Zustimmung seitens der kantonalen Behörden ausdrücklich verzichtet wurde. Als Bedingung wurde verfügt, dass der Stall mit Wohnung nicht losgelöst von der übrigen landwirtschaftlichen Liegenschaft veräussert werden dürfe und die Bedingung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken sei. Dies gelte auch für das alte bestehende Wohnhaus. Spätere Ausbauten der Wohneinheit Vers.-Nr. 008 wurden in den Jahren 1993 und 1998 jeweils vorgängig und mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde bewilligt.

**B.**

**a)** Mit Baugesuch vom 12. Dezember 2016 beantragte A.\_\_\_\_ beim Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung für den Abbruch des Nebengebäudes Vers.-Nr. 006 und einen zweigeschossigen Anbau an das Wohnhaus Vers.-Nr. 005, beinhaltend eine Dusche/WC, einen Vorraum mit kleiner Kochnische und einen Wasch- und Holzraum im Erdgeschoss sowie einen Abstellraum im Dachgeschoss. Die Erweiterung, ergänzt durch eines der bereits vorhandenen Zimmer im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses, soll A.\_\_\_\_ als Wohnung dienen und die restliche Wohnfläche B.\_\_\_\_ zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen.

**b)** Innert der Auflage- und Einsprachefrist vom 11. bis 24. Januar 2017 erhob D.\_\_\_\_ Einsprache mit der Begründung, der geplante Anbau komme teilweise über ein eingedoltes Gewässer zu liegen. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 27. Februar 2017 zurückgezogen, gleichzeitig aber die Prüfung der Bewilligung der Eindolung beantragt. Ein am 17. Mai 2017 mit Vertretern des kantonalen Tiefbauamtes und des Bauamtes Z.\_\_\_\_ sowie A.\_\_\_\_ durchgeführter Augenschein ergab, dass mit der Eindolung nur Oberflächenwasser gesammelt wird und ein Rückbau unverhältnismässig wäre.

**c)** Ein weiterer Augenschein in Anwesenheit von A.\_\_\_\_, seinem Planer sowie Vertretern des Bauamtes Z.\_\_\_\_ und des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) fand am 14. Juni 2017 statt. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 13. Juli 2017 stellte das AREG in der Folge fest, dass es sich beim Wohnhaus Vers.-Nr. 005 um ein rechtmässig erstelltes, altrechtliches, nicht mehr zonenkonformes Bauwerk handle. Die Zustimmung zum Baugesuch wurde im Sinn der Erwägungen verweigert und zur Sicherung des Verbots der baulichen Nutzungserweiterung bzw. der Feststellung des unrechtmässigen Vorbestands eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angeordnet ("Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung nach RPV" [eidgenössische Verordnung über die Raumplanung; SR 700.1]). Die Verweigerung der Zustimmung begründete das AREG vorab damit, dass es sich beim Wohnteil Vers.-Nr. 008 auf dem Nachbargrundstück Nr. 002 um eine unrechtmässig erstellte, nicht altrechtliche Wohnbaute handle und die beiden Grundstücke Nrn. 001 und 002 übernutzt seien. Selbst wenn jedoch Wohnhaus Vers.-Nr. 008 zurückgebaut würde, könnte dem Bauvor-



haben auf Grundstück Nr. 001 im vorliegenden Ausmass keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden; auf jeden Fall müssten entweder das bestehende Volumen oder die bestehende Fläche belassen werden.

**d)** Am 28. November 2017 stellte das Bauamt Z.\_\_\_\_ A.\_\_\_\_ einen Entwurf der Baubewilligungsverfügung samt der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung zur Stellungnahme zu. A.\_\_\_\_, neu vertreten durch lic.iur. Richard Schmidt, Rechtsanwalt, Glarus, liess sich dazu mit Schreiben vom 12. Dezember 2017 vernehmen und beantragte, das Bauvorhaben sei zu bewilligen und andernfalls der Rückbau der Zweitwohnung Vers.-Nr. 008 auf dem Nachbargrundstück anzuordnen. Mit Schreiben vom 11. Januar 2018 teilte das AREG mit, dass es an der Teilverfügung festhalte.

**e)** Mit Beschluss vom 6. Februar 2018 verweigerte in der Folge der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung für den Anbau am Wohnhaus und den Abbruch des Nebengebäudes, unter Anordnung der bereits vom AREG angeordneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung. Des Weiteren wurde die Einsprache von D.\_\_\_\_ zufolge Rückzugs als gegenstandslos abgeschrieben.

### **C.**

Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 22. Februar 2018 Rekurs beim Baudepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei die angefochtene Verfügung vom 6. Februar 2018 aufzuheben.
2. Es sei dem Rekurrenten die Baubewilligung gemäss dem eingereichten Baugesuch zu erteilen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zulasten der Rekursgegnerin.

Zur Begründung wird vorgebracht, es sei insbesondere unverständlich, dass die Verweigerung der Baubewilligung zur Hauptsache auf der durch widerrechtlichen Ausbau des Hauses auf dem benachbarten Grundstück herbeigeführten Übernutzung basiere. Es würden mehrere Sachverhalte und Parteiinteressen miteinander in unzulässiger Weise vermischt. Die Verweigerung sei willkürlich und verletze das Rechtsgleichheitsgebot. Auch sei das rechtliche Gehör verweigert worden.

### **D.**

**a)** Mit Vernehmlassung vom 12. April 2018 verzichtet die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung.

**b)** Mit Vernehmlassung vom 25. Juni 2018 beantragt das AREG, den Rekurs abzuweisen. In der Begründung wird insbesondere gel-



tend gemacht, dass der Zustand am 1. Juli 1972 massgebend sei und die seither in den Eigentumsverhältnissen eingetretenen Änderungen keinen Einfluss auf die rechtliche Beurteilung der Rechtmässigkeit des Bauvorhabens hätten. Selbst wenn sodann die Wohnneinheit Vers.-Nr. 008 unberücksichtigt bliebe, wären die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) nicht erfüllt.

**c)** Im Oktober 2019 gab die verfahrensleitende Sachbearbeiterin der instruierenden Rechtsabteilung des Baudepartementes den Beteiligten telefonisch eine erste vorläufige rechtliche Einschätzung des Rekurses bekannt, wobei die Durchführung eines Augenscheins zur Disposition gestellt wurde. Eine Abklärung beim Grundbuchamt Z.\_\_\_\_ ergab sodann unter anderem, dass die mit Baubewilligung vom 3. Januar 1980 verfügte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nie zur Anmerkung angemeldet worden war, dafür zu Lasten des Grundstücks Nr. 001 am 19. Juli 1995 ein "Verbot der baulichen Nutzungsbeschränkung" und zu Lasten des Grundstücks Nr. 002 am 6. Mai 1998 eine "Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung" eingetragen worden war. Entgegen der Anordnung in der zugehörigen Baubewilligung vom 3. März 1998 war hingegen zu jenem Zeitpunkt keine zu löschende bisherige Anmerkung vorhanden. Mit Schreiben vom 13. März 2020 wurde die vorläufige rechtliche Beurteilung des Rekurses wunschgemäss noch schriftlich erläutert und festgehalten, dass der Rekurs keine Aussicht auf Erfolg habe. Es stelle sich die Frage, ob am Rekurs noch festgehalten werde. Sodann werde, unter dem Vorbehalt einer gegenteiligen Rückmeldung des Rekurrenten, auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet. Mit Schreiben vom 31. März 2020 teilte der rekurrentische Rechtsvertreter mit, dass ein Rekursentscheid gewünscht werde.

## **E.**

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

## **Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**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.



## **2.**

Der Rekurrent macht eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs geltend. Zwar sei er zur Stellungnahme zum Verfügungsentwurf "Verweigerung der Baubewilligung" eingeladen worden; seine Stellungnahme vom 12. Dezember 2017 sei vom AREG in der Folge jedoch komplett ignoriert worden.

**2.1** 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 (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 20007/216 vom 28. April 2015 Erw. 2 und B 2016/229 vom 26. April 2018 Erw. 2.1; WIEDERKEHR/PLÜSS, a.a.O., N 327 f., 338).

**2.2** Gestützt auf die obigen Erläuterungen kann zum einen eine grundsätzliche Pflicht des AREG, seine Teilverfügungen den Betroffenen jeweils vorab im Entwurf zur Stellungnahme vorzulegen, verneint werden. Auch stützt das AREG seine Teilverfügung vorliegend nicht auf neue bzw. dem Rekurrenten unbekanntes Tatsachen. Vielmehr war gemäss zugehörigem Protokoll der Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Nachbargrundstück und die daraus folgende Übernutzung beider Grundstücke bereits am vorinstanzlichen Augenschein vom 14. Juni 2017 thematisiert worden. Wenn das AREG in Kenntnis der dagegen in der rekurrentischen Stellungnahme vom 12. Dezember 2017 erhobenen Einwände an seiner Teilverfügung festgehalten hat, so liegt darin – auch wenn auf nochmalige materielle Ausführungen verzichtet wurde – keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, zumal das AREG die Teilverfügung – wie es auch in seiner Vernehmlassung festhält – aus seiner Sicht ohnehin bereits verbindlich erlassen und der Vorinstanz lediglich zur Eröffnung im Rahmen des Gesamtentscheids zugestellt hatte.



### 3.

Der Rekurrent bringt weiter vor, die Verweigerung der Baubewilligung sei willkürlich und verletze das Gleichheitsgebot. Die Rügen beziehen sich auf den Umstand, dass das AREG die Bewilligungsfähigkeit des rekurrentischen Bauvorhabens vorab unter Mitberücksichtigung der auf dem Nachbargrundstück Nr. 002 stehenden Bauten verneint hat. Die Verweigerung der Baubewilligung stützt sich jedoch nicht nur auf die gesamthafte Betrachtung der auf den beiden Grundstücken bestehenden Bebauung. Vielmehr hat das AREG die Erteilung einer Zustimmung zum Bauvorhaben des Rekurrenten zusätzlich auch für den Fall verneint, da nur das rekurrentische Grundstück Nr. 001 zu berücksichtigen wäre (vgl. Ziff. 12.c der Teilverfügung vom 13. Juli 2017 sowie die Vernehmlassung des AREG vom 25. Juni 2018). Auch im Folgenden ist zunächst zu prüfen, ob das Bauvorhaben für sich allein, ohne die seitens des AREG angeführte gesamthafte Übernutzung auf beiden Grundstücken, bewilligungsfähig wäre.

**3.1** Bei der Prüfung von Baugesuchen ist in einem ersten Schritt zu klären, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist, d.h. ob es dem Zweck der betroffenen Nutzungszone entspricht (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG). In der Landwirtschaftszone, welcher auch das vorliegende Baugrundstück zugeteilt ist, sind allgemein Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Ist dies nicht der Fall und kann deshalb keine ordentliche Baubewilligung nach Art. 16a RPG erteilt werden, so ist zu prüfen, ob allenfalls die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erfüllt sind.

**3.2** Vorliegend ist aus dem rekurrentischen Baubeschrieb und den angefochtenen Verfügungen zu schliessen, dass der als Nebenerwerb geführte Landwirtschaftsbetrieb der Eltern des Rekurrenten etwa Mitte des Jahres 1970 aufgegeben wurde. Am 1. Juli 1972 – d.h. im Zeitpunkt des Inkrafttretens des früheren Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen vom 8. Oktober 1971 (aGSchG; AS 1972 950), mit welchem erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt vorgenommen und das damals noch ungeteilte Grundstück Nr. 003 der Nichtbauzone zugewiesen wurde – dienten die Bauten auf dem heutigen Grundstück Nr. 001 somit bereits nicht mehr der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Sinn von Art. 16a RPG. Sowohl das ursprüngliche Wohnhaus Vers.-Nr. 005 bzw. der im Jahr 1995 erstellte Ersatzbau wie auch der Schopf Vers.-Nr. 006 gelten deshalb zwar als rechtmässig erstellt, in der Landwirtschaftszone aber als zonenfremd. Für das vorliegend umstrittene Bauvorhaben kann deshalb keine ordentliche Baubewilligung nach Art. 16a RPG erteilt werden. Die Beurteilung des vorliegend umstrittenen Bauvorhabens richtet sich vielmehr nach der Bestimmung von Art. 24c RPG (in Verbindung mit Art. 41 ff. RPV), in deren Anwendungsbereich Bauten und Anlagen fallen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grund-



stück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde ("altrechtliche Bauten und Anlagen"; Art. 41 Abs. 1 RPV).

**3.3** Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG).

**3.3.1** Eine Änderung im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG gilt als "teilweise" und eine Erweiterung als "massvoll", wenn die "Identität" der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist dabei der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet – also vorliegend wie ausgeführt am 1. Juli 1972 – befand (Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV; vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_480/2019 vom 16. Juli 2020 Erw. 4.1). Ob die Identität noch gewahrt ist, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 RPV). Zu berücksichtigen sind das äussere Erscheinungsbild, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung, die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt und wohl auch die Änderungskosten (vgl. R. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxis-kommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24c N 28; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 Erw. 3.2). Erfolgen Änderungen an einer Baute in mehreren Schritten, so ist die Identität insgesamt zu wahren (u.a. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 28; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_480/2019 vom 16. Juli 2020 Erw. 4.1).

**3.3.2** Der räumlichen Erweiterung einer Baute sind sodann – unabhängig von der Frage der Identität – auch zahlenmässige Grenzen gesetzt. So ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens auf 60 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche begrenzt, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV). Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens wiederum darf sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens werden dabei nur zur Hälfte angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV). Die Ausnützung der maximalen Erweiterungsmasse steht unter dem Vorbehalt, dass aufgrund der Gesamtwürdigung die Identität nicht aus anderen Gründen verletzt erscheint. Sind umgekehrt die zahlenmässigen Vorgaben für eine Erweiterung (innerhalb wie ausserhalb) des bestehenden Gebäudevolumens nicht eingehalten, so ist die verlangte Identität der Baute von vornherein nicht ge-



geben (MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 35). Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind überdies in jedem Fall nur unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG zulässig, d.h. die entsprechenden Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Ist keine dieser drei Voraussetzungen erfüllt, so sind mehr als geringfügige Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nach dem Wortlaut von Art. 24c Abs. 4 RPG an sich nicht mehr zulässig – selbst wenn die Identität gewahrt bleibt (MUGGLI/PFLÜGER, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in: VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 1/2013, S. 11 ff.).

**3.3.3** Das AREG ist in seiner Teilverfügung vom 13. Juli 2017 von folgender Berechnung ausgegangen:

*Zustand zum Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung*

<b>Bestand: 1. Juli 1972</b>	m <sup>2</sup>
Anrechenbare Brutto-Geschossfläche (aBGF)	0067
- EG: 80 m <sup>2</sup>	
- OG: 57 m <sup>2</sup>	
Brutto-Nebenfläche (BNF)	161
- UG: 24 m <sup>2</sup>	
- OG: 28 m <sup>2</sup>	
- DG: 57 m <sup>2</sup>	
- freistehende Wohn-Nebenbaute: 52 m <sup>2</sup>	= 5.05 m * 6.85 m (EG) + 2.5 m * 6.85 m (OG, Nutzhöhe > 1 m) (Wurde in der Beurteilung des AFU vom 5. Dezem- ber 1994 nicht berück- sichtigt.)
Total (aBGF + BNF)	298

*Flächenvergleich nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV*

(ohne Erweiterung Ferienhaus Vers.-Nr. 008)

<b>Projekt vom 12. Dezember 2016</b> (inkl. Projekt vom 30. September 1994)	m <sup>2</sup>
Anrechenbare Brutto-Geschossfläche (aBGF)	173
- EG: 101 m <sup>2</sup>	
- OG: 72 m <sup>2</sup>	
Brutto-Nebenfläche (BNF)	185
- UG: 85 m <sup>2</sup>	
- EG: 24 m <sup>2</sup>	
- DG: 76 m <sup>2</sup>	



Total (aBGF + BNF)	358
--------------------	-----

<b>Erweiterung aBGF</b> (ohne Erweiterung Ferienhaus Vers.-Nr. 008)	anrechenbar
	m <sup>2</sup>
Total Erweiterung aBGF (Max. 100 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>	36
Total Erweiterung aBGF (Max. 30 %) <sup>[1]</sup> (Erweiterung aBGF: Bestand aBGF) x 100 = 20 %	

<b>Erweiterung aBGF + BNF</b> (ohne Erweiterung Ferienhaus Vers.-Nr. 008)	anrechenbar
	m <sup>2</sup>
Total Erweiterung aBGF	36
Total Erweiterung BNF	24
Total Erweiterung (aBGF + BNF) (Max. 100 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>	60
Total Erweiterung aBGF + BNF (Max. 30 %) <sup>[1]</sup> (Erweiterung [aBGF + BNF]: [Bestand aBGF + BNF]) x 100 = 007 %	

<sup>[1]</sup> Maximale Erweiterung unter Vorbehalt der Einhaltung des Kriteriums der Identität

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche aBGF setzt sich zusammen aus allen Geschossflächen inklusive der Mauer- und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können, zuzüglich der zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Verkehrsflächen (vgl. Vollzugshandbuch des AREG, Stand August 2018, Ziff. C.3.6; Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, Register V, "Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen", Anhang 1, S. 21). Unter der Bruttonebenfläche BNF sind demgegenüber alle Räume zu verstehen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt und geeignet sind (wie Keller, Estrich, Waschküche, Heizung oder Einstellräume; vgl. Vollzugshandbuch AREG, a.a.O., Ziff. C.3.6).

**3.3.4** Im Baubeschrieb vom 12. Dezember 2016, S. 7, wird vorgebracht, dass bei der Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche auch der Schopf Vers.-Nr. 006 berücksichtigt werden müsse, der ursprünglich im Erdgeschoss als Waschküche mit Badewanne und als Holzschopf und im Obergeschoss hauptsächlich als Büschelilager gedient habe. In der im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zum Ersatzbau des Wohnhauses Vers.-Nr. 005 erstellten Flächenberechnung des AFU vom 1. Dezember 1994 sei er nicht berücksichtigt worden. In der Aufstellung des AREG werden Erd- wie Obergeschoss des Schopfes nun als BNF übernommen und miteinberechnet. Dies erscheint gerechtfertigt.



**3.3.5** Sodann wird im Baubeschrieb geltend gemacht, dass mit dem Ersatzbau des Wohnhauses Vers.-Nr. 005 im Jahr 1994 die damals mögliche Erweiterung von 25 Prozent nicht ausgeschöpft worden sei (gemäss der im Rahmen des damaligen Baubewilligungsverfahrens erstellten Grundflächenberechnung des AFU vom 1. Dezember 1994 wurde mit dem Ersatzbau 25,69 m<sup>2</sup> anrechenbare sowie 23,35 m<sup>2</sup> nicht anrechenbare zusätzliche Geschossfläche realisiert, was einer Erweiterung gegenüber der ursprünglichen Fläche von 18,84 bzw. 21,6 Prozent entsprach). Dies hat jedoch von vornherein keinen Einfluss auf die Beurteilung der vorliegend umstrittenen neuen Erweiterung, da – wie vorstehend ausgeführt – für die Beurteilung der Identität vom Zustand am 1. Juli 1972 auszugehen ist und der damalige Zustand (also das ursprüngliche Wohnhaus) ins Verhältnis zum Zustand bzw. zur Fläche zu setzen ist, die mit den bisher realisierten und der neu geplanten Erweiterung insgesamt erreicht werden soll. Wie aus der vorstehend wiedergegebenen Aufstellung des AREG hervorgeht, ergibt der entsprechende Vergleich, dass die in Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV gesetzten Grenzen (30 Prozent der aBGF wie der Gesamtfläche bzw. 100 m<sup>2</sup>) – soweit die Wohneinheit auf dem Nachbargrundstück Nr. 002 unberücksichtigt bleibt – mit der geplanten Erweiterung eingehalten werden könnten bzw. diese auch mit der zusätzlichen Erweiterung nicht ausgeschöpft würden. Es gibt jedoch im Fall eines Abbruchs mit Wiederaufbau eines Gebäudes keinen Anspruch darauf, die Grenzen der Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens ohne Weiteres voll ausschöpfen zu dürfen; eine Erweiterung der Fläche wie auch des Volumens muss vielmehr in jedem Fall die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllen (vgl. nachstehend Erw. 3.3.6). Das heutige Recht ist damit strenger als der frühere Art. 24 aRPG, nach welchem das Baugesuch für den Ersatzbau im Jahr 1994 beurteilt worden war; auf die vorliegend geplante zusätzliche Erweiterung ist aber jedenfalls das heutige Recht anwendbar.

**3.3.6** Die vorliegend geplante Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens durch einen auf der Nordostseite des Gebäudes leicht versetzt angebrachten zweigeschossigen Anbau mit einer Grundfläche von rund 34,6 m<sup>2</sup> stellt eine (zusätzliche) wesentliche Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds des ursprünglichen Wohnhauses – eines alten, zweistöckigen Holzhauses mit Satteldach, einer Laube und einer viereckigen Grundfläche von rund 75 m<sup>2</sup> (inkl. Schopfanbau) – dar. Wie erwähnt (vgl. Erw. 3.3.2) setzt Art. 24c Abs. 4 RPG für solche Veränderungen voraus, dass sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung notwendig sind, wobei als notwendig nur das objektiv Erforderliche betrachtet wird (MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 46). Eine solche Notwendigkeit ist hier bereits im Grundsatz nicht gegeben, worauf auch das AREG in seiner Vernehmlassung vom 25. Juni 2018 hinweist. So sind für eine zeitgemässe Wohnnutzung beispielsweise eine Anpassung der Raumhöhen oder der Befensterung oder ein Anbau für eine Küche oder Sanitärräume denkbar (u.a. Urteil des Bundesgerichtes



1C\_312/2016 vom 3. April 2017 Erw. 3.2, mit Verweis auf den Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats vom 22. August 2011, BBl 2011 7090). Entsprechende Anpassungen wurden aber bereits mit dem Ersatzbau im Jahr 1995 realisiert. Das bestehende Wohnhaus ist damit ohne Weiteres zeitgemäss bewohnbar. Dass zum heutigen Zeitpunkt ein Bedürfnis besteht, zwei Wohneinheiten zu realisieren und hierfür die bestehende Wohnfläche zu erweitern, mag zwar subjektiv nachvollziehbar sein; aus objektiver Sicht ist diese Änderung bzw. flächen- und volumemässige Erweiterung gegenüber dem ursprünglichen Wohnhaus aber nicht notwendig im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG. Dass sie zu einer verbesserten Einpassung der Baute in die Landschaft führt – was nach Art. 24c Abs. 4 RPG ein weiterer Grund für eine Vergrößerung ausserhalb des ursprünglichen Volumens sein kann –, ist vorliegend nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht.

**3.3.7** Sind die Voraussetzungen für eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens nach Art. 24c Abs. 4 RPG nicht erfüllt und die Erweiterung bereits aus diesem Grund nicht zulässig, so muss die Wahrung der Identität nicht mehr geprüft werden (MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 36). Tatsächlich aber wäre auch diese zu verneinen, erhält doch das Wohnhaus mit dem Anbau ein gegenüber dem ursprünglichen Haus wesentlich verändertes Erscheinungsbild, zu welchem mit der Einrichtung einer zweiten Wohneinheit überdies eine wesentliche Nutzungsänderung hinzutritt. Insgesamt dürfte damit das zulässige Mass der Veränderung, dessen Beurteilung sich am ursprünglichen Wohnhaus im Zustand am 1. Juli 1972 zu orientieren hat, überschritten sein.

**3.3.8** Der Rekurrent weist im Weiteren auf die Beurteilung in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 13. Juli 2017 (Ziff. 12.c) hin, wonach mit dem Baugesuch ein zu grosses Volumen realisiert würde und auf jeden Fall entweder das Volumen oder die Fläche belassen werden müssten, und macht geltend, dass diesem Einwand mit einer Projektanpassung hätte begegnet werden können. Eine Verweigerung der Baubewilligung hingegen sei unverhältnismässig.

Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch sieht eine Erweiterung der Wohnfläche und entsprechend die Schaffung zusätzlichen Gebäudevolumens ausserhalb des bestehenden Gebäudes vor. Wie ausgeführt sind jedoch die Voraussetzungen für mehr als geringfügige Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nicht erfüllt und ist nicht ersichtlich, inwiefern mit einer Korrektur eingabe die Bewilligungsfähigkeit erreicht werden könnte. Die Frage wiederum, ob allenfalls innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Möglichkeiten zur Umgestaltung der heutigen Wohnsituation vorhanden sind und dem Anliegen des Rekurrenten Rechnung getragen werden kann, die von ihm genutzte Wohnfläche aus gesundheitlichen Gründen auf der Erdgeschossenebene zu konzentrieren, liegt ausserhalb des vorliegend zu beurteilenden Baugesuchs und wäre vom Rekurrenten gesondert abzuklären. Da wie ausgeführt (vgl. vorstehend Erw. 3.3.7) auch die



blosse Aufteilung auf zwei Wohneinheiten eine Nutzungsänderung darstellt, wäre ein entsprechendes Vorhaben auf jeden Fall bewilligungspflichtig und die Wahrung der Identität vorab bzw. unabhängig vom vorliegenden Rekursverfahren vom AREG zu prüfen.

**3.4** Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für das vorliegend umstrittene Bauvorhaben weder eine ordentliche Baubewilligung nach Art. 16a RPG noch eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG erteilt werden kann. Die anderen Ausnahmegründe nach Art. 24 ff. RPG kommen von vornherein nicht in Frage. Das Bauvorhaben erscheint folglich auch unabhängig und ohne Berücksichtigung der auf dem Nachbargrundstück Nr. 002 realisierten baulichen Massnahmen als nicht bewilligungsfähig. Der Rekurs ist folglich bereits aus diesem Grund abzuweisen.

#### **4.**

Wie vorstehend (Erw. 3) erwähnt wird im Rekurs vorab auf die vom AREG zur Begründung der Bewilligungsverweigerung in erster Linie angeführte Mitberücksichtigung der auf Grundstück Nr. 002 bereits realisierten Erweiterungen Bezug genommen und dies als ungerecht und willkürlich gerügt. Dazu wird im Folgenden, in Ergänzung der vorstehenden Ausführungen, Stellung genommen.

**4.1** Der Rekurrent macht geltend, dass die vorinstanzlichen Behörden mehrere Sachverhalte und Parteiinteressen miteinander in unzulässiger Weise vermischt hätten. Dreh- und Angelpunkt sei offensichtlich die offenbar illegale Wohnbaute Vers.-Nr. 008 auf dem Nachbargrundstück Nr. 002. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb eine ohne sein Zutun erstellte unrechtmässige Baute auf dem Nachbargrundstück zu einer Verweigerung seines eigenen Bauvorhabens führen sollte. Dadurch werde begünstigt, wer sich um keine baulichen Vorschriften schere, sofern nur so viel Zeit verstrichen sei, dass eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig erscheine. Dem unbeteiligten Nachbarn würde dadurch nicht nur die Möglichkeit der Baueinsprache im Vorfeld der Errichtung der widerrechtlichen Baute genommen; er müsste auch die sich aus der Baute ergebenden juristischen Nachteile (wie unterschrittener Gebäudeabstand, Übernutzung usw.) hinnehmen. Damit aber werde zum einen willkürlich gehandelt, indem ein offensichtlicher Missbrauch geduldet werde. Zum andern verletze die Duldung zu Lasten des rechtskonformen Bauvorhabens des Nachbarn die Rechtsgleichheit.

**4.2** Art. 8 Abs. 1 BV hält unter dem Titel der Rechtsgleichheit fest, dass alle Menschen vor dem Gesetz gleich sind. Aus dem Anspruch auf Gleichbehandlung ergibt sich, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach dem gleichen Massstab festzusetzen sind. Das Rechtsgleichheitsgebot ist verletzt, wenn ein Erlass hinsichtlich einer entscheidungswesentlichen Tatsache rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn er Unterscheidungen unterlässt, die



sich auf Grund der Verhältnisse aufdrängen. Die Rechtsgleichheit ist verletzt, wenn Gleiches nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich oder Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird. Eine rechtsanwendende Behörde verletzt dann den Gleichheitssatz, wenn sie zwei gleiche tatsächliche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich beurteilt (vgl. u.a. BGE 138 I 321 Erw. 3.2; 136 II 120 Erw. 3.3.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/St.Gallen 2016, 7. Auflage, N 572 f., 587).

Mit dem Rechtsgleichheitsgebot eng verbunden ist das in Art. 9 BV verankerte Willkürverbot. Nach diesem hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch dessen Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder zutreffender erscheint, genügt nicht (u.a. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_348/2019 vom 27. April 2020 Erw. 1.2; BGE 140 III 167 Erw. 2.1; 144 I 113 Erw. 7.1; je mit Hinweisen).

**4.3** Die Mitberücksichtigung des Nachbargrundstücks Nr. 002 im Rahmen der Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens auf dem rekurrentischen Grundstück Nr. 001 liegt im Umstand begründet, dass die beiden Grundstücke ursprünglich Teil des heute umliegenden Grundstücks Nr. 003 waren und erst am 28. Dezember 1993 abparzelliert wurden. Diese Abparzellierung hat jedoch insofern keinen Einfluss auf die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben auf den neu geschaffenen Grundstücken, als wie ausgeführt bei der Prüfung, ob für das Bauvorhaben des Rekurrenten eine ordentliche Baubewilligung bzw. eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG erteilt werden kann, als Vergleichsmassstab immer die ursprünglich vorhandene Baute oder Anlage bzw. der Zustand vom 1. Juli 1972 massgeblich ist. Im Hofbereich des damals noch ungeteilten Grundstücks Nr. 003 waren das Wohnhaus Vers.-Nr. 005, der Schopf Vers.-Nr. 006 und der Stall Vers.-Nr. 007 vorhanden. Dieser Vorbestand ist insbesondere auch hinsichtlich der Einhaltung der nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV maximal zulässigen Erweiterungen (von 30 Prozent bzw. 100 m<sup>2</sup>) zu beachten. Würde man statt auf den Zustand im Jahr 1972 auf die aktuellen Eigentumsverhältnisse abstellen und abparzellierte Grundstücke im Rahmen der Bewilligungsprüfung je als separate unabhängige Einheiten beurteilen, so könnten (bei gegebenen sonstigen Voraussetzungen) auf allen Grundstücken Erweiterungen von je (statt insgesamt) 100 m<sup>2</sup> möglich sein. Dies aber widerspricht dem raumplanerischen Ziel, die Landwirtschaftszone so weit als möglich von Überbauung freizuhalten (Art. 16



Abs. 1 RPG). Zudem wäre eine rechtsgleiche Behandlung gerade gefährdet, wenn die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit nicht mehr an einen einheitlichen Zeitpunkt anknüpft, sondern abhängig wäre von den Entscheidungen der Grundeigentümer über die Aufteilung ihrer Grundstücke. Auch zonenkonforme Landwirtschaftsbetriebe müssen sich im Übrigen die Abparzellierung von Betriebsflächen entgegenhalten lassen (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_227/2014 vom 11. Mai 2016 Erw. 5.1 f.; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2016/II/1, einsehbar unter: <https://publikationen.sg.ch/weiterepublikationen>). Es liegt sodann in der Verantwortung der Grundeigentümer, sich bereits im Zeitpunkt des Erwerbs – sei es durch Teilung, Kauf, Schenkung oder Erbschaft – über die Rechtmässigkeit der bestehenden Bebauung und entsprechend möglicher künftiger Massnahmen auf den jeweiligen Grundstücken kundig zu machen.

**4.4** Die Mitberücksichtigung der auf Grundstück Nr. 002 – ob mit oder ohne Bewilligung – realisierten baulichen Massnahmen im Rahmen der Prüfung des vorliegenden Bauvorhabens erweist sich nach dem Gesagten als richtig. Entsprechend hat das AREG in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 13. Juli 2017 (Ziff. 8.a) zu Recht darauf hingewiesen, dass mit der Wohnbaute Vers.-Nr. 008 auf Grundstück Nr. 002 ausserhalb des ursprünglichen Gebäudevolumens bereits über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche neu erstellt wurden, womit – unter Miteinbezug der zusätzlich mit dem heute bestehenden Ersatzbau auf dem rekurrentischen Grundstück gegenüber dem ursprünglichen Wohnhaus Vers.-Nr. 005 bereits realisierten Erweiterung von rund 49 m<sup>2</sup> – der Rahmen einer Erweiterung nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV schon heute überschritten ist. Die Bewilligung des rekurrentischen Bauvorhabens wurde deshalb auch unter diesem Titel zu Recht verweigert. Nach den vorstehenden Ausführungen kann darin weder Willkür noch ein Verstoss gegen die Rechtsgleichheit erblickt werden.

## **5.**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Zustimmung zum Bauvorhaben des Rekurrenten auf Grundstück Nr. 001 zu Recht verweigert worden ist und zwar in erster Linie, weil die Voraussetzungen nach Art. 24c RPG – insbesondere die Voraussetzungen für eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens – nicht erfüllt sind. Entsprechend ist die Baubewilligung für die geplante Erweiterung auch nicht davon abhängig, ob die Wohneinheit Vers.-Nr. 008 auf Grundstück Nr. 002 zurückgebaut wird oder nicht, wenngleich die Bewilligung des rekurrentischen Bauvorhabens auch wegen der insgesamt auf dem ehemals noch ungeteilten Grundstück Nr. 003 bereits realisierten baulichen Massnahmen abzulehnen ist. Insgesamt erweist sich der Rekurs folglich als unbegründet und ist er abzuweisen.

## **6.**

**6.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abge-



wiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden.

**6.2** Der vom Rekurrenten am 12. März 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– ist anzurechnen.

**7.**

Der Rekurrent stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**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 Unterliegen auferlegt (Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**7.2** Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

## **Entscheid**

**1.**

Der Rekurs von A.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

**2.**

**a)** A.\_\_\_\_ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

**b)** Der von A.\_\_\_\_ am 12. März 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird angerechnet.

**3.**

Das Begehren von A.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin