



Fall-Nr.:	23-7344
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	15.04.2024
Entscheiddatum:	15.03.2024

BUDE 2024 Nr. 024

Baurecht, Art. 139 PBG. Es liegt nicht in der Kompetenz der Baubewilligungsbehörde, darüber zu befinden, ob sie ein Baubewilligungsverfahren einleitet oder nicht. Vielmehr ist es ihre Pflicht, ein solches durchzuführen, wenn es von Bauwilligen beantragt wird, indem sie ein Baugesuch einreichen (Erw. 2.2). Im vorliegenden Fall trat die Bewilligungsbehörde auf das Baugesuch nicht ein, ohne vorgängig das Auflage- und Einspracheverfahren durchzuführen, weil sie der Meinung war, es liege eine res iudicata vor. Gutheissung des Rekurses und Rückweisung der Sache zur Durchführung des ordentlichen Bewilligungsverfahrens und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2024 Nr. 24 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-7344

Entscheid Nr. 24/2024 vom 15. März 2024

Rekurrent

A.____
vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 27. September 2023)

Betreff

Baugesuch



Sachverhalt

A.

a) A.____, Y.____, ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 3. Februar 1995 in der Landwirtschaftszone. Das Grundstück Nr. 001 ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 002), der daran angebauten Scheune (Vers.-Nr. 003), einem weiteren Anbau (Vers.-Nr. 004; Gewächshaus), einem freistehenden Autounterstand (Vers.-Nr. 005) und einem freistehenden Kleintierstall (Vers.-Nr. 006) überbaut. Die Liegenschaft ist an der öffentlichen Kanalisation angeschlossen und über eine private Zufahrtsstrasse ab der M.____strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen.

b) Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 zeigten B.____, X.____, Eigentümer der südlich gelegenen Grundstücke Nrn. 007 und 008, vertreten durch lic.oec. HSG Thomas Frey, Rechtsanwalt, St.Gallen, dem Gemeinderat Z.____ an, dass auf Grundstück Nr. 001 unzulässige Bauarbeiten an einem nicht bewilligten Teich durchgeführt würden.

c) Mit Beschluss vom 4. Januar 2021 verfügte der Gemeinderat Z.____ gegenüber A.____ einen Baustopp und setzte ihm Frist für die nachträgliche Einreichung eines Baugesuchs. Der gegen diese Verfügung beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltschutzdepartement) erhobene Rekurs (Verfahren Nr. 21-342) wurde von A.____, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Gossau, mit Schreiben vom 27. Januar 2021 wieder zurückgezogen und am 28. Januar 2021 von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben.

d) Mit Baugesuch vom 28. April 2021 (BG Nr. 2021.46) ersuchte A.____ den Gemeinderat um die nachträgliche Bewilligung für den bereits ausgeführten Ersatz der Teichfolie beim Biotop sowie für «geringfügige», hangseitig vorgenommene Terrainveränderungen.

e) Innert der Auflagefrist vom 14. bis 27. Mai 2021 erhoben B.____ durch ihren Rechtsvertreter Einsprache gegen das Bauvorhaben.

f) Mit raumplanungsrechtlicher Zwischenbeurteilung vom 20. Juli 2021 teilte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) dem Gemeinderat Z.____ mit, dass das Baugesuch unvollständig sei. Einerseits fehlten Angaben über die geplante Bepflanzung des Biotops und ein Nachweis, dass die Anlage dem ökologischen Ausgleich diene. Andererseits sei festgestellt worden, dass auf Grundstück Nr. 001 seit dem Referenzzeitpunkt (1. Juli 1972) diverse bauliche Veränderungen stattgefunden hätten, für welche wohl keine Baubewilligungen vorlägen. Folglich sei das eingereichte Baugesuch zu ergänzen, bevor es weiterbearbeitet werden könne.



g) In der Folge reichte A.____ dem Gemeinderat Z.____ drei weitere (ergänzende) Baugesuche zur nachträglichen Prüfung ein:

- Änderung eines gedeckten Autoabstellplatzes zu einer dreiseitig geschlossenen Baute mit Satteldach (Abmessungen 4,6 m x 5,8 m; BG Nr. 2021.107),
- Anbau Kleintierstall (BG Nr. 2021.108) und
- Änderung bestehendes Fenster im Obergeschoss der Scheune (BG Nr. 2021.109).

h) Diese drei Baugesuche lagen vom 15. bis 28. Oktober 2021 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist erhoben B.____ durch ihren Rechtsvertreter drei weitere Einsprachen gegen diese Baugesuche.

i) Mit raumplanungsrechtlicher Zwischenbeurteilung vom 25. Januar 2022 teilte das AREG dem Gemeinderat Z.____ mit, dass einzig die Fenstererweiterung für den im Obergeschoss in der Remise eingebauten Wohnraum als teilweise Änderung des bereits bestehenden und bewilligten Fensters eingestuft und bewilligt werden könnte. Die anderen beiden zusätzlichen Gesuche seien dagegen nicht bewilligungsfähig.

j) Mit Schreiben vom 16. Mai 2022 teilte A.____ durch seinen Vertreter dem Gemeinderat mit, dass entgegen der Ansicht des AREG seines Erachtens auch der Kleintierstall und der Autounterstand bewilligungsfähig seien.

k) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 17. Juni 2022 verweigerte das AREG die nachträgliche Zustimmung zu den Baugesuchen Nrn. 2021.107, 2021.108, 2021.109 und 2021.46. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass es sich bei den ohne Bewilligung vorgenommenen Erweiterungsmassnahmen um weitreichende Veränderungen der unmittelbaren Umgebung der Hauptbaute Vers.-Nr. 002 handle; es müsse fast von einer Möblierung der Landschaft gesprochen werden. Deshalb könne gestützt auf Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) in Verbindung mit Art. 42 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für die vier eingereichten Baugesuche keine gemeinsame nachträgliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Einzig der Fenstererweiterung für den im Obergeschoss der Remise eingebauten Wohnraum könnte – allerdings nur für sich alleine betrachtet – zugestimmt werden. Weil es dem Baugrundstück insgesamt an einem rechtmässig bewilligten Zustand fehle, könne auch dem geplanten Biotop bzw. dessen Sanierung (BG Nr. 2021.46) nicht zugestimmt werden. Die vier eingereichten Baugesuche gemeinsam seien – im Rahmen einer Gesamtbetrachtung – somit nicht bewilligungsfähig. Die Anordnung der Wiederherstellung sei unumgänglich.



l) Am 5. Juli 2022 erliess der Gemeinderat Z.____ betreffend dieser vier nachträglichen Baugesuche folgenden Beschluss:

1. Die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von B.____, X.____, werden gutgeheissen.
2. Die privatrechtlichen Einsprachen von B.____ werden auf den Zivilrechtsweg verwiesen. (...)
3. Die Baugesuche Nrn. 2021.46, 2021.107, 2021.108 und 2021.109 von A.____ für die bereits ausgeführten baulichen Massnahmen auf Grundstück Nr. 001 werden abgewiesen.

(...)

Zur Begründung wurde ausgeführt, die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG sei für den Gemeinderat verbindlich, weshalb die Baugesuche nicht bewilligt werden könnten. Über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands könne erst nach Rechtskraft dieser Verfügung entschieden werden.

m) Nachdem der eben genannte Beschluss unangefochten in Rechtskraft erwachsen war, teilte der Gemeinderat Z.____ dem Vertreter von A.____ mit Schreiben vom 6. Juni 2023 mit, dass er beabsichtige, nun die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen und dass dafür wohl nur der Rückbau des Biotops, des Autounterstands mit Satteldach, des Anbaus an den Kleintierstall und des geänderten Fensters an der Westfassade des Wohnhauses in Betracht käme. Dem betroffenen Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 001 stehe nach Art. 159 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) das Recht zu, am Wiederherstellungsverfahren mitzuwirken. Er könne deshalb bis am 6. Juli 2023 mitteilen, welche Wiederherstellungsmassnahmen aus seiner Sicht zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands nötig seien. Innert gleicher Frist stehe es ihm auch frei, für die aus seiner Sicht geeigneten Wiederherstellungsmassnahmen erneut ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

n) Mit Schreiben vom 16. August 2023 teilte der Vertreter von A.____ dem Gemeinderat mit, dass es sich beim bestehenden Biotop von Gesetzes wegen um einen Schutzgegenstand handle, der zudem in der Landwirtschaftszone zonenkonform sei. Im Weiteren sei es bezüglich der anderen rechtswidrigen Sachverhalte willkürlich, den Erlass einer Wiederherstellung in Erwägung zu ziehen, wenn gleichzeitig auf dem Grundstück der Anzeiger (B.____) baurechtswidrige Zustände und sogar eine rechtswidrige Dauerwohnnutzung des dortigen Ferienhauses geduldet würden.

B.

a) Ebenfalls mit Schreiben vom 16. August 2023 reichte der Vertreter von A.____ dem Gemeinderat Z.____ erneut ein Baugesuch für die



Sanierung seines Biotops auf Grundstück Nr. 001 ein. Der Kurzbeschrieb des Baugesuchs, für das die Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens beantragt wurde, lautete wie folgt:

Biotop/Amphibienlaichgebiet gemäss Art. 18 NHG, erstellt 1988; Ersatz der Teichfolie mit marginaler Terrainanpassung; Entfernung Eisenbahnschwellen; teilweise bereits ausgeführt.

b) Am 27. September 2023 fasste der Gemeinderat Z.____ folgenden Beschluss:

1. Auf das Baugesuch von A.____ vom 16. August 2023, mit Eingang 17. August 2023, wird gemäss obigen Erwägungen nicht eingetreten.
2. A.____ werden die Kosten für diese Verfügung in der Höhe von CHF 200.00 auferlegt.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dem Gesuchsteller sei am 6. Juni 2023 die Einleitung des Wiederherstellungsverfahrens angezeigt worden; dieses Verfahren laufe derzeit. Das habe den Vertreter des Gesuchstellers jedoch nicht davon abgehalten, erneut ein praktisch identisches Baugesuch für das bereits erstellte Biotop einzureichen, obwohl dieses bereits mit Beschluss vom 5. Juli 2022 rechtskräftig abgelehnt worden sei. Im öffentlichen Recht gebe es zwar keine «res iudicata»; trotzdem seien Verfügungen rechtsbeständig und verbindlich. Deshalb könne auf erneute Baugesuche in der Regel nicht eingetreten werden, wenn ein identisches Baugesuch vorher bereits rechtskräftig abgewiesen worden sei.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 10. Oktober 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 8. Dezember 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Entscheid des Gemeinderates Z.____ vom 27. September 2023 sei aufzuheben.
2. Die Angelegenheit sei an die Gemeinde Z.____ zurückzuweisen zur Durchführung des Baubewilligungsverfahrens.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das vorangegangene Baugesuch betreffend das Biotop sei nicht rechtskräftig abgelehnt worden. Das AREG habe die vier früheren Baugesuche im Rahmen einer Gesamtbeurteilung als Gesamtbaugesuch abgelehnt. Auf die Fensterver-



grösserung beim Wohnhaus und das Biotop sei es in diesem Entscheid aber inhaltlich gar nicht eingegangen. Im Übrigen handle es sich auch nicht um das genau gleiche Baugesuch wie ursprünglich, weil neu Aufwertungsmassnahmen am Biotop vorgesehen seien.

D.

a) Mit Eingabe vom 15. Dezember 2023 beantragt die Vorinstanz – unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid und unter Verzicht auf eine Antragstellung –, einen Rekursaugenschein mit allen Verwaltungsstellen durchzuführen, um die baulichen Massnahmen vor Ort zu besichtigen.

b) Mit Vernehmlassung vom 16. Januar 2024 beantragt das AREG, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird vorgebracht, das am 16. August 2023 eingereichte Baugesuch sei dem AREG von der Vorinstanz nicht unterbreitet worden.

c) Am 1. März 2024 reicht der Vertreter des Rekurrenten auf Nachfrage hin die für den vorliegenden Rekurs relevanten Baugesuchunterlagen (des Baugesuchs vom 16. August 2023) der Rekursinstanz ein, weil ihm diese von der Vorinstanz zusammen mit dem angefochtenen Nichteintretensentscheid retourniert worden waren.

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 Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} 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 beantragt, der angefochtene Entscheid vom 27. September 2023 sei aufzuheben und die Angelegenheit zur Durchführung des Baubewilligungsverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Folglich ist vorab zu prüfen, ob die Vorinstanz überhaupt über das Eintreten auf das Baugesuch vom 16. August 2023 entscheiden durfte, ohne vorgängig das Baubewilligungsverfahren nach Art. 139 PBG durchgeführt zu haben.



2.1 Das Baugesuch ist der an die zuständige Behörde gerichtete Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Nach ständiger Rechtsprechung sind es allein die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller, die mit ihrer Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmen (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen; BDE Nr. 57/2018 vom 28. November 2018 Erw. 2.1 mit Hinweisen). Damit sind es auch allein die Baugesuchstellenden, die mit der Einreichung des Baugesuchs (mittels ausgefülltem Baugesuchsformular) die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens beantragen und dieses auslösen.

2.2 Es liegt nicht in der Kompetenz der Baubewilligungsbehörde, darüber zu befinden, ob sie ein Baubewilligungsverfahren einleitet oder nicht. Vielmehr ist es ihre Pflicht, ein solches durchzuführen, wenn es von Bauwilligen ausdrücklich beantragt wird, indem sie ein Baugesuch einreichen. Die Durchführung des förmlichen Verfahrens kann einzig dann unterlassen werden, wenn die Baugesuchsunterlagen unvollständig sind und die Baugesuchstellenden trotz Aufforderung nicht bereit sind, das Gesuch zu vervollständigen; diesfalls tritt die Bewilligungsbehörde auf das Baugesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11]). Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren (Art. 138 f. PBG) ist somit von Gesetzes wegen vor dem Entscheid der Bewilligungsbehörde stets – und zwar ausnahmslos – das Auflage- und Einspracheverfahren durchzuführen (BUDE Nr. 1/2024 vom 8. Januar 2024 Erw. 3.2 mit Hinweisen; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2018/IV/6).

2.3 Durch den Verzicht auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens hatten die vom Vorhaben betroffenen Anstösser keine Gelegenheit, zum Baugesuch Stellung zu nehmen und allenfalls Einsprache zu erheben. Darüber hinaus war es der Bewilligungsbehörde so auch nicht möglich, die ihr aufgrund von Art. 157 Abs. 1 PBG obliegende Verpflichtung zu erfüllen, über allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen gleichzeitig mit der Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligung zu entscheiden. Auch aus Gründen der Verfahrensökonomie ist die Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens im Übrigen zwingend. Sollte sich nämlich im Rekursverfahren herausstellen, dass die durch die Vorinstanz angeführten Gründe für die Ablehnung eines Baugesuchs nicht ausreichen, müsste die Streitsache zur nachträglichen Durchführung des Anzeige- und Auflageverfahrens an die Bewilligungsbehörde zurückgewiesen werden, damit die betroffenen Anstösser ihre Interessen wahren können. Dies hätte zur Folge, dass in der gleichen Angelegenheit mehrere Rechtsmittelverfahren mit unterschiedlich grossem Beteiligtenkreis durchgeführt werden müssten.

2.4 Zwar ist in Art. 133 Bst. b PBG bestimmt, dass die politische Gemeinde ein Baugesuch im Rahmen ihrer Zuständigkeit abweisen darf, wenn die Baute oder Anlage offensichtlich nicht bewilligt werden kann.



Auch in einem solchen Fall muss eine Bewilligungsbehörde – will sie eine offensichtlich nicht bewilligungsfähige Baute oder Anlage im Rahmen ihrer eigenen Zuständigkeit abweisen – das Gesuch vor ihrem Entscheid trotzdem dem Auflage- und Einspracheverfahren unterstellen (BUDE Nr. 1/2024 vom 8. Januar 2024 Erw. 3.4). Vorliegend fällt auch ins Gewicht, dass sich das umstrittene Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone befindet, weshalb grundsätzlich das AREG und nicht die kommunale Baubehörde für dessen Beurteilung zuständig ist (Art. 112 PBG und Art. 25 Abs. 2 RPG). Es wäre deshalb Sache des AREG gewesen zu prüfen, ob das umstrittene neue Baugesuch für die Sanierung des Biotops mit dem ursprünglichen Baugesuch Nr. 2021.46 identisch und ob über dieses tatsächlich bereits rechtskräftig entschieden worden ist. Im Weiteren ist nicht leicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz dem Rekurrenten in der angefochtenen Verfügung vorwirft, ein praktisch identisches Baugesuch für das bereits erstellte Biotop einzureichen, obwohl sie ihn mit Schreiben vom 6. Juni 2023 noch ausdrücklich einlud, für die aus seiner Sicht geeigneten Wiederherstellungsmassnahmen allenfalls erneut ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

2.5 Rein aus verfahrensökonomischen Gründen sei darauf hingewiesen, dass die Richtigkeit des Schlusses der Vorinstanz, es handle sich beim neuen Baugesuch um eine «abgeurteilte Sache», zumindest zweifelhaft erscheint, weil das AREG in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 17. Juni 2022 die nachträgliche Zustimmung zu den damals hängigen vier Baugesuchen noch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung (über alle Gesuche zusammen) verweigerte. Es führte in den Erwägungen der Teilverfügung ausdrücklich aus, dass – nur deshalb, weil es dem Baugrundstück Nr. 001 insgesamt an einem rechtmässig bewilligten Zustand fehle – auch dem Biotop bzw. dessen Sanierung nicht zugestimmt werden könne. Ob dieser damalige Schluss des AREG zutrifft oder nicht, braucht vorliegend nicht mehr beurteilt zu werden. Tatsache ist, dass der Rekurrent das damalige Baugesuch nun ausdrücklich isoliert für sich allein und nicht als Teil einer vorbestehenden zonenfremden Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bewilligt haben will, sondern sich vielmehr auf den Standpunkt stellt, das Vorhaben sei nach Art. 16 RPG als ökologische Ausgleichsmassnahme zu betrachten und deshalb in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

3.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz, indem sie – trotz ausdrücklichem Antrag des Baugesuchstellers – von der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens abgesehen hat, bei der Baugesuchsbehandlung einen schwerwiegenden formellen Mangel begangen hat, der im Rekursverfahren nicht geheilt werden kann. Der angefochtene Beschluss vom 27. September 2023 ist deshalb aufzuheben und die Angelegenheit zur unverzüglichen Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.



4.

4.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes unterscheiden sich Bauprozesse, an denen Bauwillige und Einsprechende mit einem direkten Interesse am Prozessausgang teilnehmen, grundsätzlich nicht von den Verfahren vor Zivilgerichten. Die Prozesskosten werden deshalb in diesen Fällen jeweils in der Regel nicht dem Gemeinwesen, sondern den beteiligten Privaten auferlegt (VerwGE vom 16. November 1998 i.S. E.D.). Indessen ist zu beachten, dass das Erfolgsprinzip in gewissen, vom Gesetz ausdrücklich geregelten Fällen durch das Verursacherprinzip durchbrochen wird (VerwGE vom 17. August 1999 i.S. H.S.). So gehen unter anderem Kosten, die ein Verfahrensbeteiligter durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verursacht hat, unabhängig vom Prozessausgang zu dessen Lasten (Art. 95 Abs. 2 VRP).

Die unterlassene Durchführung eines ausdrücklich beantragten Baubewilligungsverfahrens stellt eine Verletzung elementarer Verfahrensvorschriften dar. Es rechtfertigt sich deshalb, die amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5) der Politischen Gemeinde Z. ___ aufzuerlegen und – wie es in solchen Fällen der Praxis des Bau- und Umweltsdepartementes entspricht (BUDE Nr. 1/2024 vom 8. Januar 2024 Erw. 5.1 mit Hinweisen) – auf die Erhebung nicht zu verzichten.

4.2 Der vom Rekurrenten am 24. Oktober 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

5.

Der Rekurrent stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

5.1 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^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

5.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 2'750.– zuzüglich



die beantragten 4 % Barauslagen, insgesamt also auf Fr. 2'860.–, zuzüglich Mehrwertsteuer, festzulegen; sie ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____, Y.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 27. September 2023 wird aufgehoben und die Angelegenheit zur unverzüglichen Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens und zu neuem Entscheid an den Gemeinderat Z.____ zurückgewiesen.

2.

a) Der Politischen Gemeinde Z.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 24. Oktober 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin